

Formulierversie
2012.02

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	538095
Aanvraagnaam	Renovatie jachthaven Spijkerboor
Uw referentiecode	Spijkerboor Holding BV
Ingediend op	16-10-2012
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het renoveren / uitbreiden van de kleine jachthaven naar 34 ligplaatsen en het aanbrengen van een golfbreker dit aan de noordzijde van Jachthaven/Camping Spijkerboor.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	De bijlage worden per mail nagezonden
Bijlagen n.v.t. of al bekend	De bijlage worden per mail nagezonden

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Teylingen
Bezoekadres:	Wilhelminalaan 25 2171 CS Sassenheim
Postadres:	Postbus 149 2215 ZJ Voorhout
Telefoonnummer:	0252-783300
Faxnummer:	0252-783599
E-mailadres algemeen:	gemeente@teylingen.nl
Website:	www.teylingen.nl
Contactpersoon:	Onno Persoon

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

- Bouwen

Werk of werkzaamheden uitvoeren

- Werk of werkzaamheden uitvoeren

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2012.02

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	000028019128
Statutaire naam	Spijkerboor Holding BV
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	H.
Voorvoegsels	v. d.
Achternaam	Hulst
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2362 AH
Huisnummer	21
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Boekhorsterweg
Woonplaats	WARMOND

4 Correspondentieadres

Adres	Boekhorsterweg 21 2362 AH WARMOND
-------	--------------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	071-5018869
Faxnummer	-
E-mailadres	info@campingspijkerboor.nl

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	280264510000
Statutaire naam	Gebroeders van der Poel BV
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	W.J.C.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Elstgeest
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2374 AS
Huisnummer	17
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	a
Straatnaam	Leidseweg
Woonplaats	OUD ADE

4 Correspondentieadres

Adres	Leidseweg 17-a 2374 AS OUD ADE
-------	-----------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	071-5014124
Faxnummer	071-5012361
E-mailadres	w.elstgeest@gebrvdpoeel.nl

Locatie

1 Adres

Postcode	2362 AH
Huisnummer	21
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Boekhorsterweg
Plaatsnaam	WARMOND
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☒ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders
-----------------------------------	---

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Deze (kleine) jachthaven ligt aan de noordkant van de Jachthaven/Camping Spijkerboor.
----------------------------------	---

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het gaat om het renoveren en uitbreiden van een jachthaven waarvoor beschoeiing, steigers, vingersteigers en een golfbreker met natuuroever aangebracht gaan worden.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

40

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

130

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

40

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 130

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor gebruikt. Jachthaven

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk
voor gaat gebruiken. Jachthaven

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Steigers: Stalen onderbouw met kunststofdek, kleur zwart
Boxpalen: Staal, kleur zwart
Golfbreker: Dennenpalen, grond en stortsteen

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☒ Ja
☐ Nee

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

11 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het gaat hierom een beschoeiing.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

12 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Kunststof prolock beschoeiing; bruinkleurig met zwarte gordingen.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in 175000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in 9000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

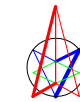
Wat zijn de geschatte kosten 184000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?





Legenda:

- = te plaatsen beschoeiing
- - - = te plaatsen dennen palen t.b.v. natuuroever
- - - = te plaatsen dennen palen t.b.v. golfbreker
- - - = waterlijn golfbreker
- = loop en kopsteiger
- = vingersteiger
- = te vergraven tot water



Kagerplassen

WELSTANDSCOMMISSIE
dorp, stad en land

Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC ROTTERDAM
Tel: 010-2809445

nummer

datum

29-10-2012

[Handwritten signature]

Opdrachtgever
Spijkerboor Holding BV

Boekhorstweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl

GP Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a T (071) 501 8263
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl

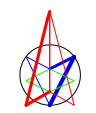
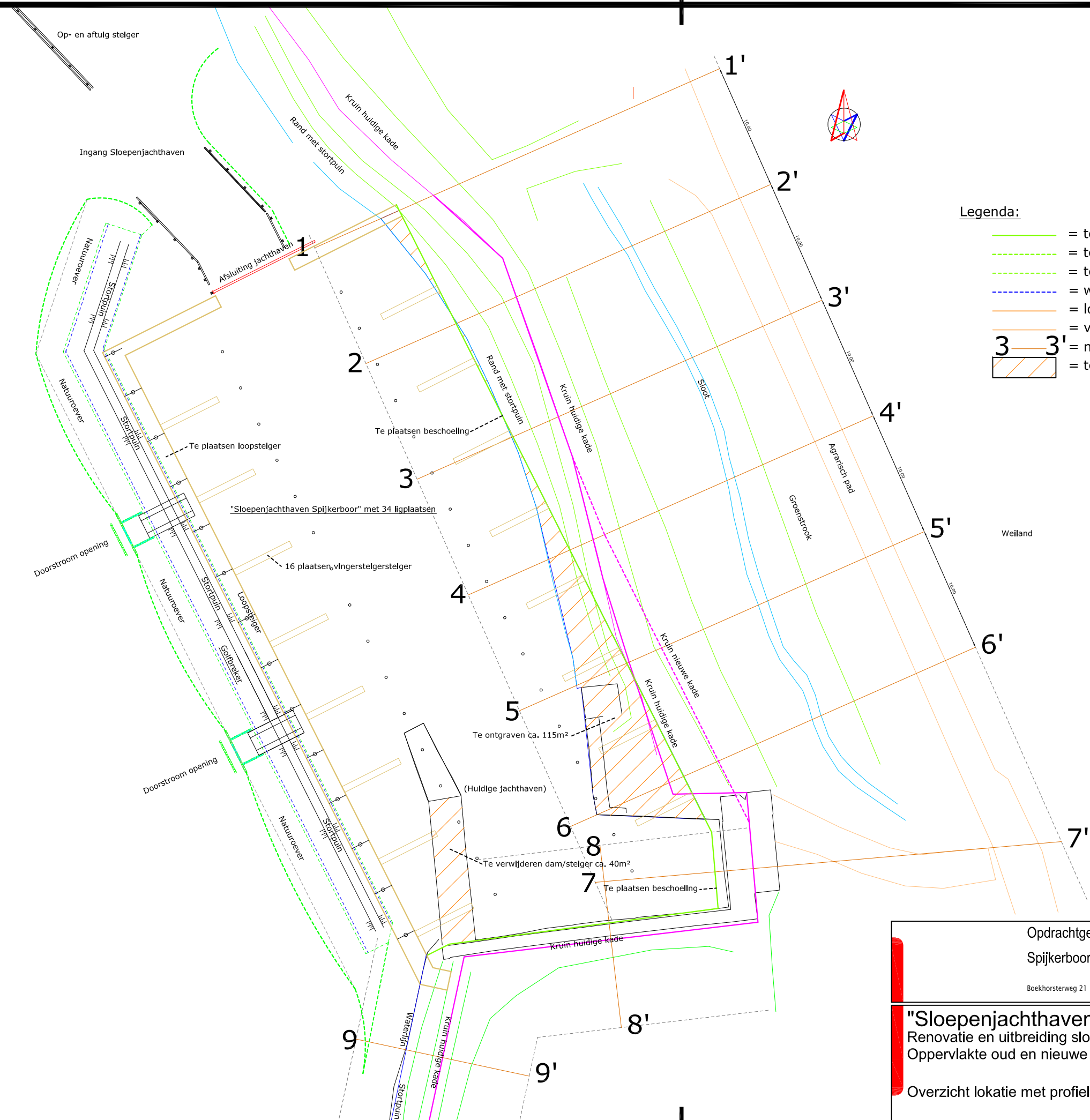
"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Oppervlakte oud en nieuwe situatie

Overzicht nieuwe haven met maatvoering

Schaal: 1:100 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr.: Vrijgave:
Projectnr.:

Tekeningnr. **SP 12001**

Datum: 28-9-2012



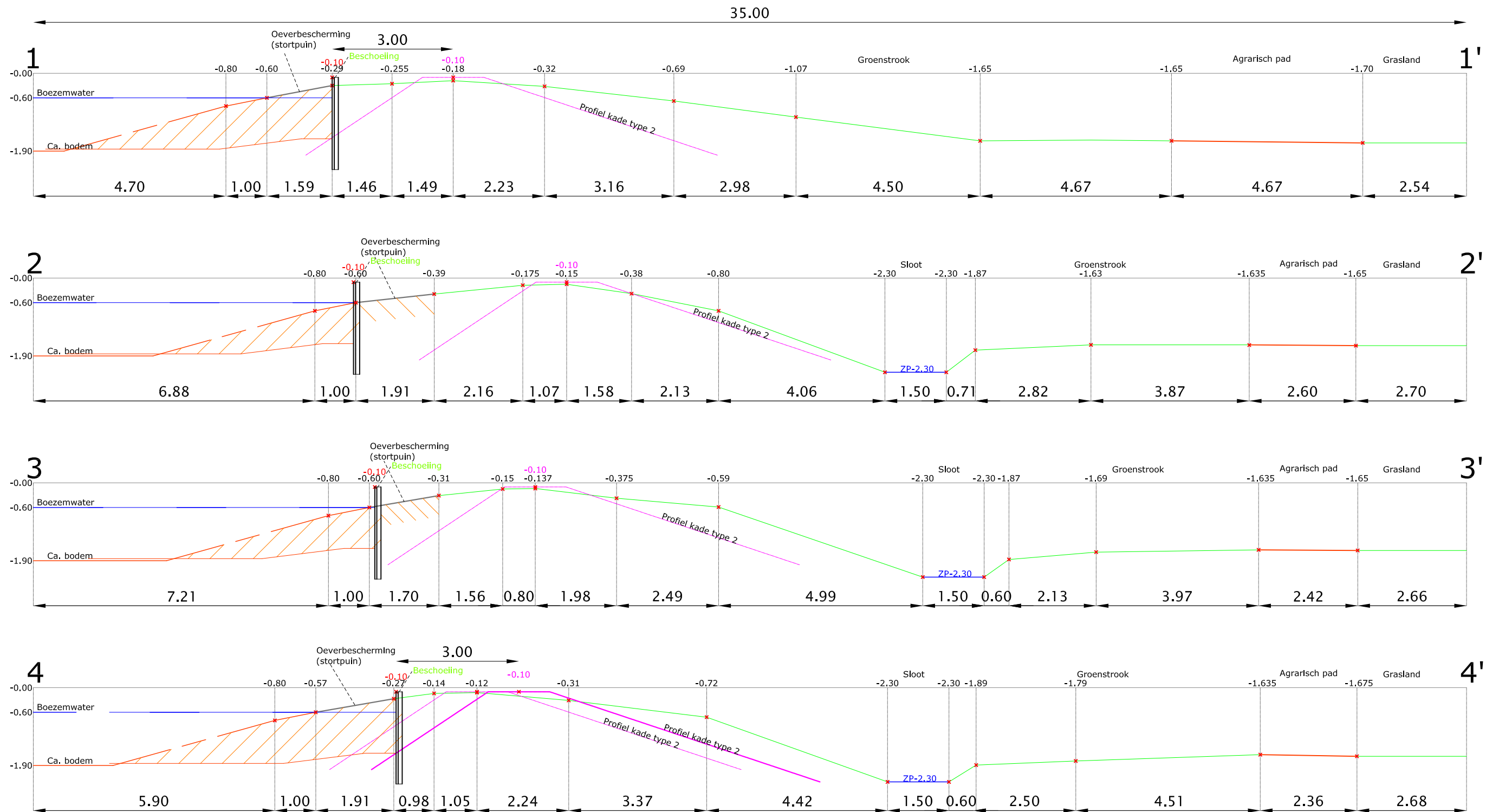
- Legenda:
- = te plaatsen beschoeiing
 - = te plaatsen dennen palen t.b.v. natuuroever
 - = te plaatsen dennen palen t.b.v. golfbreker
 - = waterlijn golfbreker
 - = loop en kopsteiger
 - = vingersteiger
 - 3 3' = nummer profiel inmeting
 - = te vergraven tot water

Kagerplassen

Opdrachtgever Spijkerboor Holding BV		 Loon- en aannemersbedrijf GEBR.v.d. POEL b.v.	
Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869		Leidseweg 17a T (071) 501 8263 2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpobel.nl	
"Sloepenjachthaven Spijkerboor" Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven Oppervlakte oud en nieuwe situatie		Schaal: 1:100	Getek.: Willem
		Formaat: A3	Beoord.:
		Besteknr:	Vrijgave:
Tekeningsnr. SP 12002		Datum: 28-9-2012	

Overzicht lokatie met profielen

Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\Sloepenjachthaven Spijkerboor\A-cad tekeningen\Oppervlakte oud en nieuw.dwg



Legenda:



=Te ontgraven grond en/of stortpuin

-0.60

=Meetpunt bestaand

-0.60

=Meetpunt nieuwe situatie

=Hoogte huidige kade/terrein

Beschoeiing =Nieuw te plaatsen beschoeiing

=Huidige lokatie kade

-0.10

1.50

=Nieuwe lokatie kade

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21

2361 AH Warmond

T 071-5018869



Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a

2374 AS Oud Ade

T (071) 501 8263

F (071) 501 2361

www.gebrvdpobel.nl

Schaal: 1:100

Getek.: Willem

Formaat: A3

Beoord.:

Besteknr.:

Vrijgave:

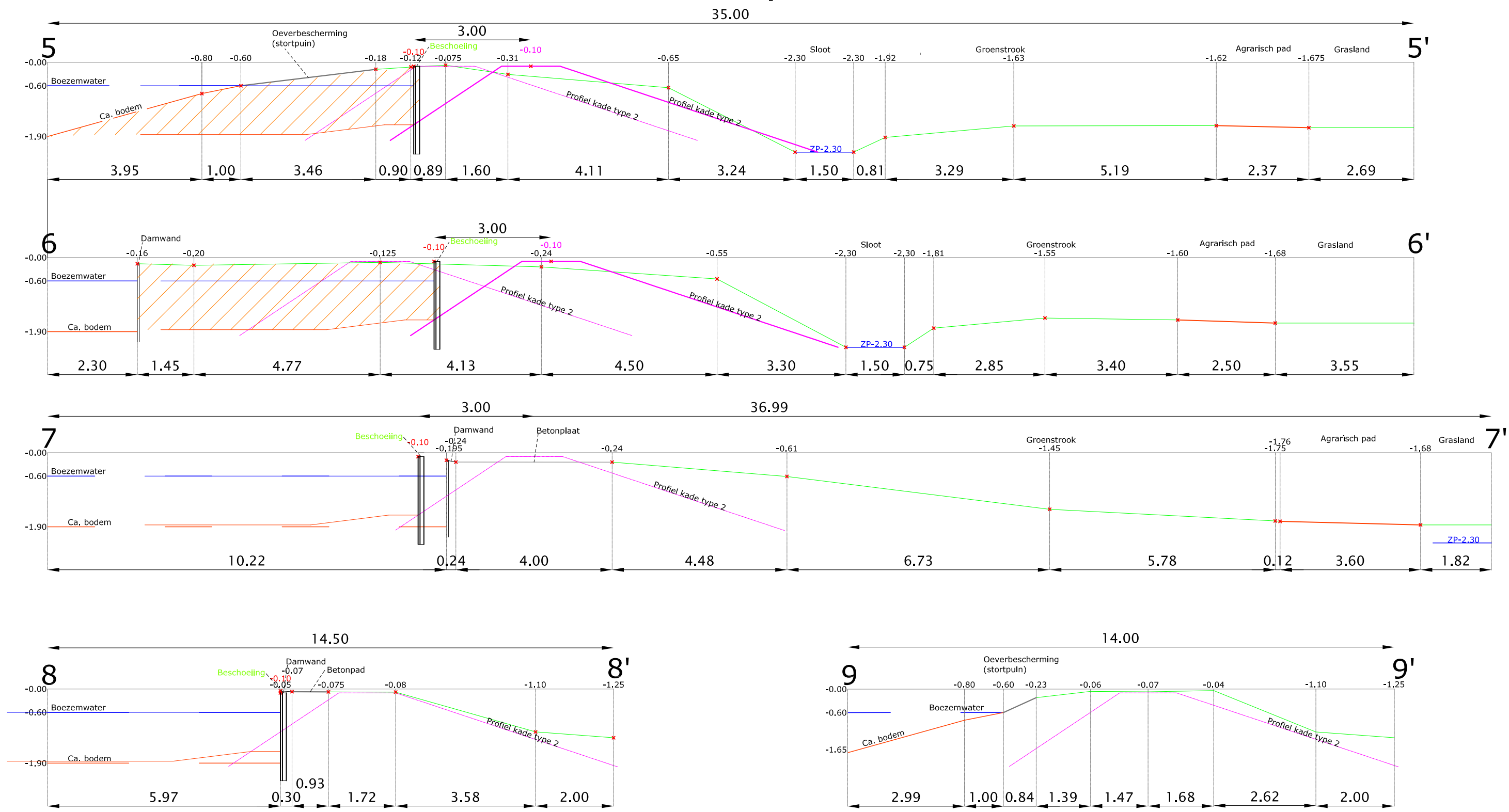
Projectnr.:

