

Bestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef

Toelichting, 15 mei 2014

Behoort bij raadbesluit / commissiestuk / memo

dd.

25 SEP 2014



Griffier

Inhoud

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	De planningsopgave	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Planproces en procedure	5
1.6	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADER	6
2.1	Rijk	6
2.2	Provincie	8
2.3	Gemeente	11
2.4	Conclusie Beleidskader	12
3.	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	13
3.1	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	13
3.2	Ontwikkelingsgeschiedenis	16
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	17
3.4	Bodem	18
3.5	Ecologie	18
	3.5.1 Wettelijk kader	18
	3.5.2 Onderzoek	19
	3.5.3 Natuurcompensatieplan	21
	3.5.4 Conclusie	22
4.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	23
4.1	Beschrijving toekomstige situatie	23
4.2	Aansluiting cultuurhistorische waarden	25
5.	WATERTOETS	26
6.	MILIEU	29
6.1	Geluid	29
6.2	Verkeer en parkeren	29
6.3	Luchtkwaliteit	31
6.4	Externe veiligheid	32
6.5	Besluit omgevingsrecht	32
6.6	Bezonning	33
7.	JURIDISCHE PLANOPZET	35
7.1	Planvorm	35
7.2	Verbeelding	35
7.3	Regels	35
7.4	Systematiek van de planregels	35
7.5	Bestemmingen	37
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
9.1	Overleg artikel 3.1.1 Bro	41
9.2	Inspraak	41

Bijlagen

1. Nota inspraak en overleg, d.d. 26 juli 2013
2. Natuurcompensatieplan Jachthaven Kortenhoef, ecologisch adviesbureau Waardenburg, d.d. 8 mei 2012, rapport nr. 12-040
3. Beeldkwaliteitsanalyse Jachthaven Kortenhoef, bureau Land-id, d.d. 1 januari 2012
4. Ecologisch onderzoek, ecologisch adviesbureau Waardenburg, juli 2009, rapport nr. 09-033
5. Verkennend (water)bodemonderzoek, adviesbureau Hopman en Peters, d.d. 22 juni 2012, rapport nr. 12-P-134
6. Gedoogbeschikking Burgemeester en Wethouders gemeente Wijdemeeren, brief d.d. 31 januari 2007
7. Overeenkomst doorvaart perceel Moleneind 2
8. Nota van beantwoording zienswijzen, 15 mei 2014
9. Bezonningsstudie Jachthaven Kortenhoef, Van Riezen & Partners, 19 maart 2014
10. Verbeelding (plankaart) als PDF
11. Regels als PDF
12. Anterieure overeenkomst, 4 juli 2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Jachthaven Kortenhoef is voornemens om de bestaande jachthaven te herstructureren en op kleine schaal uit te breiden zodat de deze bedrijfsmatig efficiënter benut kan worden. In de nieuwe situatie wordt de doorgang naar Jachthaven Brugzicht in westelijke richting verlegd en zal een nieuwe loods worden gebouwd. De loods zal dienen als botenopslag en/of parkeerruimte. De nieuwe doorvaart biedt de gebruikers van Jachthaven Brugzicht de mogelijkheid om, zonder doorsteek van Jachthaven Kortenhoef, direct richting de waterplassen te varen. De voorgestelde ingreep sluit aan op de beleidsuitgangspunten van het visiestuk 'De kern van Wijdmeren'. De gemeente Wijdmeren wil de komende jaren sterk inzetten op recreatie en toerisme en de kwaliteit van de individuele kernen.

Het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is het inrichtingsvoorstel d.d. 5 oktober 2011. Voor die delen van het perceel aan Moleneind 2-4 waarop de planvorming geen betrekking heeft wordt in het bestemmingsplan de bestaande situatie aangehouden.

1.2 Het plangebied

Jachthaven Kortenhoef is gelegen in de provincie Noord-Holland en valt onder de kern Kortenhoef. Deze kern maakt sinds 1 januari 2002 deel uit van de gemeente Wijdmeren en grenst aan het plassengebied dat ten westen van Hilversum is gelegen.



Afbeelding: ligging plangebied in omgeving (luchtfoto Google Earth)

Het plassengebied, dat ontstaan is door veenaufgravingen, geldt als een waardevol landschap met belangrijke ecologische en recreatieve waarden. Het plangebied en de directe omgeving maakt onderdeel uit van het Groene Hart en de voormalige Hollandse Waterlinie. Op de kernen na behoort het gebied eveneens tot de provinciale ecologische Hoofdstructuur.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de verkeersweg Moleneind. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de grens met Jachthaven Brugzicht. Aan de westzijde van het plangebied ligt moerasbos. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de perceelgrens met Moleneind 5. Het bestemmingsplan-gebied is circa 1 ha groot en staat in verbinding met het westelijker gelegen Wijde Blik.

1.3 De planningsopgave

Het bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef' voorziet in aanpassing, een uitbreiding van de bestaande jachthavenfunctie. Er zal een nieuwe loods worden gerealiseerd en de indeling van de jachthaven zal worden verbeterd. Tevens zal er een nieuwe doorgang naar Jachthaven Brugzicht worden gecreëerd. In de bestaande situatie doorkruisen bezoekers van Jachthaven Brugzicht het water van jachthaven Kortenhoef. In de nieuwe situatie kan direct vanuit Jachthaven Brugzicht richting de waterplassen gevaren worden.

Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat deze ontwikkelingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dit houdt in dat de voorziene ontwikkelingen passen binnen het gevoerde ruimtelijk beleid en binnen de gestelde ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden uitvoerbaar zijn. Voor het plangebied is met name van belang dat het vanuit ecologisch perspectief een kwetsbaar gebied betreft, waarbij de aanwezige waarden beschermd dienen te worden. De voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de voorgestelde ontwikkelingen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Algemeen

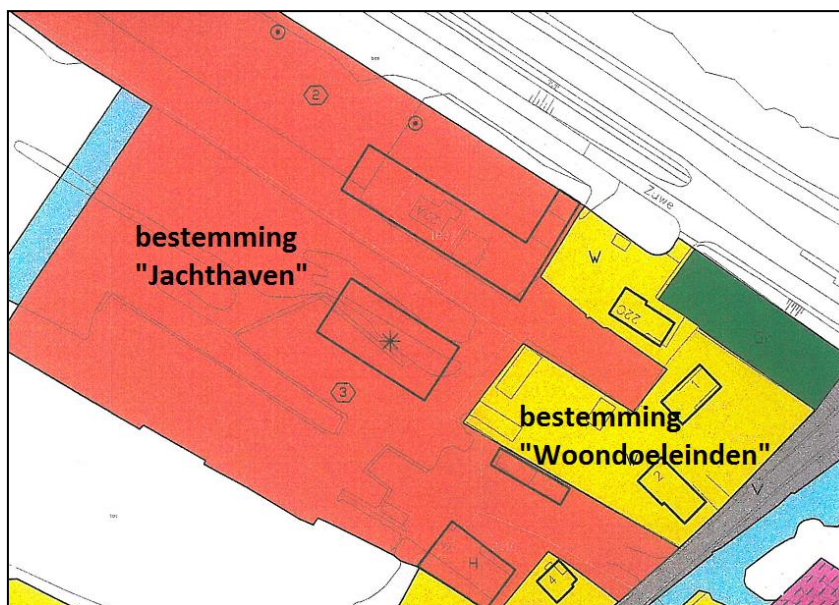
De gemeente Wijdmeren heeft op 3 februari 2005 onder andere voor de gronden ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef bestemmingsplan "Het Wijde Blik 2004" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bij besluiten van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 september 2005 en 10 juni 2008 gedeeltelijk goedgekeurd. Aan delen van het bestemmingsplan, bij Jachthaven Kortenhoef, is ofwel door de provincie (13 september 2005 en 10 juni 2008) ofwel door de Raad van State (20 december 2006 en 21 oktober 2009) goedkeuring onthouden.

Goedkeuring is onthouden aan delen van het plan waarmee een doorvaart en het dempen van water naast een te bouwen bedrijfsloods mogelijk werd gemaakt. Ook aan het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsloods is goedkeuring onthouden, alsmede aan een strook grond ten noorden van de bedrijfsloods. Voor de delen waaraan goedkeuring is onthouden geldt de planologische regeling zoals deze bestond vóór de vaststelling van bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004. Dit houdt in dat voor deze gronden bestemmingsplan Buitengebied 1 Wijde Blik (vastgesteld in 1976) van kracht blijft.

Bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004

Ter plaatse van het plangebied geldt, voor wat betreft de delen waaraan goedkeuring is verleend, het bestemmingsplan "Het Wijde Blik 2004". Voor Jachthaven Kortenhoef gelden binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Woondoeleinden' (artikel 8) en 'Jachthaven' (artikel 12). In onderstaande tekst worden de voor de Jachthaven Kortenhoef relevante onderdelen van deze bestemmingen besproken, waarbij

onderscheid wordt gemaakt in de toegestane functies (wat is het toegestane gebruik) en bouwvoorschriften (maatvoering en situering van gebouwen).



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004 ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef.

Toegestane functies

De gronden met de bestemming “Jachthaven” mogen worden gebruikt voor aanlegsteigers voor pleziervaartuigen, verhuur van boten, jachtmakelaardij, sanitaire voorzieningen, reparatiewerkzaamheden behorende bij een jachthaven, detailhandel in watersportartikelen, botenopslagloods, buitenopslag voor boten, bedrijfswoningen, water, ligplaatsen voor woonschepen, erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen.

Op de plankaart is één van de bouwvlakken ter hoogte van Jachthaven Kortenhoef aangeduid als horeca. Ter plaatse van dit bouwvlak is naast bovengenoemde functies horeca toegestaan met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 360 m². De horeca moet daarbij ondergeschikt en dienstbaar zijn aan de jachthaven.

Ligplaatsen voor woonschepen

Conform artikel 2 onder f van de regels van de bestemming “Jachthaven” (artikel 12) wordt in het bestemmingsplan “Het Wijde Blik 2004” gestreefd naar concentratie van woonschepen en woonarken door verplaatsing ervan naar enkele jachthavens in het gebied. In de jachthavens is de landschappelijke inpasbaarheid het grootst en kunnen de woonschepen op relatief eenvoudige wijze worden aangesloten op het rioleringsstelsel en voorzieningen voor drinkwater, gas en elektra. Er zijn op grond van het bestemmingsplan “Het Wijde Blik 2004” vier woonschepen toegestaan voor de locatie ‘Kortenhoef- Moleneind 1’

In de bestaande situatie zijn er in de jachthaven drie ligplaatsen aanwezig. De vierde ligplaats zal worden ingenomen door een woonschip dat in jachthaven Kortenhoef is toegestaan. Dit betreft het schip dat in de brief van 2007 van burgemeester en wethouders wordt genoemd en waarvoor bij besluit van 27 januari 2000 vrijstelling is verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In het nu voorliggende bestemmingsplan is het in het voorgaande bestemmingsplan reeds toegestane aantal ligplaatsen (4) ongewijzigd overgenomen.

Bedrijfswoningen

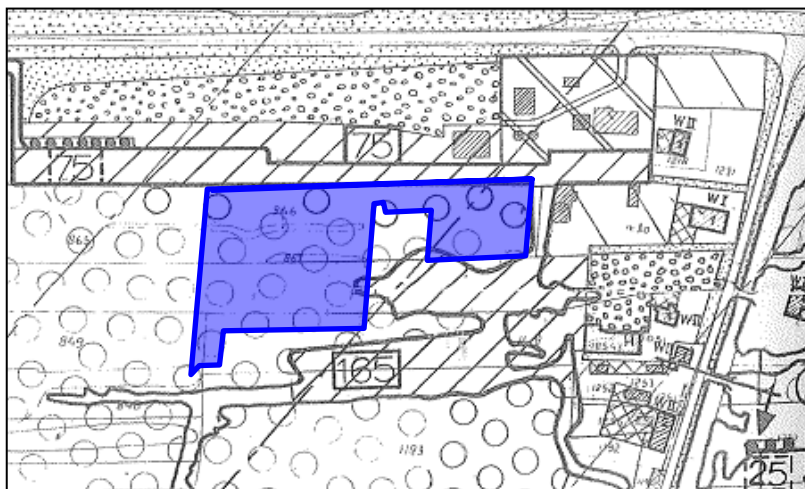
Ook het aantal toegestane bedrijfswoningen is aan een maximum gekoppeld: per jachthaven is één bedrijfswoning met maximaal één bijgebouw toegestaan.

Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming Jachthaven”” geldt dat bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Uitgezonderd van dit voorschrift is dat buiten de bouwvlakken één botenloods van maximaal 120 m² is toegestaan. De onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet minder bedragen dan 5 meter.

Bestemmingsplan Buitengebied 1 Wijde Blik (1976)

In het bestemmingsplan, vastgesteld op 28 oktober 1976 en goedgekeurd op 14 maart 1978, zijn in de toelichting een afweging en doelstelling geformuleerd ten behoeve van het met het bestemmingsplan vast te leggen ruimtelijk beleid. Beargumenteerd wordt dat het plangebied als een tussengebied met een bufferfunctie beschouwd moet worden, een overgangsgebied tussen de drukke zuidelijk gelegen recreatiegebieden en de natuurwetenschappelijk waardevolle gebieden van de Kortenhoefse Plassen.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart Buitengebied 1 Wijde Blik (1976) de delen die nu nog vigeren zijn bij benadering in het blauw weergegeven.

Voor delen van Jachthaven Kortenhoef gelden de bestemmingen “Jachthaven” (artikel 14) en “Natuurgebied” (artikel 23).

De gronden met de bestemming “Jachthaven” beslaan een dusdanig klein oppervlak dat deze gronden niet relevant zijn voor een inventarisatie naar de mogelijkheden voor gebruik en bebouwing. Deze bestemming wordt derhalve niet nader toegelicht.

De gronden met de bestemming “Natuurgebied” zijn bestemd voor instandhouding en herstel van moerasbossen, de nauwe watergangetjes, de veenmoerassen, de karakteristieke overgangen van water naar bos, de zeldzame vegetatie, de bodemkundige gesteldheid en de aanwezige fauna. Met artikel 23, lid 2 is bepaald dat op de gronden met de bestemming “Natuurgebied” niet mag worden gebouwd.

Gedoogbeschikking

Op 23 januari 2007 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdmeren een gedoogbeschikking afgegeven voor het verharden van het terrein tussen de percelen Moleneind 7 en 8 te Kortenhoef. In de gedoogbeschikking is aangegeven dat de gronden ter plaatse gebruikt dienen te worden conform artikel 12 (bestemming “Jachthaven”) van het vigerende bestemmingsplan ‘Het Wijde Blik’. In de gedoogbeschikking spreken Burgemeester en Wethouders de intentie uit om de onderhavige gronden bij de volgende herziening van het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Jachthaven” te geven. De gedoogbeschikking (brief d.d. 31 januari 2007) is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Planproces en procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is na de interne voorbereiding door Burgemeester en wethouders vrijgegeven ten behoeve van inspraak. Belanghebbenden hebben gedurende zes weken (met ingang van 31 januari 2013) de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Parallel aan de inspraakperiode is het voorontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro aan de overlegpartners aangeboden. De reacties van de insprekers en overlegpartners zijn behandeld in de “Nota inspraak en overleg”. Deze nota is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 oktober 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De binnengekomen zienswijzen zijn in de nota van beantwoording zienswijzen samengevat en beantwoord. De nota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Na afloop van de periode van terinzagelegging zal de gemeenteraad, de zienswijzen in overweging nemend, het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vaststellen. Vervolgens dient de beroepstermijn doorlopen te worden. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met planregels en is voorzien van een toelichting. De toelichting is geen wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan, maar wel een belangrijk te raadplegen stuk bij de toepassing en interpretatie van de verbeelding en de planregels. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdmeren. Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de toekomstige situatie van Jachthaven Kortenhoef. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. Milieu- en veiligheidsaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een uitleg over de juridische planwerking van de verbeelding en de planregels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Van de in het Barro reeds opgenomen onderwerpen van nationaal belang is voor het voorliggende bestemmingsplan het onderwerp "Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde" en "Ecologische hoofdstructuur" van belang.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde aangemerkt. Het bestemmingsplangebied ligt binnen het liniegebied. Op de afbeelding is dit weergegeven.



De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft vanuit het Barro 3 kernkwaliteiten, te weten:

1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit o.a. verdedigingswerken, voormalige schootsvelden en waterwerken;
2. grote openheid;
3. groen en overwegend rustig karakter.

Nadere regelgeving ten aanzien van De Nieuwe Hollandse Waterlinie en is opgenomen in de provinciale Verordening en de 1^e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland. In het Barro is tevens een hoofdstuk gereserveerd voor de Ecologische hoofdstructuur; nadere invulling is hieraan nog niet gegeven. Wel worden de ecologische waarden reeds beschermd door in de provinciale verordening opgenomen regelgeving.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande diverse wetten voor het waterbeheer in Nederland. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. In het waterplan wordt vermeld dat de combinatie van water en groen volop kansen biedt om het watersysteem robuuster en klimaatbestendig te maken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit akkoord is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

2.2 Provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Met betrekking tot het bestemmingsplangebied is het van belang dat de provincie constateert dat de behoefte aan recreatief groen rond stedelijke gebieden blijft toenemen. De provincie staat derhalve voor behoud en zo mogelijk versterking van kwalitatief hoogwaardige groengebieden, welke goed bereikbaar zijn vanuit de stad.

De vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur is een actieve uiting van dit streven. Het betreft hier een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. Een deel van het bestemmingsplangebied is tevens aangewezen als Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden zijn vanuit Europees beleid beschermde gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De bescherming heeft tot doel om de Europese biodiversiteit te waarborgen. De Natura 2000-gebieden zijn door de provincie opgenomen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en worden als zodanig behandeld. In de Provinciale Verordening zijn regels voor de ecologische hoofdstructuur opgenomen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd, ondermeer op 17 december 2013 waarbij de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is aangepast. De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciale belang en de provinciale visie zoals verwoord in de structuurvisie moeten de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het uitgangspunt is hierbij dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk pro-actief worden ingezet.

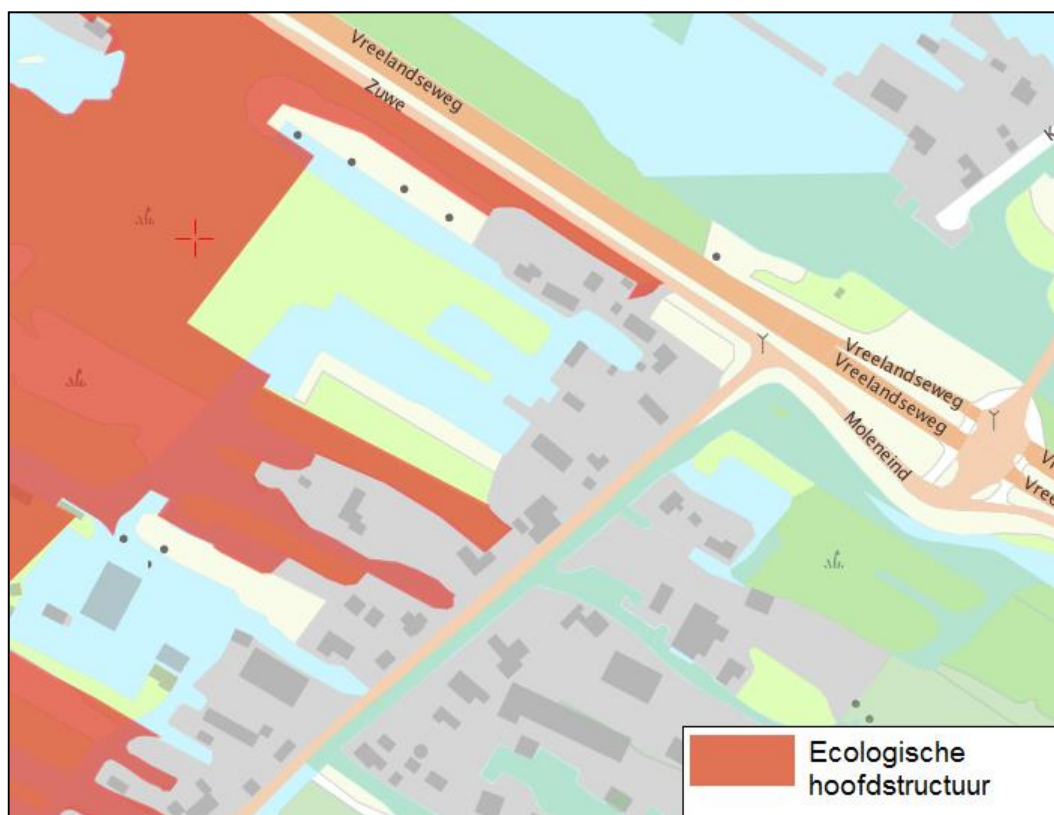
Beeldkwaliteitsanalyse

De landschapstypen en kernkwaliteiten van de provincie Noord-Holland zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Door bureau Land-id is de 'Beeldkwaliteitsanalyse Jachthaven Kortenhoef' uitgevoerd. De beeldkwaliteitsanalyse (d.d. 1 januari 2012) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4.2 'Aansluiting cultuurhistorische waarden' is de uitgevoerde beeldkwaliteitsanalyse beschreven.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De begrenzing van de ecologische hoofdstructuur is gewijzigd met de vaststelling van een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, vastgesteld op 17 december 2013 (nummer NL.IMRO.9927.WZPV204020131217-VG01).

Op de afbeelding is de nieuwe begrenzing weergegeven.



Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van een extra watergang (een doorgang naar Jachthaven Brugzicht). Deze doorgang bevindt zich op gronden gelegen buiten de in december 2013 geactualiseerde EHS (Ecologische Hoofdstructuur).

Aangezien de gronden van de jachthaven gedeeltelijk onderdeel waren van de Ecologische Hoofdstructuur is het plan getoetst aan artikel 19 lid 6 van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. Daarin is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en van de samenhang van de ecologische hoofdstructuur als gevolg van de ontwikkeling is beperkt;
2. de voorgenomen wijziging van de bestemming of regels ter zake van het gebruik van de grond ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied;
3. de voorgenomen wijziging van de bestemming of regels ter zake van het gebruik van de grond ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan leidt ertoe dat de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur niet afneemt;
4. de voorgenomen wijziging van de bestemming of regels omtrent het gebruik van de grond ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan zorgvuldig is onderbouwd, waarbij blijkend uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting in ieder geval alternatieven zijn afgewogen, en
5. maatregelen worden genomen die een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing borgen.

Ten behoeve van de bovengenoemde vereisten is een beeldkwaliteitsanalyse en een Natuurcompensatieplan voor het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de bovengenoemde

vereisten. In de 'Nota inspraak en overleg Jachthaven Kortenhoef' is hier nader op ingegaan. De Nota inspraak en overleg is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Natuurcompensatieplan

Ecologisch adviesbureau Waardenburg heeft een Natuurcompensatieplan voor Jachthaven Kortenhoef opgesteld. Het Natuurcompensatieplan (d.d. 8 mei 2012, rapport nr. 12-040) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van het Natuurcompensatieplan beschreven.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 'Beschermen, benutten, beleven en beheren' is op 26 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en beschrijft de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. Het waterplan is het strategisch plan van de provincie op het gebied van water. Het plan is zelfbindend voor de provincie en bevat het beleid voor de periode 2010-2015. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het plan de status van een structuurvisie, zoals dit is bepaald op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

In het waterplan zijn de provinciale waterbelangen en de ruimtelijke consequenties hiervan benoemd. De ruimtelijke opgaven uit het waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In het waterplan zijn diverse uitgangspunten genoemd die de basis vormen voor het beleid. Zo wordt er door de provincie gestreefd naar een klimaatbestendig waterbeheer. Van belang hierbij is dat water als medesturende factor wordt gezien in ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunten zijn tevens het versterken van culturele en natuurwaarden, hetgeen samenhangt met een goed waterbeleid. Tevens acht de provincie het van belang dat water wordt benut en beleefd: het kan kansen bieden voor economische ontwikkeling en bijdragen aan de woonkwaliteit. Het voeren van een goed waterbeheer, waardoor de kwaliteit van zowel het oppervlakte- als het grondwater wordt versterkt, stelt de provincie hiervoor als een belangrijke voorwaarde.

