

Camping-jachthaven Uitdam

voorontwerp bestemmingsplan

projectnr. 157639
31-08-2007

Opdrachtgever
Gemeente Waterland

datum vrijgave
31 augustus
2007

beschrijving versie 7
voorontwerp

goedkeuring
L. Bijvoet

vrijgave
M. Smits

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Ligging plangebied	3
1.2	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.3	Bestemmingsplan en milieueffectrapport	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige situatie	6
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Hoogheemraadschap	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Planbeschrijving	16
4.1	Het plan	16
4.2	Terreinindeling	17
4.3	De haven	18
4.4	Het recreatiepark	19
4.5	De camping	19
4.6	Hoogteligging	20
4.7	Landschappelijke inpassing	20
4.8	Peilen van gebouwen en infrastructuur	20
5	Onderzoeken	21
5.1	Water	21
5.2	Bodemkwaliteit	23
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.4	Verkeerssituatie	25
5.5	Lucht	27
5.6	Geur	30
5.7	Externe Veiligheid	31
5.8	Kabels en leidingen	31
5.9	Ecologie	31
5.10	Afweging vanuit het MER	35
6	Juridische regeling	39
6.1	Planvorm	39
6.2	Bestemmingsplanregeling	39
7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Handhaving	41
8	Inspraak en overleg	42
8.1	Inspraak	42
8.2	Overleg artikel 10 Bro	42
8.3	M.e.r.-toetsing	42
	Bijlagen bij de toelichting	44
	Bodemrapport/Saneringsrapport	46
	Natuurtoets	47
	Doorsnedetekening	48

projectnr. 157639
aug 2007, versie 7

Camping-jachthaven Uitdam
voorontwerp bestemmingsplan-toelichting
gemeente Waterland



1 Inleiding

1.1 Ligging plangebied

De camping-jachthaven "Uitdam" ligt in de gemeente Waterland op buitendijkse gronden langs de kust van het Markermeer ten zuiden van de dijk naar Marken. Hij beslaat ongeveer 20 ha buitendijks gebied. De camping heeft vaste staanplaatsen met stacaravans, terreinen voor toeristisch kamperen en de nodige voorzieningen. De bijbehorende jachthaven heeft 300 vaste ligplaatsen.



figuur 1.1 Ligging van de Camping-jachthaven "Uitdam"

1.2 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De oeverstroken en twee havendammen van de camping-jachthaven "Uitdam" zijn aangelegd met grote hoeveelheden puin en ander stortmateriaal. In diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd vanaf 1990, is vastgesteld dat dit puin en stortmateriaal ernstig verontreinigd is en dat sanering nodig is om verspreiding van de verontreinigingen in het milieu te voorkomen.

De camping-jachthaven "Uitdam" bestaat sinds 1960, waardoor een deel van de voorzieningen en infrastructuur verouderd is. Dit betekent dat het terrein aan groot onderhoud of vervanging toe is. Ook is er nog steeds een grote vraag naar ligplaatsen in het IJsselmeergebied.

Tezamen met de noodzaak van een sanering zijn dit redenen geweest voor het ontwikkelen van plannen waarin de sanering wordt gecombineerd met een algehele herinrichting van de camping en een uitbreiding van de jachthaven.

In dat kader is door de eigenaar van camping-jachthaven Uitdam een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Geveke Ontwikkeling BV, een partij met

veel ervaring op het vlak van recreatieontwikkeling. Het uiteindelijke doel van de ontstane ontwikkelingscombinatie is om camping-jachthaven Uitdam te transformeren tot een volwaardig Landal GreenPark. Het thema van het park is Waterland, hetgeen tot uitdrukking komt in de vele waterpartijen in het gebied en streekeigen bebouwing, met onder andere Waterlandse en Marker woonhuizen.

Globaal omvat het plan het volgende programma:

- uitbreiden van de bestaande jachthaven met 250 ligplaatsen (tot 550 ligplaatsen) en 60 passantenligplaatsen;
- verwijderen van alle stacaravans en realisatie van circa 255 deels drijvende recreatiewoningen en appartementen;
- realisatie/vernieuwen parkvoorzieningen, waaronder een supermarkt, horeca en overdekte sport- en spelvoorzieningen (zwembad/kinderspeelpaleis);
- handhaven van de bestaande camping

In overleg met de gemeente, de provincie en de waterbeheerders Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied (RWS) worden de normen voor veiligheid tegen hoog water en de eisen uit het werkprogramma Waterbeheer 21^e eeuw in de plannen verwerkt.

Deze uitbreiding en vernieuwing van de camping-jachthaven is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Uitwerkingsplan Recreatiegebied Uitdam (goedgekeurd 1978). Het nu voorliggende bestemmingsplan Camping-jachthaven Uitdam zal betrekking hebben op het grondgebied van de camping-jachthaven na uitbreiding. Omliggend bestemmingsplan Landelijk Gebied 1999 (het binnendijkse gebied inclusief primaire waterkering) en bestemmingsplan Markermeer 1998 sluiten hierop aan.

1.3 Bestemmingsplan en milieueffectrapport

De jachthaven breidt uit met meer dan 100 nieuwe ligplaatsen. Daarom moet het bevoegd gezag, de gemeente Waterland, volgens de Wet milieubeheer (Wm) beoordelen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat deze uitbreiding mogelijk maakt. De gemeenteraad van Waterland heeft op 4 december 2003 besloten dat dit het geval is. De milieueffectrapportage moet de informatie bevatten die het bevoegd gezag nodig heeft om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over dit bestemmingplan. De milieueffectrapportage brengt de effecten van activiteiten voor alle relevante aspecten in beeld en gaat na of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen.

De m.e.r.-procedure voor de uitbreiding en vernieuwing van de camping-jachthaven Uitdam is officieel van start gegaan met het verschijnen van de Startnotitie op 3 november 2005. In deze startnotitie is inhoudelijk ingegaan op het project en aangegeven welke aspecten in het onderzoek zullen worden betrokken. In de periode die daarop volgde, is er mogelijkheid geboden om te reageren. De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft vervolgens op 8 maart 2006 haar advies uitgebracht voor de richtlijnen voor het MER. Daarna heeft de gemeenteraad van Waterland de richtlijnen voor het MER (het milieueffectrapport) vastgesteld, grotendeels rekening houdend met het advies van de Commissie voor de m.e.r. Vervolgens is het MER, conform de vastgestelde richtlijnen, opgesteld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 zal eerst de huidige situatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan het vigerende en relevante beleidskader voor het gebied. Daarna zal de ontwikkeling van het plangebied in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Hoofdstuk 5 geeft de resultaten van onderzoeken naar mogelijke (milieu-)belemmeringen in het plan. In de juridische regeling wordt uitleg gegeven over de wijze van regelen van de bestemmingen en de bouwmogelijkheden. Hoofdstuk 7 en 8 besteden aandacht aan de uitvoerbaarheid, zowel economisch als vanuit de inspraak.

2 Huidige situatie

Ligging

De Camping-jachthaven "Uitdam" is sinds 1960 gevestigd op de huidige buitendijkse locatie ten noorden van de kern Uitdam in de gemeente Waterland. In 1978 is het terrein vergroot naar ongeveer 20 ha. Het terrein wordt van het binnendijkse gebied van Noord-Holland gescheiden door de Uitdammerdijk, een primaire waterkering die in beheer is bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderwartier. De dijk behoort niet tot de camping.

De camping wordt aan twee zijden omgeven door de Waterlandsezeedijk, waarachter het agrarisch veenweidegebied is gelegen met twee agrarische bedrijfspercelen aan de andere zijde van de dijk. Daarnaast is de Oosterpoel gelegen, een binnendijks water met een natuurbestemming. Aan de noordzijde van de camping, ligt het buitendijkse weidegebied De Nes, dat eveneens een natuurbestemming heeft.

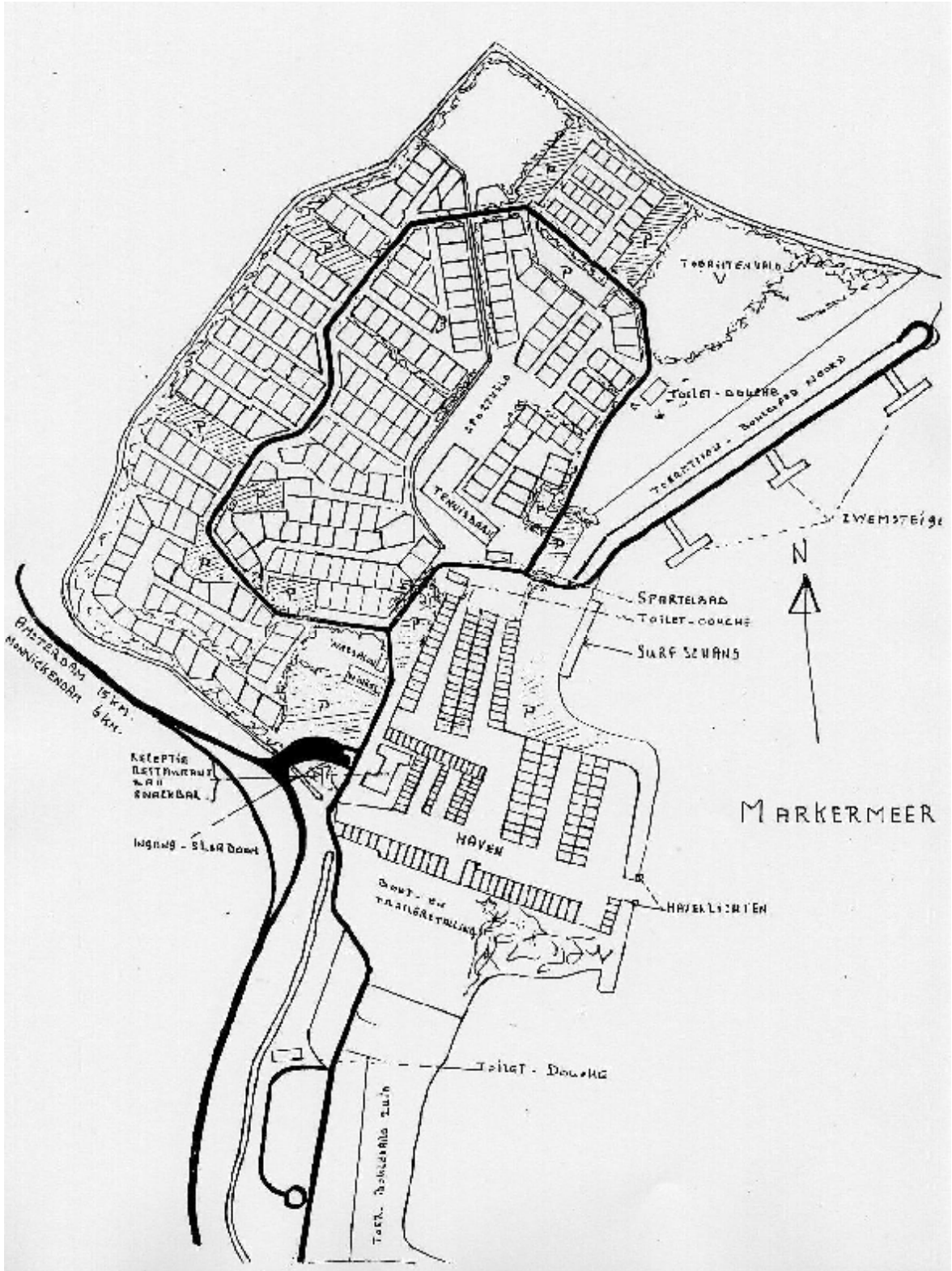
In figuur 2.1 ligt de camping-jachthaven centraal, met op de achtergrond het IJmeer en op de voorgrond links De Nes en rechts de Oosterpoel. Rechtsboven, langs de dijk, ligt de kern Uitdam.



figuur 2.1 Camping-jachthaven "Uitdam", gezien in zuidelijke richting

Jachthaven en voorzieningen

De 300 ligplaatsen in huidige jachthaven zijn bestemd voor ligplaatshouders. Rond de haven liggen de belangrijkste centrale voorzieningen als receptie, restaurant, winkel, wasserette en sportvelden. Aan de zuidzijde van de haven ligt een werfterrein voor trailers en voor de stalling van boten.



figuur 2.2 Camping-jachthaven "Uitdam", bestaande situatie

In de jachthaven is een drijvende voorziening voor de verkoop van brandstoffen voor schepen. Er is geen loods of werkplaats voor het overdekt uitvoeren van werkzaamheden aan schepen.

