

## Essen, Teus van

---

**Van:** Vis, Tanja  
**Verzonden:** woensdag 26 mei 2021 16:55  
**Aan:** 'Kadoelenwerf'  
**CC:** Essen, Teus van  
**Onderwerp:** FW: Verhaallijn en documenten opgetreden fout bestemmingsplan

Beste [REDACTED]

Bijgaand de reactie van Teus van Essen, bestemmingsplanjurist.

**Tanja Vis**

Projectmanager Visieontwikkeling

Stadsdeel Noord

**Gemeente Amsterdam**

[REDACTED]  
Buikslotermeerplein 2000  
noord.amsterdam.nl

---

**Van:** Essen, Teus van [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 26 mei 2021 16:41  
**Aan:** Vis, Tanja [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Verhaallijn en documenten opgetreden fout bestemmingsplan

Hoi Tanja,

Die 25 meter is een milieuding. Het bouwen van metalen schepen langer dan 25 meter valt niet onder het Activiteitenbesluit en dus vergunningplichting qua milieu.

Wat mij betreft kun je een overleg inplannen.

De gronden van de Kadoelenwerf zijn, voorzover hier relevant, voor twee dingen bestemd:

- a. een jachthaven met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als sanitair, ondersteunende horeca, kantoor, bergingen en andere nevenruimten;
- b. een watersportbedrijf, voor zover vallend onder categorie 1, 2, 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein, waaronder ook opslag van en reparatie/onderhoud aan pleziervaartuigen wordt verstaan;

Uit de beantwoording van de zienswijze op het huidige bestemmingsplan is op te maken dat 'watersportbedrijf' er aan is toegevoegd voor de duidelijkheid. Anders gezegd: dat het een 'jachthaven' is zou op zichzelf al voldoende moeten wezen voor de toen bestaande bedrijfsexploitatie, maar er wat aan toegevoegd om de zorgen weg te nemen.

Volgens mij door een wat ongelukkige doorvertaling van de voorheen geldende milieucategorieën (uit bp Kadoelen-Oostzanerwerf II) is daarbij aan 'watersportbedrijf' toegevoegd dat het een bedrijf moet zijn in max. categorie 3.2.

Die duidelijkheid is nu in de uitgangspuntennotitie ingezet om de bedrijfsactiviteiten in te kaderen en leidt op die manier juist tot zorgen. Dat is in wezen ten onrechte. Want er is ook een 'jachthaven' mogelijk, zonder beperkingen aan het bouw materiaal van de boten. Dat er op een jachthaven ook onderhoud aan de boten plaatsvindt is ook eigen aan een jachthaven en de planwetgever heeft dat ook expliciet voor ogen gehad bij de vaststelling van het plan.

Kortom: volgens mij moeten we er ook vanuit gaan dat er onderhoud mag plaatsvinden aan metalen boten op de Kadoelenwerf.

In het vorige bestemmingsplan, Kadoelen-Oostzanerwerf II uit 1999, had het terrein de bestemming Bedrijventerrein.

Daarin waren bedrijven toegestaan tot categorie 3 (andere categorisering dan het huidige plan). In de lijst met bedrijfstypen is echter niks te vinden waar de Kadoelenwerf onder zou moeten vallen. Het dichtst in de buurt komt een 'scheepswerf', maar dat is categorie 4. De toen geldende categorie had dus niet 1-op-1 overgezet kunnen worden naar de nieuwe categorie 3.2 in Kadoelen-Oostzanerwerf III, want met categorie 3 was geen watersportbedrijf geregeld.

Gaan we terug naar bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf uit 1987, dan klopt de geschiedenis weer wel. Dit is een bijzonder globaal plan, waardoor 34 jaar later niet altijd goed te zien is men precies heeft willen regelen. Maar dit plan reguleerde in een gebied waar de Kadoelenwerf nu onder valt een 'watersportbedrijf' in categorie 4. De categorisering komt overeen met Kadoelen-Oostzanerwerf II en deelt een scheepswerf ook in bij categorie 4.

Dus, stel dat je toch moet concluderen dat de Kadoelenwerf in categorie 3.2 valt, dan nog kun je niet direct stellen dat de werf geen metalen boten mag onderhouden. Omdat er in 1987 een watersportbedrijf in categorie 4 is toegestaan en omdat het nadien een Hinderwetvergunning heeft gekregen die voorschriften heeft in verband met lassen en snijden van metaal, is het aannemelijk dat het onderhouden van metalen boten onder het overgangsrecht van bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II valt. Het zou dan nog wel aangetoond moeten worden door de Kadoelenwerf dat het onderhoud van metalen boten sindsdien steeds aan de orde is geweest.

