Ruimtelijke onderbouwing

Project	*Noordeinde 48A te Landsmeer*
Status	*Versie 1.2*
Projectnummer	*23102*
Kenmerk	*23102.RO*
Datum	*27 september 2023*
Auteur	[redacted]
Controle	[redacted]



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

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

INHOUDSOPGAVE

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

1 INLEIDING

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

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

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

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

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie



2.2 PROJECTPLAN

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

Bestaande situatie

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

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

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

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





Toekomstige situatie

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

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

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

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

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

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

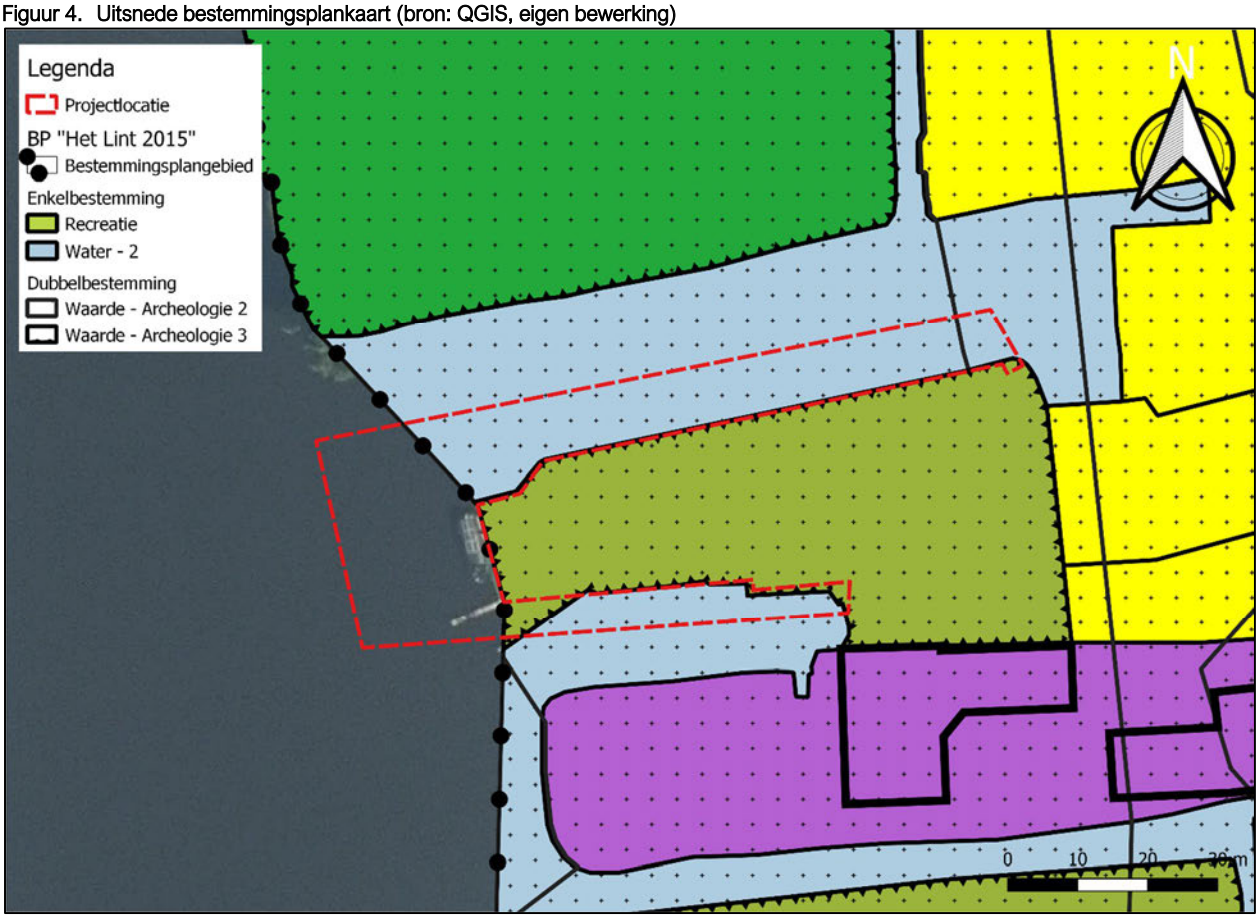


2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het Lint 2015

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