Winterberging en onderhoud

Het aantal schepen in de winterstalling op de wal is ongeveer 40% van het aantal ligplaatsen in de haven. Op dit moment zijn het er tussen 100 en 120. Conform de milieuvergunning worden de schepen schoongespoten en zo nodig geschuurd op een afsputlocatie die is voorzien van een afvoer naar slib- en oliereservoirs. Deze reservoirs worden zo vaak als nodig, maar minimaal éénmaal per jaar, door daartoe gerechtigde bedrijven leeggezogen en schoongemaakt.



figuur 2.3 Jachthaven, rechts het drijvende brandstofverkooppunt

Camping

Op figuur 2.1 zijn aan weerszijden van de haven langs de oever de open terreindelen herkenbaar die bestemd zijn voor het toeristisch kamperen. Op het toeristische kampeerterrein aan de zuidzijde van de haven, het smalle deel van de camping-jachthaven tussen de dijk en de oever, staat een aantal trekkershutten voor de verhuur aan kampeerders. Op het verder van het Markermeer gelegen deel van het terrein zijn 325 vaste staanplaatsen voor stacaravans. Verspreid over het terrein staan enkele sanitairgebouwen. De vaste staanplaatsen hebben eigen sanitair.



figuur 2.4 Toeristisch kamperen

Bedrijfsvoering

De Camping-jachthaven "Uitdam" is het gehele jaar geopend. In het hoogseizoen is de bezetting 80%. De gemiddelde bezetting over het hele jaar is 20% tot 40%. Behalve voor watersporters met hun schepen, de houders van vaste kampeerplaatsen en toeristische kampeerders, is het terrein ook toegankelijk voor dagrecreanten die langs de oever van het Markermeer willen recreëren.

Infrastructuur

Over het terrein loopt een ringweg. Tussen de staanplaatsen in zijn parkeerplaatsen aangelegd. De hoofdinfrastructuur van riolering, kabels en leidingen volgt de ringweg. Op het terrein ligt een gescheiden rioolstelsel. Vuilwater wordt via een vrijvervalriool afgevoerd naar een rioolgemaal op het terrein en vandaar verpompt naar het binnendijks gelegen afvalwatersysteem van het hoogheemraadschap. Hemelwater gaat via een regenwaterriool naar het oppervlaktewater.

Ontsluiting

Het terrein van camping-jachthaven Uitdam is ontsloten via de Waterlandse zeedijk. Deze weg, die in beheer is bij het Hoogheemraadschap, is een aftakking van de weg van Monnickendam naar Marken. Vanuit de zuidzijde is het terrein ook te bereiken vanaf de Waterlandse zeedijk. Vanwege het beperkte wegprofiel, de drukte in de dorpen langs het IJmeer en door het open weidegebied is dat een minder wenselijke situatie. De route via Monnickendam heeft de voorkeur.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Natuurbeschermingswet, Vogelrichtlijn

Op grond van de Europese Vogelrichtlijn zijn het IJmeer, het Markermeer en het IJsselmeer aangewezen als speciale beschermingszone (hierna: SBZ) voor watervogels. De grens van het 'Vogelrichtlijngebied IJmeer' is aangegeven in figuur 3.1. De aanwijzing tot SBZ zegt over de begrenzing ter hoogte van jachthavens: "Bij (jacht)havens, die geheel binnen een sbz liggen, valt aan de waterzijde een zone van 100 meter, gemeten vanaf de havenmond c.q. de aanlegsteigers, en de haven zelf ook buiten de begrenzing. Grenst een (jacht)haven aan de buitenzijde direct aan de sbz, dan is een zone van 100 meter ook buiten de begrenzing van de SBZ gehouden". Een strook van 100 m rond de bestaande jachthaven is buiten de SBZ gehouden. De herinrichting en uitbreiding van de Camping-jachthaven "Uitdam" mag geen (significant) negatieve effecten hebben voor de waarden ter bescherming waarvan de SBZ is ingesteld.

Het IJmeer kwalificeert als speciale beschermingszone vanwege het voorkomen van drempeloverschrijdende aantallen van Tafeleend en Kuifeend, die het gebied benutten als overwinteringsgebied, ruigebied en/of rustplaats. Ook is het gebied aangewezen tot SBZ omdat het één van de vijf belangrijkste pleisterplaatsen voor het Nonnetje in Nederland is.

Het gebied is tevens aangemerkt als Wetland in de zin van de Wetlands-conventie (Ramsar) omdat er geregeld meer dan 20.000 watervogels voorkomen.



figuur 3.1 Ligging van het vogelrichtlijngebied (grijs) ter plaatse van de Camping-jachthaven "Uitdam"

Andere soorten waarvoor het gebied van betekenis is zijn Lepelaar, Brandgans, Zwarte Stern (niet-broedvogels). Andere trekkende vogelsoorten waarvoor het gebied van betekenis is als overwinteringsplaats en/of rustplaats: Fuut, Aalscholver, Grauwe Gans, Smient, Krakeend, Toppereend, Brilduiker, Meerkoet. De biotopen van deze vogels hebben mede de begrenzing van de SBZ bepaald.

Beleid en beheer van de SBZ is gericht op instandhouding en ontwikkeling van de vogelkundige waarden.

Nota Ruimte (2005)

In de Nota Ruimte is het beleid van het Structuurschema Groene Ruimte 2 opgenomen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Daar streeft het rijk in het algemeen naar méér dan basiskwaliteit.

Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en Habitatrictlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Beleid van het Rijk voor water, natuur en landschap bestaat uit de volgende drie uitgangspunten:

- Anticiperen op en meebewegen met water;
- investeren in de kwaliteit van de natuur;
- landschap ontwikkelen met kwaliteit.

Voor het IJsselmeer (inclusief Markermeer, IJmeer en randmeren en buitendijkse gebieden langs deze wateren), als onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur, is de volgende doelstelling in de Nota Ruimte vastgelegd:

De functie van het IJsselmeer in de borging van de veiligheid, de beperking van wateroverlast en het behoud van de strategische watervoorraad te versterken en het gebied als grootschalig open gebied met bijzondere internationale waarden van natuur, landschap en cultuur te behouden en ontwikkelen.

Dit betekent de volgende twee voor dit bestemmingsplan relevante zaken:

- goede inpassing van activiteiten in de waarden van natuur, landschap en cultuur van het IJsselmeergebied;
- anticipatie op een geleidelijke stijging van het streefpeil van het IJsselmeergebied en versterking van de dijken voor de lange termijn.

Het buitengebied van de gemeente Waterland is grotendeels gelegen in het aan te wijzen Nationaal Landschap Noord Holland-Midden. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap

worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime).

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Provincies nemen, op basis van de globale begrenzing op deze PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling

Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (2002)

De nota bevat het rijksbeleid voor natuur, bos en landschap. De inzet is gericht op drie hoofdonderdelen: realiseren en versterken van de EHS; versterken van de landschappelijke identiteit (o.a. ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak) en behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland-Zuid (2003)

Dit plan is op 17 februari 2003 door Provinciale Staten van Noord- Holland vastgesteld. Eén van de centrale doelstellingen betreft het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten, door te zorgen voor een stevig groenblauw raamwerk dat, waar mogelijk, geschikt is voor recreatief medegebruik. Het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van de cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol.

Het streekplan gaat uit van de lagenbenadering. De eerste laag is de fysieke ondergrond (bodem, watersysteem en biotisch systeem) die, samen met natuurlijke en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, het groenblauwe raamwerk vormt. Door uit te gaan van de lagenbenadering worden de draagkracht en potenties van de fysieke ondergrond voor nieuwe ontwikkelingen in beeld gebracht. Op basis daarvan kunnen afwegingen voor ruimtegebruik worden gemaakt en randvoorwaarden aan dat ruimtegebruik gesteld.

Waterland is onderdeel van het groenblauwe raamwerk. Inmiddels is een Stichting Nationaal Landschap Noord- Holland opgericht, die per 1 januari 2005 actief is.

Het streekplan stelt dat vanwege de aanwijzing als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn omvangrijke uitbreiding van de (water)recreatie in Waterland niet is gewenst, met uitzondering van uitbreiding van het aantal ligplaatsen met 650 plaatsen in Monnickendam/Katwoude en Uitdam. Herinrichting/uitbreiding van camping/jachthaven Uitdam is mogelijk onder voorwaarden dat de aanwezige vervuiling op het terrein wordt gesaneerd, er wordt voldaan aan de eisen die Waterbeheer in de 21^e eeuw stelt en permanente bewoning wordt tegengegaan. Tevens dient te worden voldaan aan de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het streekplan pleit verder voor bevordering van het recreatief (mede-)gebruik van het landelijk gebied van Waterland. Het recreatieve netwerk voor wandelen, fietsen en varen wordt geoptimaliseerd, waarbij rekening moet worden gehouden met de waarden van natuur en landschap.

Waterhuishoudingsplan

Doelstelling is er voor te zorgen dat er altijd voldoende water van voldoende kwaliteit aanwezig is. Het verbeteren van de waterkwaliteit dient te worden bereikt door het terugdringen van de invloed van gebiedsvreemd water (in gebieden met hoofd- of nevenfunctie natuur) en terugdringen van waterverontreiniging door diffuse en

puntbronnen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Ook het herstellen van zilte en brakke milieus draagt hier aan bij. Met betrekking tot waterkwantiteit staan in het Waterhuishoudingsplan en de uitwerking hiervan in de beleidsnotitie Ruimte voor water doelen geformuleerd. Belangrijkste maatregelen zijn het vergroten van waterberging bijv. in combinatie met natuurvriendelijke oevers, het toepassen van flexibel peilbeheer en het weren van bebouwing in boezemland. Door waterconservering, het verminderen van grondwateronttrekkingen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers dient verdroging te worden tegengegaan. Tenslotte is een ambitie om waterbodems op diepte te brengen en te houden en vervuilde waterbodems te saneren.

Evenwichtig omgaan met water (2004)

Het doel van deze provinciale nota is om van generiek beleid over te gaan naar regionaal maatwerk bij de uitwerking en realisatie van het waterbeleid in Noord-Holland. De provincie kiest met het vaststellen van deze nota voor één kader voor de verdere uitwerking van het Collegeprogramma van Gedeputeerde Staten, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de deelstroomgebiedsvisies.

Hoofddoelstellingen voor het provinciale waterbeleid zijn:

- a. Het keren van buitenwater (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer/Markermeer) heeft én behoudt de hoogste prioriteit binnen het waterbeheer;
- b. Het creëren van ruimte voor water is geen sectorale afweging, maar maakt deel uit van een integrale afweging waarin water een groter gewicht heeft gekregen. In de integrale afweging moeten alle mogelijke oplossingsrichtingen volwaardig meewegen;
- c. Na het completeren van de wateropgaven moet het kiezen van de benodigde maatregelen via maatwerk per gebied én in samenwerking met de streek tot stand komen in het verdere proces van regionale uitwerkingen. Ook het bereiken van voldoende draagvlak voor het uitvoeren van maatregelen is hierbij noodzakelijk;
- d. De waterproblemen worden zoveel mogelijk opgelost waar ze ontstaan. Fijnmazige oplossingen verdienen daarbij de voorkeur;
- e. Met het Rijk en de waterbeheerders worden nadere afspraken gemaakt over toepassing van het standstill-principe en over de herziening van de waterakkoorden voor het Noordzeekanaal / Amsterdam-Rijnkanaalgebied en het IJssel- en Markermeergebied;
- f. Met waterschappen en gemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale uitwerkingen. Bij het uitwerken en realiseren van de wateropgaven is voor de provincie eerst een stimulerende en faciliterende rol weggelegd en daaropvolgend een besluitvormende.

Deze algemene hoofdlijnen zijn te vertalen in uitgangspunten en richtlijnen voor het proces van verdere besluitvorming en de berekening en uitwerking van regionale wateropgaven.

3.3 Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan van de Waterschappen in het Hollands Noorderkwartier 2000-2010

Hoofddoelstelling van het Waterbeheersplan (WBP) is instandhouding en versterking van een gezond en veerkrachtig watersysteem in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd. Water moet een meer sturende rol in de ruimtelijke ordening spelen, en

waar mogelijk moet meer gebruik worden gemaakt van de kwaliteiten en kansen door water.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan (TROP)

Bezoekersdruk op de gemeente vertaalt zich in uitbreidingsbehoefte van de jachthavens. De strategische ligging van de gemeente kan worden uitgebuit door Waterland te ontwikkelen tot een watersportcentrum in de zuidwesthoek van het IJssel- en Markermeer. Een doorvaartmogelijkheid in de verbindingsdam naar Marken verbetert de bereikbaarheid over water van de Gouwzee. Er is behoefte aan uitbreiding van ruimte en ligplaatscapaciteit van de jachthavens in de gemeente, waarvan camping-jachthaven Uitdam met 250 ligplaatsen.

Het aanbod aan zeil- en motorjachten in de verhuur zou gecoördineerd kunnen worden opgezet, waarbij via internet en het trefwoord Waterland of Monnickendam een overzicht wordt gegeven.

Tenslotte kan, door het aanbieden van arrangementen, de toeristische functie van Waterland worden vergroot. Door de strategische ligging nabij Amsterdam worden toeristen verleid tot een bezoek aan Waterland.