Tekeningnr. **SP 12003**

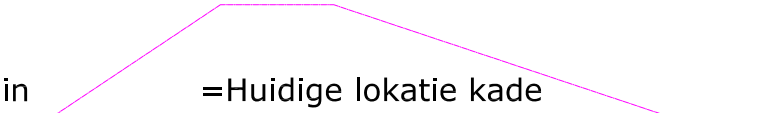
Datum: 1-10-2012 2012

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Profiel tekeningen kade, oude en nieuwe situatie

Overzicht profiel 1 t/m 4

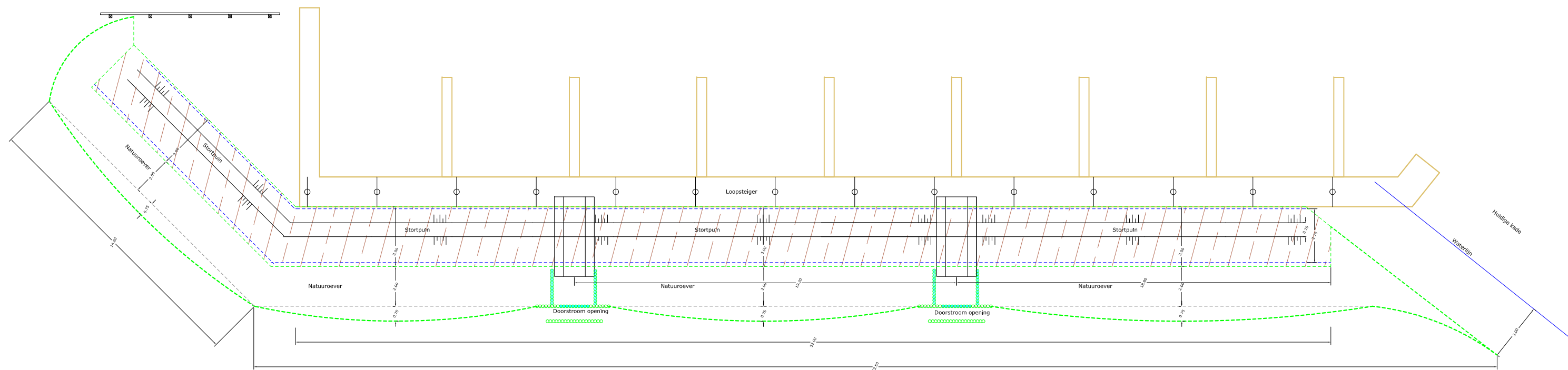


Legenda:

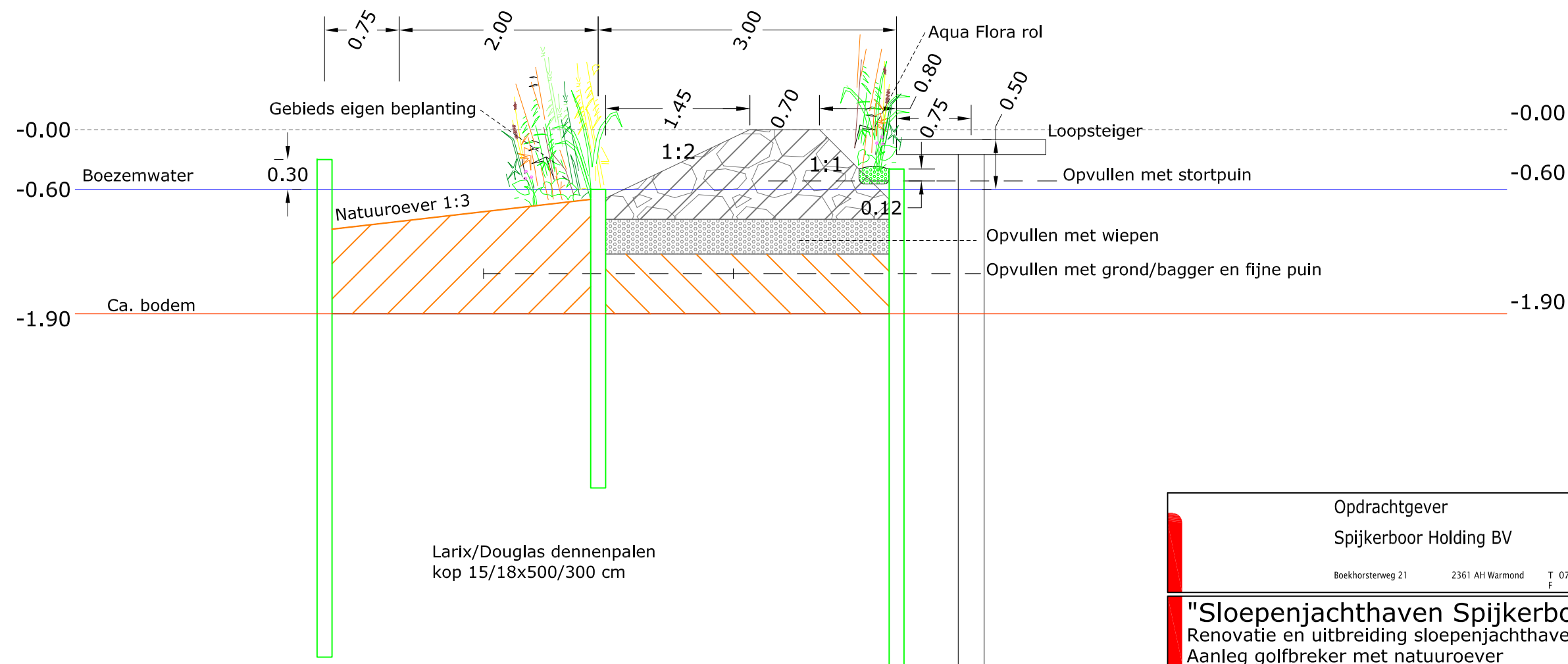
-  =Te ontgraven grond en/of stortpuin
- 0.60 =Meetpunt bestaand
- 0.60 =Meetpunt nieuwe situatie
-  =Hoogte huidige kade/terrein
-  =Nieuw te plaatsen beschoeiing
-  =Huidige lokatie kade
-  =Nieuwe lokatie kade

Opdrachtgever Spijkerboor Holding BV		 Loon- en aannemersbedrijf GEBR.v.d. POEL b.v.	
Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869		Leidseweg 17a T (071) 501 8263 2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl	
"Sloepenjachthaven Spijkerboor" Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven Profiel tekeningen kade, oude en nieuwe situatie			
Overzicht profiel 5 t/m 9		Schaal: 1:100 Getek.: Willem Formaat: A3 Beoord.: Besteknr.: Vrijgave: Projectnr.:	
		Tekeningnr. SP 12004 Datum: 01-10-2012	

Bestandslocatie: K:\jachtavens\Spijkerboor\A-cad tekeningen\dwarsprofielen oud en nieuwe situatie.dwg



Bovenaanzicht golfbreker 1:200



Doorsnede golfbreker 1:50

Opdrachtgever
Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Aanleg golfbreker met natuurroever

Overzicht golfbreker

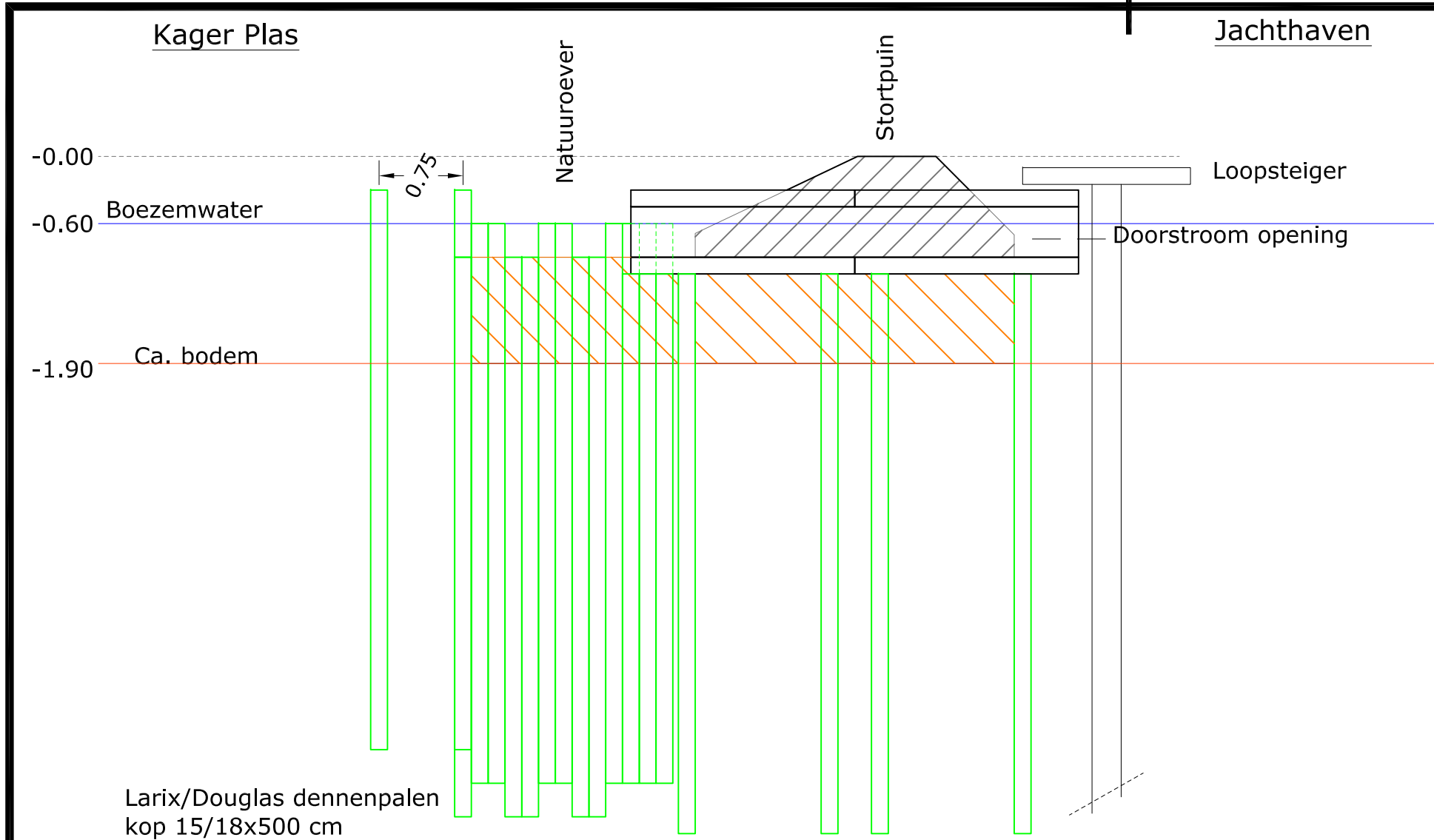
GP Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a T (071) 501 8263
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl

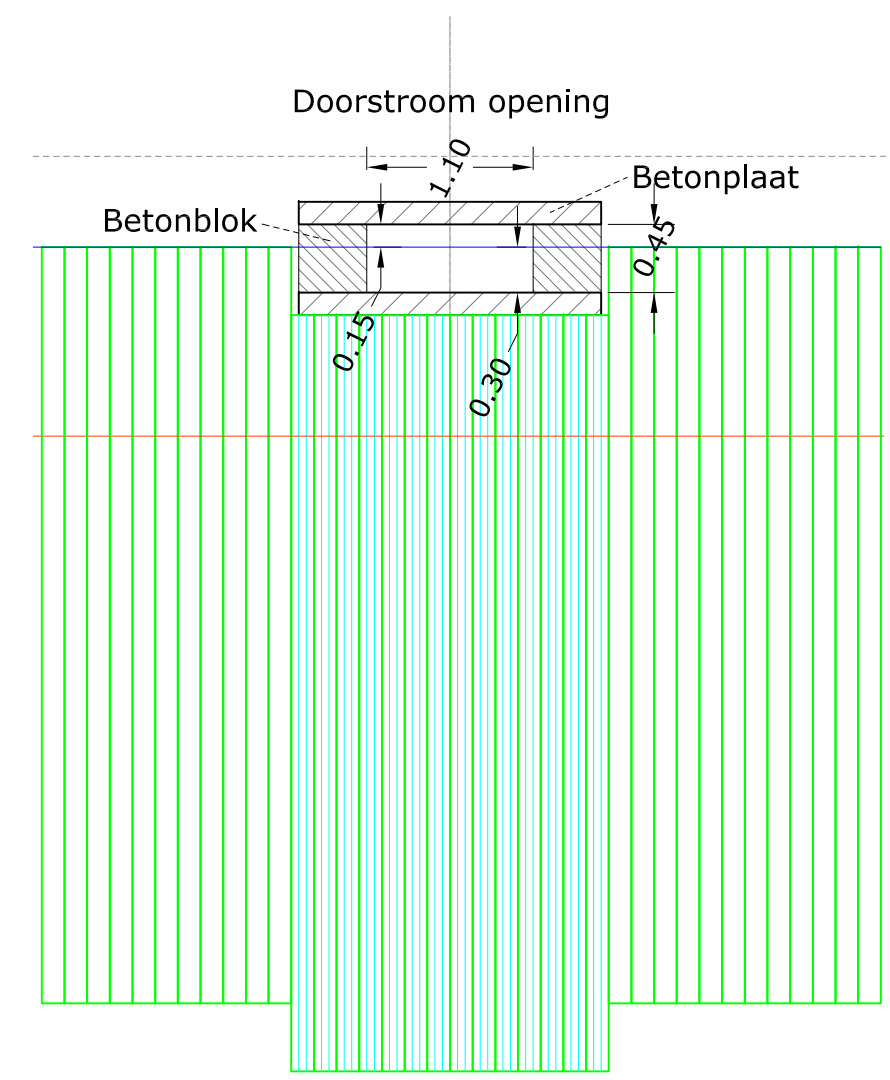
Schaal: 1:200 / 1:50 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr.: Vrijgave:
Projectnr.:

