

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd
Kenmerk	RV/655/140710/FL
Raadsvergadering	25 september 2014
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 3 september 2014
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	bestemmingsplan met commentaarnota zienswijzen
Portefeuillehouder	weth. Th.H.A.M. Reijn
Afdeling	RO
Ambtenaar/telefoonnummer	F.E. Lieste, (035) 65 59 446, fe.lieste@wijdmeren.nl
Datum	22 juli 2014
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: het bestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef gewijzigd vast te stellen en te beslissen op de zienswijzen zoals is verwoord in de bijlage bij dit voorstel.	

1. Inleiding

Voor jachthaven Kortenhoef wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De bestaande jachthaven wordt geherstructureerd en op kleine schaal uitgebreid. Tevens wordt de door-
gang naar de naastgelegen jachthaven verlegd en wordt de bouw van een loods mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan kan, gewijzigd, worden vastgesteld.

2. Argumenten

1.1. de voorgeschreven procedure is doorlopen.

Ingaande 31 januari 2013 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de inspraak gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het verplichte overleg (goede diensten overleg) ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. Ingaande 24 oktober 2013 heeft gedurende een termijn van zes weken het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn 3 zienswijzen ingediend. Op 2 juli 2014 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld om de zienswijze toe te lichten.

3. Kanttekeningen/Risico's

1.2. het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

In verband met het (al dan niet geheel of gedeeltelijk) honoreren van een aantal (onderdelen van) zienswijzen dan wel ter verduidelijking dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

4. Financiële consequenties

Het plan is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en de indieners van een zienswijze informeren over de besluitvorming.

6. Standpunt commissies (en derden)

De commissie R&E heeft in zijn vergadering van 3 september 2014 positief geadviseerd en om het agendapunt op de hamerstukkenlijst te plaatsen.

Wijdmeren, 22 juli 2014

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,	
de secretaris,	de burgemeester,
drs.J. Visser	drs. M.E. Smit



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 juli 2014;

gelet op artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening.

BESLUIT:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte exemplaar;
2. reclamanten ontvankelijk te verklaren en op de zienswijze te besluiten zoals is verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 september 2014

De raad voornoemd,
de griffier,

G.J. Schutte-van der Schans

de voorzitter,

drs. M.E. Smit

dd. 25 SEP 2014

Griffier

Onderwerp : Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Jachthaven
Kortenhoef
7 juli 2014

1. Inleiding

De bestaande jachthaven Kortenhoef aan de Moleneind 2-4 Kortenhoef, Wijdmeren wordt geherstructureerd en op kleine schaal uitgebreid. Tevens wordt de doorgang naar de naastgelegen jachthaven verlegd en wordt de bouw van een loods voor opslag mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd van 24 oktober 2013 tot en met 4 december 2013.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef is een drietal zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De zienswijzen moeten van commentaar worden voorzien. Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief of wel het bestemmingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer (Laan de Vries). Dit laat onverlet dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt en dat de gemeente er dus verantwoordelijk voor is dat er een aanvaardbaar en verantwoord bestemmingsplan komt.

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. M. Kollman (gedateerd op 23 oktober 2013, ingekomen bij de gemeente op 31 oktober 2013);
2. M.C. Smit en L.R. Mur, namens de Commissie voor de Vecht en het Oostelijk en Westelijk Plassengebied (gedateerd op 3 december 2013, ingekomen bij de gemeente op 4 december 2013).
3. H.A.M. Lamers (DAS), namens de heer en mevrouw De Munnik – van der Velden van Jachthaven Brugzicht (gedateerd op 4 december 2013, ingekomen bij de gemeente op 5 december 2013)

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. In de onderstaande tekst zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

1. De heer M. Kollman

Zienswijze 1.1

Inhoudelijke gronden

De gemeente is voornemens om een gedoogsituatie op te nemen in het bestemmingsplan zodat één en ander wordt gelegaliseerd. Het betreft het al jaren geleden dempen van water en het kappen van hout, waardoor een terrein is ontstaan welke ontsluiting geeft op het Moleneind. De mogelijkheid wordt geboden om op deze grond een dienstwoning op te nemen. Uitbreiding van het aantal woningen zou volgens het eerder vastgestelde bestemmingsplan niet aan de orde zijn. Ook is er geen noodzaak voor een dienstwoning.