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



Artikel 13 – Recreatie

13.1 Bestemminsomschrijving

De voor ‘Recreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

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

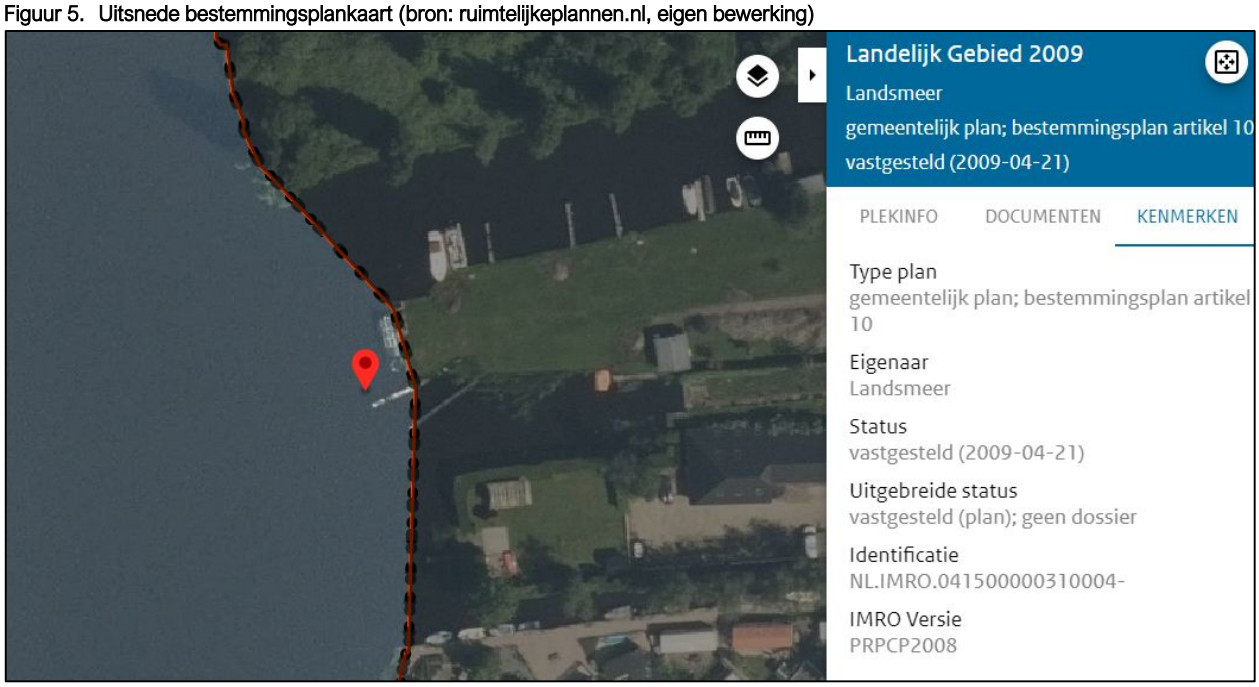
Artikel 16 – Water - 2
16.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. oppervlakte water en waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
b. een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis";
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. bruggen;
e. openbare nutsvoorzieningen.

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

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

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

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



Artikel 2.14 Water WA

Bestemmingsomschrijving
De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. water, vaarweg, waterhuishouding, oever en oeververbindingen met de bijbehorende voorzieningen;
2. extensief recreatief medegebruik;
alsmede voor:
3. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding (as);
4. schiphuis ter plaatse van de aanduiding (shu);
5. een vaarroute ter plaatse van de figuuraanduiding “vaarroute”;
met dien verstande dat:
6. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor “WaardeEcologie”;
7. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor “LeidingHoogspanningsverbinding”;
8. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor “WaterstaatWaterkering”.

Lid 2 Bouwregels
A. Bouwregels:
Op de voor water aangewezen gronden is geen bebouwing toegestaan (behoudens ontheffing).

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

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

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

2.4 MOTIVERING OPHEFFEN STRIJDIGHEID

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

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

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

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

3 RUIMTELIJK BELEID

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

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

4.1.3 Conclusie

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

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

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

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

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

4.2.3 Conclusie

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

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

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

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

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

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

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

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

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

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

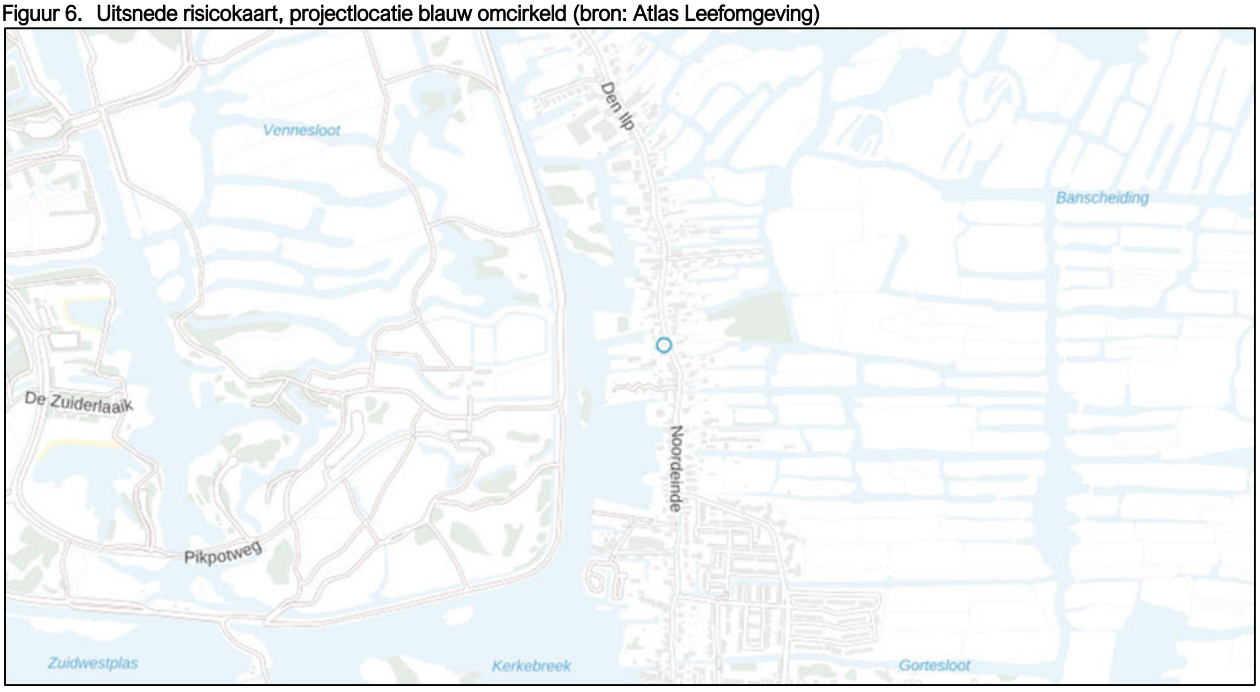
- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten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

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

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

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



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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

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

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

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

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

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

4.6.3 Conclusie

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

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

4.7.1 Algemeen

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

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

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

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

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

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



4.7.3 Conclusie

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

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Algemeen

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

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

De definitie van ‘niet in betekenende mate’ is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