Tekeningnr. **SP 12005**

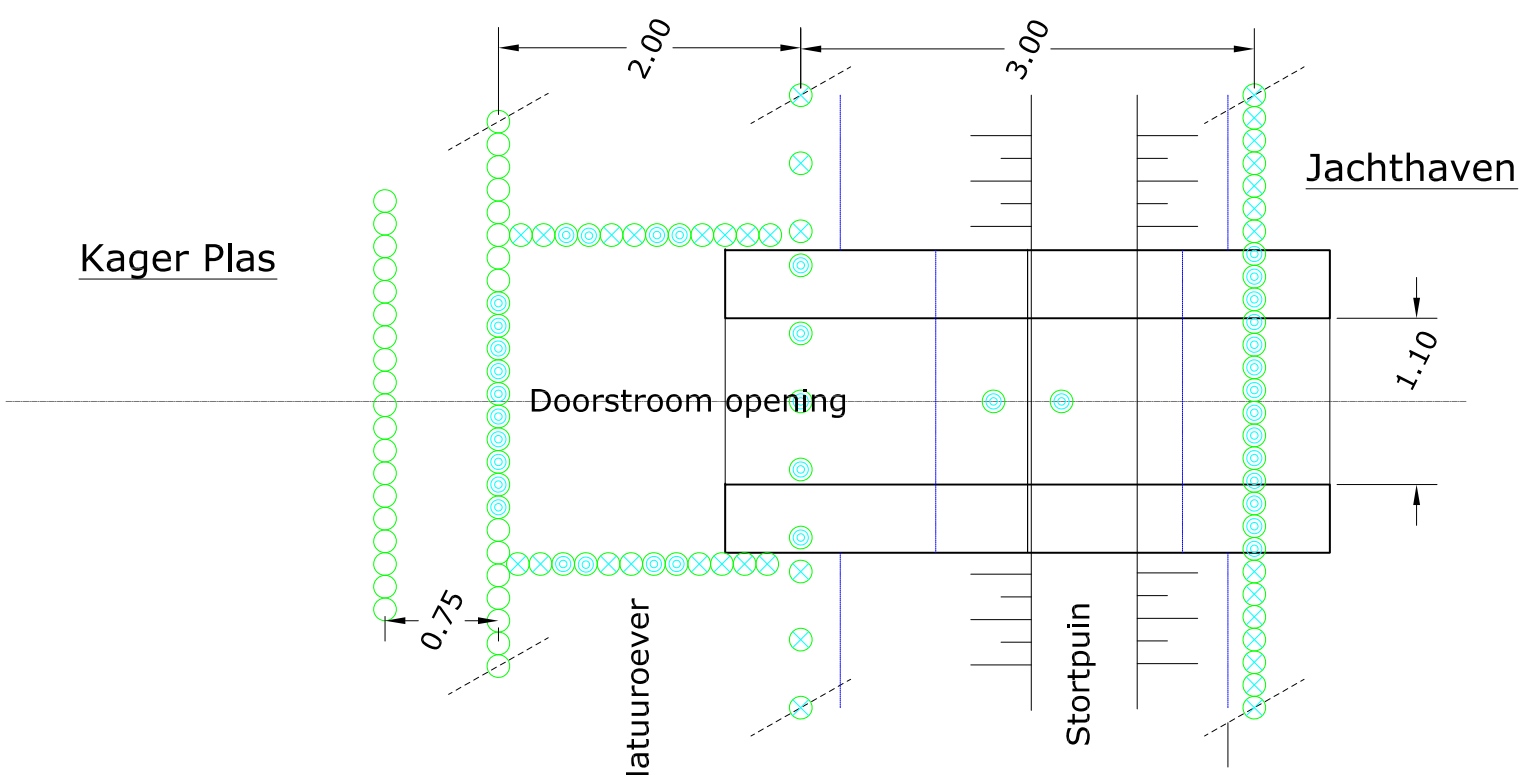
Datum: 28-9-2012



Doorsnede golfbreker met doorstroomopening



Aanzicht vanuit jachthaven

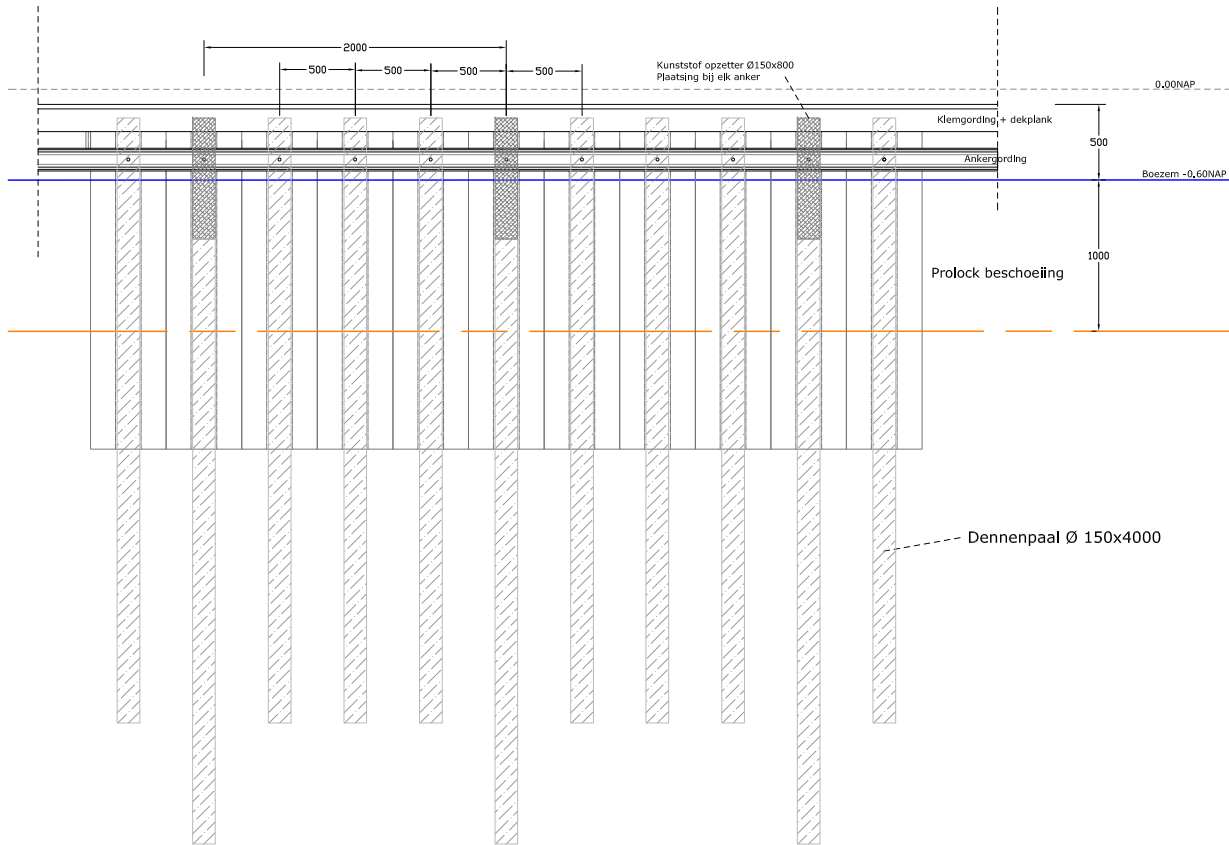


Bovenaanzicht golfbreker met doorstroomopening

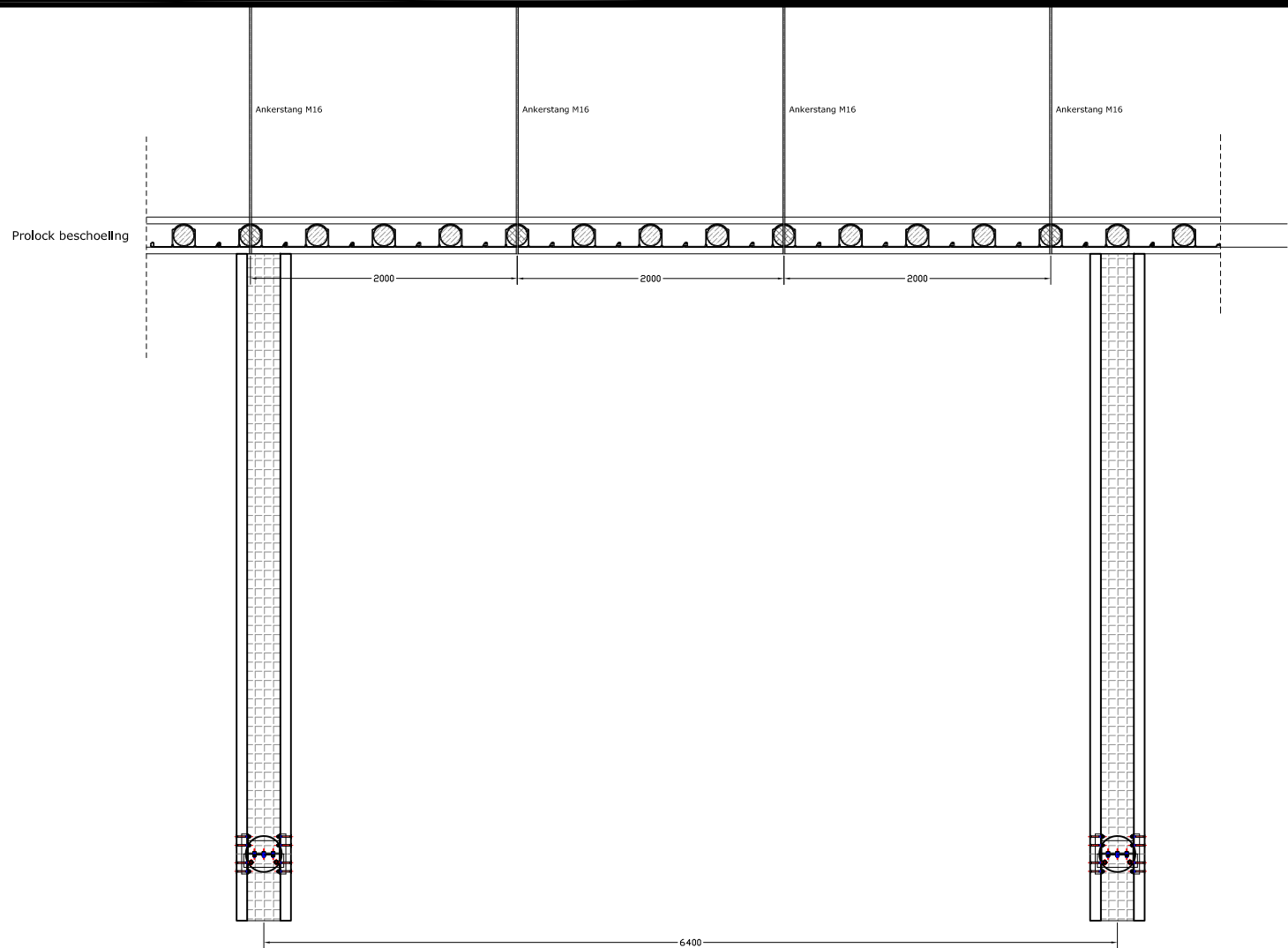
Larix/Douglas dennenpalen
kop 15/18x500 cm

- = paal +25/30cm t.o.v. waterlijn
- ⊗ = paal 0/+5cm t.o.v. waterlijn
- ⊙ = paal - 25/30cm t.o.v. waterlijn

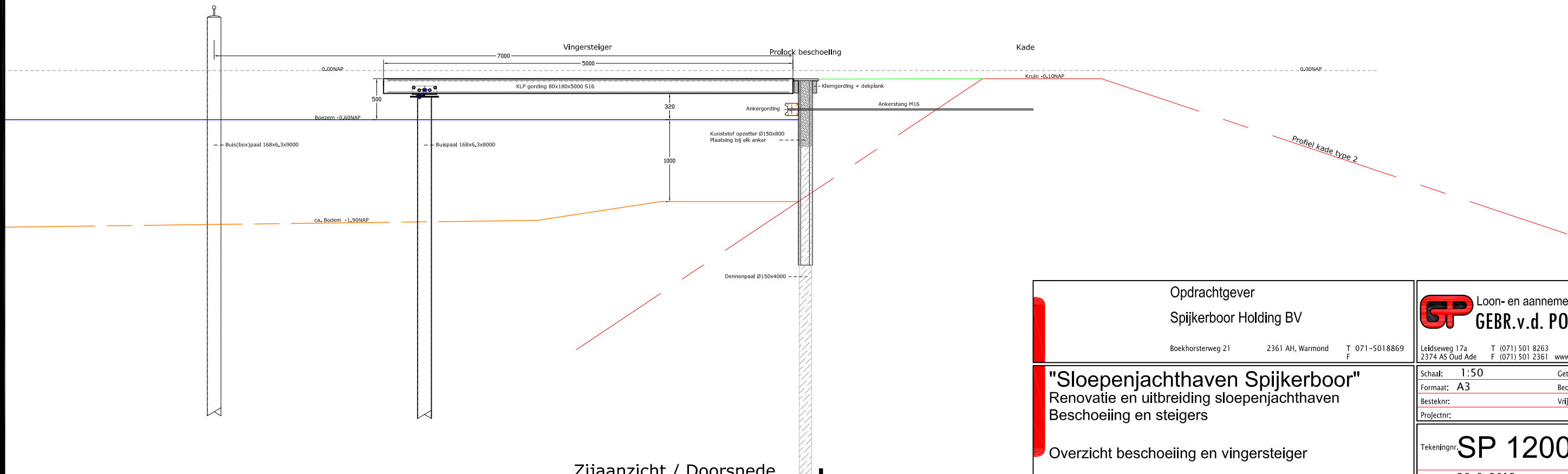
Opdrachtgever Spijkerboor Holding BV		Leidseweg 17a 2374 AS Oud Ade	
Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond		T (071) 501 8263 F (071) 501 2361	
"Sloepenjachthaven Spijkerboor" Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven Aanleg golfbreker met natuuroever		Schaal: 1:50 Formaat: A3 Besteknr.: Projectnr.:	
Detail doorstroomopening		Getek.: Willem Beoord.: Vrijgave:	
		Tekeningsnr. SP 12006	
		Datum: 28-9-2012	



Vooraanzicht



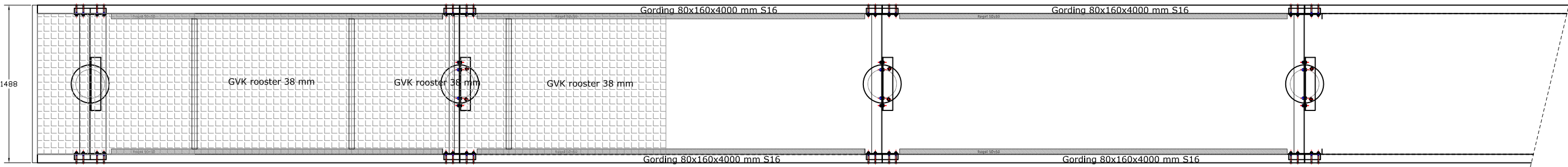
Bovenaanzicht



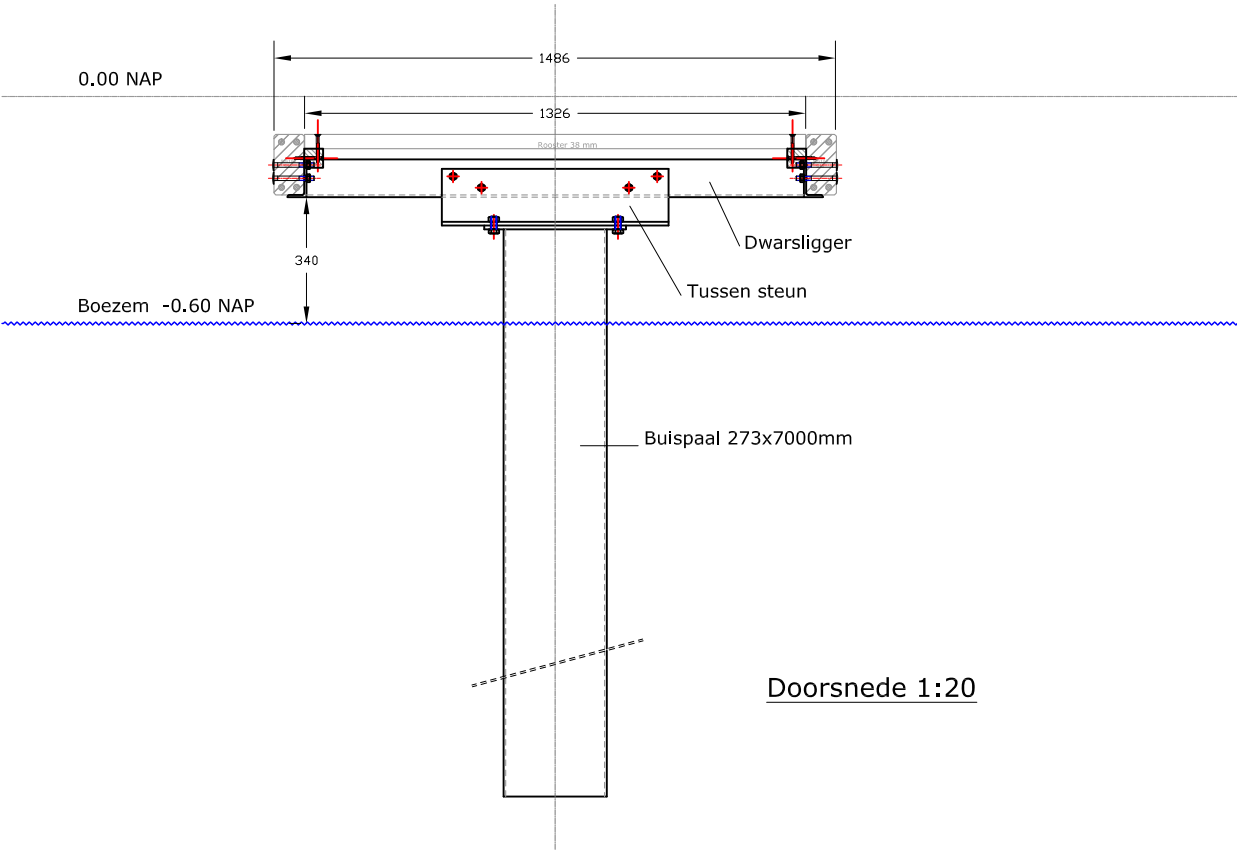
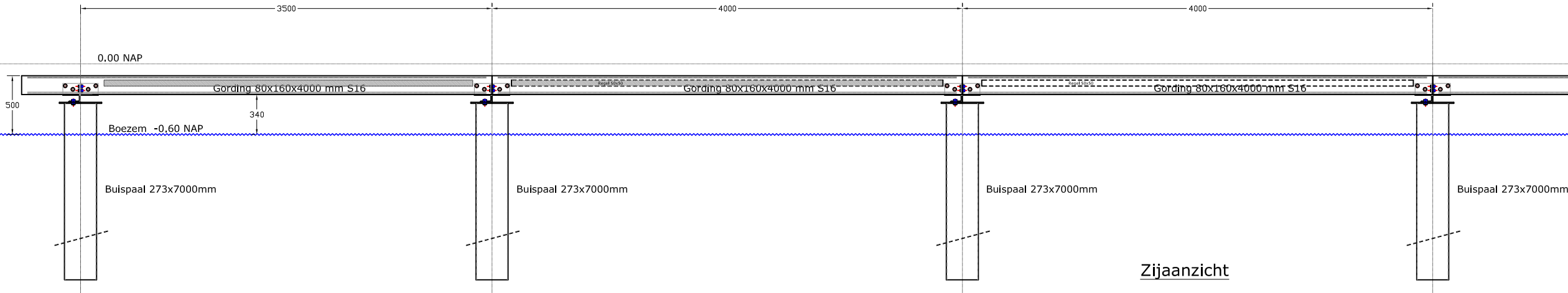
Zijaanzicht / Doorsnede