Gemeenten worden bij het opstellen van bestemmingsplannen geacht rekening te houden met de nieuwe Waterwet het gestelde in het provinciale waterplan. Daarbij zijn gemeenten verplicht om een waterparagraaf binnen het bestemmingsplan op te nemen, deze paragraaf is opgenomen als onderdeel van hoofdstuk 5.

2.3 Gemeente

De kern van Wijdmeren

Burgemeester en wethouders willen de komende jaren sterk inzetten op recreatie, toerisme en de kwaliteit van de individuele kernen. In het visiestuk “De kern van Wijdmeren” presenteert het college concrete projecten die ertoe moeten leiden dat de gemeente aantrekkelijker wordt voor recreanten en toeristen. Wijdmeren is de ideale plek voor dagrecreatie. Voornamelijk voor vriendelijk en kleinschalig cultuurtoerisme en voor water- en fietsrecreatie.

Enkele beleidsuitgangspunten vanuit de visie ‘De kern van Wijdmeren’ zijn:

- het gebied moet beter bereikbaar worden voor fietsers en vaarders;
- de plassen zouden met elkaar verbonden moeten worden zodat er voor vaarders een groter, interessanter en avontuurlijker vaargebied ontstaat;
- er moeten weer grote zeilevenementen op de plassen gehouden worden;
- er moeten in Loosdrecht weer terrassen aan het water komen;
- het water (de plassen) moet weer zichtbaar worden;
- recreatieondernemers moeten de ruimte krijgen om te kunnen ondernemen.

In de visie is aangegeven dat op het moment dat een recreatieondernemer plannen heeft met zijn/haar onderneming ten faveure van het toeristisch en recreatief aanbod, de gemeente Wijdmeren indien mogelijk actieve medewerking moet verlenen. Uiteraard zijn de gewenste ontwikkelingen niet altijd mogelijk. Maar er moet in ieder geval een gezamenlijke intentie zijn om tot een oplossing te komen. De gemeente is hierbij dan een partij die actief meedenkt en indien mogelijk meewerkt aan de uitbereiding van de toeristische functie. In geval van de jachthaven Kortenhoef wordt de bestaande jachthaven uitgebreid. De gemeente werkt hier ondermeer aan mee door het in procedure brengen van het nu voorliggende bestemmingsplan.

Welstandsnota Wijdmeren (2011)

In de welstandsnota zijn gebiedsgericht de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit verwoord. Hoofddoel van de nota is om inzicht te geven in het welstandsbeleid van de gemeente. De nota bevat aandachtspunten waarop gelet dient te worden indien er binnen een bepaald gebied gebouwd of verbouwd wordt. De welstandsnota geeft daartoe een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied.

Het bestemmingsplangebied is als gebied ingedeeld onder de noemer ‘recreatieplassen- en linten’. Als belangrijke waarde voor dit gebied wordt genoemd dat de bebouwing langs de plassenlinten zeer gevarieerd en overwegend zorgvuldig gedetailleerd is. Gesteld wordt dat het door de bestaande afwisseling van belang is dat hoofd- en bijgebouwen goed ingepast worden en dat de architectonische uitwerking en detaillering zorgvuldig blijven. Ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef gelden twee welstandsregimes, namelijk ‘regulier regime-land’ en ‘bijzonder regime land’. Voor het plangebied geldt geen aanvullend beleid. Een bijzonder regime houdt in dat zorgvuldige uitwerking en passend materiaal- en kleurgebruik, naast een juiste ligging, van belang zijn. De welstandstoets is gekoppeld aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

Horecanota (2008)

In de in 2008 vastgestelde horecanota beschrijft de gemeente de visie en wettelijke kaders voor horeca in Wijdmeren. De visie die in de horecanota wordt omschreven gaat uit van het behoud en de versterking van horeca, waarbij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, de openbare orde en de veiligheid in acht worden genomen. Met deze visie wil Wijdmeren bijdragen aan de vitalisering van de sector. Dit met het oog op de betekenis van de horeca voor de recreatieve en toeristische sector en het daarmee gemoeide werkgelegenheidsbelang. De nieuwe visie op horeca moet ertoe leiden dat in ruimtelijke plannen meer ruimte wordt gegeven aan horecaontwikkeling.

Binnen het bestemmingsplangebied bevindt zich een horecavoorziening. Deze horecavoorziening, café annex restaurant, staat ten dienste van de jachthaven en is conserverend in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gestelde in de horecanota.

Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren (2006)

In 2006 heeft de gemeente Wijdmeren beleid aangaande parkeren vastgesteld. Speerpunten van het parkeerbeleid zijn dat verkeeronveilige situaties worden voorkomen, dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door parkeeroverlast en dat een goede verkeersafwikkeling wordt bevorderd. Uitgangspunt van de beleidsregels is dat de aan functies gerelateerde parkeervraag op eigen terrein wordt opgelost. Met de beleidsregels zijn voor diverse functies parkeernormen vastgesteld, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen normen voor kernen en landelijk gebied. Jachthaven Kortenhoef ligt binnen landelijk gebied. In hoofdstuk 6.2 wordt nader ingegaan op verkeer en parkeren.

2.4 Conclusie Beleidskader

De uitbreiding van Jachthaven Kortenhoef voorziet met name in een efficiëntere bedrijfsvoering. In de nieuwe situatie wordt de doorgang naar Jachthaven Brugzicht in westelijke richting verlegd, er zal een nieuwe loods worden gerealiseerd en de indeling van de jachthaven zal worden verbeterd. De nieuwe doorvaart biedt de gebruikers van Jachthaven Brugzicht de mogelijkheid om, zonder doorsteek van Jachthaven Kortenhoef, direct richting de waterplassen te varen. De in het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

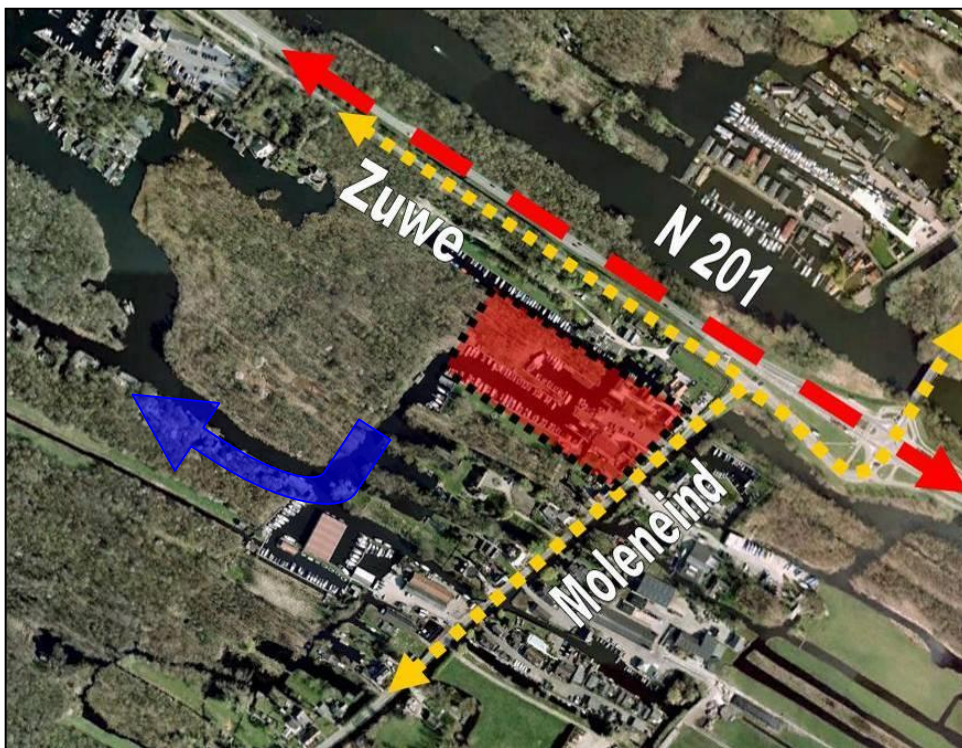
3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van het veenplassengebied dat ten westen van Hilversum gelegen is. Het veenplassengebied wordt gekenmerkt door afgravingen ontstane waterplassen. Langs de aanwezige verkeersassen bestaan lintbebouwingspatronen, van waaruit het veen ontgonnen werd. Het landschap bevat belangrijke ecologische en recreatieve waarden. Zo is het landschap benoemd als deel van het Groene Hart en aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. De recreatieve waarden van het gebied houden nauw verband met de aanwezigheid van het uitgestrekte plassengebied, welke goede watersportmogelijkheden biedt. In de omgeving van het plangebied worden veel functies uitgeoefend die gerelateerd zijn aan de recreatiemogelijkheden van het gebied. Jachthaven Kortenhoef sluit hier qua functie en voorzieningen op aan.

Het plangebied is gelegen nabij de kruising van de verbindingswegen Moleneind en de Zuwe. Parallel aan de Zuwe loopt de provinciale weg N201; de drukke provinciale weg tussen Zandvoort en Hilversum. De bebouwing binnen het plangebied bevindt zich langs Moleneind en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing (ten zuiden) van de kern Kortenhoef. De percelen langs Moleneind zijn via in- en afritten aangesloten op de N201.



Afbeelding: Het bestemmingsplangebied is bij benadering met een rood kader aangegeven. Tevens is de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied aangeduid, de waterverbinding met het Wijde Blik is met blauw aangeduid. (luchtfoto Google Earth)

Op de onderstaande afbeelding 1 is het Moleneind weergegeven. Afbeelding 2 betreft een foto van de drukke provinciale weg, de N201, parallel aan de N201 loopt aan de linkerkant de ventweg Zuwe.



Bebouwingskarakteristieken

De bebouwing is gegroepeerd in de linten rondom de plassen. De openheid van de plassen wordt soms goed zichtbaar door de doorkijkjes vanaf de lintwegen. Ook is er veel waterrecreatie daar waar het water dicht bij de linten komt. De bebouwing in de linten is veelal vrijstaand. De bebouwing is gericht op de weg en de rooilijn van de bebouwing verspringt ten opzichte van de weg. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw. Typerend voor de architectuur is de individualiteit en afwisseling. Variërend van kleinschalige woonhuisjes met een eenvoudige hoofdvorm, tot grotere, gedifferentieerde panden en een bedrijfsgebouw van bijvoorbeeld een jachtwerf.

Woningen hebben over het algemeen een onderbouw, die bestaat uit één tot twee bouwlagen en een kap, die in verschillende vormen voorkomt. De hoofdvorm is eenvoudig of opgebouwd uit meerdere rechthoekige volumes. Gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen, eventueel gestukt of geschilderd, en daken gedekt met keramische pannen en af en toe met riet.

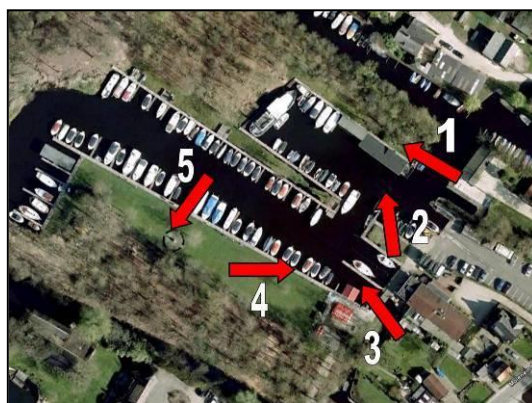
Jachthaven Kortenhoef

De jachthaven met 91 ligplaatsen wordt omgeven door diverse woonpercelen. De woningen op deze percelen zijn veelal vrijstaand gerealiseerd. In bepaalde gevallen worden de percelen voor gemengde functies benut. Zo is het perceel direct ten noorden van Jachthaven Kortenhoef eveneens als jachthaven in gebruik.

Het plangebied bestaat uit diverse vrijstaande gebouwen, waaronder enkele kleinere aan de jachthavenfunctie gerelateerde opslagruimten en sanitaire voorzieningen. Een groter gebouw betreft een loods van circa 140 vierkante meter, welke wordt gebruikt als botenloods ten dienste van de jachthaven en jachthavenmakelaardij, als kleinschalige watersportgerelateerde detailhandel, als botenloods, en als berging. Ruimte voor de opslag van kano's is zuidoostelijk op het perceel gesitueerd. Als ongeschikte activiteit kunnen bezoekers van de jachthaven ook fietsen huren.