Met vriendelijke groet,

**Teus van Essen**

Jurist ruimtelijke ordening

Ruimte en Duurzaamheid

**Gemeente Amsterdam**

---

**Van:** Kadoelenwerf [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 20 mei 2021 17:41

**Aan:** Vis, Tanja [REDACTED]

**Onderwerp:** Verhaallijn en documenten opgetreden fout bestemmingsplan

Dag Tanja,

Zoals telefonisch besproken. Hieronder het verhaal zoals ik het ook naar onze jurist heb gecommuniceerd en tevens in de bijlage een aantal documenten die het verhaal kracht bijzetten. Wel moet ik erbij zeggen dan onze jurist hier inhoudelijk nog niet heel veel mee heeft gedaan en dat er dus geen rechten aan dit verhaal ontleent kunnen worden. Er zijn nog meer documenten, maar ik denk dat onderstaande verhaal en de documenten in de bijlage wel een redelijk duidelijk verhaal zal geven.

Afgelopen januari heeft de RO groep een geluidsmeting gedaan op ons terrein (wij zijn het overigens niet eens met de manier waarop ze dit hebben gemeten). In dat document heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven dat wij met onze activiteiten niet voldoen aan het activiteitenbesluit en dus niet voldoen aan het bestemmingsplan. Dit omdat voor het bewerken van stalen pleziervaartuigen kleiner dan 25 meter een bedrijfscategorie (zie Staats van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen) van 4.1 aanwezig moet zijn en wij slechts maximaal 3.2 activiteiten mogen ontplooiën. Dit is een in het 2013 hernieuwde bestemmingsplan, ingelopen fout. Deze foutieve benoeming in het bestemmingsplan heeft voor ons nogal wat implicaties, aangezien circa 60 a 70% van de pleziervaartuigen op ons terrein (en waar dus aan gewerkt wordt) van staal zijn.

Wat is er, in het kort, in 2013 en daarvoor gebeurd:

- Ons terrein ging in 2013 van bedrijventerrein naar recreatie-3 in het nieuwe bestemmingsplan, met o.a. als beschrijving:
  - Op basis van lid 18.1 "Bestemmingsomschrijving" van art. 18 "Recreatie-3" zijn de voor 'Recreatie-3' aangewezen gronden bestemd voor:
    - o 1. een jachthaven met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als sanitair, ondersteunende horeca, kantoor, bergingen en andere nevenruimten;
    - o 2. een watersportbedrijf, voor zover vallend onder categorie 1, 2, 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein, waaronder ook opslag van en reparatie/onderhoud aan pleziervaartuigen wordt verstaan;
- De toevoeging van de categorieën is uitzonderlijk en is foutief/per abuis in het bestemmingsplan gekomen. Volgens de wetgever (zie bijv: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0017082/2007-10-17> en daaropvolgend <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022762/2021-01-01> ) worden wij gedefinieerd als een jachthaven waar ook onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen mogen worden uitgevoerd. Echter niet aan pleziervaartuigen van staal langer dan 25 meter (iets wat wij ook niet doen).
- Wij hebben in 2013 een zienswijze ingediend tegen het nieuwe (nu geldende) bestemmingsplan. Omdat wij bang waren (en kennelijk slecht geïnformeerd) dat wij de activiteiten die wij sinds 1986 op ons bedrijf uitvoeren (waaronder dus expliciet het werken aan stalen pleziervaartuigen kleiner dan 25 meter), niet meer mochten uitvoeren als wij van bedrijf-2 naar recreatie-3 zouden gaan. De zienswijze en de

beantwoording vanuit de gemeente is opgenomen in de bijlage. Op pagina 2 en 3, onder C.R. Smit en M. Smit, vindt u onze zorgen van toen terug en de beantwoording van de gemeente. Uit die beantwoording kan worden opgemaakt dat de gemeente ons met het nieuwe bestemmingsplan niet wil beperken in de huidige bedrijfsvoering. Dat hebben ze ons overigens ook, daarvoor of daarna, nooit aangegeven. Om ons gerust te stellen heeft de gemeente de toevoeging van categorieën erbij gezet.