Herinrichting camping-jachthaven Uitdam (raadsbesluit 4 december 2003)

De Raad van waterland heeft op 4 december 2003 besloten om in te stemmen met de volgende uitgangspunten voor sanering, herinrichting en uitbreiding van de jachthaven van recreatiegebied 'Camping-jachthaven Uitdam' te Uitdam:

1. Sanering van de aanwezige bodemvervuiling door de eigenaar van de Camping;
2. Voldoen aan de eisen van Waterbeheer 21^e eeuw;
3. Geen uitbreiding van het terrein door inpoldering;
4. Uitbreiding van de jachthaven met 250 ligplaatsen;
5. Geen permanente bewoning;
6. Voldoen aan Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet;
7. Toekomstige bebouwing mag het open, weidse landschap niet onevenredig aantasten en dient te passen bij de identiteit van Waterland, de bebouwing mag nauwelijks uitstijgen boven de kruin van de dijk;
8. Integrale m.e.r. en bestemmingsplanherziening opstellen, op kosten van exploitant;
9. Aanleg gratis toegankelijke dagrecreatieve voorziening.

Beleid buitengebied

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1999) is het beleid voor het landelijk gebied van de gemeente Waterland vastgelegd. De buitendijkse camping-jachthaven Uitdam valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het beleid voor het de camping omringende landelijke gebied is gericht op behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Dit vertaalt zich in de volgende doelstellingen:

- behoud en versterking van de functies landbouw, natuur en landschap in onderlinge samenhang en in een zo groot mogelijk evenwicht;
- afstemming van de functies op de abiotische omstandigheden;
- ontwikkeling van de veehouderij buiten de Relatienotagebieden en -voorzover de gronden nog niet in beheersovereenkomsten zijn opgenomen of door een natuurbeherende instantie zijn verworven- ook daarbinnen.

Het landelijk gebied is verdeeld in verschillende zones, naar gelang de natuurwaarden en dynamiek in het gebied. Polder de Nes en de Oosterpoel valt in zone IV, dat is 'natuur, reservaatgebied met lage dynamiek'. Een agrarische bedrijfsvoering op deze gronden wordt bepaald door de eisen vanuit natuur en landschap.

Het ten zuidwesten van de camping-jachthaven gelegen agrarisch gebied ligt in zone II, te weten 'agrarisch gebied met grondgebonden veehouderij met een redelijke dynamiek. Openheid is een belangrijk te behouden kenmerk in deze zone.

figuur 4.1 inrichtingsschets camping-jachthaven Uitdam



4 Planbeschrijving

4.1 Het plan

BOR B.V. wil de bestaande jachthaven uitbreiden van 300 tot 550 ligplaatsen en de camping herinrichten en opwaarderen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Zij wil daarmee inspelen op de ontwikkelingen op het gebied van watersport, toerisme en recreatie en tevens een economisch draagvlak creëren voor de saneringsmaatregelen die moeten plaatsvinden. Zij streeft naar een stedenbouwkundige en architectonische opzet die, in grotere mate dan de huidige camping, past bij het karakter van de Markermeerkust van Waterland.

Onderdelen van het plan

In combinatie met het isoleren van de verontreinigingen in oevers en havendammen zal de jachthaven worden aangepast en uitgebreid met een nieuw gedeelte ten noorden van de huidige haven. Dit is te zien op figuur 4.1.

Het smalle deel van het terrein, zuidelijk van de haven, blijft bestemd voor toeristisch kamperen met een aantal trekkershutten, zoals in de huidige situatie. De oever is hier ook toegankelijk voor dagrecreanten. Het gedeelte tussen de haven en de Uitdammerdijk wordt opnieuw ingericht. De huidige vaste staanplaatsen voor caravans met de bestaande begroeiing en de bestaande gebouwen en voorzieningen op de camping zullen verdwijnen.

Op het nieuw in te richten terrein komen onder andere :

- een hoofdgebouw met receptie, winkelruimte, havencafé, restaurant, voorzieningen ten behoeve van sport en ontspanning (o.a. sauna, fitnessruimte, schoonheidssalon) en dergelijke;
- recreatieappartementen;
- een zwembad;
- 2 bedrijfswoningen;
- drijvende recreatiewoningen;
- grondgebonden recreatiewoningen;
- niet-overdekte sport- en spelplaatsen, zoals een midget-golfbaan en een tennisbaan;
- milieustraat (verzameling afval, papier, glas e.d.);
- ontsluitingswegen en parkeerterreinen;

Bij de jachthaven worden ontwikkeld:

- een havenkantoor met kantoor- en winkelruimten;
- zeilschool met voorzieningen voor groepen;
- sanitair;
- brandstof-leverantie;
- een werfterrein bij de haven.

Het kampeergedeelte wordt ontwikkeld voor:

- toeristische standplaatsen (tent, toercaravan en camper);
- trekkershutten;
- sanitaire voorzieningen;
- kiosk.

4.2 Terreinindeling

Hart van het plan is een 'vissersdorp', centraal tussen het bestaande en het nieuwe deel van de haven. Hier komt vaste bebouwing met in ieder geval de centrale voorzieningen. Het huidige terrein met stacaravans zal opnieuw worden ingericht met voornamelijk grondgebonden recreatiewoningen, maar ook enkele waterwoningen (drijvende woningen). Dit gedeelte beslaat circa 12 ha. De maaiveldhoogte is nu ongeveer NAP- 0,80 m. Bij de herinrichting worden waterpartijen en terpen aangelegd en komt het terrein in open verbinding met het IJmeer. De waterpartijen omringen een aantal (schier)eilanden die door een 'ringweg' en bruggen met elkaar en de rest van het terrein zijn verbonden. Op dit deel van het terrein komen grondgebonden recreatiewoningen, met aan de zijde van de dijk zogenaamde waterwoningen. Door de keuze voor drijvende recreatiewoningen is het mogelijk om flexibel in te spelen op werkzaamheden en toekomstige aanpassingen aan de waterkering. Bovendien vormen peilvariaties en een meerpeilstijging in het Markermeer voor drijvende recreatiewoningen geen probleem. Het bebouwd oppervlak van de recreatiewoningen varieert van 54 m² tot 110 m², waarbij het merendeel van de recreatiewoningen onder de 70 m² blijft. Slechts een klein percentage van de recreatiewoningenwoningen, circa 2%, heeft een oppervlakte van 110 m². Het gezamenlijk bebouwd oppervlak van alle op het terrein aanwezige bebouwing bedraagt 20.000 m².

Gezocht wordt naar een in het landschap en in Waterland passende architectuur. In dat kader is door W3 architecten en ingenieurs uit Broek en Waterland een studie verricht, getiteld 'Licht aan de horizon'. Hierin worden de voornaamste ontwerputgangspunten toegelicht en wordt een zonering voorgesteld. In zone 1 is bebouwing toegestaan tot een hoogte van maximaal 7 meter. Deze zone komt overeen met de beschermingszone van de dijk en bedraagt circa 61 meter. In zone 2 mogen recreatiewoningen worden gebouwd met een nokhoogte tot 9 meter en in enkele gevallen tot maximaal 14 meter. In zone 3 zijn de centrale voorzieningen van het park en enkele appartementen ondergebracht. In verband met de aard van de voorzieningen en de gekozen architectuur is hier een hogere nokhoogte gewenst, tot maximaal 14 m. Alle voorgestelde maten zijn ontleend aan en gebaseerd op de Waterlandse bebouwing. De nokhoogte van 14 meter in zone 3 is gebaseerd op de Stolpboerderij, die worden gekenmerkt door een vierkante plattegrond, met een lage goot en een hoge nok. De nokhoogte in zone 2 hangt samen met de steile kappen, die zo kenmerkend zijn voor de Waterlandse bebouwing. In de studie is eveneens aandacht besteed aan de zichtbaarheid van de bebouwing vanaf het omliggende landschap en het water. Samenvattend zal de bebouwing vanaf de voet van de dijk niet zichtbaar zijn, terwijl op grotere afstand alleen de daken en de topgevels waarneembaar zijn. Als gevolg van perspectivische verkleining is de hogere bebouwing echter niet opvallend of hinderlijk. Op grotere afstand ontstaat een contour die goed in het landschap past.

Aan de noordpunt van de nieuwe haven komen bedrijfswoningen en een afsluitbare verbinding tussen het IJmeer en de waterpartijen op het recreatiewoningterrein.

De entree van de Camping-jachthaven "Uitdam" blijft op dezelfde plaats als in de huidige situatie. Net als nu probeert de camping-jachthaven het gebruik van de voorkeursroute via de provinciale weg N247 te stimuleren.

Voorafgaand aan de herinrichting zijn de huurovereenkomsten voor de staanplaatsen voor vaste caravans beëindigd. Daarmee verdwijnen ook de vaste gasten en de (illegale!) permanente bewoners en hun bezoekers. Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen

er 325 plaatsen zijn. Daarvoor in de plaats komen er circa 255 recreatiewoningen. De maximale bezetting zal daardoor afnemen.

Het aantal parkeerplaatsen voor ligplaatshouders wordt van 90 op 200 gebracht. Voor de recreatiewoningen en het kampeerterrein worden in totaal 300 parkeerplaatsen aangelegd, waarbij een uitwisseling van gebruik mogelijk is bij piekdruk. In hoofdstuk 5.4 wordt nader ingegaan op de parkeersituatie.

Evenmin als nu zal de Camping-jachthaven "Uitdam" in de toekomst mikken op dagtoeristen die alleen van het restaurant of het strand gebruik maken omdat daarvoor ook in de nieuwe situatie niet de benodigde parkeerruimte kan worden aangelegd.

De dijk

Een strook van ongeveer 20 m langs de dijksloot tussen de camping en de Uitdammerdijk blijft beschikbaar voor de dijkverbetering die HHNK binnen enkele jaren zal uitvoeren en voor de werkstrook die daarbij nodig is. Hier kunnen geen ontwikkelingen plaatsvinden die een belemmering vormen voor dijkverbetering. De aangrenzende strook van nog eens ongeveer 35 m (tot totaal 61 m vanaf de huidige kniklijn tussen het buitentalud van de dijk en de fietspadberm) wordt gereserveerd voor een volgende dijkverbetering die naar verwachting over ongeveer 50 jaar nodig zal zijn. In overleg met HHNK zijn in deze strook alleen bestemmingen mogelijk die binnen deze termijn afgeschreven zijn.

4.3 De haven

Het plan is om de jachthaven uit te breiden tot 550 ligplaatsen plus een passantenhaven met 60 ligplaatsen. Daarvoor worden in het IJmeer vanaf de noordpunt van de camping en vanaf de oever aan de zuidzijde van de bestaande haven nieuwe havendammen gebouwd. De nieuwe dammen omsluiten de bestaande haven. De nieuwe havenmond komt enkele tientallen meters vóór de bestaande haveningang te liggen. Tussen de noordelijke oever, die straks tussen twee damwanden opgesloten zal zijn, en de nieuw aan te leggen noordelijke havendam komt een heel nieuw deel van de haven te liggen. De bestaande haven heeft een oppervlakte van ruim 2 ha. Na uitbreiding wordt dit ruim 5,5 ha. De uitbreiding ligt in het bestaande IJmeer, maar het water heeft hier nog niet de gewenste diepte van 2,5 m. Dit gedeelte zal door middel van baggeren op diepte worden gebracht. Vanaf het IJmeer is er zicht op de nieuwe havendam met daarachter de schepen met hun masten, en tussen het bestaande en het nieuwe deel van de haven de nieuwe permanente bebouwing van haven en recreatieterrein.



figuur 4.1 Plaats van de havenuitbreiding voor de noordelijke oever

Op dit moment wordt het gezicht van de camping naar het water nog gedomineerd door de oevers met hun staanplaatsen voor toeristische kampeers en daarachter de begroeiing tussen de stacaravans.

Met het oog op de te ontvangen schepen zal de diepte van de haven op 2,5 m worden gebracht.

Langs de westzijde van de havenuitbreiding, op de strook met geïsoleerde verontreinigingen, komen parkeerplaatsen voor de eigenaren en gebruikers van de schepen in de haven. In de winter wordt deze strook gebruikt voor het op de wal stallen van schepen. Het aantal boten in de winterstalling op de wal zal rond de 200 boten bedragen. Nabij de haven zal wederom een werf worden opgericht met een botenlift, teneinde de boten uit het water te kunnen tillen en onderhoud aan boten mogelijk te maken.

Op de kop van de haven wordt het havenkantoor gerealiseerd, met een torentje van waaruit de havenmeester de jachthaven kan overzien. Voor de klanten van de jachthaven worden voorzieningen gerealiseerd, zoals een afvalverzamelpunt, sanitaire voorzieningen en detailhandel ten behoeve van de boot en bemanning. Mogelijk zal bij het havenkantoor een horecavoorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van een havencafé, waarbij genoten kan worden van het uitzicht van de jachthaven en IJsselmeer.