Opdrachtgever Spijkerboor Holding BV		Leidseweg 17a 2374 AS Oud Ade	
Boekhorsterweg 21 2361 AH, Warmond		T (071) 501 8263 F (071) 501 2361	
"Sloepenjachthaven Spijkerboor" Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven Beschoeiing en steigers		Getek.: Willem Beoord.: Vrijgave:	
Overzicht beschoeiing en vingersteiger		Tekeningsnr. SP 12007	
		Datum: 28-9-2012	

Bovenaanzicht



Zijaanzicht



Doorsnede 1:20

Opdrachtgever
Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH, Warmond T 071-5018869
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl

GP Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a T (071) 501 8263
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoeel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Loop- en kopsteiger

Overzicht detail loop- en kopsteiger

Schaal: 1:40 1:20 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr.: Vrijgave:
Projectnr.:

Tekeningnr. **SP 12008**

Datum: 28-9-2012



GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 08-04-2014 No. 20121345



Foto's vanaf de Kagerplassen



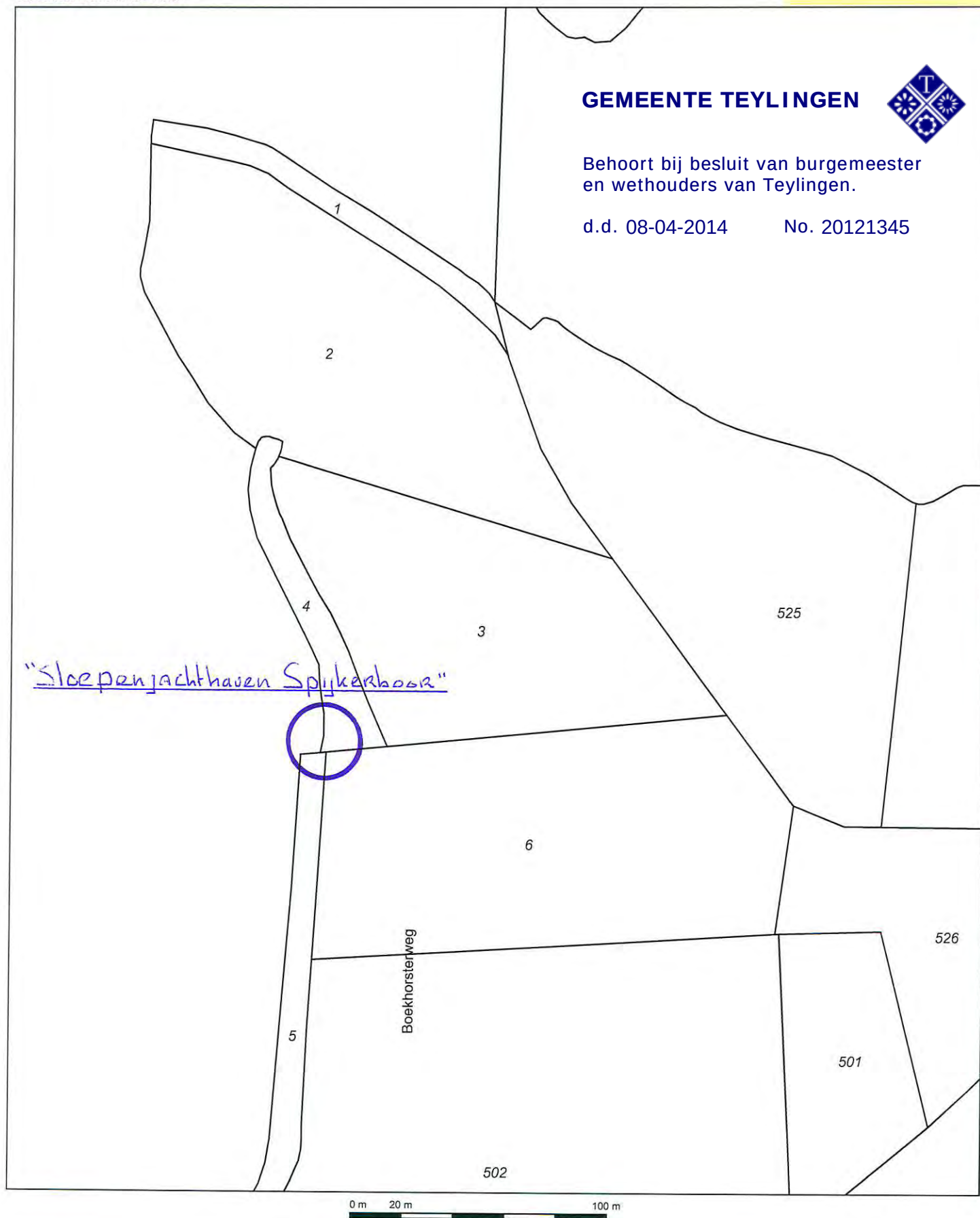
GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 08-04-2014

No. 20121345



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

WARMOND
B
3



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 1 oktober 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



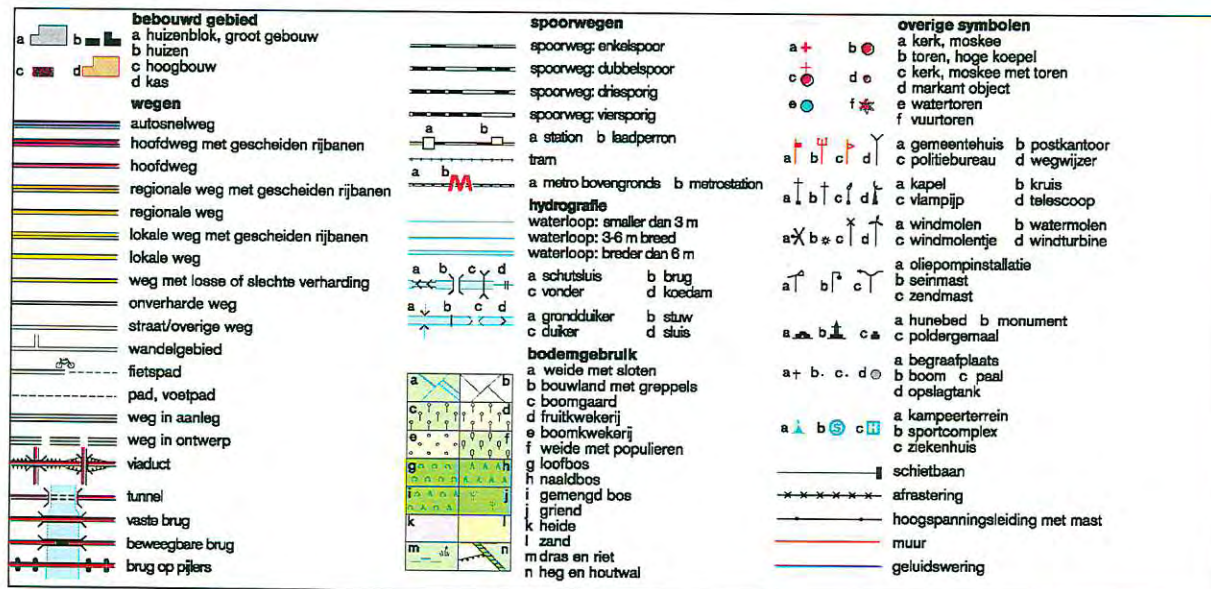
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WARMOND B 3

Boekhorsterweg 21, 2374 BN OUD ADE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



Bijlage aanvraag Spijkerboor Holding BV
Renovatie en uitbreiding "Sloepjachthaven Spijkerboor"
Boekhorsterweg 21, 2362 AH Warmond

Inpassing "Sloepjachthaven Spijkerboor"
in het gebied

Bron: Google earth

Image © 2012 Aerodata International Surveys

© 2012 Google

10/15
Google earth

Jachthaven/Camping Spijkerboor
Boekhorsterweg 21
2362 AH Warmond

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 08-04-2014

No. 20121345

Behorende bij de aanvraag tot het renoveren en uitbreiden :”Sloepenjachthaven Spijkerboor”.



Overzicht hierboven geeft de contour aan van het terrein waarin de Jachthaven/Camping “Spijkerboor” ligt.

Legenda:

Gele lijn: Contour terrein “Jachthaven/Camping Spijkerboor”
Groene lijn: Locatie ”Sloepenjachthaven Spijkerboor”.

Bron: Google earth

Jachthaven/Camping Spijkerboor
Boekhorsterweg 21
2362 AH Warmond

Behorende bij de aanvraag tot het renoveren en uitbreiden “Sloepenjachthaven Spijkerboor”.



Overzicht hierboven geeft de ligging aan van de Jachthaven/Camping Spijkerboor in de gemeente Teylingen.

Legenda:

Rode cirkel: Locatie “Jachthaven/Camping Spijkerboor”
Groene Cirkel: Locatie “Sloepenjachthaven Spijkerboor”

Bron: Google earth

Gebr. van der Poel BV

13 augustus 2012

Jachthaven/Camping Spijkerboor
Boekhorsterweg 21
2362 AH Warmond

Behorende bij de aanvraag tot het renoveren en uitbreiden “Sloepenjachthaven Spijkerboor”.



Overzicht hierboven geeft de ligging aan van de Jachthaven/Camping “Spijkerboor” t.o.v. van de regio.

Legenda:

Rode cirkel:	Terrein “Jachthaven/Camping Spijkerboor”
Groene cirkel:	Locatie “Sloepenjachthaven Spijkerboor”

Bron: Google earth

TEYLINGEN

Jachthaven camping Spijkerboor



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Teylingen

Jachthaven camping Spijkerboor

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

191607.17603.00

projectleider:

drs. M.P. Kegler

auteur(s):

drs. S. den Breejen

planstatus

datum:

13-01-2014

opdrachtgever:

Camping Spijkerboor

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Projectgebied	3
1.3. Samenvatting van conclusies	3
2. Ruimtelijke beoordeling	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Nieuwe situatie	7
2.3. Beoordeling bouwplan	7
2.4. Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit	8
3. Beleidskader	13
3.1. Provinciaal beleid	13
3.2. Regionaal beleid	14
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.4. Conclusie	16
4. Sectorale aspecten	17
4.1. Archeologie	17
4.2. Ecologie	18
4.3. Bodemkwaliteit	19
4.4. Externe veiligheid	20
4.5. Kabels en leidingen	21
4.6. Luchtkwaliteit	21
4.7. Milieuhinder	23
4.8. Water	23
4.9. Verkeer en parkeren	27
4.10. Duurzaamheid	28
5. Uitvoerbaarheid	29

Bijlagen:

1. Ecologie.
2. Watervergunning.
3. Instemming RVOB.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.1. Aanleiding

Camping Spijkerboor, gelegen aan de Boekhorsterweg 21 in Warmond, beschikt naast een haven aan de Zevenhuizervaart nog over een sloepenhaven van beperkte omvang. De camping heeft het voornemen om van deze sloepenhaven de inrichting aan te passen en het aantal ligplaatsen uit te breiden, zodat een jachthaven met 34 ligplaatsen ontstaat. Hiervoor is het ook nodig de waterinrichting en de waterkanten aan te passen.

Hierover is al overleg gevoerd met de gemeente Teylingen, die geen bezwaren heeft tegen deze ontwikkeling. Omdat het vigerende bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling echter niet mogelijk maakt, zal een procedure doorlopen moeten worden om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor het doorlopen van zo'n omgevingsvergunningsprocedure om af te wijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, die de beoogde ontwikkeling toelicht en hiervan onderbouwd dat het past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van de jachthaven.

Deze ruimtelijke onderbouwing, als onderdeel van de te voeren vrijstellingsprocedure, gaat in op de volgende zaken. In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan afgezet tegen de vigerende situatie, waaruit naar voren zal komen op welke wijze de situatie verandert en op welke punten het bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 brengt het beleidskader in beeld, waaruit moet blijken of de ontwikkeling daarbinnen past. In hoofdstuk 4 wordt het plan vervolgens stedenbouwkundig beoordeeld, waarna in hoofdstuk 5 een beoordeling volgt op sectorale aspecten als ecologie, milieu, verkeer en water. Hoofdstuk 6 rondt vervolgens af met een afweging.

1.2. Projectgebied

De locatie van het haventje waarvoor uitbreiding wordt beoogd, is in figuur 1.1. weergegeven met de rode stip. Een verdere beschrijving van de bestaande en beoogde situatie volgt in hoofdstuk 2.

1.3. Samenvatting van conclusies

De conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing, die in de volgende hoofdstukken plaatsvindt, zijn als volgt samen te vatten:

- het plan vormt een logische en passende aanvulling op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, bovendien verbetert het de bestaande ruimtelijke uitstraling (H2);
- het plan past binnen het beleidskader van de provincie en de gemeente (H3);

- de diverse omgevingsaspecten staan het plan niet in de weg (H4);
- de uitvoerbaarheid van het plan is voor de gemeente verzekerd door de afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar, waarin onder andere het planschaderisico is afgedekt (H5).

Het plan voldoet hiermee aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Ruimtelijke beoordeling

5

2.1. Bestaande situatie

Camping Spijkerboor ligt aan de Boekhorsterweg en strekt zich uit langs het water van de Kagerplassen.

Een inrichtingstekening is weergegeven in figuur 2.1.

De centrale voorzieningen zijn in het zuidelijke deel gelegen. Dit deel van het terrein ligt langs de Zevenhuizervaart. Hier zijn onder andere de entree, parkeerplaats, kantine en wasserette te vinden.

Aan het water van de Zevenhuizervaart zijn ligplaatsen aanwezig. Het betreft zowel seizoensgebonden ligplaatsen als ligplaatsen voor een aantal dagen.

Op het land is het terrein te onderscheiden in drie delen, te weten het terrein voor seizoenplaatsen, het terrein voor passantenplaatsen en het chaletpark.

Aan de noordzijde van het chaletpark is nog een kleine sloepenhaven aanwezig waar in de huidige situatie 9 ligplaatsen aanwezig zijn.



Figuur 2.1 Inrichting Camping Spijkerboor met ligging sloepenhaven



Figuur 2.2 Situatietekening nieuwe ligplaatsen

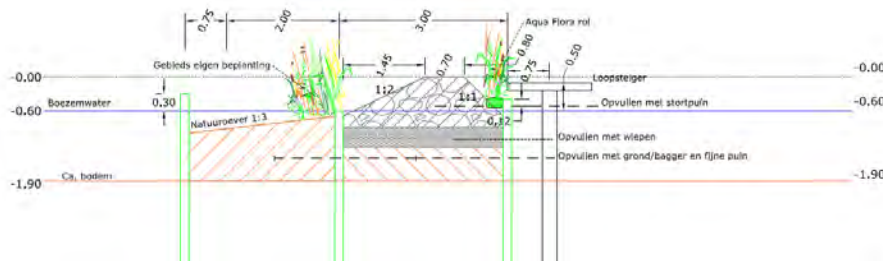
2.2. Nieuwe situatie

De sloepenhaven aan de noordzijde van het recreatieterrein kent achterstallig onderhoud en daarnaast bestaat er de wens om meer ligplaatsen aan te bieden. Om die reden is het initiatief voorbereid om deze haven uit te breiden en op te knappen. In de nieuwe situatie zal het een jachthaven met 34 ligplaatsen worden.

Waar de ligplaatsen nu nog naast elkaar op de kopse kant van het campingterrein zijn gelegen, ontstaat in de nieuwe situatie een inrichting waarbij links en rechts ligplaatsen aanwezig zijn zoals blijkt uit figuur 2.2.