Al jaren geleden toen er een aanvang werd gemaakt met het steeds weer een stukje dempen van het moeras is de gemeente hiervan telefonisch en schriftelijk telkens op de hoogte van gesteld. In de meeste gevallen bleef de reactie van gemeentelijke zijde uit. Echter, zo werd duidelijk uit een krantenartikel en uitleg van een ambtenaar is er destijds een dwangsom opgelegd en is de overtreder de verplichting opgelegd om alles weer in oude staat te herstellen. Dat het hier nooit van is gekomen en er nu een gedoogsituatie is die wordt opgezet naar legalisatie is merkwaardig. De dwangsom is van tafel en er werden/worden geen juridische stappen ondernomen om alles weer in originele staat terug te brengen. In diverse gevallen (recent een caravan bij de heer Damo) wordt er wel gepoogd handhavend op te treden. Zelfs als de caravan er al 50 jaar blijkt te staan. Wat de reden in het verschil van handhaving is blijkt niet. Het lijkt zelfs dat een deel van het gedempte perceel eigendom is van de provincie Noord-Holland.

Reactie

Het bestuursdwangproces is niet tot uitvoering gekomen, hoewel een aantal activiteiten zonder de vereiste vergunning is uitgevoerd. In het kader van het totaalplan voor de jachthaven, zoals is verwoord in het (in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan is vastgesteld dat het strijdige gebruik ca. uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Getoetst dient te worden of de in het plan gegeven bestemmingen en regels uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Aan de hand van de onderbouwing van het aan de orde zijnde bestemmingsplan dient te worden vastgesteld dat de gegeven bestemmingen en regels voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In het door de indiener gegeven voorbeeld waarbij wel handhavend is opgetreden, was sprake van een uit planologisch oogpunt onaanvaardbare situatie.

Er is wellicht sprake van voldoende fysieke ruimte om een 2^e bedrijfswoning te realiseren. Echter het bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk. Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing door middel van de aanduiding (bw). Deze bedrijfswoning is hier al aanwezig. Er is geen enkele aanleiding om ter plaatse de bouw van een extra bedrijfswoning mogelijk te maken. Door de betrokken eigenaar is daartoe ook geen plan ingediend.

De provincie Noord-Holland heeft geen gronden in bezit die grenzen aan het bestemmingsplangebied. Dit geldt ook voor gronden binnen het plangebied.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 1.2

Inhoudelijke gronden

Het is de bedoeling om in de zomermaanden op dit terrein barbecue en andere buiten horeca toe te staan. Vorig jaar is hier de eerste overlast al van ervaren in de vorm van geluidsoverlast en rook. Aangezien de woning (en die van de burens) is voorzien van een rietenkap is open vuur in de nabijheid zeer onwenselijk. Omdat in de loop van de tijd de brede groenstrook volledig is gekapt is er nu veel overlast van geluid. De groenstrook absorbeerde het geluid deels. Nu is er vanuit de haven rechtstreeks zicht op onze tuin en kijken wij zeer tegen onze zin op een haven. Dit tast de privacy ernstig aan. Het lijkt ons derhalve niet meer dan redelijk om aan de kant van het water een winterharde groen aanplant te laten aanbrengen van voldoende hoogte die het zicht op de haven en omgekeerd op ons terrein wegneemt. Dit zal mogelijk ook een deel van de geluidsoverlast wegnemen. Voor wat betreft rook en open vuur is duidelijk dat dit volstrekt onwenselijk is.