Tevens is er een doelstelling om een zeilschool op te richten, met de mogelijkheid van overnachting voor groepen, zodat het organiseren van een zeilkamp tot de mogelijkheden behoort.

4.4 Het recreatiepark

Het terrein waarop nu stacaravans zijn gevestigd en de centrale voorzieningen aanwezig zijn wordt volledig heringericht. Dit gebied wordt getransformeerd tot bungalowpark, met de daarbij behorende voorzieningen als winkels, horeca, een overdekt zwembad etc. De recreatiewoningen worden verspreid over vijf eilanden. Langs de Waterlandsezeedijk zijn drijvende recreatiewoningen voorzien. Hiervoor is gekozen omdat in een zone van 61 meter vanaf de dijk niet mag worden gebouwd in verband met geplande dijkverzwaringen. De centrale voorzieningen van het park zijn geconcentreerd rondom de haven. Hier ontstaat een centrumzone, waarin naast een supermarkt, een winkel voor watersportartikelen ook een (pannenkoeken)restaurant wordt gerealiseerd. Boven de winkels en horeca worden ook appartementen gerealiseerd. De bebouwing in het recreatiepark is geïnspireerd op de Waterlandse architectuur. Het overdekte zwembad wordt bijvoorbeeld ondergebracht in een stolpboerderij.

4.5 De camping

Het zuidelijke gedeelte van het terrein dat momenteel in gebruik is als camping met toeristische standplaatsen, zal in de nieuwe situatie dezelfde functie vervullen. Op dit terrein is het toegestaan om een aantal blokhutten te plaatsen, die in het zomerseizoen voor kampeers zonder eigen tent of toercaravan de mogelijkheid biedt om op de camping te overnachten. Voor de kampeers wordt een sanitairgebouw aangelegd. Bij het strandje op de zuidpunt is het toegestaan om een kiosk te plaatsen voor de verkoop van drinken, ijsjes en snacks.

Het strandje blijft openbaar toegankelijk.

Tussen de camping en de jachthaven ligt momenteel de werf. In de nieuwe situatie blijft dit een mogelijke locatie voor de botenwerf. Ook kan hier een zeilschool worden gebouwd, alsmede een bedrijfswoning voor toezicht op camping en jachtwerf.

4.6 Hoogteligging

Op dit moment ligt het maaiveld op de camping onder het oppervlaktewaterpeil van het IJmeer en is een permanente bemaling nodig om het terrein droog te houden. De aanleg van waterpartijen die in open verbinding staan met het IJmeer maakt het noodzakelijk om de droge terreindelen op te hogen tot een voldoende hoogte boven het IJsselmeerpeil.

Uitgangspunt bij de herinrichting is dat de buitendijks gelegen camping in de komende 50 jaar niet opnieuw een 'poldertje' wordt, zoals nu het geval is. Het ligt wel in de bedoeling om tussen de jachthaven en het campingterrein een waterkering aan te leggen met daarin een afsluitbaar keermiddel. Daardoor wordt het mogelijk om kortdurende peilverhogingen buiten de camping te houden. Bij een blijvende verhoging van het gemiddelde IJsselmeerpeil kan het nodig zijn om het terrein en de waterkering verder op te hogen. Met het ontwerp van de vaste bebouwing en de infrastructuur wordt geanticipeerd op de peilvariaties en de blijvende peilverhogingen in het IJsselmeer die gedurende de afschrijvingstermijnen van de verschillende objecten worden verwacht.

4.7 Landschappelijke inpassing

Het voorgenomen initiatief leidt door middel van een andere indeling van het terrein tot een betere landschappelijke inpassing. Door de aanleg van een open waterverbinding met het IJmeer zal het gebied zichtbaarder een buitendijks gebied worden. Hoogopgaande en vaak gebiedsvreemde beplanting zal worden verwijderd bij de herinrichting. De nieuwbouw zal in zeer beperkte mate boven de dijk uitsteken. Alleen bij zicht van veraf zullen de punten van daken van de hoofdgebouwen en de masten van de boten zichtbaar zijn. Na de herinrichting zal wederom groen en bomen (passend bij Waterland) worden ingeplant.

De bouwstijl van de recreatiewoningen zal passen bij de typerende bouwstijl van Waterland. Het terrein wordt in totaal voor ongeveer 10% bebouwd (deze berekening is excl. de jachthaven).

4.8 Peilen van gebouwen en infrastructuur

Bij het ontwerpen van gebouwen en infrastructuur moet rekening worden gehouden met de waterstanden in het IJsselmeer en met de tijdelijke en blijvende wijzigingen die daarin op kunnen treden. Omdat campingterrein en jachthaven door een afsluitbare waterkering van elkaar worden gescheiden, moet onderscheid worden gemaakt tussen de deelgebieden voor en achter de waterkering. De jachthaven, buiten de waterkering, krijgt te maken met alle tijdelijke en blijvende peilveranderingen in het IJsselmeer. Door het sluiten van de waterkering kan het gebied erachter gevrijwaard worden van tijdelijke hoogwaters. Blijvende peilveranderingen zullen ook hier van invloed zijn.

5 Onderzoeken

5.1 Water

5.1.1 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundig gezien ligt de hele Camping-jachthaven "Uitdam" in het IJmeer, aan de buitenzijde van de primaire waterkering van Waterland. Om het laaggelegen buitendijkse gebied van de camping te beschermen tegen overstroming bij hoogwater in het IJmeer is langs de oever een waterkering aangelegd. De hoogte daarvan is op dit moment ongeveer NAP+ 0,80 m. Om het terrein bovendien geschikt te maken als camping, wordt het door onderbemaling ontwaterd. Als gevolg van de ontwatering is het maaiveld op de camping achter de waterkering inmiddels gedaald tot NAP- 0,10 m à NAP- 0,80 m.

De holocene slecht doorlatende deklaag is ter plaatse van de camping ongeveer 13 m dik. De stijghoogte van het grondwater in het daaronder liggende watervoerende pakket is volgens de Grondwaterkaart van Nederland NAP- 2,15 m. Daardoor is er een potentiële inzijingssituatie, hoewel de inzijing door het holocene pakket in werkelijkheid verwaarloosbaar zal zijn. Het polderpeil binnendijks van de primaire waterkering is circa NAP- 1,5 m. Er zal dus een landinwaartse kwelstroom zijn vanuit het Markermeer via de camping en de dijk naar het binnendijkse gebied.

Het onderbemalen gebiedje van de camping is een vrij kleinschalige onderbreking van de situatie langs de rest van de primaire waterkering van Waterland. Overal elders grenst het IJmeer, of in ieder geval het IJsselmeerpeil, tot aan de primaire waterkering.

Bij de herinrichting van het campingterrein wordt de onderbemaling beëindigd en wordt het IJmeerwater binnengelaten in de aan te leggen waterpartijen. De hydrologische uitzonderingssituatie van het buitendijkse campingterrein langs de primaire waterkering van Waterland wordt daardoor opgeheven.

5.1.2 Waterkering en keermiddel tussen camping en haven

Bij afwezigheid van formeel beleid hanteert de provincie Noord-Holland als werknorm dat in buitendijkse gebieden veiligheid moet worden geboden tegen hoogwaters met een kans van voorkomen van 1/4000 per jaar. Dat wil niet zonder meer zeggen dat maaiveldniveaus of vloerpeilen allemaal hoger moeten zijn dan de bij die kans behorende maatgevende waterstand. De te nemen maatregelen en daarvoor te maken kosten moeten worden afgestemd op de mogelijke gevolgen van een maatgevend hoogwater en de schade en gevaren die daarbij ontstaan. Van belang zijn bijvoorbeeld de kwaliteit van constructies, de voorzienbaarheid van hoogwaters, de daarbij te verwachten waterdiepten en golven en de beschikbaarheid van veilige vluchtwegen en vluchtplaatsen, rekening houdend met de weersomstandigheden die met kritieke situaties gepaard gaan.

Onder de huidige omstandigheden is de maatgevende waterstand bij 1/4000 per jaar ter plaatse van de Camping-jachthaven "Uitdam" NAP+ 0,60 m. Gezien de ligging van het terrein ten opzichte van het IJmeer en het feit dat de camping door de havendam volledig zal worden afgeschermd, hoeft bovenop de maatgevende waterstand niet met een golfaanval gerekend te worden. Maatgevende waterstanden worden op deze plaats veroorzaakt door opwaaiing bij windrichtingen die niet tegelijkertijd tot aanlandige golven leiden.

Met een reserve of waakhoogte van 0,50 m is op dit moment een waterkering met een hoogte van NAP+ 1,10 m voldoende. Voor de toekomst houden de waterbeheerders in het IJsselmeergebied rekening met een stijging van het meerpeil van 0,3 m in de komende 50 jaar en 1,0 m in de komende 100 jaar. Bovendien kan een verdere bodemdaling optreden van op langere termijn misschien 0,5 m. Hoewel voorlopig een kerende hoogte van NAP+ 1,10 m voldoende is, is het nodig om ruimte te reserveren om de waterkering in de toekomst te kunnen verhogen tot minimaal NAP+ 2,10 m. Een afsluitbaar onderdeel in de waterkering moet nu al op de verdere toekomst worden gedimensioneerd of bij het ontwerp moet op een toekomstige aanpassing worden geanticipeerd.

Buiten de afsluitbare waterkering

Buiten de afsluitbare waterkering is op dit moment het streefpeil in de winter NAP- 0,40 m, in de zomer NAP- 0,20 en de maatgevende waterstand met een kans op voorkomen van 1/4000 per jaar NAP+ 0,60 m. Rijkswaterstaat neemt aan dat deze peilen in de komende 50 jaar zullen stijgen met 0,30 m en in de komende 100 jaar met 1,00 m. Met een waakhoogte van 0,50 m biedt een peil van NAP+ 1,40 m in de komende 50 jaar voldoende veiligheid tegen overstroming als gevolg van omstandigheden met een kans op voorkomen van 1/4000 per jaar. Voor veiligheid in de komende 100 jaar moet dit peil NAP+ 2,10 m zijn.

Achter de afsluitbare waterkering

Voor de situatie achter de afsluitbare waterkering is maatgevend bij welke overschrijding van het streefpeil de waterkering gesloten wordt. Voor voldoende veiligheid tegen overstroming moet boven dat sluitpeil nog een waakhoogte van minimaal 0,50 m in acht genomen worden, onder andere om verdere peilstijgingen als gevolg van neerslag en kwel op te kunnen vangen. Het sluitpeil kan voorlopig bijvoorbeeld worden gelegd op NAP+ 0,30 m, dat is 0,20 m boven het huidige zomerstreefpeil plus de 0,30 m meerpeilstijging die Rijkswaterstaat voor de komende 50 jaar verwacht.

5.1.3 Primaire waterkering

De beheerders van de waterkeringen in het IJsselmeergebied gaan er vooralsnog van uit dat door bodemdaling en zeespiegelstijging het meerpeil in het IJsselmeer en het Markermeer de komende 100 jaar met ongeveer 1 m zal stijgen. Volgens berekeningen van het HHNK is hierdoor op langere termijn de aanleg nodig van een hoger en breder dijklichaam aan de buitendijkse zijde van de bestaande dijk. Vanuit de huidige teen van de dijk (de taludkniklijn tussen het buitentalud en de fietspadberm) zou de buitenteen maximaal 56 m opschuiven in de richting van het Markermeer. Met inbegrip van een werken- en onderhoudsstrook van 5 m is voor de lange termijn een reservering nodig van 61 m vanaf de huidige buitenteen.

Bij een recente vijfjaarlijkse toetsing op veiligheid is gebleken dat de huidige waterkering onvoldoende scoort en dat verbeteringsmaatregelen op korte termijn noodzakelijk zijn.

HHNK zal hiertoe overgaan zodra de capaciteit en middelen hiervoor beschikbaar zijn. Dan zullen maatregelen worden genomen die volgens de huidige inzichten voor minimaal 50 jaar toereikend zijn. Over deze termijn wordt een stijging van het meerpeil in het Markermeer verwacht van 0,3 m. Volgens HHNK hoeft de dijk voor de komende 50 jaar nog niet verhoogd te worden en gaat het alleen om een verbreding. Hierdoor zal de insteek van de bestaande sloot langs de buitenzijde van de dijk maximaal 15 m in buitendijkse richting opschuiven. Bovendien moet rekening worden gehouden met een tijdelijke werkstrook om de dijkverbetering uit te kunnen voeren. Omdat de verbreding van de dijk over maximaal 15 m in de richting van het IJmeer op afzienbare termijn zal plaatsvinden is deze strook bij de herinrichting van de camping definitief niet meer beschikbaar. De tijdelijke werkstrook moet van voldoende afmetingen zijn en beschikbaar blijven totdat de dijkverbetering is voltooid. De rest van de reservering van 61 m vanaf de huidige buitenteen wordt volgens de huidige inzichten op zijn vroegst over 50 jaar aangesproken voor een volgende dijkverbetering. Het beleid van HHNK is dat binnen deze strook geen activiteiten kunnen plaatsvinden die de toekomstige dijkverbetering in de weg staan en die onomkeerbaar zijn of die te zijner tijd alleen tegen hoge maatschappelijke kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. De provincie Noord-Holland wil in deze strook activiteiten die in een periode van enkele tientallen jaren worden afgeschreven niet uitsluiten, mits contractueel goed wordt vastgelegd dat dit gebied voor dijkverbetering gereserveerd blijft.