Naast de diverse maritieme voorzieningen beschikt de jachthaven ook over een café/restaurant. Dit café/restaurant bevindt zich zuidoostelijk op het perceel van de jachthaven. Het gebouw dat onderdak biedt aan het café/restaurant verschaft eveneens ruimte aan de aan de jachthaven gerelateerde bedrijfswoning.

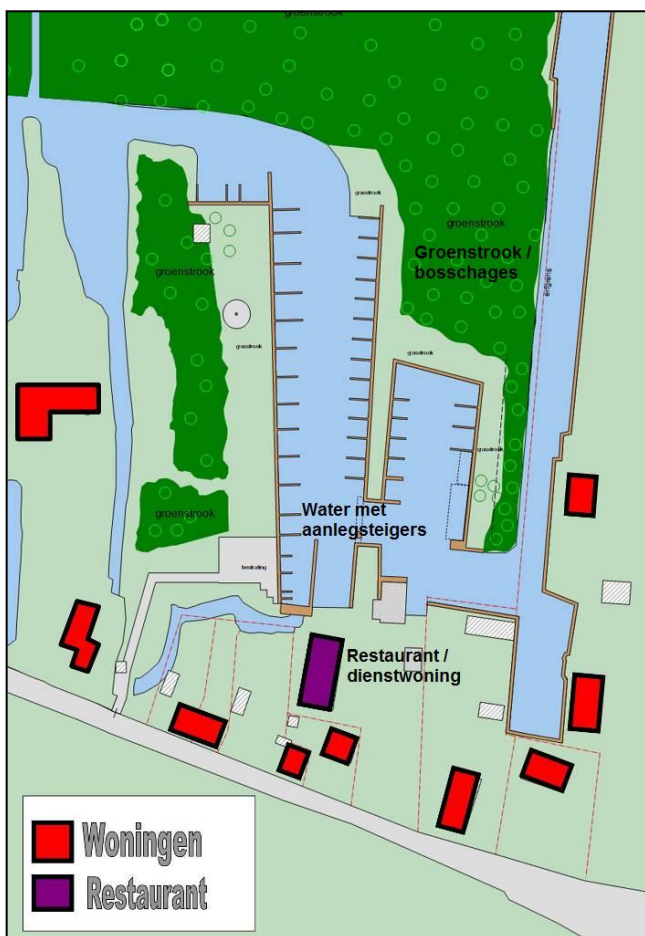
De gebouwen bestaan veelal uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap. Op de onderstaande foto's is de jachthaven vanuit de zichtpunten 1 tot en met 5 weergegeven.



Aan de oostelijke zijde van het perceel, naast de gebouwen, bevinden zich parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt door de gebruikers van de jachthaven en de daarbinnen gelegen voorzieningen.

Ten westen van het perceeldeel met de gebouwen bevindt zich open water. Langs de oevers van dit open water zijn aanlegsteigers gerealiseerd, welke voorzien in ligplaatsen voor circa 20 pleziervaartuigen, enkele bootjes / kano's voor verhuur en drie woonschepen. Daarnaast zijn binnen het projectgebied bosschages en open grasland gelegen.

Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van Jachthaven Kortenhoef en directe omgeving schematisch weergegeven. De aanwezige woningen zijn rood gekleurd, het restaurant inclusief bedrijfswoning is met een paars vlak aangeduid.



3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het Vechtplassengebied en de twee nationale landschappen, het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarin de jachthaven is gelegen.

Vechtplassengebied

In een ver verleden was het Vechtplassengebied een moerasgebied gelegen tussen de Vecht en de Utrechtse Heuvelrug. Hier heeft zich in de loop der jaren veen ontwikkeld, wat door de bewoners is afgegraven om te gebruiken als brandstof (turf). Deze turf werd in zogenaamde petgaten uitgestoken en vervolgens gedroogd op de smalle kavels (legakkers). Door de wind en golven werden deze akkers weggespoeld en vormden zich het open water. De Wijde Blik is in dit opzicht bijzonder, omdat deze plas mede door zandwinning is ontstaan. De kavels werden ontgonnen vanuit veenwegen, waaraan de karakteristieke lintbebouwing is ontstaan. Langzaam ontstond zo dit landschap met plassen, sloten, graslanden en lintdorpen.

Het dorp Kortenhoef bestaat uit twee delen, het oude dorp aan de Kortenhoefse Dijk en het Moleneind, en het nieuwe dorp dat tegen 's-Graveland aan ligt. Het dorp is een veendorp van meer dan 1000 jaar oud. De Kromme Rwaide, de 's-Gravelandse Vaart en de Stichtse kade vormden in die tijd de grenzen en het kerkje aan de

Kortehoefsedijk was de kern van het dorp. Het Moleneind liep in het verleden rechtstreeks door naar het dorp Kortenhoef.

Groene Hart

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap van het Groene Hart. Dit is het grootste Nationale Landschap van Nederland en is gelegen in drie provincies waaronder Noord-Holland. Landbouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste functies die voorkomen in het Groene Hart. Dit gebied is in de loop der jaren ontstaan door de groei van een veenlaag, die door ontwatering geschikt is gemaakt voor landbouw en het winnen van turf. Het gebied werd steeds natter en er ontstonden veenplassen. Een deel van deze plassen is later weer ingepolderd ten behoeve van het gebruik voor de landbouw. Het plangebied ligt in het deelgebied Het Vechtplassengebied waar open veenweidegebieden, weidse polders en open water en het kleinschalige petgatenlandschap het karakter bepalen. Dit gebied is door haar ligging nabij steden van groot recreatief belang.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied is ook gelegen in het Nationaal landschap de Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie vormde van 1815 tot februari 1940 de hoofddefensielinie van het Koninkrijk der Nederlanden. De 85 kilometer lange verdedigingslinie die is gebaseerd op een uitgestrekte waterbarrière gesteund door militaire versterkingen, strekte zich uit van de Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch bij Werkendam.

Ten westen van het plangebied ligt Fort Kijkuit aan de Vreelandseweg. Het fort maakte onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en tussen 1844 en 1847 werd dit verdedigingswerk aangelegd. De frontzijde van het fort is naar het zuidoosten gericht. Op geruime afstand naar het noorden liggen respectievelijk de Forten Hinderdam en Uitermeer. Ten zuiden ligt Fort Spion, waarvan de vorm en de bouwgeschiedenis vrijwel identiek zijn aan die van Fort Kijkuit.

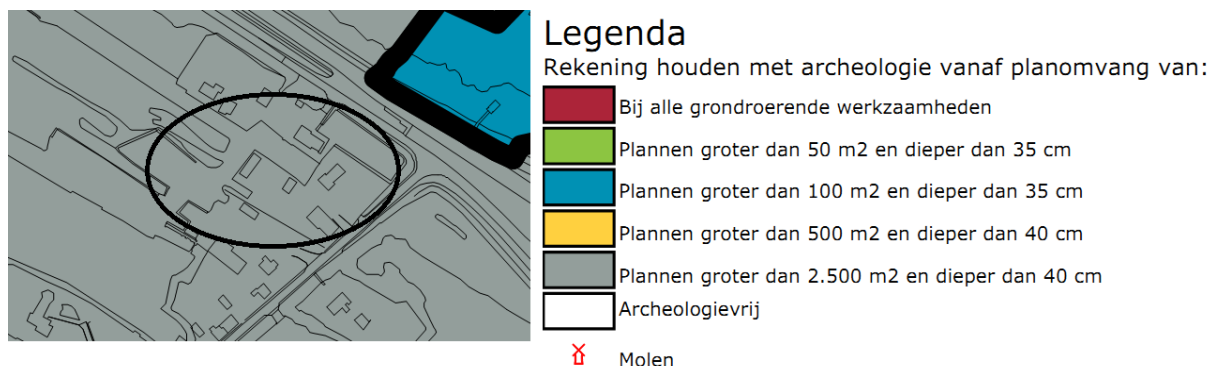
3.3 Cultuurhistorie en archeologie

In 2010 heeft de gemeente Wijdmeren een 'Archeologische Beleidskaart' opgesteld. De kaart is gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief en geeft aan welke gebieden een archeologische verwachting hebben. Per gebied is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes die hiervoor gelden zijn weergegeven op de 'Beleidskaart Archeologie'.

Ter plaatse van het voorliggende plangebied is aangegeven dat voor plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm rekening dient te worden gehouden met archeologie. Het voorliggende bestemmingsplan is met ca. 650 m² veel kleinschaliger. Aanvullend onderzoek naar archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden, onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen nog altijd een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten van toepassing.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de 'Archeologische Beleidskaart' van de gemeente Wijdereen weergegeven.



Afbeelding: uitsnede 'Archeologische Beleidskaart' gemeente Wijdereen

3.4 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. De bodem dient geschikt en voldoende veilig te zijn voor de functie die het beoogd wordt te vervullen. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen bodeminterveniërende werkzaamheden tot gevolg hebben, is het meestal nodig om onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit.

De aanpassingen aan en kleinschalige uitbreiding van Jachthaven Kortenhoef die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zullen bodeminterveniërende werkzaamheden tot gevolg hebben. Aannemelijk dient te worden gemaakt dat het bestemmingsplan vanuit het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

Door adviesbureau Hopman en Peters Milieutechniek is een verkennd (water) bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek (d.d. 22 juni 2012, rapport nr. 12-P-134) is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. In het verkennd (water) bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat, gezien de onderzoeksresultaten, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

3.5 Ecologie

3.5.1 Wettelijk kader

Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele effecten op dat gebied en de omgeving die bescherming genieten op grond van de Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet (Habitatrichtlijn en/of de Vogelrichtlijn). Dit ten behoud van de vogelstand en de instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het daarom verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het bestemmingsplan maakt, juridisch planologisch, herstructurering en kleinschalige uitbreiding van de jachthaven mogelijk. Omdat dit mogelijk gevolgen heeft voor de bestaande flora en fauna dient nader onderzoek te worden uitgevoerd.

3.5.2 Ecologisch onderzoek

In juli 2009 is door Bureau Waardenburg een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (rapport nr. 09-033) is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat aanpassingen en uitbreidingen van de jachthaven gevolgen hebben voor de flora en fauna ter plaatse. In het onderzoek is gedeeltelijke demping van de jachthaven, de plaatsing van een loods op het te dempen gedeelte, het afgraven van 1.800m² bestaand Elzenbroekbos en de realisatie aldaar van ligplaatsen en het creëren van een doorvaart als uitgangspunt voor het onderzoek genomen. Deze uitgangspunten zijn gelijk aan het planvoorstel dat als basis voor voorliggend bestemmingsplan dient.

In het onderzoek is aangegeven dat de voorgenomen ingreep geen effect heeft op de instandhoudingdoelstellingen en kernopgaven van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Een uitgebreide toetsing aan de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet wordt niet nodig geacht. In het onderzoek is wel geconcludeerd dat bij de voorgestelde ruimtelijke ingrepen mitigerende maatregelen ter bescherming van diverse diersoorten noodzakelijk is. In het onderzoek zijn hiertoe aanbevelingen gedaan. In het onderstaande tekst zijn enkele maatregelen besproken, die schade aan beschermde soorten kunnen helpen voorkomen, verminderen en/of compenseren. In de aangegeven mitigerende maatregelen wordt ook ingegaan op natuurcompensatie. In paragraaf 3.5.3 wordt hier nader op ingegaan.