Reactie

In de huidige situatie wordt op het terrein van de jachthaven gebarbecued. Deze locatie ligt in de bestemming "Natuur" waar het barbecueën niet mee in overeenstemming is. De huidige barbecueplek zal om die reden worden verplaatst naar een plek binnen de bestemming "Jachthaven". De afstand van de perceelgrens van de woning tot de plek waar een barbecue kan worden georganiseerd bedraagt minimaal 85 meter. Het houden van een barbecue in relatie tot jachthavenactiviteiten (bijvoorbeeld na het varen) is niet ongebruikelijk en is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Rook die daar bij vrijkomt en die eventueel in de richting van de woning van betrokkene waait is niet aan regelgeving onderhevig. Op grond van het Bouwbesluit moet een rieten dak voldoen aan de brandveiligheidseisen volgens NEN 6063. De eigenaar van een dergelijke woning is hier zelf verantwoordelijk voor.

De afstand tussen het perceel van de adressant en het gebouw waar de horeca is gevestigd bedraagt circa 115 meter. Tussen het perceel van de adressant en de jachthaven zijn nog andere woonpercelen gesitueerd.

De afstand tussen de grens van het perceel van de adressant en de grens van de jachthaven bedraagt circa 55 meter. Door de Vereniging Nederlandse Gemeenten is een bedrijvenlijst opgesteld met richtafstanden tussen diverse bedrijfsmatige voorzieningen en woningen. Voor nieuwe jachthavens geldt een richtafstand van 50 meter tot een woning, welke gelet op het gemengde karakter van het gebied kan worden verkleind met één afstandsstap tot 30 meter. In dit geval is er sprake van een bestaande jachthaven en bestaande woningen. Op basis van de richtafstanden kan worden geconcludeerd dat er gelet op de onderlinge afstand er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 1.3

Inhoudelijke gronden

Het eventueel plaatsen van een mobiele telefoonmast (art. 8.1. van de regels) roept vragen op. De vraag is of de gemeente hier nu of in de toekomst ruimte voor laat.

Reactie

Op grond van artikel 8.1.g. van de regels (algemene afwijkingsregels) zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan indien het betreft: het plaatsen van masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie, met in achtname van de volgende voorwaarden:

1. de bouwhoogte van een vrijstaande mast mag niet meer bedragen dan 40 meter;
2. de bouwhoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Het opnemen van regels ten behoeve van het plaatsen van masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt doorgaans opgenomen in de bestemmingsplannen van Wijdmeren. Gelet op de ligging van het plangebied aan het natuurgebied en gelet op de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, waarbij een vrijstaande mast van 40 meter niet langer mogelijk is binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, ook niet via een afwijking.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, in de algemene afwijkingsregels wordt naar aanleiding van de zienswijze sub 1 geschrapt, zodat vrijstaande masten van 40 meter niet langer via een algemene afwijking kunnen worden vergund in dit plangebied.

Zienswijze 1.4

Inhoudelijke gronden

In artikel 4.4. is sprake van paardenboxen. Niet duidelijk is wat de insteek hiervan is.

Reactie

In artikel 4.4. wordt aangegeven wat in ieder geval onder verboden gebruik van niet-bebouwde grond wordt verstaan. Het betreft hier paardenbakken en niet paardenboxen zoals door betrokkene wordt aangegeven. Door middel van de bepaling wordt duidelijk tot uitdrukking gebracht dat binnen de betreffende bestemming een paardenbak niet is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 1.5

Inhoudelijke gronden

Momenteel is er sprake van horeca categorie 1, zijnde de exploitatie van restaurant de Sloep. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is er sprake van categorie 2, welke aanmerkelijk meer overlast (ook in de late avond en nachturen) voor de omgeving tot gevolg heeft. Is het de bedoeling van de gemeente om deze uitbreiding toe te staan?