Hiertoe wordt een nieuwe en grotere golfbreker aangelegd. Ook wordt de bestaande waterkant vernieuwd, waarbij de bestaande waterkant deels wordt afgegraven en deels wordt uitgebreid.

De nieuw aan te leggen golfbreker wordt aan de binnenzijde voorzien van een loopsteiger, terwijl de buitenzijde ingericht wordt als natuurvriendelijke oever. Dit is weergegeven in figuur 2.3



Figuur 2.3 Dwarsdoorsnede golfbreker

2.3. Beoordeling bouwplan

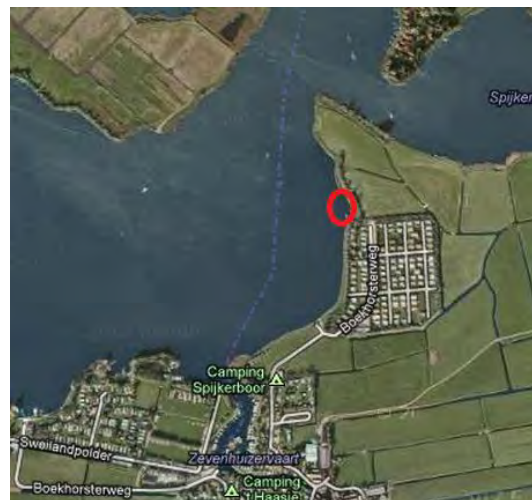
Het plan wordt gezien als een passende ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur.

Het betreft een bestaande haven die onderdeel uitmaakt van de camping, wat ook in de nieuwe situatie het geval blijft. De ingrepen zelf vinden op en aan het water plaats. Door de ligging in een kom (zie figuur 2.4), blijft de ingreep buiten de gebruikelijke vaarroutes van recreanten en het pontje Kaag-Oude Ade.

Het bouwplan vormt een versterking van de bestaande recreatieve functie ter plaatse, met een duidelijke link met het water, zonder dat daarbij ingrijpende ingrepen aan de water- of landschapsstructuur zal plaatsvinden.

Gezien de aard van de ingrepen is een geslaagde inpassing sterk afhankelijk van de uitstraling en instemming van het Hoogheemraadschap.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de diverse sectorale aspecten, waaronder 'water'. Hierbij komt ook de instemming van het Hoogheemraadschap aan de orde.



Figuur 2.4 Ligging in kom

Op het gebied van uitstraling kan gesteld worden dat de nieuwe situatie een verbetering vormt van de bestaande situatie. Dit komt deels door de vervallen uitstraling van de bestaande situatie, maar dit komt evengoed doordat bij het nieuwe ontwerp bewust op de uitstraling is gelet. Met name langs de buitenranden wordt hier aandacht aan besteed door te werken met natuurvriendelijke oevers. Zowel langs de buitenzijde als de binnenzijde van de golfbreker kunnen riet en waterplanten zodoende een vloeiende overgang vormen richting het open water.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding ruimtelijk een logische en passende aanvulling is op de bestaande structuren en daarnaast leidt tot verbetering van de huidige ruimtelijke uitstraling.

2.4. Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

De Jachthaven - camping heeft het voornemen om de bestaande kleine sloepenhaven aan de noordzijde van de camping qua de inrichting aan te passen en het aantal ligplaatsen uit te breiden, zodat een jachthaven met 34 ligplaatsen ontstaat. Hiervoor dienen ook de waterinrichting en de waterkanten aangepast te worden. In de nieuwe situatie ontstaat een inrichting waarbij twee rijen ligplaatsen aanwezig zijn. Er kunnen zowel sloepen als zeilbootjes liggen.

Ten behoeve van de haven wordt een nieuwe en grotere golfbreker aangelegd. Ook wordt de bestaande waterkant vernieuwd, waarbij de bestaande waterkant deels wordt afgegraven en deels wordt uitgebreid. De nieuw aan te leggen golfbreker wordt aan de binnenzijde voorzien van een loopsteiger, terwijl de buitenzijde aan het water van de Kaag ingericht wordt als natuurvriendelijke oever.

Ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteiten van de verschillende karakteristieke gebieden in Zuid-Holland te waarborgen en te versterken zijn vanuit de Provincie Zuid Holland gebiedsprofielen opgesteld. Op basis van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie zijn gebiedsprofielen voor ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt.

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerp-opgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. In onderstaande beeldkwaliteitparagraaf wordt uiteengezet op welke wijze de nieuwe ontwikkeling is ingepast binnen de ambities zoals deze in het gebiedsprofiel zijn opgenomen.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

De veenweidepolders zijn unieke en karakteristiek Nederlandse landschappen. De veenweide-gebieden in het Hollands Plassengebied zijn over het algemeen gaaf, waardoor de ontstaansgeschiedenis goed af te lezen is.

Het landschap wordt bepaald door de smalle of grillige kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland. Het gebied is slecht toegankelijk voor de auto, maar juist goed te bereiken over water. Het is dan ook een populair (water)recreatie landschap. De veenweidegebieden kennen weliswaar een overeenkomst in ondergrond en waterhuishouding, maar er is sprake van grote verschillen in verschijningsvorm. De uitbreiding van de jachthaven valt binnen het gebiedsprofiel Veenweide met onregelmatige blokverkaveling en het Kroonjuweel Kagerplassen.

Ruimtelijke kwaliteitsambitie

Voor de locatie gelden vanuit het regioprofiel een aantal algemene ruimtelijke ambities en een aantal specifieke ambities voor het landschap van de blokverkaveling én topambities voor het kroonjuweel Kagerplassen, waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

Algemene ambities Hollandse Plassen

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen
- Behoud van de veenstroom, dijk en kade als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veen(weide)landschap en begrenzing van poldereenheden.
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades, dijken en zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems)
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort tot de mogelijkheid.
- Een beleefbaar waterstelsel als dragende structuur van Zuid-Holland: verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid, en uitstraling van het water.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied, dan dragen deze bij aan versterking van hun rustige en voorname karakter, behoud en versterking van erfgoed als identiteitsdragers en herstel van continuïteit (ook aanliggend landschap) waar nodig.
- De oevers van de plassen plassen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk. Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting (privatisering) van de oevers, direct grenzend aan het water.
- Versterken van het recreatieve en/of natuurlijke karakter van de plassen.
- Nieuwe jachthavenontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze geen negatieve effecten hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de openbare toegankelijkheid van oevers niet beperken. Jachthavens met een stedelijke uitstraling (veel gebouwen, verharding e.d.) liggen in de stadsranden. Kleinschalige jachthavens (verzameling van ligplaatsen zonder grote voorzieningen) kunnen ook in het buitengebied, bijvoorbeeld aansluitend op boerenerven, mits de bereikbaarheid voldoende is en de haven ruimtelijk ingepast wordt.

Beeldkwaliteit

Door de uitbreiding van de jachthaven wordt het water toegankelijker gemaakt voor waterrecreatie en wordt de uitstraling aan het water verbeterd. Er is geen sprake van verdere privatisering van oevers.

De bestaande situatie wordt opgeknapt en is een aanvullende functie bij de camping en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het recreatieve landschap. De bestaande recreatieve functie wordt uitgebreid, waarbij in het nieuwe ontwerp bewust op de uitstraling en inpassing is gelet. Met name langs de buitenrand wordt hier aandacht aan besteed door te werken met natuurvriendelijke oevers. Langs de buitenzijde van de golfbreker zullen riet en waterplanten zodoende een vloeiende overgang vormen richting het open water.

De aanpassing van de haven heeft geen ruimtelijk effect op de herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweidelandschap en de begrenzing van poldereenheden zoals veenstroom, dijk en kade.

Door het aanmeren van boten (ook met masten) is de recreatieve functie zichtbaar, met name vanaf het water. Het beeld van enkele masten gaat echter op in de achtergrond van

het bestaande recreatieve landschap van het recreatiepark met opgaande beplanting. Er is zodoende geen sprake van een nieuw beeld vanuit de omgeving.

Ambitie blokverkaveling

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het instandhouden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels.
- Instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing. (zie ook identiteitsdragers, Kroonjuweel Kagerplassen).
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoogopgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes
- Waar mogelijk ontwikkeling van natuurwaarden gericht op de versterking van de veenweidenatuur.
- Nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen als wandelpaden zijn gewenst.

Beeldkwaliteit

De uitbreiding van de haven heeft geen invloed op de diversiteit van de kavelpatronen in de Waterloospolder of Zevenhuizerpolder. De karakteristieke blokverkaveling blijft gehandhaafd en duidelijk herkenbaar. Er worden geen oevers verlegd of sloten gedempt. Buiten de verkaveling wordt een nieuwe langere golfbreker aangelegd, evenwijdig aan de oever van de polder. De buitenzijde wordt natuurvriendelijk ingericht. Het beeld van de rand van de blokverkaveling blijft op deze manier ook vanaf het water gezien, overeind en wordt zelfs verbeterd.

De ontwikkeling heeft geen invloed op het zicht en het karakter van gebiedseigen bebouwing. De nieuwe golfbreker is slechts 60 cm hoog (boven waterniveau), vergelijkbaar met de oevers van de polder. De golfbreker wordt aan de buitenzijde als een gebiedseigen oever ingericht: natuurvriendelijk met rietvegetaties en andere waterplanten.

De nieuwe ontwikkeling zal niet leiden tot een verdichting van het open landschap. Er wordt geen hoogopgaande beplanting aangebracht. Er wordt ook geen nieuwe bebouwing opgericht.

Door de vormgeving van de golfbreker worden natuurwaarden toegevoegd aan de rand van de plas. Door de aanleg van een natuurlijke oever met een hellingshoek van 1:3 ontstaan prima voorwaarden voor riet en andere waterplanten. Ook aan de binnenzijde tussen de golfbreker en de loopsteiger wordt ruimte gemaakt voor een natuurlijke invulling (met Aqua Flora rol). Op deze manier heeft de golfbreker een zeer natuurlijk uiterlijk en voegt het nieuwe waarden toe aan dit deel van de plas.

Ambitie kroonjuweel Kagerplassen

Kroonjuweel Kagerplassen heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. Het onregelmatige verkavelingspatroon heeft haar oorsprong in kronkelige veenstromen.

Voor de Kroonjuwelen geldt de ambitie 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit' die erop gericht is het bestaande beeld en waarde te handhaven voor de generaties na ons. Aansluitend op de ambities voor veenweide geldt voor de Kroonjuwelen respect voor de samenhang tussen de onderdelen die bepalend zijn voor de kroonjuwelen, zoals de landscheidingskades, kerkepaden en molens.

Beeldkwaliteit

De nieuwe ontwikkeling heeft geen invloed op de Kroonjuwelen. De aanpassing van de jachthaven heeft geen invloed op de samenhang tussen verschillende landschappelijke onderdelen zoals molens, kerkepaden en landscheidingskades.

Conclusie ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

De bestaande situatie wordt opgeknapt en is een aanvullende functie op de camping en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het recreatieve landschap.

De aanleg van de golfbreker ten behoeve van uitbreiding van de jachthaven naar 34 ligplaatsen is een aanvullende functie op de camping en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het recreatieve landschap.

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit kan gesteld worden dat de nieuwe situatie een verbetering vormt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij het nieuwe ontwerp is bewust gelet op de uitstraling van de golfbreker. Met name langs de buitenranden wordt hier aandacht aan besteed door te werken met natuurvriendelijke oevers. Zowel langs de buitenzijde als de binnenzijde van de golfbreker kunnen riet en waterplanten zodoende een vloeiende overgang vormen richting het open water.

De nieuwe ontwikkeling heeft geen invloed op de karakteristieke kenmerken van het gebied zoals maat van poldereenheden, verkavelingspatronen, beplanting, kades, dijken en zichtbaarheid van water, molens, landscheidingskades en kerkepaden. Eventuele masten worden gezien tegen een achtergrond van bestaande opgaande beplanting rond de camping. Er treedt in die zin geen wezenlijke verandering van het beeld op.

3. Beleidskader

3.1. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Verordening (2010) (inclusief Actualiseringen)

Het provinciale beleid is neergelegd in de Provinciale Structuurvisie (2010) en de Verordening. Na de vaststelling in 2010 zijn beide documenten ieder jaar voorzien van een actualisering.

De vijf integrale hoofdpogaven die zijn benoemd in de provinciale structuurvisie, zijn:

1. concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. samenhangend stedelijk netwerk;
4. stad en land verbonden;
5. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.

De visie zelf is alleen zelfbindend voor de provincie en is daarnaast dusdanig op hoofdlijnen, dat er weinig concreets uit voortkomt voor de beoogde ontwikkeling. Dit geldt niet voor de Verordening Ruimte, waarin concrete voorwaarden worden gesteld aan ontwikkelingen op lager schaalniveau.

Met name voor ontwikkelingen buiten de zogenaamde bebouwingscontour gelden strikte voorwaarden. Door middel van de bebouwingscontour stuurt de provincie op bundeling van stedelijke functies in en rondom bestaande kernen. Door bundeling van stedelijke functies versterken zij elkaar en tegelijkertijd wordt hiermee het landelijk gebied beschermd.

De jachthaven ligt buiten de bebouwingscontouren van de omliggende kernen. Eén van de mogelijkheden om hier ontwikkelingen toe te staan, is als de ontwikkeling betrekking heeft op recreatieve voorzieningen met kleinschalige bebouwing. De verordening geeft van deze mogelijkheid aan dat deze bedoeld is voor:

'kleinschalige bebouwing die passend is bij en ondersteunend is voor de recreatieve functie van het buitengebied. Bebouwing voor recreatie is in ieder geval toegestaan in de gebieden die op de functiekaart van de structuurvisie zijn aangeduid als recreatiegebied. Maar ook langs recreatieve verbindingroutes, zoals wandel- en fietspaden, is bebouwing toegestaan. Het moet gaan om functies en bebouwing gericht op mensen die recreëren in het buitengebied (zoals wandelen, fietsen, kamperen, varen, roeien, paardrijden). Voorbeelden: café, ijssalon, camping, roeibotenverhuur.'

In de aangehaalde functiekaart van de structuurvisie is de locatie van camping Spijkerboor aangeduid als recreatiegebied (verblijfsrecreatie). In dat licht past de beoogde ontwikkeling binnen het beleidskader van de provincie Zuid-Holland.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen (2012)

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpopgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Elementen die karakteriserend zijn voor het plassengebied en zodoende aan bod komen in het gebiedsprofiel, betreffen:

- herkenbaar waterrijk veen(weide);
- droogmakerij als herkenbare eenheid;
- onderscheidend rivierengebied;
- weg door stad en land;
- doorsnijdend spoor;
- water als structuurdrager;
- kwaliteit in stads- en dorpsgebied;
- kwaliteit van stads- en dorpsrand;
- linten blijven linten;
- werkgebieden met karakter;
- gevarieerd en verbindend vrijetijdscultuurlandschap;
- identiteitsdragers van Zuid-Holland;
- rust en stilte.

Zonder dat het gebiedsprofiel voorschrijft of reguleert hoe een nieuwe ontwikkeling er uit dient te zien, zijn bovenstaande punten wel dusdanig karakteriserend voor het gebied dat met deze thema's rekening gehouden dient te worden. Gezien de omvang van het plan, zijn in dit geval 'water als structuurdrager' en 'gevarieerd en verbindend vrijetijdscultuurlandschap' het meest relevant. In hoofdstuk 2 is beschreven hoe het plan wordt vormgegeven en ingepast.

3.2. Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In de Regionale Structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen die samen van groot belang zijn voor de toekomst van het gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en een intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- het in de regio bouwen van 33.000 nieuwe woningen tot 2020;
- het zorgen voor een betere bereikbaarheid van de centrumfunctie van Leiden;
- het concentreren van nieuwe bebouwing in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie;
- het versterken van groen en water en het beter toegankelijk maken van groene gebieden;
- het openhouden van de Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied, met een revitalisering van de Bollenstreek door middel van een herstructurering;
- het kiezen voor de kenniseconomie en de Greenport Duin- en Bollenstreek als de belangrijkste economische kennisdragers;
- het ontwikkelen van een goed openbaar vervoernetwerk en de realisering van de Rijnlandroute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

Hoewel de ontwikkeling niet direct bijdraagt aan deze beleidsuitgangspunten, is de ontwikkeling ook niet in strijd met deze punten. Met de uitbreiding zijn geen regionale belangen in het geding, waardoor geconcludeerd wordt dat het regionaal beleid de ontwikkeling niet in de weg staat.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld.

De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de zes Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

De Duin- en Bollenstreek is de greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.

De visie is hoofdzakelijk gericht op het beschermen van het karakteristieke bollengebied. Naast de puur agrarische invulling daarvan, is er ook ruimte voor ecologische verbindingsszones en recreatie.