- Dat laatste had eigenlijk nooit mogen gebeuren. Want door die toevoeging worden wij nu belemmerd in onze bedrijfsvoering. Er staat namelijk niet categorie 4.1 bij, iets wat blijkbaar nodig is als, er door bedrijven niet vallend onder 'jachthaven', aan stalen pleziervaartuigen kleiner dan 25 meter gewerkt mag worden.
- Andere jachthavens in Amsterdam zijn nu ook Recreatie 3 geworden en hebben die toevoeging niet. Daar mag, volgens de bovenstaande wetten vanuit de Rijksoverheid, wel gewoon aan stalen schepen kleiner dan 25 meter gewerkt worden. Vanuit het gelijkheidsbeginsel gezien zouden wij die beperking dus ook niet zomaar kunnen krijgen. Het gaat dan om bijvoorbeeld jachthaven/jachtwerf Twellegea, gelegen aan de Nieuwendammerdijk 284 te Amsterdam Noord, is in de basis een exact gelijk bedrijf als de onze in eenzelfde soort omgeving (dus met woningen in de directe omgeving). Ook zij hebben in 2013 te maken gehad met een nieuw bestemmingsplan en ook zij zijn toen gekenmerkt als RECREATIE 3 bedrijf. Zij werken daar, net als ons, al jaren aan alle soorten pleziervaartuigen kleiner dan 25 meter en dus ook staal. Zij hebben echter niet de beperkende bedrijfscategorie toevoegingen erbij gekregen.
- Wij zijn dus onbedoeld door deze toevoeging ineens beperkt omdat onze activiteiten blijkbaar niet meer zijn toegestaan in het bestemmingsplan.

Sinds 1985, het jaar dat onze vader de Kadoelenwerf overnam, zijn wij met de gemeente in gesprek geweest om de toen nog bestaande scheepssloperij, om te bouwen naar jachthaven met onderhoudsmogelijkheden. Dit heeft in 1987/88, na een artikel 19 procedure, geresulteerd in een Hinderwetvergunning (zie bijlage). In deze vergunning staat dat wij een jachthaven mogen oprichten en dat wij op de jachthaven/werf werkzaamheden mogen uitvoeren aan vaartuigen. Hier staat geen beperking wat betreft het type vaartuig (dus ook gewoon staal). Wel staan hier uiteraard regels met betrekking tot geluidsoverlast.

Sinds die periode, dus ook na eerdere nieuwe bestemmingsplannen, is ons nimmer aangegeven door de gemeente dat wij niet meer onze werfactiviteiten mogen ontplooiën of dat wij niet meer aan stalen pleziervaartuigen mogen werken kleiner dan 25 meter.

Laten we over bovenstaande verhaal, samen met de jurist vanuit de gemeente en met die van ons, binnenkort om de tafel gaan zitten voor het zoeken naar een oplossing.

Dank!

Met vriendelijke groet,

██████████  
Kadoelenwerf Jachtservice & Haven  
020-6314052

██████████  
[www.kadoelenwerf.nl](http://www.kadoelenwerf.nl)

---

**Van:** ██████████

**Verzonden:** woensdag 24 juli 2019 16:28

**Aan:** ██████████@kadoelenwerf.nl>

**Onderwerp:** 2018037020-01; hoorzitting Landsmeerderdijk 138 bijlage kapadvies

Geachte heer Smit,

Hierbij zend ik u de e-mail met bijlage van de gemeente Amsterdam. Graag verneem ik uw reactie, graag uiterlijk maandag 29 juli a.s. als het kan.

Met vriendelijke groet,  
ARAG Rechtsbijstand

██████████  
Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden  
Postbus 230, 3830 AE Leusden

---

**Van:** ██████████

**Verzonden:** donderdag 4 juli 2019 15:34

**Aan:** ██████████

CC: '[REDACTED]@amsterdam.nl>

**Onderwerp:** hoorzitting Landsmeerderdijk 138 bijlage kapadvies

Geachte bezwaarden, vergunninghouder,

In de hoorzitting deze week bleek dat wij niet in het bezit waren van het advies van de groenadviseur van de gemeente.

De heer Ami heeft mij het groenadvies nagezonden (zie bijlage).

Als u op het stuk wilt reageren, dan kan dat.

In verband met mijn vakantie kan ik u al wel laten weten dat ik uw bericht in de periode van 19 juli tot 12 augustus niet kan lezen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur behandeling bezwaarschriften

Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

[REDACTED]  
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam

Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

Werkdagen: ma, wo en do

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

[www.arag.nl](http://www.arag.nl)

-----  
ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.

[disclaimer](#)  
-----