Mitigerende maatregelen

1. Indien voor dempen eerst gebaggerd wordt dient de vrijkomende bagger eerst gecontroleerd te worden op het voorkomen van beschermde vissoorten. Vis die mee opgebaggerd wordt kan uit de bagger worden gehaald en in de nabije omgeving in geschikt water weer worden losgelaten. Dit geldt eveneens voor amfibieën. Deze aanbeveling heeft alleen betrekking op het dempen van huidig oppervlaktewater.
2. Voor het dempen dient eerst de vis weggevangen te worden of anders de mogelijkheid geboden te worden om gedurende de demping uit zichzelf weg te kunnen trekken, bijvoorbeeld door een opening in de damwand. De nog aanwezige vissen en amfibieën krijgen zodoende de mogelijkheid weg te komen. Deze aanbeveling heeft alleen betrekking op het dempen van huidig oppervlaktewater.
3. Door verwijderen van bomen, struweel en ruigte kan verstoring van broedvogels optreden. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van beplantingen zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Of anders zal eerst gecontroleerd dienen te worden of er broedvogels voorkomen. Het broedseizoen loopt van half maart tot half augustus.
4. Aanbevolen wordt het verwijderen van het bos en struweel voorafgaand aan de het graven van de nieuwe doorgang naar de naastliggende jachthaven en voor het intreden van het winterseizoen uit te voeren. Deze aanbeveling heeft betrekking op alle plekken waar bestaande vegetaties worden verwijderd.
5. Voorafgaand aan het graven van de nieuwe havenkom wordt aanbevolen de vegetatie op het betreffende terrein kort af te maaien. Het terrein wordt zo onaantrekkelijk voor zoogdieren, reptielen en amfibieën en deze zullen veelal uit zichzelf al het terrein verlaten. Deze aanbeveling heeft alleen betrekking op plaatsen waar nieuw oppervlaktewater wordt gecreëerd (verplaatsing ligplaatsen).
6. Om het onbedoeld doden van egels te voorkomen, wordt aanbevolen om het

terrein voor het grootschalig verwijderen van de dichte beplanting te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien deze dieren worden aangetroffen, kunnen ze worden weggevangen en verplaatst worden naar een geschikte biotoop in de nabije omgeving.

Verder zijn er geen specifieke maatregelen aanbevolen. De meeste op het terrein algemeen voorkomende dieren zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Het wegvangen en verplaatsen van muizen wordt niet aanbevolen.

In het onderstaande is beschreven hoe Jachthaven Kortenhoef zal omgaan met de voorgestelde mitigerende maatregelen.

- Ad 1. Voor het dempen van de huidige jachthaven hoeft niet gebaggerd te worden. Er is derhalve geen sprake van vrijkomende bagger die gecontroleerd te worden op beschermde soorten.
- Ad 2. Rondom het te dempen gedeelte van de jachthaven zal eerst een damwand worden geplaatst. Voorafgaand aan het dempen zal de vis eerst weggevangen worden. Dit kan bijvoorbeeld door eerst het merendeel van het water weg te pompen zodat de vis makkelijker gevangen kan worden.
- Ad 3. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van beplantingen zullen buiten het broedseizoen plaatsvinden. Of anders zal eerst in overleg met deskundige gecontroleerd worden of er broedvogels voorkomen.
- Ad 4. Het verwijderen van bos en struweel zal voorafgaand aan het graven van de nieuwe doorgang naar de naastliggende jachthaven en voor het intreden van het winterseizoen worden uitgevoerd.
- Ad 5. Voorafgaand aan het graven van de nieuwe havenkom zal de vegetatie op de plaatsen waar nieuw oppervlaktewater worden gemaaid.
- Ad 6. De dichte beplanting zal worden gecontroleerd op eventueel aanwezige egels. Indien deze dieren worden aangetroffen, zullen ze in overleg met een deskundige worden weggevangen en verplaatst worden naar een geschikte biotoop in de nabije omgeving.

Ontheffing ex. artikel 75 Flora- en faunawet

Ter bescherming van de Ringslang, Waterspitsmuis, Heikikker, Bittervoorn, Kleine Modderkruiper en de Rivierdonderpad zullen de op de voorgaande pagina beschreven mitigerende maatregelen worden getroffen. In aanvullend advies van Bureau Waardenburg is aangegeven dat ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan geen ontheffing ex. artikel 75 Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.¹

¹ Recente uitspraken van de Raad van State hadden nadrukkelijk betrekking op het wegnemen of verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen van (zwaarder) beschermde soorten. De Raad van State stelt dat het verstoren, vernielen of wegnemen van dergelijke verblijfplaatsen een overtreding is van de Flora- en faunawet, ook als er voldoende alternatieven voorhanden zijn. Worden er vaste rust- en verblijfplaatsen vernield, dan is dus altijd een ontheffing nodig. Voor de zwaarder beschermde soorten gaat het ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef alleen om de verbodsbepaling 'verstoring'. Dit kan prima worden voorkomen door het treffen van de beschreven mitigerende maatregelen. (bron Bureau Waardenburg)

3.5.3 Natuurcompensatieplan

Ten behoeve van de noodzakelijke natuurcompensatie is door ecologisch adviesbureau Waardenburg het 'Natuurcompensatieplan Jachthaven Kortenhoef' opgesteld. Het natuurcompensatieplan (d.d. 8 mei 2012, rapport nr. 12-040) is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Kwalitatieve compensatie ter plaatse van jachthaven

Met een aantal maatregelen kan de nieuwe situatie ter plaatse van de jachthaven ecologisch verbeterd worden. Door het aanleggen van een natuurvriendelijke oever met plasberm en een struweelrand (een 'boszoom') aan de zijde van het moerasbos wordt de ecologische kwaliteit verbeterd, wat de volgende positieve gevolgen heeft:

- doordat de doorvaart in de nieuwe situatie direct langs het bos komt te liggen, is de mogelijkheid om hier aan te leggen en het bos te betreden al sterk verminderd. De aanleg van de natuurvriendelijke oever met plasberm maakt uitstappen uit een bootje lastiger en de struweelrand vermindert de toegankelijkheid van het bos nog verder, wat de rust ten goede komt;
- in de plasbermen wordt het water minder in beweging gebracht door de langsvarende schepen. Tevens staat dit water meer onder invloed van het regenwater. In dit water en op de vochtige oevers kan een waardevolle verlandingsvegetatie ontstaan;
- de natuurvriendelijke oever biedt tevens leefgebied aan de waterspitsmuis, die als 'kwetsbaar' op de rode lijst staat en de hoogste graad van bescherming heeft op basis van de Flora- en faunawet (tabel 3);
- door de oevervegetatie van de natuurvriendelijke oever en de struweelrand ontstaat een natuurlijke overgang van bos naar open water (een kern-zoom-mantel), die aan diverse plant- en diersoorten een geschikt habitat biedt.

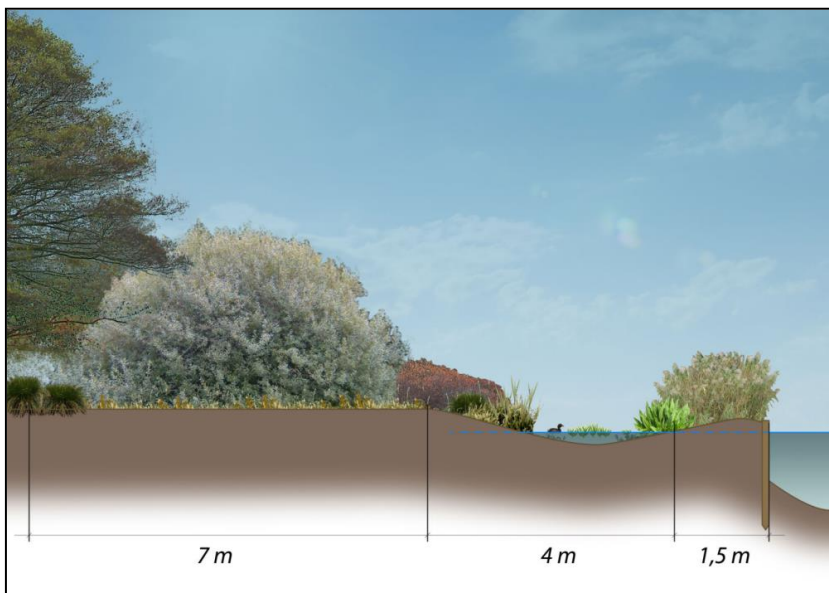
Op de onderstaande afbeelding is de inrichtingsschets van de kwalitatieve compensatie weergegeven. In de planregels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is de kwalitatieve compensatie aangegeven met de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur - natuurvriendelijke oever / struweelrand'.



Afbeelding: Inrichtingsschets kwalitatieve compensatie

De natuurvriendelijke oever zal een totale breedte van 5,5 meter krijgen en bestaat uit een vochtig gedeelte en een waterdeel. Vanaf het water gezien eerst een vochtig gedeelte van 1,5 meter. Dan 4 meter breed ondiep water, de eigenlijke plasberm. Aan de landzijde dient tenslotte de struweelrand, met een breedte van 7 meter aangelegd te worden. De struweelrand dient een geleidelijke overgang tussen het bos en de natuurvriendelijke oever tot stand brengen. De natuurvriendelijke oever hoeft niet ingezaaid of beplant te worden. In de zone zullen naar verwachting planten vestigen als riet, waterzuring, kattenstaart, wateraardbei, waternavel, wolfspoot en moerasvaren.

Ook de struweelrand hoeft niet beplant te worden. In de struweelrand kunnen zich heesters vestigen als grauwe wilg, sporkehout, gagel en lijsterbes. Wel dient er voor gezorgd te worden dat er zich geen boomvormers als els, berk en schietwilg vestigen in de natuurvriendelijke oever en de struweelrand. De beschoeiing zal bestaan uit een gesloten palenrij, die maximaal 15 cm boven het water uitsteekt. Wanneer de oevervegetatie goed ontwikkeld is, kan de beschoeiing naar beneden gedrukt worden tot op of net onder de waterlijn. Daardoor wordt de beschoeiing aan het oog onttrokken en tevens beschermd tegen paalrot op de waterlijn. De waterdiepte in de plasberm is op het diepste punt 0,5 meter. Op de onderstaande afbeelding is een dwarsdoorsnede van de natuurvriendelijke oever en struweelrand weergegeven.



Afbeelding: dwarsdoorsnede natuurvriendelijke oever en struweelrand

Om de realisatie en instandhouding van de natuurvriendelijke oever en struweelrand te borgen is tussen de eigenaar van de jachthaven en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

3.5.4 Conclusie

Alle natuur-compenserende maatregelen worden op kosten van Jachthaven Kortenhoef uitgevoerd. In de planregels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is de kwalitatieve compensatie aangegeven met de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur - natuurvriendelijke oever / struweelrand'. In de regels is bepaald dat ter plaatse uitsluitend kwalitatieve natuurcompensatie in de vorm van natuurvriendelijke oevers en struweelranden mag worden gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden.

Voor Jachthaven Kortenhoef is een ontwerp (juli 2013) gemaakt. In dit ontwerp worden aanpassingen en kleinschalige uitbreidingen voor de jachthaven voorgesteld. Samengevat worden de volgende ruimtelijke ingrepen gerealiseerd:

- het dempen van een deel van de bestaande jachthaven en het realiseren van nieuw water met ligplaatsen en steigers ten behoeve van de jachthaven. Per saldo worden 25 extra ligplaatsen gerealiseerd.
- het realiseren van een watergang waarmee een doorvaart naar jachthaven Brugzicht wordt gerealiseerd.
- de bouw van een loods van 650 m² ten behoeve van opslag van en reparatie en onderhoud aan boten alsmede voor parkeervoorzieningen;
- het vergroten van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein;
- het toevoegen van één ligplaats voor een woonschip (conform de verleende vrijstelling uit 2000), zodat er in totaal plek is voor vier woonschepen;
- het wijzigen van de inrichting van het terrein als gevolg van de hierboven beschreven wijzigingen;
- het realiseren van natuurcompensatie in de vorm van natuurvriendelijke oevers en een struweelrand aan de (noord)westzijde van de te vergroten watergang

[illegible]

Water

Het plan gaat uit van het dempen van 1.100 m² water en het toevoegen van circa 3.500 m². Per saldo betekent dit een toename van het waterareaal van ca. 2.400 m². In de nieuwe situatie wordt de doorgang naar Jachthaven Brugzicht in westelijke richting verlegd. De nieuwe doorvaart die gerealiseerd zal worden biedt de gebruikers van Jachthaven Brugzicht de mogelijkheid om, zonder doorsteek van Jachthaven Kortenhoef, direct richting de waterplassen te varen. Voor het merendeel van de pleziervaartuigen is er derhalve geen sprake van een langere omweg, maar juist een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De eigenaren van Moleneind 2 zijn akkoord met de verplaatsing van de doorvaart (zie de bijlagen voor de gesloten overeenkomst). De nieuwe doorsteek heeft een minimum breedte van 11 meter.