5.1.4 Overige aspecten

Bij de vernieuwing van de huidige vrijval-riolering zal een drukriolering worden aangelegd die veel minder gevoelig is voor hoogteverschillen en zettingen. Afstromend hemelwater van dakoppervlakken wordt direct naar het oppervlaktewater afgekoppeld.

5.2 Bodemkwaliteit

De bodem van het campingterrein bestaat uit holocene klei- en veenlagen met een dikte van 10 m tot 13 m. Een dergelijke bodem is in het algemeen samendrukbaar, zettingsgevoelig en weinig draagkrachtig. De onderbemaling die op dit moment nodig is om het terrein droog te houden, leidt tot een voortgaande bodemdaling en daarmee tot de noodzaak om de grondwaterstand steeds verder te verlagen of nieuwe grond op te brengen. De onderbemaling zal in de nieuwe situatie beëindigd worden.

5.2.1 Bodemverontreiniging

Voor het saneren van de verontreinigingen die het gevolg zijn van het aanbrengen van stortmateriaal in oevers en havendammen is door Oranjewoud BV een saneringsplan opgesteld. Conform dit plan zal de verontreiniging worden geïsoleerd om verspreiding van de verontreinigingen in het milieu te voorkomen. De saneringsbeschikking die de staatsecretaris van Verkeer en Waterstaat op 16 februari 2005 heeft afgegeven, is gebaseerd op dit saneringsplan.

Verontreinigingssituatie

In de achterliggende jaren is een aantal malen onderzoek uitgevoerd naar de aard, de omvang en de risico's van de bodemverontreiniging die is ontstaan door het storten van

verontreinigd puin en sloopmateriaal in de oevers, de noordelijke havendam en de strekdam aan de zuidzijde van de Camping-jachthaven "Uitdam". De contouren van het stortmateriaal zijn vastgelegd, het materiaal beperkt zich tot een strook van circa 20 à 30 m uit de oever. Deze strook wordt zichtbaar begrensd door een kleilichaam dat tevens als waterkering fungeert. De dikte van het gestorte materiaal varieert naar schatting tussen 2 m en 8 m. Vastgesteld is dat de verontreinigingen in grond en grondwater tot nu toe tot het stortmateriaal zelf beperkt blijven. Door de aanwezigheid van een slecht doorlatende kleiveenlaag is het risico van horizontale en verticale verspreiding in de bodem gering. Ook de aangrenzende waterbodem is vooralsnog niet ernstig verontreinigd geraakt. Het risico van verspreiding naar het Markermeer en naar de waterbodem door afkalving is echter wel reëel. Sanering wordt daarom als urgent gezien.

Het opgestelde saneringsplan en de daarop gebaseerde saneringsbeschikking gaan ervan uit dat verwijderen van alle stortmateriaal meer milieuhygiënische, praktische en financiële nadelen dan voordelen heeft. Daarom is gekozen voor het isoleren van het verontreinigde materiaal op de plaats waar het nu ligt.

Saneringsplan

Langs de verontreinigingen in de noordelijke havendam en de oeverstrook aan de noordzijde van de huidige haven worden aan weerszijden damwanden geplaatst. De ruimte tussen de damwanden naast en boven de verontreiniging wordt aangevuld met klei. Tussen het verontreinigde materiaal en de kleiaanvulling wordt een gronddoek aangebracht dat een signaleringsfunctie heeft. Inziggend hemelwater wordt afgevoerd via drains die boven het verontreinigde materiaal en het gronddoek liggen. De damwandconstructie wordt omringd door het water in de uitgebreide haven en in de waterpartijen die in het campinggedeelte worden aangelegd. Doordat het waterpeil rondom de hele constructie gelijk wordt en het achterliggende gebied van de camping niet meer wordt onderbemalen, is er geen kwelstroom meer door het verontreinigde materiaal heen die de verontreinigingen kan verspreiden.

Met het uitvoeren van de isolatiemaatregelen worden de verspreidingsrisico's weggenomen. Door de afdekkingen worden ook de ecologische risico's (voor zover al van toepassing voor deze locatie) en de contactrisico's (bij het voorziene gebruik als campingterrein) geminimaliseerd. Op de geïsoleerde locaties moet in de toekomst bij eventuele graafwerkzaamheden rekening worden gehouden met mogelijke contactrisico's. De aan te brengen signaleringsdoeken hebben hierbij een waarschuwende functie.

Milieurisico's

Bij het huidige gebruik van het terrein vormen de verontreinigingen in de grond en het grondwater geen risico voor de volksgezondheid. Door de aanwezigheid van een slecht doorlatende kleiveenlaag is het risico van verspreiding in horizontale richting gering. De beschikbare meetgegevens laten zien dat verspreiding ook nauwelijks heeft plaatsgevonden. Door de bodemopbouw is ook het risico van verspreiding in verticale richting gering. Door isolatie wordt dit risico geminimaliseerd. Verspreiding van verontreinigingen door het verplaatsen van verontreinigd materiaal is redelijkerwijs alleen mogelijk door menselijk ingrijpen. Door de isolatie met klei en damwanden wordt het vrijwel onmogelijk dat dit onbedoeld zal gebeuren.

Verspreiding van verontreiniging naar het Markermeer door afkalving is wel een reëel risico. Vanwege de omvang van de locatie en de aangetoonde verontreinigingen in de

toplaag is er in de huidige situatie in principe een actueel risico voor het ecosysteem. Daarom is besloten dat sanering noodzakelijk is.

Monitoring

Om de werking van de isolerende maatregelen te controleren zal een monitoring worden uitgevoerd die wordt gericht op:

- kwaliteit grondwater landinwaarts direct naast het stortlichaam
- kwaliteit drainagewater uit afdekklagen
- dikte afdekklagen
- inspectie oeverconstructies.

De inspectie van de dikte van de afdekklagen en de dijkbescherming zal jaarlijks plaatsvinden. De kwaliteit van het grondwater en drainagewater zal minimaal éénmaal per 3 jaar gecontroleerd worden.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Het gebied van Waterland, en in de omgeving van de Camping-jachthaven "Uitdam" in het bijzonder De Nes, de Oosterpoel en de Uitdammerdijk, hebben een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Plaatselijk zijn er in Waterland ook archeologische waarden te vinden. Het buitendijkse gebied van de Camping-jachthaven "Uitdam" ligt betrekkelijk geïsoleerd van het omringende landschap. Het vormt er geen eenheid mee en is landschappelijk of cultuurhistorisch gezien niet van bijzondere waarde. Vanuit het binnendijkse gebied is op dit moment hoofdzakelijk de opgaande begroeiing langs de randen van het campingterrein te zien. In feite vormt dit een discontinuïteit in het beeld van de dijk die de plaatselijke aanwezigheid van buitendijks gebied markeert. Die begroeiing direct achter de dijk zal bij de herinrichting verdwijnen. Dit bevordert de eenheid in het beeld van het binnendijkse landschap en is als zodanig positief. De bedoeling is dat vanuit het binnendijkse gebied gezien, de aanwezigheid van de camping in de toekomst zo min mogelijk op zal vallen.

Op het terrein zelf is de archeologische verwachtingswaarde laag. Dit betekent dat er geen archeologisch vooronderzoek hoeft te worden uitgevoerd, voorafgaand aan ingrepen in de bodem.

De Uitdammerdijk is wel een archeologisch waardevol element, maar is buiten het plangebied gelegen.

5.4 Verkeerssituatie

De camping-jachthaven is gesitueerd aan de Waterlandse zeedijk, ten noorden van de kern Uitdam. De dijk takt aan de noordzijde aan op de provinciale weg N518 (tussen Monnickendam en Marken). Naar het zuiden loopt de weg door tot aan de aansluiting op de ring om Amsterdam, de A10. De gewenste aanvoerroute van bezoekers van de camping-jachthaven is via de provinciale weg de N518 en Monnickendam. Gebruikmaken van de route via de dijk langs Durgerdam is onwenselijk, vanwege het beperkte profiel, de drukte en de route door rustige weidevogelgebieden. Daarnaast trekt dit gebied in de zomermaanden veel recreatief fietsverkeer. Overigens is de route via Monnickendam een snellere route dan via Durgerdam en Uitdam.

Er is een bushalte gelegen aan de N518 ter hoogte van de Waterlandse zeedijk. Dit is te ver voor de meeste bezoekers van de camping-jachthaven. De functie van het OV is derhalve beperkt.

De toename van het verkeer door uitbreiding van de jachthaven en omzetting van vaste caravanplaatsen naar recreatiewoningen, zal met name in het weekend en het zomerseizoen tot uitdrukking komen als er een hogere bezettingsgraad is. Daarentegen zal er door de commerciële verhuur vaker sprake zijn van vervoer per bus(je) van en naar het terrein voor groepen reizigers.

Jachthaven:

Het aantal ligplaatsen neemt toe van 300 tot 550. Het aantal verkeersbewegingen is nu 4200 ingaand en 4200 uitgaand jaarlijks. Na uitbreiding zal dat neerkomen op 7700 verkeersbewegingen ingaand en 7700 uitgaand.

Verschil: 3500 extra verkeersbewegingen ingaand en 3500 uitgaand (7000).

Als tweederde van die autobewegingen in het weekend in het vaarseizoen plaatsvindt, (78 dagen in het zomerseizoen (vrijdag/zaterdag/zondag)). Dat is 4700: 78= dus 60 verkeersbewegingen extra per dag.

Toeristisch kamperen:

Aantal toeristische standplaatsen blijft zelfde als nu, daardoor geen toename verkeer.

Dagtoeristen (voor strandje en afmeerplekken boten):

Gebruik blijft ongeveer zelfde als nu, er wordt geen toename van verkeer door verwacht.

Leveranciers/personeel:

Het aantal leveranties en personeelsleden blijft ongeveer gelijk aan nu, het leidt niet tot een relevante toename van verkeer.

Recreatiewoningen:

Op het terrein zijn 325 stacaravans aanwezig (geweest). Na herinrichting zullen er circa 255 recreatieverblijven worden gerealiseerd, waarvan 35 appartementen boven de commerciële voorzieningen bij de haven. Dat zijn 21% minder recreatieverblijven. Op basis van het bovenstaande is er geen toename, maar een afname van het aantal verkeersbewegingen te verwachten, uitgaande van dezelfde intensiteit van gebruik van een stacaravan als van een recreatieverblijf. Echter, door het verdwijnen van permanente bewoning, de verwachting dat er meer gasten met taxibusjes zullen worden gebracht, en doordat er een verdere combinatie van overnachting en bootverhuur zal plaatsvinden wordt er door de bouw van recreatieverblijven een nog grotere afname van het aantal verkeersbewegingen in het hoogseizoen verwacht.

Conclusie:

Op dit moment worden er door de slagboommeldingen 12.000 autobewegingen in een druk jaar gemeld. Samen met de beperkte toename door groei van de jachthaven zal dit na herinrichting op ongeveer 21.000 autobewegingen per jaar kunnen komen.

De huidige camping-jachthaven functioneert zonder problemen met de huidige ontsluiting en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Bij herinrichting en uitbreiding zullen de ontsluiting en de parkeervoorzieningen vernieuwd worden. De ligging van de hoofdingang blijft gelijk aan de huidige situatie. Op dagbasis zal in het zomerseizoen de beperkte toename van verkeer door de groeiende jachthaven door de toeleverende wegen te verwerken zijn.

Parkeren

Op het terrein zal na herinrichting parkeergelegenheid worden aangelegd. Daarbij wordt op basis van ervaringscijfers uitgegaan van 200 plekken ten behoeve van de vaste ligplaatsen in de jachthaven en 300 plaatsen voor het recreatieterrein. Bij de recreatiewoningen zelf worden geen parkeervoorzieningen aangelegd. Er is voor gekozen om de parkeervoorzieningen op daartoe aangewezen zones aan te leggen. Het effect hiervan is dat een autoloos park ontstaat. Overigens is er bij aankomst en vertrek van bezoekers wel gelegenheid om met de auto naar de recreatiewoning te gaan.

Voor de jachthaven ligt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen iets lager dan de norm in het ASVV, waarin van 0,5 tot 0,75 parkeerplaats per vaste ligplaats wordt uitgegaan. Er wordt 0,36 parkeerplaats per ligplaats aangelegd. Uit ervaringscijfers blijkt dit voldoende. Immers, nu zijn er 90 parkeerplaatsen aanwezig voor 300 ligplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen wordt ruimschoots verdubbeld, terwijl het aantal ligplaatsen niet verdubbelt (van 300 naar 550). Voor recreatiewoningen is in het ASVV geen norm beschreven. In dit plan wordt 1,1 parkeerplaats per woning aangelegd. Tevens kan een uitwisseling van plekken tussen de functies plaatsvinden, zodat de parkeergelegenheid flexibel kan worden gebruikt.