3.3. Gemeentelijk beleid

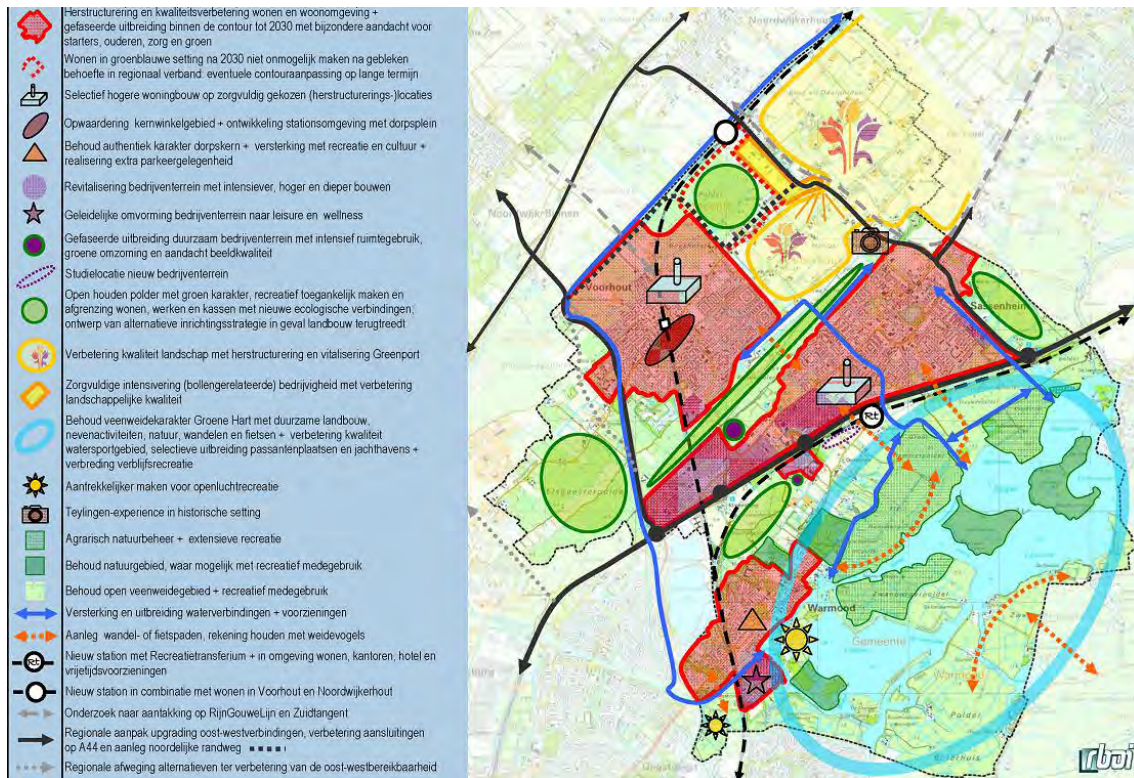
Toekomstvisie gemeente Teylingen (2008)

Na de samenvoeging van Warmond, Voorhout en Sassenheim is vanuit de gemeente een visie opgesteld over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Deze is vastgelegd in de Toekomstvisie gemeente Teylingen uit 2008. De visie van de gemeente is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en beleefbaar buitengebied.

Met het oog op een boeiend en leefbaar buitengebied zijn in de visie de volgende speerpunten uitgesproken:

- vernieuwde en goed functionerende Greenport, met schaalvergroting als motor voor herstructurering;
- verbetering van landschapsbeleving van het bollengebied, groene inpassing en verbetering van beeldkwaliteit van gebouwen, aanleg van uitzichtpunten en vrijliggende wandel- en fietsroutes door het gebied;
- goede bereikbaarheid voor bedrijven en recreanten;
- meer ommetjes vanuit de woonomgeving door het bollengebied en de weilanden;
- behoud van het open, weidse en groene karakter van de veenweidegebieden, duurzame landbouw als belangrijkste drager;
- stimuleren van 'verbrede landbouw';
- aanleg ontbrekende schakels in het netwerk van ecologische verbindingen;
- verbetering van de waterkwaliteit, met name in de Kagerplassen;
- versterking van de beleving van de molencomplexen;
- ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen als toeristische trekker;

- sterker verbinden van Sassenheim en Voorhout met de Kagerplassen met vaar- en fietsroutes;
- upgrading en uitbreiding van recreatieve voorzieningen;
- ontwikkeling van alternatieve inrichtingsplannen in de Roodemolenpolder en de Elstgeestpolder als de landbouw daar geen toekomst meer ziet;
- streven naar een optimale milieukwaliteit.



Figuur 3.1 Visiekaart Toekomstvisie

In figuur 3.1 is duidelijk te zien dat het gehele plasseengebied wordt gericht op behoud van het karakter met daarin verbetering en verbreding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De beoogde uitbreiding die aansluit bij bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen en zodoende geen nieuwe ingreep vormt in dit karaktervolle gebied, past zodoende binnen het gemeentelijk beleidskader.

3.4. Conclusie

Voor zover uit de genoemde beleidsdocumenten concrete beleidskaders af te leiden zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, wordt hieraan voldaan.

4.1. Archeologie

Regelgeving en beleid

Beleidskader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Monumentenwet 1988, moet in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008.

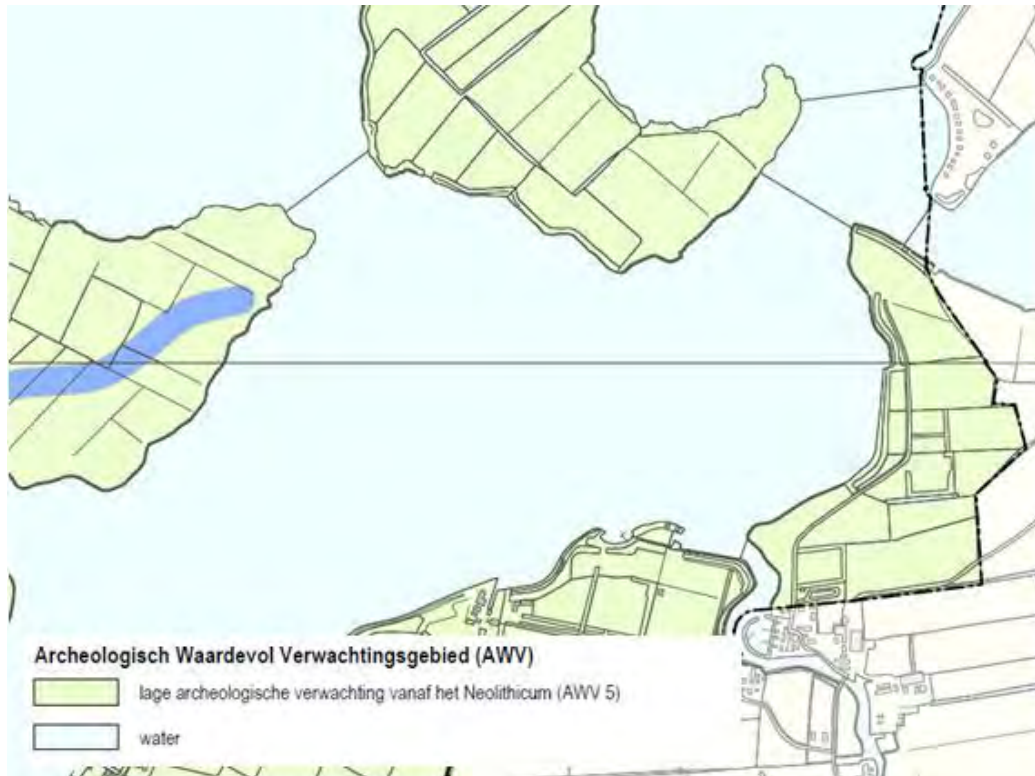
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gemeente Teylingen heeft hiervoor haar eigen archeologisch beleid opgesteld in de vorm van de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen'.

Onderzoek en conclusie

De nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' van 1 maart 2010 hanteert als uitgangspunt de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart uit 2009. Deze kaarten zijn in 2012 geactualiseerd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift aangegeven. De locatie waar deze aanvraag betrekking op heeft ligt op de grens van water en de zone 'lage archeologische verwachting (AVW 5)', zoals blijkt uit figuur 4.1. Voor beide zones geldt geen onderzoeksplicht, ongeacht de omvang en diepte van bodemingrepen.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart

4.2. Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 1.

Beoogde ontwikkelingen

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te breiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden. Alle ontwikkelingen vinden plaats op of aan het water. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hierin is aangegeven waaraan de ontwikkeling dient te worden getoetst.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op 350 m afstand. De invloed van 25 extra ligplaatsen ten opzichte van het nu al aanwezige vaarverkeer is echter verwaarloosbaar klein. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen.

Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bouwplan voorziet in de uitbreiding naar 34 ligplaatsen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komen mogelijk de volgende beschermde soorten voor. In tabel 4.1 zijn deze soorten en het bijbehorende beschermingsregime opgenomen.

Tabel 4.1 Soorten en bijbehorend beschermingsregime

				nader onderzoek nodig
vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		zwanenbloem en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper	nee
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen	nee
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen	ja, bij kap groenstrook
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	geen	

Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet omdat hier voor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).

4.3. Bodemkwaliteit

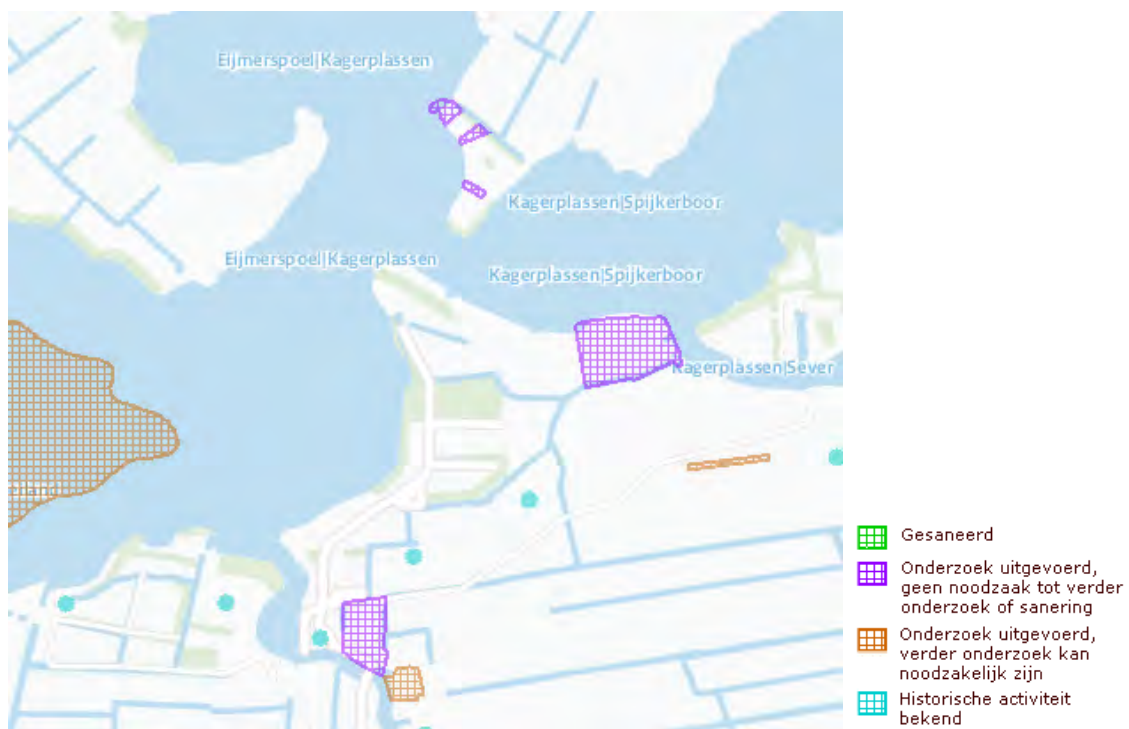
Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te bereiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden. De functie jachthaven is niet gevoelig voor bodemverontreiniging. Daarnaast blijkt uit het bodemloket dat ter plaatse van het projectgebied geen historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreinigingen. Bovendien wordt de (water)bodem door de beoogde ontwikkeling niet geroerd. Hierdoor is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



Figuur 4.2 Bodemkwaliteit (www.bodemloket.nl)

4.4. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Deze worden in deze ruimtelijke onderbouwing ook niet mogelijk gemaakt. Daarnaast vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4.5. Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden in het projectgebied aanwezig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide(NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Nibm

In dit Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek

De ontwikkeling in het projectgebied zorgt nauwelijks voor een toename in verkeersbewegingen aangezien de mensen die gebruikmaken van de ligplaatsen vaste bezoekers van de camping zijn of te water komen. De extra aanlegplaatsen zorgen wel voor extra vaarverkeer en daarmee uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Het effect op de luchtkwaliteit van het extra vaarverkeer bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het Besluit nibm van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Leidseweg (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wm zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele projectgebied sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.7. Milieuhinder

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies

Voor jachthavens geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 50 m tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid (en 30 m in een gemengd gebied). In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieugevoelige functies.

Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing is door de initiatiefnemer overleg gevoerd met de waterbeheerder over de beoogde ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Verordening Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie;

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerplan 2010-2015.

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan.

- Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net/regels/keur_algemene.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem in het projectgebied uit zeekleigrond. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,25 tot 0,4 m beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het projectgebied is circa NAP -1,9 m.

Waterkwantiteit en -kwaliteit

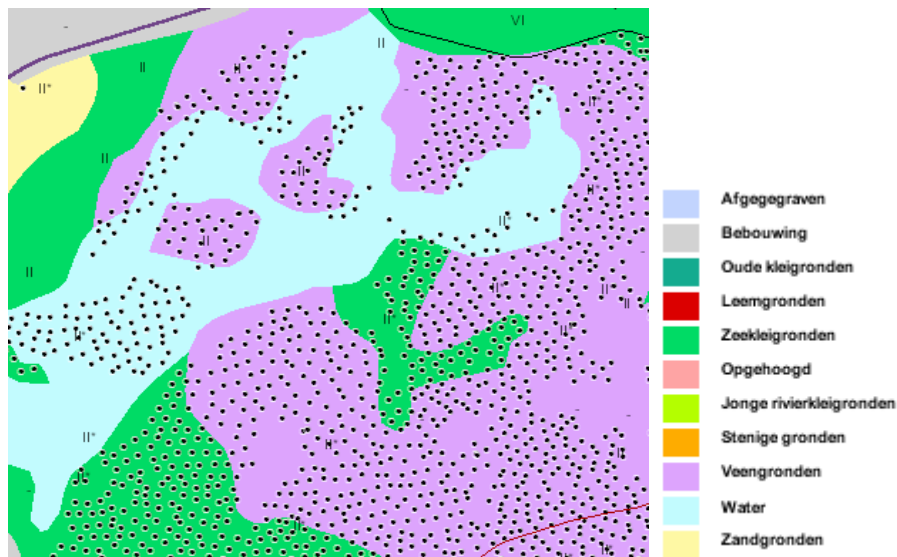
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het boezemwater Zweiland. Dit water heeft een schouwpeil van NAP -0,64 m.

De Kagerplassen, waar Zweiland toe behoort, behoren tot de Kader Richtlijn Water (KRW)-lichamen. De Europese KRW-richtlijn moet ervoor zorgen dat het oppervlakte- en grondwater vanaf 2015 van een goede kwaliteit is en dat ecologische doelen behaald worden.

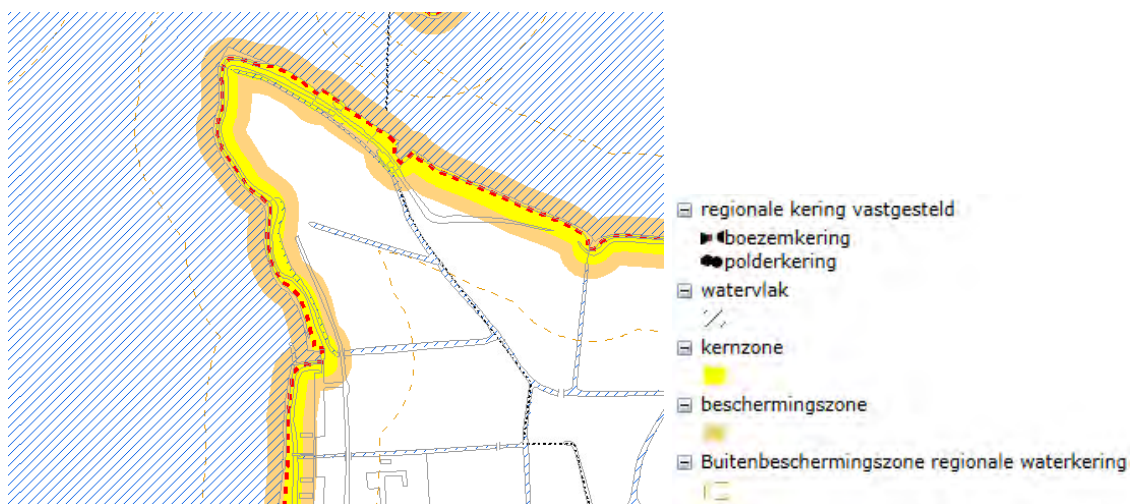
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft doelen en maatregelen geformuleerd die nodig zijn om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen. Voorbeelden van deze maatregelen zijn inrichtingsmaatregelen en het verbreden van langzaam stromend of stilstaand water.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.