Vergroting aantal ligplaatsen pleziervaartuigen

In de huidige situatie zijn er 91 ligplaatsen. Het plan gaat uit van het vergroten van dit aantal ligplaatsen tot 116. De aanvullende parkeervraag die als gevolg van het planvoorstel ontstaat wordt op eigen terrein opgelost (zie hoofdstuk 6).

Nieuw te bouwen loods

De huidige doorvaart naar Jachthaven Brugzicht zal worden gedempt. Op de zo beschikbaar komende gronden zal een loods worden gebouwd, welke zich qua volume en uitstraling voegt in de omgeving. De nieuw te bouwen botenloods is georiënteerd op het lint en wordt achter het hoofdgebouw geplaatst. De botenloods is eenvoudig qua vorm en detaillering ten opzichte van het hoofdgebouw. De voorgestelde loods zal circa 650 m² beslaan. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter hoog worden. De botenloods zal dienen als opslag voor pleziervaartuigen en als parkeervoorziening. Het gebouw is oost-west georiënteerd, aansluitend bij de oorspronkelijke ontginningsrichting.

De loods wordt gebouwd op een afstand van 21 meter van de bestaande bedrijfswoning van de aangrenzende jachthaven Brugzicht. Gelet op de onderlinge afstand en de toegestane bouwhoogte leidt dit niet tot een onevenredige afname van het uitzicht vanuit de bedrijfswoning of een afname van de privacy van de bewoners. Uit een uitgevoerde bezonningsstudie (zie hoofdstuk 6) blijkt dat de loods ook niet tot een onevenredige verslechtering van de bezonning leidt. De loods is derhalve qua locatie en omvang ruimtelijk inpasbaar. Bovendien is tussen de loods en het water in de huidige situatie begroeiing gerealiseerd die niet hoeft te worden verwijderd voor de bouw van de loods. De loods zal hierdoor vanaf de omliggende percelen slechts gedeeltelijk te zien zijn. In een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de eigenaar is gesloten is bepaald dat deze begroeiing zoveel mogelijk moet blijven staan, om de loods zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Woonschepen

In het nieuw te graven deel van de haven zijn naast de ligplaatsen voor de pleziervaart, tevens vier ligplaatsen voor woonschepen voorzien. Deze zullen worden ingenomen door de drie huidige woonschepen (woonarken) alsmede een middels een vrijstelling (d.d. 27 januari 2000) vergunde vierde woonschip (woonark). Aan de noordzijde van de woonschepen blijft een groenstrook van circa 4 meter behouden waardoor er samen met de watergang van circa 13 meter voldoende afstand tot de naastgelegen jachthaven wordt aangehouden. De nieuwe locatie van de woonboten is afgestemd op de al aangelegde nutsvoorzieningen en op het aanwezige gemeentelijke riool. Herschikking van de woonschepen vermindert de huidige

rommelige indruk van dit deel van de jachthaven en verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de jachthaven zelf en de omgeving.

4.2 Aansluiting cultuurhistorische waarden

Door bureau Land-id is de 'Beeldkwaliteitsanalyse Jachthaven Kortenhoef' uitgevoerd. De beeldkwaliteitsanalyse (d.d. 1 januari 2012) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Aansluiting omgeving

In de beeldkwaliteitsanalyse is beschreven dat de Jachthaven een klein onderdeel is binnen het systeem van het Vechtplassengebied, Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bovendien betreft het initiatief een beperkte ingreep. Door de ingrepen verandert de verhouding van de verschillende onderdelen niet significant. De kernkwaliteit diversiteit van het afwisselende landschap blijft behouden. De nieuwe ontwikkelingen binnen de jachthaven sluiten aan bij de oriëntatie van de oorspronkelijke ontginningsstructuur. Door de nieuwe ingrepen wordt binnen de jachthaven ruimtelijke structuur in oostwest richting versterkt. Op dit moment is er vrijwel geen zicht op het water. De nieuwe inrichting maakt dat een zicht naar het open water gecreëerd kan worden.

Door de ingreep verbetert de erfstructuur van de haven. Op lokaal niveau wordt door de ingreep de bereikbaarheid van de havens wordt vergroot. De twee jachthavens worden ruimtelijk en fysiek meer gescheiden waardoor de eigen identiteit versterkt kan worden. De herinrichting van de haven biedt op lokaal niveau kansen om de ligplaatsen van de woonschepen beter te structureren. De structuur van de plekken sluit in het nieuwe plan beter aan bij de structuren in de omgeving.

Zorgvuldige vormgeving, detaillering en materialisatie

De nieuw te bouwen botenloods zal een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm krijgen en wordt eenvoudiger gedetailleerd dan de hoofdmassa. De gevels van de botenloods zijn voorzien van materialen met een structuur zoals baksteen of houten beshot. Het dak zal afgedekt worden met pannen of gevouwen metaalplaat daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout het kleurgebruik wordt terughoudend. De aanpassing van de waterstructuur zorgt ervoor dat een deel van de beschoeiing in de jachthaven opnieuw zal worden aangelegd. Hierbij zal rekening worden gehouden met de criteria zoals deze zijn geformuleerd in de gemeentelijke welstandsnota. Zo wordt rekening gehouden met de materialisering van hout en terughoudende kleuren.

Conclusie

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro heeft Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland de conclusie gedeeld dat het voorliggende bestemmingsplan een klein onderdeel is binnen het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie en dat de beoogde ingreep in relatie met de omgeving beperkt is. In feite verandert deze ingreep de verhouding van de verschillende onderdelen niet significant. De kernkwaliteit en diversiteit van het afwisselende landschap blijft behouden. De herindelingsluit goed aan bij de oriëntatie van de oorspronkelijke ontginningsstructuur. Door de nieuwe ingrepen wordt binnen de jachthaven de ruimtelijke structuur in oost-westelijke richting versterkt. Gedeputeerde Staten is van oordeel dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van de betreffende gronden gelegen binnen de Nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

5. WATERTOETS

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Waterwet

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen: voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste, beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, aanleggen van nieuwe wateren; dempen; aanleggen van duikers, dammen, bruggen, stuwen, steigers, beschoeiing of recreatievaart e.d. verboden. Een verzoek tot ontheffing zal bij Waternet worden ingediend.

Waterthema's

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd waar ruimtelijke plannen rekening dienen te houden. In het onderstaande zijn de van toepassing zijnde thema's beschreven, ook wordt aangegeven hoe het voorliggende bestemmingsplan omgaat met deze waterthema's:

Waterkering

Indien er een waterkering is gelegen binnen het plangebied moeten de kern- en beschermingszones van de kering worden opgenomen op de plankaart en worden bestemd met de dubbelbestemming "Waterkering". In het voorliggende bestemmingsplangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan. Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Milieuprogramma Wijdmeren 2010. Hierin is aangegeven dat Wijdmeren voor bijna 45% uit oppervlaktewater bestaat. Veel van dit water heeft een belangrijke recreatieve functie, maar wordt ook aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gebruik van uitlogende materialen derhalve niet toegestaan.

Afkoppelen hemelwater

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan. Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Wijdmeren.

Toename verharding en demping

Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

In de toekomstige situatie komt er in de jachthaven circa 1.400 m² verharding / bebouwing bij. In de toekomstige situatie wordt er in het zuidelijke deel ca. 1.100 m² water gedempt. Op grond van de regels van de Keur moet het plan derhalve voorzien in minimaal 1.240 m², zijnde 1.100 m² als gevolg van het dempen en 140 m² als gevolg van de toename van de verharding / bebouwing. Het plan gaat uit van de realisatie van circa 3.500 m², waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het benodigde extra wateroppervlak.

Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Het bestemmingsplan gaat niet uit van de aanleg van nieuwe kelders of ondergrondse parkeergarages. Het uitvoeren van geohydrologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

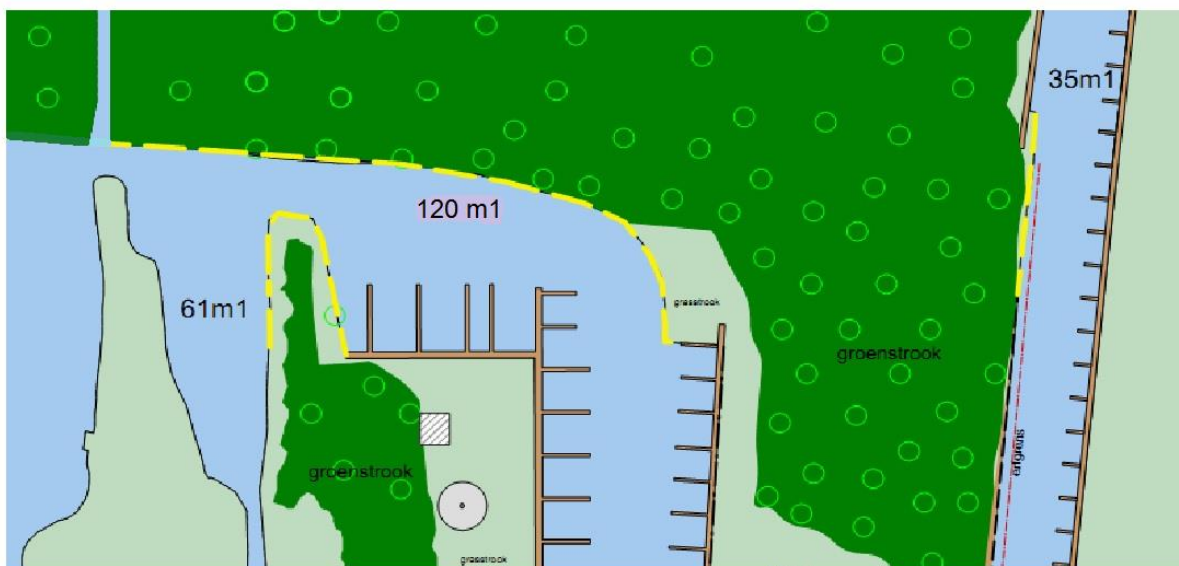
Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen. Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.

Groene oevers

In de bestaande situatie zijn er groene oevers gerealiseerd over een lengte van circa 215 meter. Het plan gaat uit van het verplaatsen van een deel van deze groene oevers, waarbij de totale lengte ongeveer gelijk blijft.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



Watervergunning

Op 26 augustus 2013 heeft Waternet de Watervergunning voor het maken van steigers, graven en dempen en het verwijderen en plaatsen van beschoeiing verleend (Castercode W-12.01381, kenmerk 12.105379).

6 MILIEU

6.1 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en wanneer deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit geldt eveneens wanneer bij een uitbreiding van een bestaande geluidgevoelige functie dichterbij de geluidsbron wordt gebouwd.

Toetsing aan deze akoestische randvoorwaarden is, gezien het niet-geluidgevoelige karakter van de gewenste ontwikkelingen, niet relevant bij eventuele uitbreiding en een andere indeling van Jachthaven Kortenhoef. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder zijn woonschepen aangewezen als 'geluidsgevoelig terrein'. De binnen het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte woonschepen zijn reeds planologisch toegestaan (in hoofdstuk 1.4 wordt hier nader op ingegaan). In de Wet geluidhinder is tevens overgangsrecht opgenomen: bestemde ligplaatsen voor woonschepen worden tot 1 juli 2015 niet aangemerkt als geluidsgevoelig terrein in het kader van het Activiteitenbesluit.

6.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om een goede en veilige afwikkeling van het verkeer te kunnen waarborgen is het noodzakelijk dat ruimtelijke ontwikkelingen vanuit verkeerstechnisch oogpunt nader beschouwd worden.

Het projectgebied wordt ontsloten door het Moleneind en ligt op een afstand van ongeveer 100 meter van de provinciale weg N201. Het bestemmingsplan maakt een relatief kleinschalige uitbreiding van de jachthaven mogelijk. Deze aanpassingen en uitbreidingen van de jachthaven zullen geen buitengewone verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, waardoor een veilige verkeersafwikkeling niet belemmerd zal worden.