5.4.1 Inrichtingen

De jachthaven met zijn bijbehorende voorzieningen is een inrichting in milieucategorie 3. Maatgevend aspect is de geluidsproductie, de wenselijke afstand tot geluidgevoelige bestemmingen is 50 m. Een bedrijfswoning wordt niet beschouwd als gevoelige functie voor de eigen bedrijfsvoering. Een vakantiewoning wordt niet als geluidgevoelige bestemming genoemd. Er bestaat tegenstrijdige jurisprudentie t.a.v. vakantiewoningen. Uitspraak KB (velsen) d.d. 10 december 1990 en ABRS 30 mei 2000, nr. 199901166/1 (Assen) geven aan dat een vakantiewoning niet geluidgevoelig is. Conclusie is dat daarmee binnen 50 meter geen geluidgevoelige bestemmingen zoals omschreven in de Wet geluidhinder zijn gelegen.

Momenteel valt het complex onder de AMVb Besluit jachthavens. In de situatie na uitbreiding zal de haven te groot zijn (max. 500 ligplaatsen), waardoor deze vergunningplichtig wordt.

5.4.2 Verkeer

Bij het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met de normen die de Wet geluidhinder stelt.

Op basis van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) in buitenstedelijk gebied 50 dB(A). Voor eventuele nieuwe geluidgevoelige bestemmingen met een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) kan de gemeente ontheffing tot 55 dB(A) verlenen. (de Wet geluidhinder is gewijzigd. In plaats van GS is de gemeente, lees BenW, nu bevoegd om een hogere grenswaarde vast te stellen).

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder. Voor deze woningen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet vereist. De geplande bedrijfswoningen nabij de jachthaven zijn wel een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De Waterlandse Zeedijk is een weg met een wettelijke geluidzone van 250 m aan weerszijden van de weg.

De verkeersintensiteiten voor dit wegvak zijn:

Van 1997 en 1998 zijn telgegevens voor dit wegdeel bekend.

In 1998 zijn in de avondspits (tussen 16.00 uur en 19.00 uur) visuele tellingen uitgevoerd, buiten de vakantieperiode. De etmaalwaarde heeft omgerekend een intensiteit tussen 950 en 1080 motorvoertuigen.

Het Hoogheemraadschap heeft in juni en juli 1997 mechanische tellingen uitgevoerd, waarbij de uitkomst bedraagt:

werkdag gemiddeld	1191 mvt./etmaal
zaterdag gemiddeld	1259 mtv/etmaal
zondag gemiddeld	1444 mtv/etmaal.

Opvallend hierbij is dat het aandeel recreatieverkeer groter is dan het aandeel van bestemmingsverkeer. Omdat er in het vakantie seizoen is geteld, kan worden aangenomen dat de weekendintensiteit lager is buiten het vakantie seizoen. Er zijn geen recentere telgegevens beschikbaar van de Waterlandse Zeedijk. Door een jaarlijkse verkeerstoename van 1,5% aan te houden, zal het aantal verkeersbewegingen uitkomen op 1985 voertuigen per dag op de Waterlandse Zeedijk.

Conclusie

De weg is gelegen aan de binnenteenzijde van de dijk, wat betekent dat de dijk fungeert als geluidswal voor het plangebied. Dit is, gecombineerd met het smalle profiel van de dijk waardoor hoge snelheden niet aan de orde zijn, een reden dat geen akoestisch onderzoek is vereist. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor het bouwen van de twee bedrijfswoningen.

5.5 Lucht

De Wet milieubeheer wordt gewijzigd teneinde de Europese richtlijnen ten aanzien van luchtkwaliteit in verband met gewijzigde inzichten anders te implementeren in de Nederlandse wetgeving. Deze wetswijziging is in behandeling bij de kamers. Als deze wet in werking treedt, wordt het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken, met dien verstande dat ontwerpbesluiten vastgesteld voor deze datum het oude Besluit dienen te blijven hanteren.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is op 5 augustus 2005 in werking getreden met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 en vervangt het oude Besluit Luchtkwaliteit van 11 juni 2001. Met dit Besluit zijn de richtlijnen voor luchtkwaliteit van de Europese Unie geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn regels en grenswaarden opgenomen voor stikstof(di)oxiden, fijn stof, zwaveldioxide, benzeen, koolmonoxide en lood. De grenswaarden staan vermeld in de onderstaande tabel.

Stof	Type norm	Grenswaarden	
		Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. aantal overschrijdingen per jaar
NO _x	Jaargemiddelde	40	
	Uurgemiddelde	200	18
PM ₁₀	Jaargemiddelde	40	
	24-uurgemiddelde	50	35
Benzeen	Jaargemiddelde	5	
SO ₂	24-uurgemiddelde	125	3

	Uurgemiddelde	350	24
CO	8-uurgemiddelde	10.000	
Lood	Jaargemiddeld	0,5	

In Nederland zijn er nauwelijks overschrijdingen benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide. Overschrijdingen van de grenswaarden van deze stoffen worden alleen waargenomen bij grote inrichtingen. In de directe omgeving van de camping-jachthaven zijn geen grote en relevante bronnen van luchtverontreiniging gelegen. Het onderzoek naar het effect op de luchtkwaliteit beperkt zich daarom tot de effecten van het toenemende autoverkeer op de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voor het berekenen van de effecten op de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht nabij wegen wordt gebruik gemaakt van het CARII model, versie 5.0. Met dit verspreidingsmodel is het mogelijk een prognose te maken van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Hiervoor wordt de totale uitstoot van de voertuigen bepaald, welke vervolgens wordt gesommeerd met de achtergrondconcentratie. Om de totale uitstoot op de N518 te bepalen zijn gegevens opgevraagd bij de provincie Noord Holland. Uit tellingen blijkt dat de gemiddelde weekdagintensiteit in 2004 circa 2.300 voertuigen per etmaal is. Voor de Waterlandse Zeedijk zijn cijfers van de het Hoogheemraadschap Noorder Kwartier beschikbaar. Uit deze gegevens blijkt dat er in 1997 circa 1.400 voertuigen gebruik maakten van deze weg. Vervolgens zijn de vervoersintensiteiten vermeerderd met de autonome groei van 1,5%. Dit resulteert in 2.825 voertuigen in 2020 op de N518 en 1.985 voertuigen op de Waterlandse Zeedijk in 2020. In de onderstaande tabel zijn deze verkeersgegevens, samen met de relevante omgevingskenmerken, weergegeven. Een mogelijke toename met 195 extra vervoersbewegingen over de N518 en 130 extra vervoersbewegingen per etmaal over de Zeedijk door realisatie van de camping-jachthaven zijn hierbij als worst-case scenario opgeteld.

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mvt/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]
Uitdam	N518 (Zeedijk)	133795	493848	2825	0,937	0,06	0,003	0	0	Buitenweg	1	1	5
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	133795	493848	1985	0,937	0,06	0,003	0	0	Buitenweg	1	1	5
Uitdam	N518 (Zeedijk)	133795	493848	3020	0,937	0,06	0,003	0	0	Buitenweg	1	1	5
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	133795	493848	2115	0,937	0,06	0,003	0	0	Buitenweg	1	1	5

Met deze invoergegevens is vervolgens de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de lucht berekend in 2006, 2010, 2015 en 2020. De hieruit voortgekomen resultaten zijn weergegeven in de onderstaande tabellen. In deze resultaten is de vaste aftrek van 6 dagen van het aantal keren dat de 24-uurgemiddelde concentratie en de regionale aftrek voor de gemeente Waterland van 5 µg/m³ nog niet toegepast.

2006

Plaats	Straatnaam	NO2 [µg/m ³]				PM10 [µg/m ³]			
		Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij d ing en grenswaar de	# Overschrij d ing en plandrem pel	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij d ing en grenswaar de	# Overschrij d ing en plandrem pel
Uitdam	N518 (Zeedijk)	21	20	0	0	25	24	19	19
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	21	20	0	0	25	24	19	19
Uitdam	N518 (Zeedijk)	22	20	0	0	25	24	19	19
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	21	20	0	0	25	24	19	19

2010

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			
		Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrijd ingen grenswaar de	# Overschrijd ingen plandrem pel	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrijd ingen grenswaar de	# Overschrijd ingen plandrem pel
Uitdam	N518 (Zeedijk)	20	19	0	0	24	24	18	18
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	20	19	0	0	24	24	18	18
Uitdam	N518 (Zeedijk)	20	19	0	0	24	24	18	18
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	20	19	0	0	24	24	18	18

2015

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			
		Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrijd ingen grenswaar de	# Overschrijd ingen plandrem pel	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrijd ingen grenswaar de	# Overschrijd ingen plandrem pel
Uitdam	N518 (Zeedijk)	18	17	0	0	23	23	17	17
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	18	17	0	0	23	23	17	17
Uitdam	N518 (Zeedijk)	18	17	0	0	23	23	17	17
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	18	17	0	0	23	23	17	17

2020

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			
		Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrijd ingen grenswaar de	# Overschrijd ingen plandrem pel	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrijd ingen grenswaar de	# Overschrijd ingen plandrem pel
Uitdam	N518 (Zeedijk)	18	17	0	0	23	23	17	17
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	17	17	0	0	23	23	17	17
Uitdam	N518 (Zeedijk)	18	17	0	0	23	23	17	17
Uitdam	Uitdammer/Zeedijk	17	17	0	0	23	23	17	17

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er geen overschrijdingen zijn te verwachten van de jaargemiddelde grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxiden. De uurgemiddelde grenswaarde wordt nergens overschreden en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt maximaal 19 keer overschreden, terwijl 35 keer de grens is. Wanneer de zeezoutaf trek wordt toegepast dan komen de concentraties en het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde lager uit.

Conclusie

Het plan is uit het oogpunt van luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de eisen vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

5.6 Geur

Direct aan het plangebied grenzen een aantal bedrijven. In de onderstaande tabel staan de aan te houden afstanden van de bedrijfsmatige activiteit tot de gevoelige bestemmingen.

SBI-codes	OMSCHRIJVING	GEUR	GELUID	GEVAAR	CAT
0121	Fokken en houden van Rundvee	100	30	0	3
6321	Camper en Caravanopslag	10	30	0	2
5151.2	Opslag propaan	0	0	35	3

De afstanden met betrekking tot de caravanopslag en de propaantank zullen geen belemmeringen opleveren. De afstand tot aan een object categorie I (object categorie I: o.a. objecten voor verblijfsrecreatie, eventuele recreatiewoningen) vanaf een emissiepunt binnen de melkrundveehouderij moet volgens het Besluit Landbouw tenminste 100 meter bedragen. Indien er eventuele vakantiewoningen (bungalows, blokhutten) binnen een straal van 100 meter vanaf een emissiepunt binnen de melkrundveehouderij worden gesitueerd betekent dit dat de melkrundveehouderij beperkt kan worden in haar bedrijfsvoering.

Op de plankaart is op een afstand van 100 meter tussen de (stal van de) melkrundveehouderij een contour opgenomen waarbinnen geen voor geur gevoelige bestemmingen mogen worden opgericht (recreatiewoningen).

5.7 Externe Veiligheid

In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die gevaar kunnen opleveren. Nabij het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

5.8 Kabels en leidingen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen hoofdtransportleidingen aanwezig, waarvoor een beschermende regeling op de bestemmingsplankaart noodzakelijk is. De binnen het plangebied aanwezige leidingen zijn ten behoeve van de camping-jachthaven.

5.9 Ecologie

Oranjewoud BV heeft in opdracht van Camping-jachthaven Uitdam een (voor)toets gedaan aan de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoofddoel van dit onderzoek is de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de beschermingskaders van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden. Conform de Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998 (LNV, oktober 2005) worden de effecten van de herinrichting en het gebruik van de camping-jachthaven op de natuurlijke kenmerken en kwalificerende waarden van het aangrenzende Natura 2000-gebied getoetst. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de significantie van het effect. Dit gebeurt door een zogenaamde oriënterende voortoets uit te voeren. Binnen deze voortoets worden de volgende twee aspecten getoetst:

- Zekerheid bieden dat de natuurlijke kenmerken van het Natura-2000 gebied niet worden aangetast.
- Zekerheid bieden dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten niet optreedt.

De resultaten van de toets worden hieronder samengevat. In de rapportage zijn de resultaten beschreven.

5.9.1 Voorkomende soorten

Vogels

Binnen het plangebied is de vogelgemeenschap vergelijkbaar met grote parken in het stedelijk gebied. Het terrein is aantrekkelijk voor o.a. mezen, lijsterachtige, mussen en zangers. De volgroeide bomen en struiken zijn geschikte broedplaatsen voor

kraaiachtigen. Er werden geen roofvogelnesten aangetroffen. Inventarisatie gegevens van watervogels op het Markermeer zijn opgevraagd bij het RIZA.