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

4.8.3 Conclusie

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

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

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

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

4.9.3 Conclusie

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

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

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

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

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

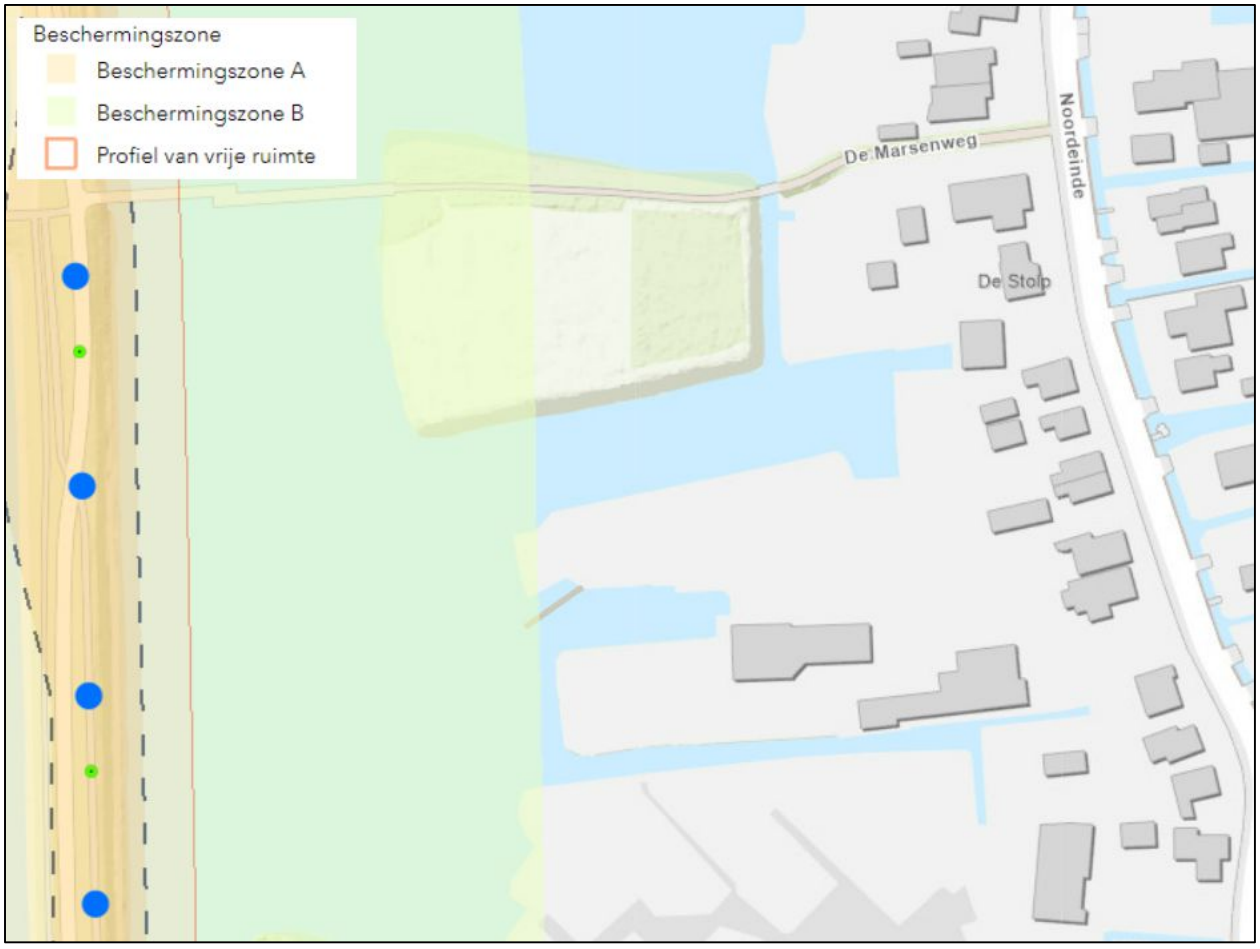
Daarnaast zijn de volgende aspecten nog van belang.

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

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

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

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



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

4.11.3 Conclusie

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

4.12 TOETS STEDELIJKE ONTWIKKELING BESLUIT M.E.R.

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

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

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

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

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

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

5.2.2 Planologische procedure

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

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.