Figuur 4.3 Bodemsoort en grondwatertrap (www.bodemdata.nl)



Figuur 4.4 Kern- en beschermingszone (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is in de huidige situatie niet aangesloten op een rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te bereiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden.

Waterkwantiteit

Toename in verhard oppervlak en demping van watergangen dient gecompenseerd te worden. Volgens de eis van het hoogheemraadschap dient bij een toename in verharding vanaf 500 m² 15% gecompenseerd te worden door aanleg van functioneel open water. Het dempen van oppervlaktewater dient volledig gecompenseerd te worden.

Voor de aanleg van de golfbreker wordt circa 155 m² boezemwater gedempt. Deze hoeveelheid wordt tevens gegraven waardoor aan de compensatie-eis van het hoogheemraadschap wordt voldaan.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Vanwege de beoogde werkzaamheden binnen de regionale kering is voor het voorliggende project een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Op 26 november 2012 heeft het hoogheemraadschap een vergunning verleend aan Spijkerboor Holding BV voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem als gevolg van het aanpassen van jachthaven Spijkerboor en het hierbij:

- renoveren van de bestaande havenvoorzieningen;
- het tot 34 ligboxen uitbreiden van de haven en daarbij aanbrengen en hebben van nieuwe aanlegvoorzieningen;
- aanleggen en hebben van een golfbreker en het hierbij dempen van circa 155 m² boezemwater;
- het graven en hebben van circa 155 m² land tot boezemwater binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks);
- het aanbrengen en hebben van circa 85 m natuurvriendelijke oever;
- het aanbrengen en hebben van circa 85 m kunststof beschoeiing tegen de nieuw ontstane oever;
- binnen de kern- en beschermingszone van overig boezemwater alsmede binnen de beschermingszone van een regionale kering. Een afschrift van deze vergunning is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm artikel 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aankpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Verkeer en parkeren

Verkeer

De jachthaven en camping worden ontsloten vanaf de Boekhorsterweg. De Boekhorsterweg geeft in zuidelijke richting aansluiting op de Leidseweg, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg welke aansluiting geeft op de provinciale wegen N445 en N446 en indirect op de A4. Hierdoor is de bereikbaarheid goed te noemen.

De Boekhorsterweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Conform Duurzaam Veilig vindt de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer gemengd met het langzaam verkeer plaats.

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te bereiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden. Aangezien deze plaatsen gebruikt zullen worden door de vaste gasten van het chaletpark, die toch al naar de locatie toekomen, zal deze uitbreiding niet leiden tot extra verkeer op de Boekhorsterweg.

Wanneer de ligplaatsen niet gebruikt worden door de vaste gasten, zullen ze gebruikt worden voor passanten. Deze passanten komen met een boot over het water om te kamperen op het passantenterrein.

Parkeren

Hoewel er, gezien het bovenstaande ten gevolge van de uitbreiding, geen extra parkeerplaatsen nodig zullen zijn, voorziet het recreatiebedrijf in voldoende parkeergelegenheid voor de recreanten en hun bezoekers. De parkeervoorzieningen zijn zodanig dat niet op de openbare weg of op niet voor parkeren bedoelde terreinen zal worden geparkeerd.

Op 21 december 2000 heeft gemeente Warmond een aanlegvergunning verleend voor de herinrichting van Jachthaven/Camping Spijkerboor, die gebaseerd is op het kampeerbeleid dat door gemeente Warmond is vastgesteld op 6 juli 2000. In dat vastgestelde kampeerbeleid is bepaald dat de parkeernorm per standplaats tussen de 1,1 en 1,2 parkeerplaatsen per standplaats voldoende is. De huidige situatie is als volgt: er zijn 116 vaste standplaatsen en 166 parkeerplaatsen. Voor de situering van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar figuur 2.1.

Voor de vaste plaatsen zijn – uitgaande van de maximaal gestelde normering – $116 \times 1,2$ parkeerplaatsen nodig, wat neerkomt op 140 parkeerplaatsen.

Voor de ligplaatsen wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaats per ligplaats. In de situatie na uitbreiding van de haven naar 34 ligplaatsen bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de sloepenhaven $34 \times 0,6 = 21$ parkeerplaatsen.

Samen met de parkeerplaatsen voor vaste plaatsen resulteert dit in een totale parkeerbehoefte van 161 benodigde parkeerplaatsen. Gelet op het totale aantal van 166 parkeerplaatsen, is er nog een marge van 5 beschikbare parkeerplaatsen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda 'Samenwerken en Verbinden'. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook voor het klimaat en de energiebesparing.

Het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw is voor dit project niet van toepassing. De beoordeling van het bouwplan in paragraaf 2.3 legt uit hoe het plan aandacht besteedt aan een goede inpassing in de omgeving.

5. Uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft geen ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Een exploitatieplan is zodoende niet aan de orde.

Voor de verdere uitvoerbaarheid wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de aanvrager, waarin in ieder geval het planschaderisico voor de gemeente wordt afgedekt.

De kosten die samenhangen met het uitvoeren van het plan zijn voor de aanvrager. De uitvoerbaarheid van het plan is voor de gemeente Teylingen voldoende aangetoond.

Wat betreft het gebruik van de gronden, die (deels) in eigendom zijn bij de RVOB, heeft Jachthaven Spijkerboor een schriftelijke instemming van het RVOB voor de aanpassing en het gebruik van de gronden. Deze brief is opgenomen als bijlage 3.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een sloepenhaven met 9 ligplaatsen aan de Kagerplassen te Spijkerboor. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Kagerplassen (Zweiland) en aan de oostzijde door de camping behorende bij de jachthaven.

Beoogde ontwikkelingen

Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van de haven tot 34 ligplaatsen en in samenhang daarmee het aanleggen van een nieuwe golfbreker.

Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- slopen van de huidige ligplaatsen;
- begaanbaar maken van de huidige oever;
- realisatie van de nieuwe ligplaatsen;
- realisatie (storten) van de golfbreker;
- realiseren nieuwe natuurvriendelijke oever.

Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling

niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aanzien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

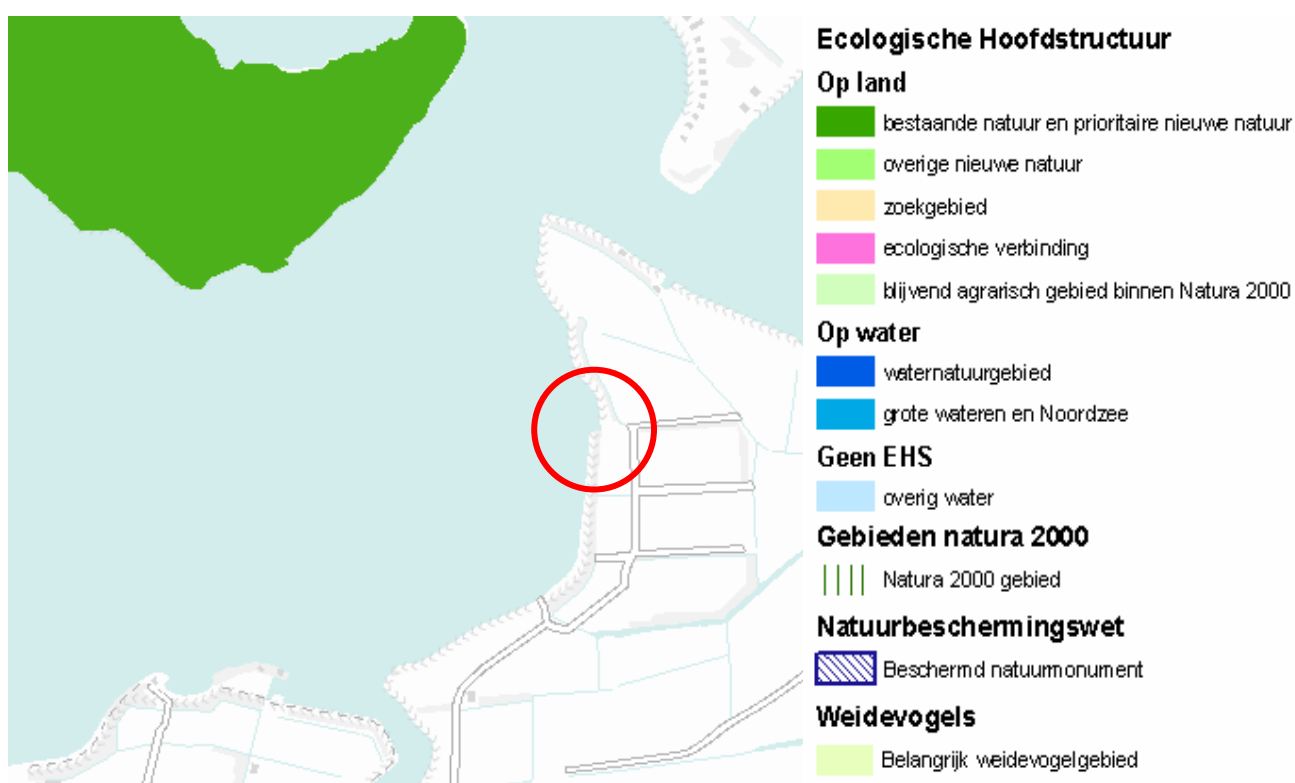
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur B1 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

In en langs het water zijn naar verwachting groeiplaatsen van de beschermde zwanenbloem en dotterbloem aanwezig.

Vogels

In de groenstrook langs het water komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Op en naast het water leven ook watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. De groenstroken en waterpartijen kunnen fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een migratieroute van vleermuizen.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruikmaken van het plangebied als schuilplaats onder stenen en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Gezien de voorkomende biotopen komen hier geen zwaarder beschermde soorten voor.

Vissen

De waterpartijen bieden waarschijnlijk leefgebied aan de matig beschermde kleine modderkruiper. Zwaarder beschermde soorten zijn hier niet te verwachten.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel B1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B1.1 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plan-gebied en het beschermingsregime

				nader on-derzoek nodig
vrijstellingsrege-ling Ffw	tabel 1		zwanenbloem en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
ontheffingsrege-ling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	ja, bij kap groenstrook
	vogels	cat. 1 t/m 4	geen	

Toetsing en conclusie*Gebiedsbescherming*

De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op 350 m afstand. De invloed van 25 extra ligplaatsen en daarmee mogelijke extra vaarbewegingen ten opzichte van het nu al aanwezig vaarverkeer is verwaarloosbaar klein. Negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van 25 extra ligplaatsen met bijbehorende golfbreker. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgeval(en) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- In het water komt waarschijnlijk de kleine modderkruiper (tabel 2-soort) voor. Aantasting van de kleine modderkruiper tijdens de werkzaamheden dient voorkomen te worden door het werkgebied af te schermen en de soort (en andere aanwezige vissen en amfibieën) voorafgaand aan de werkzaamheden te verplaatsen. Deze werkzaamheden

kunnen zonder ontheffing uitgevoerd worden, indien de aannemer beschikt over een goedgekeurde gedragscode. Als dit niet het geval is, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Bijlage 2 Watervergunning

1



Hoogheemraadschap van Rijnland

BEKENDMAKING WATERVERGUNNING

12.75343 / V55525

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 26 november 2012 een vergunning verleend aan Spijkerboor Holding B.V. voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem als gevolg van het aanpassen van jachthaven Spijkerboor en het hierbij:

- renoveren van de bestaande jachthavenvoorzieningen;
- het met 34 ligboxen uitbreiden van de jachthaven en daarbij aanbrengen en hebben van nieuwe aanlegvoorzieningen;
- aanleggen en hebben van een golfbreker en het hierbij dempen van ca. 155 m² boezemwater;
- het graven en hebben van ca. 155 m² land tot boezemwater binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks);
- het aanbrengen en hebben van ca. 85 m¹ natuurvriendelijke oever;
- het aanbrengen en hebben van ca. 85 m kunststof beschoeiing tegen de nieuw ontstane oever;

binnen de kern-en beschermingszone van overig boezemwater alsmede binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks), ter plaatse van het perceel lokaal bekend Boekhorsterweg 21 in Warmond in gemeente Teylingen.

De stukken liggen tot en met 9 januari 2013 ter inzage in het kantoorgebouw van Rijnland, Archimedesweg 1 in Leiden. Voor inzage buiten kantooruren moet u een afspraak maken: 071 - 3063451.

Als u belanghebbende bent kunt u tijdens de inzagetermijn *schriftelijk* een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. U richt dat aan dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden. Na het indienen van een bezwaarschrift blijft de vergunning van kracht.

Wel kunt u, naast het indienen van een bezwaarschrift, de Voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. U richt dat verzoek aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage (sector Bestuursrechtspraak), postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Om een voorlopige voorziening kan ook digitaal worden verzocht 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.

Voor informatie over de vergunning kunt u contact opnemen met de heer A.C. den Heijer van de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, telefoon 071-3063461.

Leiden, 26 november 2012

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net



Watervergunning V55525

Aanvraag

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland hebben op 16 oktober 2012 een vergunningaanvraag ontvangen van:

Gebroeders Van der Poel BV, Leidseweg 17a, 2374 AS Oud Ade

om een vergunning op grond van de Keur Rijnland 2009 voor het verrichten van handelingen in een watersysteem. De vergunning is aangevraagd namens Spijkerboor Holding BV, Boekhorsterweg 21, 2362 AH Warmond.

De aanvraag omvat de volgende stukken:

- aanvraagformulier;
- situatie- en constructietekeningen;
- Foto's bestaande situatie.

Overwegingen betreffende de aanvraag

De aanvraag betreft het renoveren en uitbreiden van een bestaande jachthaven met de daarbij behorende voorzieningen in overig boezemwater en in de beschermingszone van een regionale kering in Warmond. Hiervoor is op grond van artikel 3.1.1. lid 1 van de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland een vergunning vereist.

Besluit

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Waterverordening Rijnland, de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland, de Algemene wet bestuursrecht en de hieronder vermelde overwegingen besluiten dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland

aan Spijkerboor Holding BV, Boekhorsterweg 21, 2362 AH Warmond

en aan zijn/haar rechtverkrijgenden (houder)



Hoogheemraadschap van **Rijnland**

- I. de gevraagde vergunning te verlenen voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem als gevolg van het aanpassen van jachthaven Spijkerboor en het hierbij:
- renoveren van de bestaande jachthavenvoorzieningen;
 - het met 34 ligboxen uitbreiden van de jachthaven en daarbij aanbrengen en hebben van nieuwe aanlegvoorzieningen;
 - aanleggen en hebben van een golfbreker en het hierbij dempen van ca. 155 m² boezemwater;
 - het graven en hebben van ca. 155 m² land tot boezemwater binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks);
 - het aanbrengen en hebben van ca. 85 m¹ natuurvriendelijke oever;
 - het aanbrengen en hebben van ca. 85 m kunststof beschoeiing tegen de nieuw ontstane oever;
- binnen de kern-en beschermingszone van overig boezemwater alsmede binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks), ter plaatse van het perceel lokaal bekend Boekhorsterweg 21 in Warmond in gemeente Teylingen, zoals aangegeven op de door Rijnland gewaarmerkte bijlagen SP 12001 t/m SP 12008 en de bijlagen 1 t/m 3 die bij dit besluit behoren.
- II. aan de vergunning de volgende Bijzondere en Algemene voorschriften te verbinden met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen en de belangen, bedoeld in artikel 6.11 van die wet.

Bijzondere voorschriften

Graven en dempen

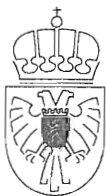
1. De nieuwe oever(s) en/of kopeind(en) moet(en) zo worden ingericht dat er geen grond in het oppervlaktewater terecht kan komen.
2. Voordat wordt gedempt moet het te dempen gedeelte worden gecompenseerd, door middel van het graven van een minstens even groot bergend oppervlak.