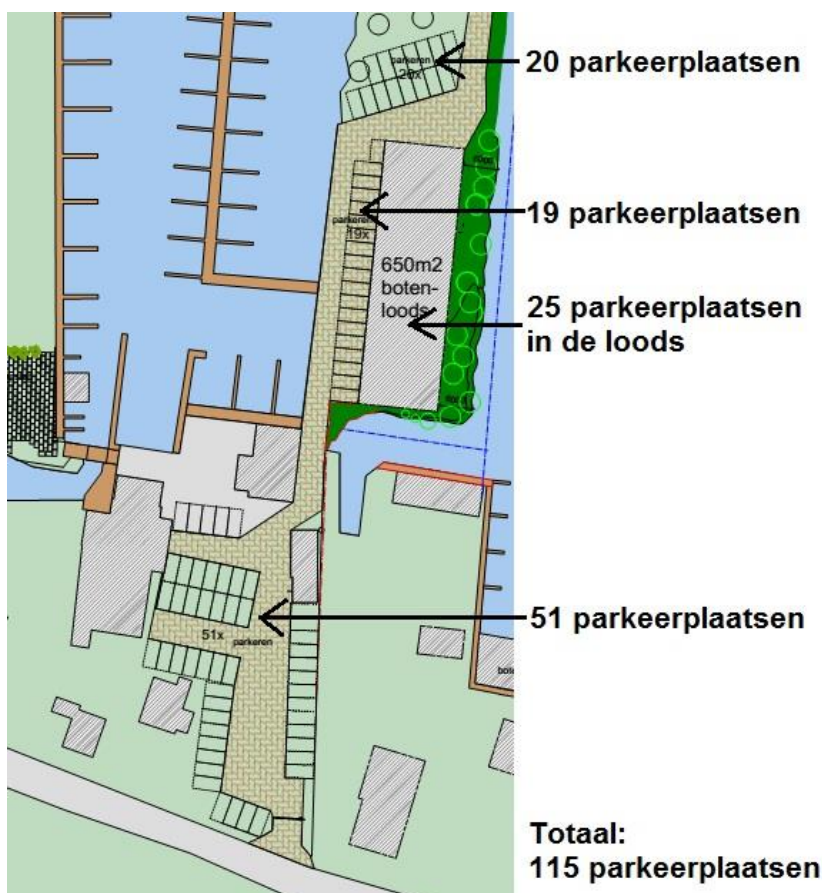
Het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft voor verschillende functies kencijfers voor verkeersgeneratie gegenereerd. Voor jachthavens wordt een verkeersgeneratie van 26,6 ritten per weekdag per 100 ligplaatsen aangehouden. De uitbreiding van de jachthaven (25 ligplaatsen) leidt derhalve tot een toename van maximaal 6 of 7 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is marginaal en de beoogde uitbreiding is op dit punt ruimtelijk inpasbaar.

Parkeren

In de nota “Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren” (2006) zijn voor verschillende functies parkeernormen vastgelegd. Voor de huidige jachthaven met 91 ligplaatsen inclusief bijbehorend restaurant en 4 woonschepen zijn op grond van de gemeentelijke beleidsregels 128 parkeerplaatsen nodig.

In de huidige situatie wordt geparkeerd op eigen terrein (35 plaatsen) en op de openbare parkeerplaats langs de N201. Het laatstgenoemde parkeerterrein heeft een lengte van circa 84 meter. Uitgaande van een breedte van 2,40 meter voor een parkeerplaats, zijn daar 35 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor drukke dagen zijn er 15 extra parkeerplaatsen beschikbaar bij Moleneind 7A en 11 parkeerplaatsen bij Moleneind 2. In totaal zijn er in de huidige situatie circa 96 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit leidt in de huidige situatie niet tot parkeerproblemen. Uit ervaring van de jachthaven blijkt dat op doordeweekse dagen circa 10 auto's op het parkeerterrein parkeren, op een gemiddelde weekenddag zijn dit er 30. Op zeer warme en drukke dagen is het parkeerterrein vol.

Voor de in dit bestemmingsplan geregelde beoogde uitbreiding (25 extra ligplaatsen) zijn conform de parkeernormen van de gemeente (0,67 parkeerplaats per ligplaats) 17 extra parkeerplaatsen nodig. In deze extra parkeervraag wordt ruimschoots voorzien door het vergroten van het bestaande parkeerterrein op eigen erf van 35 naar 90 parkeerplaatsen (toevoeging van 55 parkeerplaatsen). In de nieuw te bouwen loods of op het terreindeel waar de loods kan worden gebouwd kunnen daar bovenop circa 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (toevoeging van 25 parkeerplaatsen). In totaal kunnen er 80 parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd, zodat er 115 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Uitgaande van de parkeernormen van de gemeente is de theoretische parkeervraag voor een nieuwe jachthaven met deze omvang 147 parkeerplaatsen. Bij de jachthaven zijn op eigen terrein 115 parkeerplaatsen beschikbaar en dit zal gelet op de huidige situatie voor vrijwel het gehele jaar meer dan voldoende zijn.

Voor drukke dagen is er extra parkeercapaciteit (overloop) beschikbaar op Moleneind 7A (waar de jachthaven 15 parkeerplaatsen langjarig huurt), op het parkeerterrein op Moleneind 2 (eigen terrein jachthaven, waar 11 parkeerplaatsen beschikbaar zijn). Daarnaast zijn er op de openbare parkeerplaats langs de N201 (op loopafstand van de jachthaven) circa 35 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit zijn in totaal 176 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein langs de N201 is openbaar en dus ook te gebruiken door andere mensen dan de bezoekers aan de jachthaven. Echter, ook als er wordt uitgegaan van het gemiddeld beschikbaar zijn van slechts 10 parkeerplaatsen (van de 35) op dit parkeerterrein voor de jachthaven, kan er worden voldaan aan de theoretische parkeervraag van 147 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen op Moleneind 7A: in de jachthaven aldaar liggen uitsluitend kleine boten die worden gebruikt door bewoners uit de buurt die veelal per fiets of lopend komen. Bovendien is er op het terrein, naast de 15 door de jachthaven gehuurde parkeerplaatsen, ruim voldoende parkeerplek beschikbaar.

Geconcludeerd kan worden dat zowel ten behoeve van de beoogde uitbreiding als voor de jachthaven als geheel voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Vanuit duurzaamheid (beperking verharding) en vanuit de ruimtelijke kwaliteit is het onwenselijk om binnen het plangebied meer verharding aan te leggen dan voor de meeste dagen van het jaar noodzakelijk is voor het toekomstig gebruik.

6.3 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer kader. In de wet zijn grenswaarden opgenomen voor diverse stoffen zoals stikstofdioxide en fijn stof. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een herstructurering en kleinschalige uitbreiding van de jachthaven mogelijk. Geconcludeerd mag worden dat de kleinschalige uitbreiding met het oog op de te verwachten verkeersaantrekkende werking minder invloed heeft op de luchtkwaliteit dan een project waarbij bijvoorbeeld 1500 woningen worden gebouwd, een dergelijk project valt onder de Regeling NIBM. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan hiermee achterwege blijven.

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van dit besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies, onder andere scholen, te realiseren op minder dan 100 meter van een rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden overschreden. Binnen het bestemmingsplangebied is van een dergelijke situatie geen sprake: het bestemmingsplan voldoet daarmee aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, zoals LPG stations. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef zullen hiervan geen belemmeringen ondervinden.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de 'Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' kader. In deze circulaire wordt ingegaan op de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Over de N201 vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N201 is conform bijlage 5 van de Circulaire geen onderdeel van het 'Basisnet Weg', zodat onderzoek externe veiligheid transport voor het wegverkeer niet noodzakelijk is. Voorts maakt het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. Aanvullende verantwoording is derhalve niet noodzakelijk.

Hogedruk Aardgasleidingen

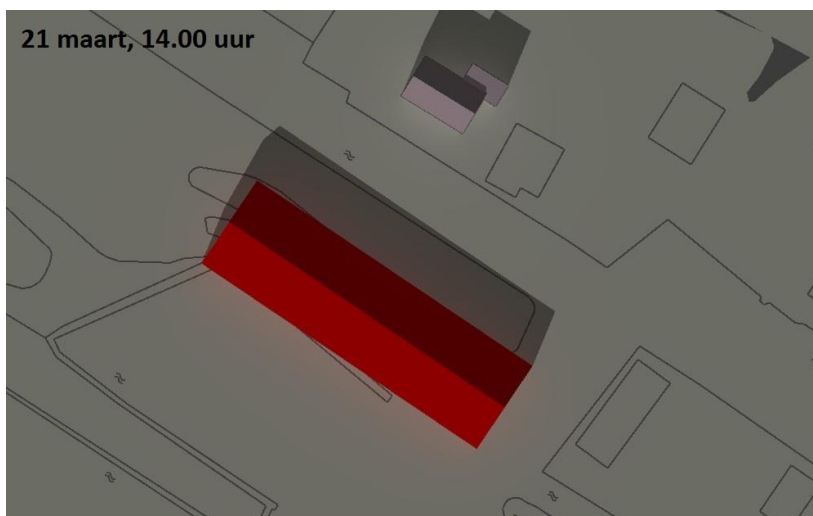
Navraag bij de Gasunie heeft uitgewezen dat er in of in de omgeving van het plangebied geen hogedruk aardgasleiding liggen. De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, ook wel WION of grondroedersregeling genoemd, is op 1 juli 2008 in werking getreden. Sinds 1 oktober 2008 is het verplicht om bij elke 'mechanische grondroering' een graafmelding bij het Kadaster te doen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal de wettelijke verplichte (voormalige Klic-melding) worden aangevraagd.

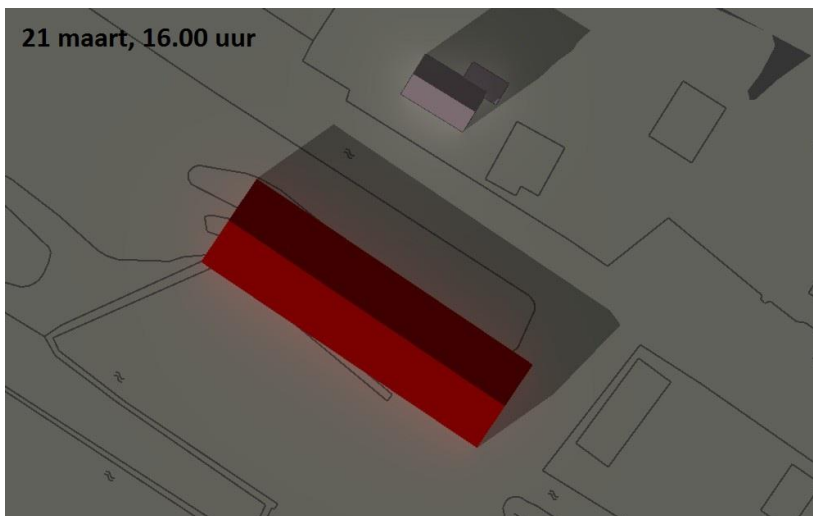
6.5 Besluit omgevingsrecht

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) staan de criteria of een bedrijf meldings- of omgevingsvergunningsplichtig is. In de ministeriële regeling staan de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning. De inrichting valt onder het activiteitenbesluit. De in het plangebied liggende woonschepen zijn sinds de aanpassing van de Wet geluidhinder op 1 juli 2012 aangewezen als 'geluidsgevoelig terreinen'. In de Wet geluidhinder is hiervoor overgangsrecht opgenomen: bestemde ligplaatsen voor woonschepen worden tot 1 juli 2015 niet aangemerkt als geluidsgevoelig terrein in het kader van het Activiteitenbesluit. Extra ligplaatsen en het graven van nieuw water, zoals op basis van dit bestemmingsplan wordt toegestaan, zal geen nieuwe overlast geven. Bij de eventuele bouw van een extra loods kan (en moet) voldoende isolatie worden toegepast.

6.6 Bezinning

Voor de te bouwen loods is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij is onderzocht wat het effect van de nieuwe loods is op de bedrijfswoning van de aangrenzende jachthaven Brugzicht. Naast deze bedrijfswoning zijn er geen woningen in de directe omgeving waar de loods effect op kan hebben qua bezinning. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van de bezonningsstudie voor 21 maart weergegeven. De complete bezonningsstudie is opgenomen in de bijlagen.