Reactie

In artikel 4.1 onder e (Recreatie-Jachthaven) is vastgelegd dat de voor Recreatie-Jachthaven aangewezen gronden bestemd zijn voor het bedrijfsmatig exploiteren van een horecabedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-Activiteiten. Deze staat van inrichtingen is een bijlage bij de regels van genoemd bestemmingsplan. De aanwezige horecagelegenheid (restaurant) valt volgens de Staat van Horeca-Activiteiten in categorie 1. Aangezien het ontwerp voor de jachthaven niet toeziet op een wijziging in de horecavoorziening en horeca van categorie 2 kan zorgen voor overlast voor omwonenden, wordt naar aanleiding van de zienswijze de toegestane horeca categorie beperkt tot uitsluitend categorie 1.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, de toegestane horecacategorie wordt naar aanleiding van de zienswijze beperkt tot categorie 1 (restaurant), één en ander conform de huidige situatie.

2. M.C. Smit en L.R. Mur, namens de Commissie voor de Vecht en het Oostelijk en Westelijk Plassengebied

In zijn algemeenheid bestaat begrip voor de wens om een aantal structurele aanpassingen van de jachthaven te realiseren. Het scheiden van de vaarwegen van de Jachthaven Kortenhoef enerzijds en van Jachthaven Brugzicht anderzijds en het verwijderen van het pontje zal een verbetering zijn. Landschappelijk worden geen substantiële belemmeringen gezien voor het aanpassen van de jachthaven. Kritiek is er echter op de onderdelen natuur, ligplaatsen, het laatste vooral in relatie tot parkeren en de woonschepen.

Zienswijze 2.1

Inhoudelijke gronden

In de overlegfase van het plan hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aanleiding gezien om het plan expliciet goed te keuren zoals is weergegeven in de brief van de provincie d.d. 23 mei 2013. Kennelijk is de provincie van mening dat de kwalitatieve verbetering van natuurwaarden een kwantitatieve compensatie niet langer noodzakelijk maakt. De kwalitatieve natuurverbetering betreft de inrichting van een strook groen met een natuurvriendelijke oever met plasberm en een struweelrand die de aanduiding "specifieke

vorm van natuur – natuurvriendelijke oever/struweelrand” krijgt. Op zich is deze maatregel toe te juichen. Echter een dergelijke natuurkwaliteit is niet intrinsiek duurzaam. Wij bepleiten daarom dat in de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de eigenaar de beschreven natuurkwaliteiten in stand houdt door structureel adequaat onderhoud uit te voeren.

Reactie.

Het is niet mogelijk om beheersmaatregelen, zoals de wijze waarop het onderhoud aan groen plaatsvindt, in een bestemmingsplan vast te leggen. Dit moet worden gedaan in een natuurbeheerplan of een document van vergelijkbare strekking. Naar aanleiding van de zienswijze is redactie van de regels aangepast, waarbij is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding uitsluitend kwalitatieve natuurcompensatie in de vorm van natuurvriendelijke oevers en struweelranden gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. Daarmee is in de regels het behoud van deze zone als kwalitatieve natuurcompensatie in het bestemmingsplan in voldoende mate geborgd. Tussen de gemeente en de eigenaar van de jachthaven is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de jachthaven zorg draagt voor de realisatie en instandhouding van de natuurvriendelijke oever en struweelrand.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, de regels zijn conform de beschreven reactie aangepast.

Zienswijze 2.2

Inhoudelijke gronden

Het aantal ligplaatsen in jachthavens is in zijn algemeenheid een wezenlijk van belang zijnde factor. Dat geldt voor de inrichting van de jachthavens als zodanig maar het is ook een belangrijke factor voor de parkeerdruk. De parkeerdruk is op veel plaatsen in de recreatiegemeente Wijdmeren een lastig probleem, maar dat is bij de Jachthaven Kortenhoef wel heel nadrukkelijk, zo blijkt uit hoofdstuk 6.2 Verkeer en parkeren van de toelichting bij het plan. Reden voor de commissie om het aantal ligplaatsen met zorg te toetsen. Er bestaat onzekerheid over het aantal ligplaatsen in de jachthaven voor plezierschepen in de huidige toestand. In de oorspronkelijke aanvraag was sprake van 118 ligplaatsen (uit te breiden naar 143). In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is sprake van 91 ligplaatsen (uit te breiden naar 116). Volgens de reactie op de inspraakreactie op het ontwerpbestemmingsplan was de oorspronkelijke opgave ($118 > 143$) een vergissing. Tenslotte wordt op internet www.portbooker.com gewag gemaakt van 100 ligplaatsen in de Jachthaven Kortenhoef.