Oeverbescherming

3. De oeverbescherming die geplaatst wordt, moet aansluiten op de naast gelegen bestaande oever of oeverbescherming.
4. De te vervangen oeverbescherming moet volledig worden verwijderd.
5. De oeverbescherming moet deugdelijk geconstrueerd en standzeker zijn.

Steigers/Meerpalen/Vlonders

6. De onderkant van de steiger moet op minstens 0,20 m boven de gemiddelde boezemstand van NAP min 0,62 m liggen.



7. In verband met beheer en onderhoud mogen de steigers niet zodanig vast aan de oever (verdediging) verbonden worden dat de verplaatsing van de steigers onmogelijk wordt.

Waterkeringen

Er mogen geen (open) ontgravingen plaatshebben binnen het beoordelingsprofiel van de waterkering. Het beoordelingsprofiel heeft een kruinbreedte van 1,50 m op een hoogte van ten minste NAP (2005) min 0,10 m, met een binnentalud van 1:5 en een buitentalud van 1:2,5.

8. Binnen het beoordelingsprofiel is het aanbrengen en/of hebben van opgaande bomen en heesters niet toegestaan.
9. Minimaal 2 weken voorafgaand aan de werkzaamheden dient een werkplan ter goedkeuring aan het hoofd van de afdeling Handhaving worden voorgelegd.
10. Calamiteiten moeten per direct worden gemeld aan het hoofd van afdeling Handhaving. Tevens moeten direct maatregelen worden getroffen om de gevolgen van de calamiteit weg te nemen.

Algemene technische voorschriften

11. Indien door de aanwezigheid van de werken drijfvuil wordt tegengehouden, moet dit direct worden verwijderd.
12. Tijdens en als gevolg van de uitvoering van de werken mag de stabiliteit en/of waterkerendheid van de waterkering niet worden verstoord.
13. Op de waterkering mogen geen (bouw)materialen en/of grond worden opgeslagen.
14. De werken moeten zodanig worden gehouden dat geen water vanuit het hoge peilgebied af kan stromen naar het lage peilgebied of naar gebieden buiten Rijnland en dat er geen water uit andere gebieden naar Rijnlands gebied kan stromen.
15. Tijdens en na het uitvoeren van werken:
 - a. moet de watergang op de voorgeschreven diepte blijven;
 - b. moet een goede doorstroming gehandhaafd blijven;
 - c. mag de kwaliteit van het oppervlaktewater niet worden aangetast.



Hoogheemraadschap van **Rijnland**

Algemene voorschriften

1. Meldingsplicht

Minstens 5 werkdagen voordat de houder met de uitvoering van de werken begint, moet hij de uitvoering melden aan het afdeling Handhaving, door middel van een meldingsformulier.

2. Aanwezigheid vergunning

De vergunning of een afschrift ervan moet tijdens de uitvoering van het werk ter plaatse aanwezig zijn en op eerste aanvraag van een medewerker van het hoogheemraadschap ter inzage worden gegeven.

3. Wijziging werken

De houder moet alle wijzigingen in de overgelegde stukken die de vergunningaanvraag hebben ondersteund, schriftelijk melden, zodra die wijzigingen tot gevolg hebben dat de feitelijke situatie verandert. Deze melding moet hij doen aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan eisen dat voor de wijziging een nieuwe vergunningaanvraag wordt ingediend.

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan de houder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen. Dit kan gebeuren in verband met werken die het hoogheemraadschap zelf uitvoert of werkzaamheden in het belang van de waterstaat.

4. Calamiteiten

Indien de houder als gevolg van calamiteiten of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorwaarden kan voldoen, moet hij dit direct telefonisch melden en schriftelijk bevestigen aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap. De aanwijzingen van het hoogheemraadschap moeten direct worden opgevolgd.

5. Onderhoud

Het werk waarvoor vergunning is verleend, moet voortdurend door of namens de houder in goede staat worden gehouden.

6. Rechtsopvolging

De vergunning geldt voor de houder en diens rechtsopvolgers. Nieuwe houders moeten de overgang binnen 4 weken na rechtsopvolging schriftelijk melden aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap.

7. Adreswijziging

De houder moet een wijziging in zijn adres binnen 4 weken schriftelijk melden aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap.

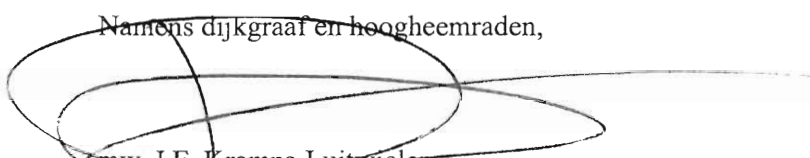


Hoogheemraadschap van
Rijnland

Besloten te Leiden, op 26 november 2012.
Bijlagen: 11

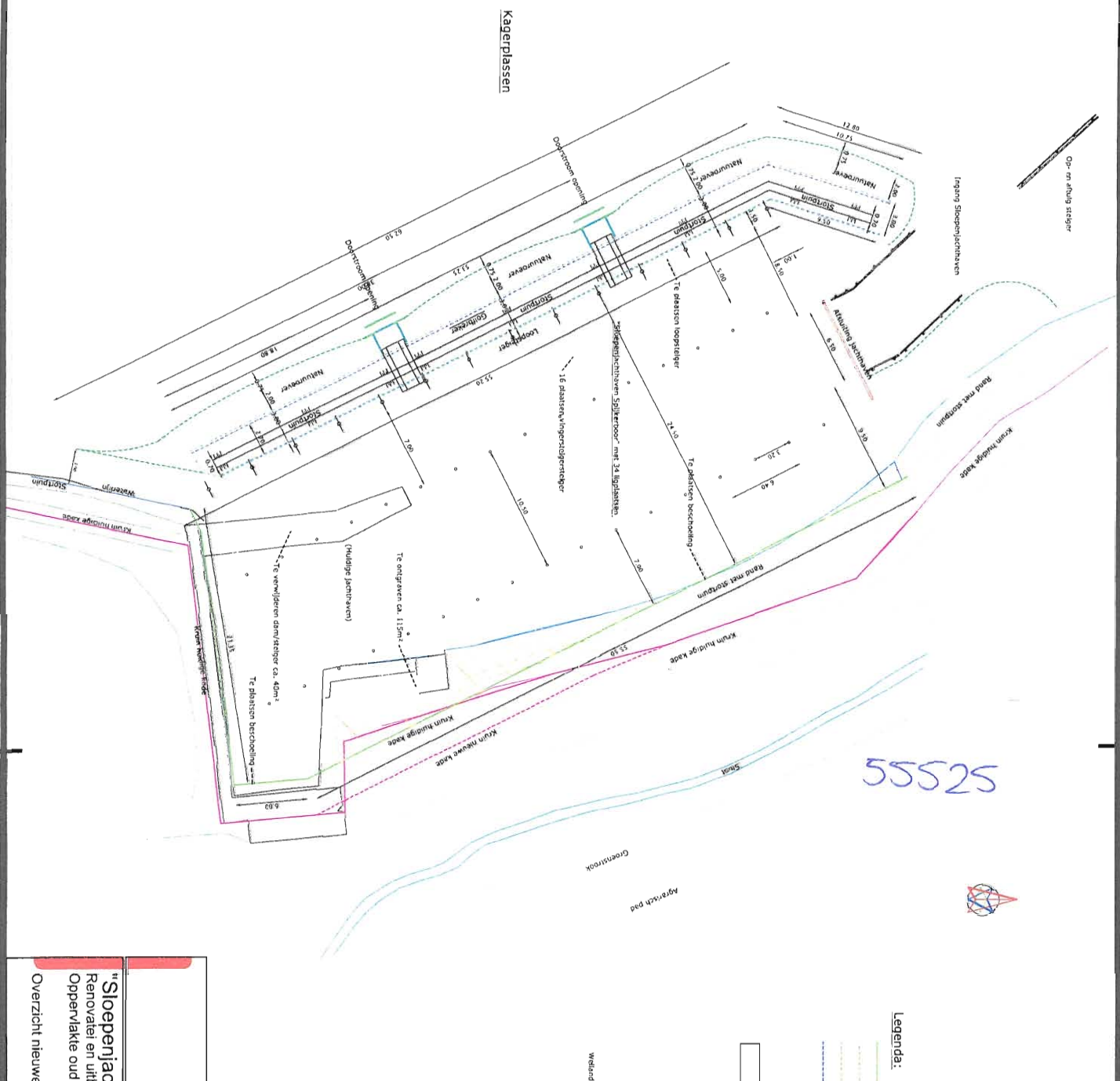
Verzonden: 23 NOV. 2012

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,


mw. I.F. Kramps-Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

- Gemeente Teylingen
- Gemeente Kaag en Braassem
- Dienst Domeinen, Directie Vastgoed; Korte Voorhout 7; 2500 EE Den Haag
- Provincie Zuid Holland; Bargelaan 16; 2333 CT Leiden



Legenda:

- = te plaatsen beschoening
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. natuurver
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. golfbreker
- = waterlijn golfbreker
- = loop en kopsteiger
- = vingersteiger
- = te vergraven tot water

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"

Spijkerboor Holding BV

Boekhorststeweg 21

2361 AH Warmond

T 071-5018869

GE Loon- en aannemersbedrijf
GEER v.d. POEL b.v.

GEER.V.D. POEL B.V.

Lehrstuhl 173

T (071) 501 8263

continued

Setzahl	1:10
---------	------

Gercke: Willern

Bestseller

Signature: _____

Proportion:

100

SP 12001

Online: 28-9-2012

Bijlage 3 Instemming RVOB

1



Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16350, 2500 BJ Den Haag

Spijkerboor Holding B.V.
T.a.v. de heer Van der Hulst
Boekhorsterweg 21
2362 AH WARMOND

Datum 19 april 2013
Betreft Uitbreiding huurperceel

Geachte heer Van der Hulst,

Naar aanleiding van de watervergunning V55525 van het Hoogheemraadschap van Rijnland betreffende de uitbreiding en renovatie van de jachthaven, deel ik u mee dat ik instem met deze uitbreiding en renovatie.

Na de realisering van de uitbreiding ontvang ik van u bericht, zodat ik u een nieuwe huurovereenkomst ter ondertekening kan sturen.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst
namens/deze,


P.G. Hofland
hoofd afdeling Beheer

**Directie Vastgoed
Regionale directie
West**

Postbus 16350
2500 BJ Den Haag
Nederland
www.rvob.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Bankrekeningnummer
56.99.92.362

Inlichtingen
mw C. Verkade-van Mechelen
T 070 4245838
F 070 4245800
corrie.verkade@rvob.nl

Ons Kenmerk
1020139592

Ons Zaaknummer
107005707

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

*Het Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf (RVOB)
realiseert ruimtelijke en
financiële doelen voor het
Rijk. We doen dat door
(gebieds)ontwikkeling,
beheer, aan- en verkoop van
rijksgronden en -gebouwen.*





BESLUIT

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00028

Onderwerp:

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen t.b.v. jachthaven Spijkerboor omzetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Met het besluit wordt ingestemd met de wijze waarop de zienswijze van de provincie Zuid Holland is verwerkt en wordt besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen om te zetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijlage 1 Verklaring van geen bedenkingen (informatief)
- Bijlage 2 zienswijze PZH (informatief)
- Bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing (informatief)
- Bijlage 4 ontwerp omgevingsvergunning (informatief)
- Bijlage 5 aanvraagformulier omgevingsvergunning (informatief)
- Bijlage 6 foto s bestaande situatie (informatief)
- Bijlage 7 luchtfoto's (informatief)
- Bijlage 8 tekening inrichting haven (informatief)
- Bijlage 9 Planschadeverhaalsovereenkomst (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad besloten te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning van Spijkerboor Holding B.V. voor de bouw van een

jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en afstuigsteiger bij camping Spijkerboor in Warmond. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 26 september besloten dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring als definitief kan worden beschouwd.

Er is tijdens de periode van ter inzage legging echter één zienswijze ontvangen. Daardoor is de gemeenteraad bevoegd gezag om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen om te zetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen (bijlage 1).

Beoogd resultaat:

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de jachthaven.

Argumentatie:

1.1 Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

De zienswijze (bijlage 2), ontvangen van de provincie Zuid Holland, heeft betrekking op het ontbreken van een beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing. Volgens de zienswijze moet in de beeldkwaliteitsparagraaf worden ingegaan op de ontwikkeling van een jachthaven in een gebied dat door het provinciaal beleid wordt gekenmerkt als zijnde 'Cultuurhistorisch Kroonjuweel'. De ruimtelijke onderbouwing is met een dergelijke paragraaf aangevuld. Zie paragraaf 2.4 van bijlage 3.

1.2 Door de zienswijze is het plan niet gewijzigd, de motivering in de ruimtelijke onderbouwing is slechts aangevuld.

Doordat er een zienswijze is ingediend blijft de raad bevoegd gezag voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Met inachtneming van de zienswijze en de wijze waarop deze is verwerkt kan de raad een heroverweging maken als het gaat om het verstrekken van de verklaring van geen bedenkingen.

2.1 De wijzigingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

De wijzigingen hebben betrekking op de locatieaanduiding, kadastrale aanduiding en op het toevoegen van procedurele informatie ten gevolge van de ter inzage legging. In rood zijn de voorgestelde wijzigingen aangegeven. Zie bijlage 4.

Alternatieven:

-

Kanttekening:

-

Aanpak / uitvoering:

Nadat de raad verklaart definitief geen bedenkingen te hebben wordt de omgevingsvergunning verleend, toegezonden en gepubliceerd. Na het bekendmaken van het verlenen van de vergunning ontstaat de termijn van zes weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Participatie niveau:

Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:

-

**Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:**

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

Met inachtneming van de ontvangen zienswijze en met inachtneming van de wijze waarop deze is verwerkt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsaanvraag van Spijkerboor Holding B.V. te wijzigen naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

Om planschade voor de gemeente Teylingen te voorkomen is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst getekend.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijlage 1 Verklaring van geen bedenkingen

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

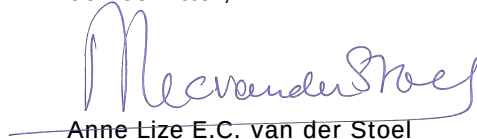
de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,



R. van Dijk

de voorzitter,



Anne Lize E.C. van der Stoep

RAADSBSLUIT

Voorstelnummer 2014 - 28, zaaknummer 64967

De raad der gemeente Teylingen



Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2014

BESLUIT

1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning van Spijkerboor Holding B.V., ontvangen 16 oktober 2012 met bouwregistratienummer 20121345, voor de bouw van een jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger op de locatie grenzend aan de Boekhorsterweg 21 in Warmond, kadastraal bekend, gedeeltelijk op de volgende percelen; WMD01 A259 , B 4, B 5, B 6.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 maart 2014.

**De raad voornoemd,
De Griffier,**

R. van Dijk

de voorzitter,

Anne Lize A.C. van der Stoel



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 30 DEC 2013
Reg.nr.

zaaknummer: 96613

Gedeputeerde Staten

GEMEENTE TEYLINGEN



Contact
dhr. drs. J. Dijkema
T
j.dijkema@pzh.nl

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 08-04-2014

No. 20121345

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **23 DEC. 2013**

Ons kenmerk
PZH-2013-454066359
Uw kenmerk

Bijlagen

Raad van de gemeente Teylingen

Raadhuysplein 1

2215 MA Voorhout

Onderwerp

Artikel 3.8 Wro; zienswijze ontwerp bestemmingsplan
'Gemeente Teylingen OOV Jachthaven voor 34
ligplaatsen bij camping Spijkerboor'

Geacht college,

Wij maken van de gelegenheid gebruik om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente.

De zienswijze heeft betrekking op: het ontbreken van een beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling van een jachthaven in een Cultuurhistorisch Kroonjuweel.

Ter motivering merken wij het volgende op:

De hierboven genoemde omgevingsvergunning maakt een jachthaven met 34 ligplaatsen bij camping Spijkerboor mogelijk. Deze ontwikkeling is gelegen in een gebied buiten de bebouwingscontouren met zeer hoge cultuurhistorische waarden. Voor een dergelijke ontwikkeling is het belangrijk dat er een beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze voorwaarde is ook opgenomen in artikel 2 lid 3 van de Verordening ruimte.

Wij vragen u dan ook om de cultuurhistorische waarden van het gebied expliciet te benoemen in een beeldkwaliteitsparagraaf in het plan en het plan indien noodzakelijk aan te passen naar aanleiding van deze waarden. Specifiek vragen wij u aandacht te besteden aan de invloed die de lange golfbreker zal hebben op het gevoel van openheid en weidsheid bij de overgang water - land.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.