Geconcludeerd kan worden dat op de maatgevende data (21 maart en 21 september) er gedurende de gehele dag geen sprake is van extra schaduw op de bedrijfswoning van de naastgelegen jachthaven. Hetzelfde geldt voor de zomermaanden (21 juni). Alleen in de wintermaanden (21 december) is er rond 14.00 uur enige extra schaduw op de bedrijfswoning van de aangrenzende jachthaven. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de nieuwe loods gelet op de omvang, de onderlinge afstand en de voorgenomen goothoogte (6 meter) en bouwhoogte (9 meter) nauwelijks leidt tot extra schaduw en daarmee ruimtelijk goed inpasbaar is.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, en er is tevens een digitaal plan. Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat een verbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De verbeelding heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen liggen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

7.3 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de regels in hoofdstuk 2. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

7.4 Systematiek van de planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende planregels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 biedt de nodige flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. De hoofdstukken worden hieronder toegelicht.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in het artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.
- Bouwregels: planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor:

- Specifieke gebruiksregels: Uitsluiting van specifiek, met de bestemming strijdig gebruik van de gronden en gebouwen.
- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het open karakter van het landschap.

Hoofdstuk 3 : algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende omgevingsvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen die gelden voor meerdere bestemmingen. Zo geldt voor bestaande bouwwerken dat deze, voor zover deze in strijd is met een in het bestemmingsplan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, doch niet worden vergroot of anderszins gesitueerd.

Algemene afwijkingsregels

Deze bevoegdheid geeft de mogelijkheden om kleine afwijkingen te realiseren . Het gaat hier o.a. om het oprichten van nutsvoorzieningen tot 50 m³, het overschrijden van in de planregels voorgeschreven maatvoeringen en ondergeschikte afwijkingen ten gevolge van meetveranderingen.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Overige regels

In dit artikel is onder andere geregeld dat voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere regelgeving, de andere regelgeving geldt zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels van overgangsrecht die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening in elk bestemmingsplan verplicht moeten worden opgenomen. Op de peildatum, te weten de datum van inwerkingtreding van het nieuwe plan, mag bebouwing of gebruik in strijd met het nieuwe plan onder bepaalde voorwaarden worden voortgezet of gewijzigd.

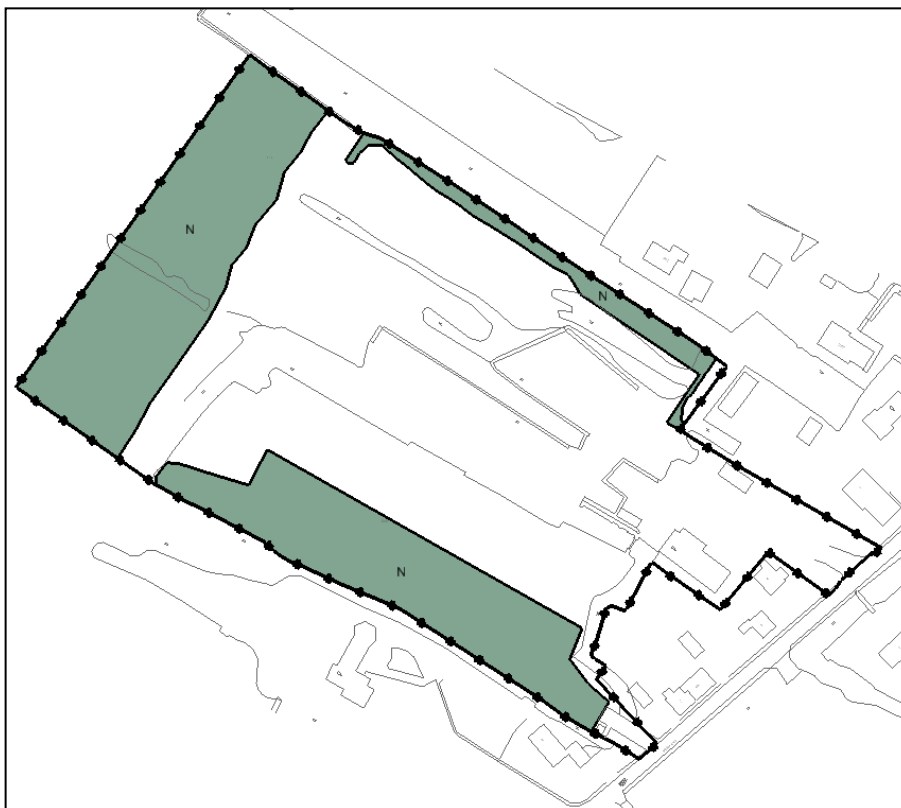
Slotregel

In de slotregel staat op welke wijze de regels van het bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef' kunnen worden aangehaald.

7.5 Bestemmingen

Natuur

Een deel van het voorliggende plangebied is bestemd als 'Natuur'. Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden zijn binnen deze bestemming de belangrijkste uitgangspunten. Er is geen bebouwing toegestaan. Op de afbeelding is aangegeven welk deel van het plangebied is bestemd als "Natuur" (N).



In de planregels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is de kwalitatieve compensatie aangegeven met de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur - natuurvriendelijke oever / struweelrand'. Ter plaatse mag uitsluitend kwalitatieve natuurcompensatie in de vorm van natuurvriendelijke oevers en struweelranden worden gerealiseerd en in stand gehouden. De realisatie en instandhouding is geborgd in een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de eigenaar van de jachthaven is gesloten.

Recreatie - Jachthaven

Jachthaven Kortenhoef is bestemd als 'Recreatie - Jachthaven'. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Binnen deze bestemming is een jachthaven / watersportbedrijf met bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals steigers, nutsvoorzieningen, gebouwde parkeervoorzieningen, een café-restaurant, een bedrijfswoning, watersport gerelateerde detailhandel, ondergeschikte kantoren en dienstverlening. De bij een jachthaven/watersportbedrijf horende opslag van en reparatie aan boten kan in de open lucht plaatsvinden en ter plaatse van de aanduiding "opslag" ook inpandig. Ook bij de jachthaven horende ongebouwde voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en verkeersareaal zijn toegestaan.

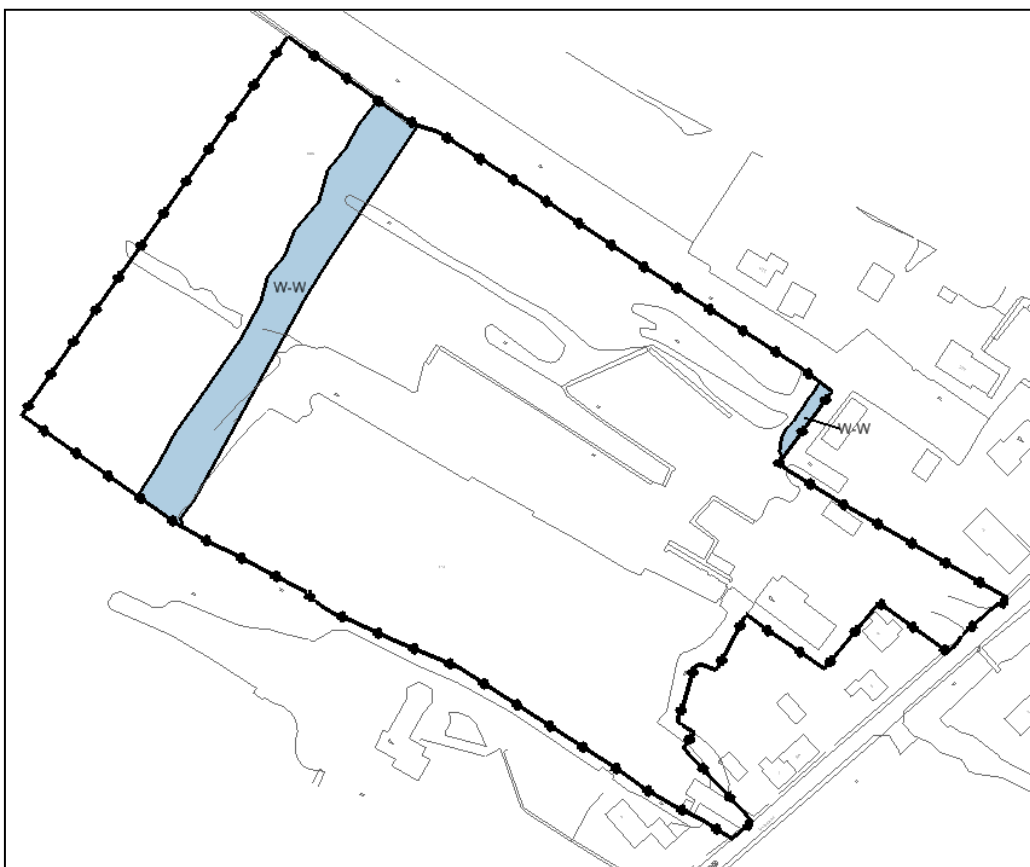
De horeca mag alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" (h). Het huidige maximum bruto vloeroppervlak van 360 m² is in de regels vastgelegd. In de regels is bepaald dat alleen horeca categorie 1 (restaurant) is toegestaan.

De bestaande bebouwing alsmede de nieuw te realiseren loods ten behoeve van opslag, reparatie van boten en het parkeren van auto's is door middel van een bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Voor de bestaande bebouwing is uitgegaan van de huidige bouwmassa. Voor de nieuw te bouwen loods is uitgegaan van een oppervlak van maximaal 650 m², een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter.

Op het terrein worden de huidige vier toegestane ligplaatsen voor woonschepen geconcentreerd aan de rand van het terrein. De ligplaatsen zijn met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – woonschepenligplaats" aangeduid. De maatvoering van de woonschepen is in de planregels vastgelegd, in de specifieke gebruiksregels (artikel 4.4.). In geval van de jachthaven gaat het om woonarken, maar deze vallen onder de definitie van een woonschip.

Water - Waterweg

De noordelijke strook met water is bestemd als 'Water - Waterweg'. Binnen deze bestemming is water, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, het verkeer te water en de recreatievaart en behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden toegestaan. Ligplaatsen voor woonschepen zijn gelet op de benodigde doorvaart niet toegestaan.



Omdat het water dient als doorvaarroute naar de naastgelegen jachthaven Brugzicht is in de regels bepaald dat bouwwerken geen gebouwen zijnde alleen mogen worden gebouwd als er een minimale doorvaartbreedte van 9 meter in acht wordt genomen. Deze maat wordt voldoende geacht voor twee boten (gemiddelde breedte 2,5 tot 3 meter) om elkaar op gepaste snelheid te passeren.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan maakt de herstructurering en een kleinschalige uitbreiding van de jachthaven mogelijk. Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van Jachthaven Kortenhoef. Met betrekking tot de doorvaart van boten vanuit Jachthaven Brugzicht is geen contractuele overeenkomst met Jachthaven Kortenhoef gesloten. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen geschieden op basis van particulier initiatief, alle bijbehorende kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het perceel. Er zijn geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Door Jachthaven Kortenhoef is een planschadeovereenkomst met de gemeente gesloten.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef' is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan volgende instanties toegezonden:

1. Provincie Noord-Holland, Gedeputeerde Staten;
2. Waternet;
3. Politie Regio Gooi en Vechtstreek;
4. Brandweer Gooi en Vechtstreek;
5. Gewest Gooi en Vechtstreek;
6. Vechtplassencommissie
7. Vereniging Vrienden van het Gooi;
8. Gewestelijke Afvalstoffen Dienst;
9. Regionaal Bureau voor Toerisme;
10. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
11. RECRON;
12. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten;
13. Watersportbond;
14. Kamer van Koophandel;
15. Plassenschap Loosdrecht e.o.
16. Ondernemers Collectief Wijdemeren
17. Ondernemerskring Loosdrecht
18. Vereniging Leefmilieu Het Gooi;
19. Historische Kring Ankeveen;
20. Vereniging Curtevenne.

Van de aangeschreven instanties hebben er 5 instanties een inhoudelijke reactie ingediend. De beantwoording van de binnen gekomen reacties zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg'. Deze nota is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Door twee personen is een schriftelijke inspraakreactie ingediend. In de 'Nota inspraak en overleg' zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van beantwoording. Tevens is aangegeven of de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 'Nota inspraak en overleg' is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.