Het Rijksinstituut voor Integraal Zoetwaterbeheer en Afvalwaterbehandeling (RIZA) voert deze tellingen maandelijks uit in vaste teltrajecten. Het plangebied camping-jachthaven ligt in het teltraject 117 zoals op onderstaande figuur is te zien. Op basis van de telgegevens van de jaren 2001 t/m 2005 kan worden gesteld dat een deel van de kwalificerende soorten niet voorkomt in de teltrajecten nabij het plangebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het teltraject niet van belang is voor de kwalificerende soorten:

- grote zaagbek
- nonnetje
- topper
- zwarte stern
- lepelaar
- kleine zwaan
- slobbeend
- krooneend
- visarend
- kleine zilverreiger

Dit wordt veroorzaakt door gebrek aan geschikt biotoop ter plaatse of vanwege het feit dat de soort alleen kortstondig en in zeer lage aantallen over het gebied trekt (visarend).

Van de kwalificerende soorten komen zes soorten nauwelijks voor in de teltrajecten, deze zijn in 48 telmomenten (4 jaar * 12 tellingen) maar een beperkt aantal keer waargenomen (3 maal of minder).

- tafeleend
- aalscholver
- brilduiker
- krakeend
- visdief
- dwergmeeuw

Uit de telgegevens blijkt dat enkele soorten met regelmaat in de telzone zijn aangetroffen (meer dan 3 maal).

- fuut
- kuifeend
- meerkoet
- brandgans
- grauwe gans
- smient

Het ten noorden van de dam naar Marken gelegen Gouwzee is ook aangewezen als Habitatrictlijngebied vanwege het voorkomen van een groot veld sterkranswier (H3140) tussen Marken en het vaste land in de Gouwzee. Deze velden zijn van belang als foerageergebied voor grote aantallen duikende herbivoren (krooneend, tafeleend, meerkoet). Daarnaast is het gehele beschermde gebied van belang voor twee Habitatrictlijnsoorten namelijk de meervleermuis en de rivierdonderpad. In het doelendocument van het Natura-2000 gebied zijn een aantal kernopgaven opgenomen voor het beschermde gebied.

5.9.2 Conclusies voorkomen beschermde natuurwaarden

Concluderend kan gesteld worden dat teltraject 117, waar het plangebied camping-jachthaven Uitdam aan grenst, niet van belang is voor een aantal kwalificerende vogelsoorten. Uit tellingen blijkt dat er geen of slechts zeer lage aantallen van deze vogelsoorten voorkomen. De soorten waarvoor het teltraject niet of van zeer beperkt belang is, zijn: grote zaagbek, nonnetje, topper, kleine zilverreiger, lepelaar, kleine zwaan, slobbeend, krooneend, visarend, zwarte stern, aalscholver, dwergmeeuw, brilduiker, krakeend, visdief of tafeleend.

Voor deze soorten zijn directe effecten van de uitbreiding op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten.

Uit de telgegevens van het RIZA blijkt dat een zestal kwalificerende vogels (fuut, kuifeend, meerkoet, brandgans, grauwe gans, smient) regelmatig werden aangetroffen in de teltrajecten. Voor deze soorten zal een effectbeoordeling van de herstructurering en uitbreidingsplannen moeten plaatsvinden.

Kuifeend, smient en brandgans zijn wintergasten die (nagenoeg) alleen in de periode november tot en maart worden aangetroffen in teltraject 117. Meerkoet, fuut en grauwe gans zijn het gehele jaar in lagere aantallen aanwezig in deze zone. Deze soorten zijn zowel lokaal broedende vogels als wintergast.

Er zijn geen beschermde habitattypen in het plangebied te verwachten. Wel vormt de oeverzone van de camping aan het IJmeer een geschikt leefgebied voor de rivierdonderpad. Daarnaast vormt het gehele IJmeer en Markermeer een geschikt jachtgebied voor de strikt beschermde meervleermuis.

5.9.3 Conclusie effecten ingreep op SBZ IJmeer & Markermeer

De haven zal ruim 2 ha uitbreiden, waarvan deels in het Natura-2000 gebied. Vergeleken met het totale oppervlak van het Natura-2000 gebied (68.508 ha) zal het effect te verwaarlozen zijn. Directe effecten van de uitbreiding en herinrichting van camping-jachthaven op het Natura-2000 gebied zijn derhalve niet te verwachten.

Fuut en meerkoet zijn de enige watervogelsoorten die in aanzienlijke aantallen nabij de jachthaven voorkomen tijdens het watersportseizoen. Beide soorten hebben de kleinste verstoringafstand van de in het gebied voorkomende watervogels. Een toename van het aantal vaarbewegingen naar en van de haven zal niet leiden tot een toename van versturende effecten. Indirecte effecten van een toename van het aantal recreatievaartuigen op de kwalificerende watervogels in het gehele Markermeer & IJmeer zijn nadelig. De bijdrage van camping-jachthaven Uitdam is naar verwachting gering. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen zijn niet te verwachten.

5.9.4 Conclusie effecten ingreep op Flora en fauna

Vanuit de Flora- en faunawet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden *binnen* het projectgebied. Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van de inheemse flora en fauna. Door, voorafgaand aan ruimtelijk ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Kleine zoogdieren en amfibieën lopen het risico gedood te worden bij de herinrichting. Door het verwijderen van begroeiing en het bouwrijp maken van het terrein raakt het terrein (tijdelijk) ongeschikt voor vogels die afhankelijk zijn van opgaande groenstructuren of bebouwing voor hun nestbouw.

5.9.5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen.

Het kampeerterrein van camping-jachthaven Uitdam herbergt geen strikt beschermde flora- en fauna. Het terrein met de hoogopgaande begroeiing is geschikt broedterrein voor een gevarieerde vogelgemeenschap. Met de uitvoering van de plannen zal hier door een juiste tijdsplanning rekening mee gehouden moeten worden.

Natuurbeschermingswet 1998

In deze oriënterende voortoets is rekening gehouden met diverse versturende aspecten die kunnen optreden als gevolg van de uitbreiding van de jachthaven op kwalificerende vogels van het Natura-2000 gebied. Directe effecten van de uitbreiding zijn niet te verwachten. Indirecte effecten door een autonome toename van de recreatievaart op het totale Natura-2000 gebied Markermeer & IJmeer zijn nadelig zoals aangetoond door het RIZA. De bijdrage van camping-jachthaven Uitdam aan deze ontwikkeling is gering. Directe effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de kwalificerende vogels, soorten en habitats of op kernopgaven door de planontwikkeling op camping-jachthaven Uitdam zijn niet te verwachten.

Op dit moment is het bevoegd gezag (provincie Flevoland in overleg met Noord-Holland) bezig met een onderzoek naar de cumulatieve effecten van toename van recreatievaart door jachthavenuitbreidingen in het Markermeer/IJsselmeer. De uitkomst hiervan bepaalt of er een eventuele verstorings- of verslechteringsvergunning vereist is.

Flora- en faunawet

Ten gevolge van de uitbreiding en herinrichting van het plangebied is een aantal negatieve effecten op algemene, beschermde soorten te verwachten. Door het nemen van mitigerende maatregelen en het aanpassen van de werkperiode aan de activiteiten van dieren blijven de effecten beperkt. Voor de effecten op de algemeen voorkomende maar beschermde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor het verstoren en mogelijk doden van de licht beschermde rivierdonderpad zal ontheffing aangevraagd moeten worden bij LNV (Dienst Regelingen). Dit is aan de orde op het moment dat de plannen voor uitvoering bekend zijn. Op basis van de reeds uitgevoerde lichte toets zoals vastgelegd in het rapport, kan te zijner tijd ontheffing voor de verstoring van de rivierdonderpad worden verleend.

Structuurschema groene ruimte

De herinrichtingsplannen en uitbreidingsplannen van camping-jachthaven Uitdam gaan niet ten koste van de werking van de ecologische hoofdstructuur.

Aanbevelingen voor uitvoering

Mitigerende maatregelen

Vanwege de zorgplicht wordt een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld om negatieve effecten te voorkomen of te beperken.

- Door het terrein zoveel mogelijk onaantrekkelijk te maken ruim voordat de grote werkzaamheden beginnen kan schade aan kleine zoogdieren en amfibieën worden voorkomen. De leefomgeving voor deze soortgroepen kan minder aantrekkelijk worden gemaakt door de vegetatie en rommelhoekjes te verwijderen voordat het grondverzet gaat beginnen.
- Door gefaseerd te werken wordt dieren de mogelijkheid geboden om te vluchten.
- Het bouwrijp maken van het plangebied dient na het broed- en voortplantingsseizoen van vogels te worden uitgevoerd en voordat amfibieën en zoogdieren in winterrust gaan. De meest gunstige periode voor grondverzet en sloopwerkzaamheden is vanaf

half augustus tot en met oktober. Door het uitvoeren van de werkzaamheden in deze periode worden negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt.

5.10 Afweging vanuit het MER

Omdat een uitbreiding van de jachthaven met meer dan 100 ligplaatsen mogelijk wordt gemaakt, moest de gemeente Waterland op grond van de Wet milieubeheer beoordelen of een milieu-effectrapport (MER) voor het project moet worden opgesteld. De gemeente is van oordeel dat dit het geval is (raadsbesluit van 4 december 2003).

Voor het plan zijn op bestemmingsplanniveau geen alternatieven ontwikkeld en vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan zijn nog geen detailontwerpen en inrichtingsdetails uitgewerkt. Dit betekent dat het MER heeft beoordeeld wat de gevolgen van het project zijn op basis van het grove inrichtingsplan zoals dat is vertaald in dit bestemmingsplan. Ook is beoordeeld of het project geen passende beoordeling vergt in het kader van de Natuurbeschermingswet omdat de uitbreiding van de jachthaven in de invloedssfeer en gedeeltelijk in het Natura-2000 gebied plaatsvindt. Hiertoe is een voortoets Natuurbeschermingswet en een toetsing Flora- en faunawet uitgevoerd. Vastgesteld is dat binnen het plangebied enkele beschermde soorten voor zouden kunnen komen. Het zijn soorten waarvoor geldt dat ze ondanks hun status vrij algemeen voorkomen in Nederland. In de omgeving en waarschijnlijk ook in het plangebied komt een aantal strikt beschermde vleermuizen voor. Er zijn geen vaste woon- of verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied te verwachten. Er zijn geen beschermde habitattypen in het plangebied te verwachten. Wel vormt de oeverzone van de camping aan het IJmeer een geschikt leefgebied voor de rivierdonderpad. Daarnaast vormt het gehele IJmeer en Markermeer een geschikt jachtgebied voor de strikt beschermde meervleermuis.

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone IJmeer en Markermeer zijn niet te verwachten. Effecten op kwalificerende habitattypen en soorten blijven beperkt tot een tijdelijke verstoring van mogelijk aanwezige rivierdonderpaden. Uiteindelijk neemt hun potentieel leefgebied toe. Kleine zoogdieren en amfibieën lopen het risico gedood te worden bij de herinrichting. Door het verwijderen van begroeiing en het bouwrijp maken van het terrein raakt het terrein (tijdelijk) ongeschikt voor vogels die afhankelijk zijn van opgaande groenstructuren of bebouwing voor hun nestbouw. Er worden geen landschappelijke kenmerken aangetast van het gebied, de samenhang tussen het kerngebieden en natuurontwikkelingsgebieden in de omgeving zal niet worden aangetast. Er zal geen aantasting plaatsvinden van wezenlijke kenmerken of waarden op het Markermeer en IJmeer.

De gunstige staat van instandhouding van de in het plangebied voorkomende of verwachte vogelsoorten zal niet worden aangetast wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. De soorten die een vaste rust of verblijfplaats hebben binnen het plangebied komen in Nederland algemeen voor. De gunstige staat van instandhouding van deze algemene soorten zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen ingrepen. De gunstige staat van instandhouding van de in het plangebied voorkomende of verwachte amfibieënsoorten zal niet worden aangetast wanneer de werkzaamheden buiten de winterperiode wordt uitgevoerd.

Als voldaan wordt aan de in de benodigde vergunningen te stellen voorwaarden zal de uitvoering van de werkzaamheden geen nadelige effecten op het oppervlaktewater

hebben. Genomen en te nemen maatregelen zullen ervoor zorgen dat na de uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" geen nadelige effecten voor het oppervlaktewater optreden. Sanering van de vervuilde dammen zal een risico op vervuiling van het oppervlaktewater doen verdwijnen. De uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" heeft verder een, overigens verwaarloosbaar, positief effect op het waterbergend vermogen van het Markermeersysteem.

De uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" heeft geen invloed op de veiligheid tegen overstroming van het binnendijkse gebied van Waterland en Noord-Holland. Bij de uitwerking van het ontwerp voor de uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" zijn de normen voor de veiligheid tegen hoogwater een belangrijk aandachtspunt. Er wordt rekening gehouden met reservering van ruimte voor verzwaring van de dijk.

Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn bij de uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" niet in het geding. Het landschappelijke beeld van het terrein zelf zal anders worden. Gezien vanaf het water wordt het minder camping en meer dorpje met een jachthaven ervoor. Vanuit het binnendijkse gebied zal minder buitendijkse begroeiing te zien zijn, maar zullen wel vanaf enige afstand daken van de bebouwing en masten van boten achter de dijk zichtbaar zijn. Voor het terrein zelf betekent de herinrichting een opknapbeurt en daardoor een verbetering. Van buitenaf gezien is het een verandering waaraan niet op voorhand een waardeoordeel verbonden kan worden.

Buiten het isoleren van de bestaande verontreinigingen, waarmee het probleem van die verontreiniging wordt opgelost, worden van de uitvoering van de plannen geen relevante effecten op de bodemkwaliteit in het plangebied verwacht.

Transport en werkverkeer zal tijdelijk leiden tot extra en zwaarder verkeer in vergelijking met de normale situatie. Dit zal in het algemeen beperkt blijven tot de dagperiode op werkdagen. De uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" kan na ingebruikname van de nieuwe situatie leiden tot totaal ongeveer 10500 ingaande en 10500 uitgaande autobewegingen per jaar. De aantal per dag zullen variëren van gering op werkdagen in het winterseizoen tot ongeveer 150 à 200 per dag incidenteel op topdagen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen houdt hier rekening mee, waardoor parkeerproblemen niet zijn te verwachten.

Gezien de afstanden van de bebouwing, de kades en de steigers tot het open water van het Markermeer en de afscherpende werking van de aan te leggen havendam, zijn van de verlichting van terrein en haven geen nadelige effecten in de richting van het water van het Markermeer te verwachten.

Het plan is uit het oogpunt van luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de eisen vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In het MER moet in ieder geval een alternatief worden beschreven waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, deze met gebruikmaking van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu, zoveel mogelijk worden beperkt (Wet milieubeheer, artikel 7.10 lid 3). Dit wordt meestal aangeduid als het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA).

De nadelige effecten van de uitbreiding en herinrichting van de Camping-jachthaven "Uitdam" bestaan uit de tijdelijke gevolgen van het ontruimen van het terrein, het rooien van de aanwezige begroeiing en het uitvoeren van de noodzakelijke grondverzet- en bouwwerkzaamheden. Herstel zal tijd kosten. Er zijn geen negatieve effecten voor de SBZ IJmeer en Markermeer, geen effecten voor beschermde habitattypen en de gunstige staat van instandhouding van soorten wordt niet aangetast. Het landschappelijk beeld van de Camping-jachthaven "Uitdam", zowel gezien vanuit binnendijks gebied als vanaf het water, verandert, zonder dat die verandering op voorhand negatief of positief gewaardeerd kan worden.

Nadelige (tijdelijke) effecten van opruiming, grondwerk en bouwwerkzaamheden kunnen voor een groot deel worden voorkomen door mitigerende maatregelen. Het belangrijkste daarbij is een juiste keuze van het tijdstip waarop en de volgorde waarin de verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij de landschappelijke inpassing moeten terreinindeling, vormgeving van de bouwwerken en zichtlijnen worden geoptimaliseerd.

Naast maatregelen om nadelige effecten voor het milieu te voorkomen, kan in een MMA ook worden gekozen voor maatregelen die de milieukwaliteit te bevorderen. Het gaat hierbij om keuzen en maatregelen die niet of maar voor een deel in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Een MMA voor het bestemmingsplan dat moet worden vastgesteld, is moeilijk te maken. De milieuvriendelijkheid van de camping-jachthaven wordt voor een deel bepaald door plan, ontwerp en inrichting. Minstens zo belangrijk is echter de manier waarop de camping-jachthaven in de loop der jaren geëxploiteerd en beheerd gaat worden. Het bevoegd gezag kan hier door zijn vergunningen- en handhavingsbeleid invloed op uitoefenen. Bouwstenen voor een MMA voor een Camping-jachthaven "Uitdam" die bij de uitvoering, in zijn inrichting en in beheer en onderhoud milieuvriendelijk is, zijn:

- het toepassen van mitigerende maatregelen tijdens de uitvoering die gericht zijn op het voorkomen van het verstoren of het doden van dieren;
- een differentiatie van bouwhoogten in relatie tot de afstand van de Waterlandse Zeedijk;
- optimalisatie van de plattegrond van de Camping-jachthaven "Uitdam" en van de architectonische ontwerpen van de bouwwerken;
- in het ontwerp rekening houden met de zichtlijnen, zowel vanuit het binnendijkse gebied als vanaf het water;
- de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de waterpartijen;
- zorgen voor voldoende doorstroming van het water in jachthaven en waterpartijen, bijvoorbeeld met behulp van windenergie;
- een keuze voor duurzame en milieuvriendelijke materialen;
- het toepassen van gebiedseigen beplanting;
- een vormgeving van de inrit die het rijden via Uitdam en Durgerdam ontmoedigt;
- het stimuleren van het gebruik van fiets en openbaar vervoer voor toeristische trips vanaf het terrein;
- het toepassen van een milieuzorgsysteem conform de richtlijnen die hiervoor bestaan voor campings en jachthavens, met in het bijzonder aandacht voor de gescheiden inzameling van afval, de inzameling van afvalwater van schepen en het tegengaan van zwerfvuil;
- het optimaliseren van de energiehuishouding, met inzet van groene stroom, zonne-energie en windenergie.

projectnr. 157639
aug 2007, versie 7

Camping-jachthaven Uitdam
voorontwerp bestemmingsplan-toelichting
gemeente Waterland



6 Juridische regeling

6.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op de uitbreiding van de jachthaven, instandhouding van de camping en realisatie van een recreatiepark onder de vlag van Landal Greenpark. Er is gekozen voor een globale planvorm, waardoor er flexibiliteit ontstaat bij de exacte invulling van het terrein. Aantallen en maatvoering wordt begrensd in de voorschriften.

6.2 Bestemmingsplanregeling

In deze paragraaf zijn de regelingen die het plan bevat, nader toegelicht. De planvoorschriften vallen uiteen in drie hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de algemene bepalingen, hoofdstuk II regelt bestemmingen en gebruik en hoofdstuk III bevat de overgangs- en slotbepalingen.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan het betreffende woord toegekende betekenis.

Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Dubbeltelbepaling

Dit voorschrift regelt dat het onmogelijk is om tweemaal van hetzelfde bouwrecht gebruik te maken, door bijvoorbeeld kadastrale afsplitsing van gronden.

Hoogteaanduidingen

In dit voorschrift is beschreven op welke wijze maximale hoogtematen zijn vastgelegd en wat de maximaal toegestane bouwhoogte is voor algemeen voorkomende bouwwerken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling geven van de maatvoering en voor kleine bouwwerken, van in dit artikel genoemde zaken.

Algemene procedurevoorschriften

Regelt de procedure die bij vrijstelling wordt gehanteerd.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Recreatieve doeleinden

Binnen de bestemming Recreatieve doeleinden is de herontwikkeling van de camping-jachthaven mogelijk. Op de plankaart is het terrein verdeeld in vier zones, waarbij in het voorschrift is aangegeven welke ontwikkelingen binnen een zone mogelijk zijn.

In zone I is de vergroting en vernieuwing van de jachthaven mogelijk. Dat betekent dat voorzieningen ten behoeve van de jachthaven hier worden toegestaan, waaronder een winterstalling en werf voor boten. In zone II mogen (drijvende) recreatiewoningen worden gebouwd op een structuur met veel water en eilandjes. In zone III zijn de centrumvoorzieningen geconcentreerd, waaronder een zwembad, een supermarkt en andere commerciële voorzieningen. Boven deze voorzieningen zijn tevens appartementen

toegestaan. In zone IV ten slotte is het bestaande kampeerterrein opgenomen, met de bijbehorende voorzieningen.

Beschermingszone waterkering

Langs de primaire waterkering is een zone aangegeven vanwege de veiligheid en stabiliteit van de kering, alsmede om toekomstige verzwaring mogelijk te maken. De bebouwingsvrije zone is bestemd voor dijkverbetering op kortere termijn, hierbinnen zijn geen gebouwen of bouwwerken toegestaan. Binnen de beschermingszone kan wel met een vrijstelling worden gebouwd, hiertoe dient advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ook ingrepen in de bodem zijn vergunningplichtig.

Water en natuur

De bestemming Water en natuur is gelegd op de delen van het IJmeer, waar de uitbreiding van de jachthaven geen gevolgen voor heeft. De functie van dit deel van het IJmeer is waterhuishouding, recreatie en natuur.

Geurcontour

Nabij het plangebied bevindt zich een agrarische inrichting. Binnen de geurcontour van deze inrichting mogen geen (recreatiewoningen) worden opgericht.

Gebruiksbepalingen

In dit artikel is een gebruiksverbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemming. In lid 2 is opgesomd voor welke vormen van gebruik dit in het bijzonder geldt, waarvan in lid 3 weer uitzonderingen worden genoemd. Lid 4 geeft tenslotte de zogenaamde 'toverformule', wat inhoudt dat door middel van vrijstelling van het gebruiksverbod in bepaalde gevallen van het gebruiksverbod kan worden afgeweken omdat een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot bouwen en met betrekking tot gebruik

Strafbepalingen

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

Slotbepaling

Geeft aan onder welke naam het plan kan worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De herinrichting van camping-jachthaven Uitdam is een particulier initiatief. De eigenaar van camping-jachthaven Uitdam is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Geveke-ontwikkeling BV. Gelet op bovenstaande loopt de gemeente Waterland, dan wel een andere overheidsorgaan, geen enkel risico. De uitvoering van de sanering is voldoende gewaarborgd, nu de sanering wordt gefinancierd uit de inkomsten die voortvloeien uit de vernieuwing en uitbreiding van camping-jachthaven Uitdam.

7.2 Handhaving

Gemeente en eigenaar hebben afgesproken dat met de kwalitatieve opwaardering van het terrein een einde komt aan permanente bewoning van kampeermiddelen. Doordat de stacaravans alle zullen verdwijnen, komt daarmee een eind aan deze ongewenste situatie. Op dit moment zijn de huurcontracten voor de stacaravans opgezegd. In de nieuwe situatie is permanente bewoning expliciet uitgesloten en strafbaar gesteld. Hiertoe is permanente bewoning opgenomen onder de strafbepalingen en kan de gemeente een overtreder aanpakken op grond van de Wet op de economische delicten.

Bij eventuele verkoop van recreatiewoningen zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen, die permanente bewoning ook privaatrechtelijk strafbaar stelt door middel van een boetebeding. de recreatiewoningen zullen worden verkocht onder de clausule dat deze commercieel dienen te worden verhuurd voor een periode van 10 jaar.

8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal samen met het milieueffectrapport zes weken ter inzage worden gelegd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zal worden beoordeeld of het bestemmingsplan aanpassing behoeft.

Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan wederom ter inzage worden gelegd, waarin eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad zal een besluit nemen of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen aan het bestemmingsplan en het plan al dan niet gewijzigd vaststellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal wederom ter inzage worden gelegd, binnen welke periode belanghebbende bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een bedenking kunnen indienen. GS zullen een besluit nemen over goedkeuring van het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen in beroep tegen deze goedkeuring bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp bestemmingsplan en milieueffectrapport aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provincie Noord-Holland, afd. Ruimte Wonen en Bereikbaarheid;
2. Inspectie VROM;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. Ministerie van LNV, directie Noordwest;
5. Gasunie;
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
7. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Noord-Holland;
8. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland;
9. Staatsbosbeheer;
10. Vereniging Behoud Waterland;
11. gemeente Edam-Volendam;
12. stadsdeel Amsterdam-Noord;
13. gemeente Almere;
14. Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland;
15. Regionaal Overleg Amsterdam;
16. Kamer van Koophandel West-Friesland en Waterland;
17. Waterleidingbedrijf Noord-Holland.

8.3 M.e.r.-toetsing

Na afloop van de terinzagelegging van het bestemmingsplan en m.e.r. is door de Commissie voor de m.e.r. een toetsingsadvies uitgebracht. Dit advies is mede gebaseerd

op de ingebrachte inspraakreacties en door instanties ingebrachte adviezen in het kader van artikel 10 Bro.

Het toetsingsadvies is ..(pm in te vullen na afloop van inspraak)

Bijlagen bij de toelichting

1. Bodemrapport/saneringsrapport
2. Natuurtoets
3. Doorsnedetekening terrein.

projectnr. 157639
aug 2007, versie 7

Camping-jachthaven Uitdam
voorontwerp bestemmingsplan-toelichting
gemeente Waterland



Bodemrapport/Saneringsrapport

Natuurtoets

Doorsnedetekening