In de planregels wordt in de begrippenlijst de definitie “ligplaats” uitsluitend verklaard als “een plaats in het water waar een woonschip of recreatiewoonschip, voor anker mag liggen, mag afmeren, of op enigerlei wijze met de vaste grond verbonden zijn”. Het is niet duidelijk wat de ligplaats is van een als zodanig in de planregels wel opgenomen “pleziervaartuig”. Overigens ontbreekt in de begrippenlijst ook de definitie voor “recreatiewoonschip”.

Het is bovendien van belang in het bestemmingsplan duidelijk onderscheid te maken tussen ligplaatsen in het water en het aantal pleziervaartuigen dat is toegestaan op het land, al dan niet in een loods. Van dit belang getuigt de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 september 2013 in het geding tussen de gemeente Wijdmeren en de Watersportvereniging “de Spiegel” te Nederhorst den Berg.

Op basis van het vorenstaande verzoekt de commissie op de verbeelding eenduidig op te nemen hoeveel ligplaatsen in het water er in de huidige toestand en hoeveel ligplaatsen in de toekomstige toestand in het water en op de wal zijn toegestaan en de begrippenlijst te completeren. Het in het ontwerpbestemmingsplan genoemde aantal van 91 (en niet bijv. 90) doet vermoeden dat het aantal specifiek vast is te stellen.

Reactie.

Het aantal ligplaatsen voor pleziervaartuigen bedraagt thans 91 en zal worden verhoogd tot 116. Abusievelijk is in de toelichting onder de beschrijving van de toekomstige situatie het aantal van 143 ligplaatsen blijven staan. In het sub-hoofdstuk Verkeer en parkeren/parkeren is het aantal te bereiken ligplaatsen van 116 wel juist aan gegeven. De toelichting zal worden gewijzigd voor wat betreft het onjuiste aantal ligplaatsen (143). In de regels zal het toekomstige aantal (116) worden vastgelegd. Ook zal in de definities het begrip "ligplaats voor een pleziervaartuig" worden verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt ook het begrip "recreatiwoonschip" verklaard. Samenvattend wordt naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

- a. het maximum aantal ligplaatsen voor pleziervaartuigen in de jachthaven wordt vastgelegd op 116;
- b. in de begrippen (artikel 1) wordt een definitie van een ligplaats voor een pleziervaartuig opgenomen, waarbij wordt aangegeven dat een ligplaats door één pleziervaartuig kan worden ingenomen.
- c. in de begrippen (artikel 1) wordt een definitie van "recreatiwoonschip" opgenomen, zijnde "een woonschip dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning".

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij het maximum aantal ligplaatsen voor pleziervaartuigen in de jachthaven (116) wordt vastgelegd. Ook worden definities van (a) een ligplaats voor een pleziervaartuig en (b) een recreatiwoonschip opgenomen.

Zienswijze 2.3

Inhoudelijke gronden

In hoofdstuk 6.2 Verkeer en parkeren wordt het in de toekomstige situatie aanzienlijke tekort aan parkeerruimte (57 plaatsen) gesauveerd met het motief dat het tekort in vergelijking tot het huidige tekort (93) plaatsen in relatieve zin afneemt. Bij deze afweging wordt o.a. in aanmerking genomen dat op loopafstand van de jachthaven ten zuiden van de provinciale weg N201 een parkeerstrook ter beschikking is van ca. 100 meter lang waarop, aldus de toelichting ca. 60 auto's kunnen worden geparkeerd. Dat komt neer op een gemiddeld beschikbare breedte van 1,67 m per voertuig, hetgeen ons niet reëel voorkomt. Bovendien is deze parkeerstrook feitelijk ca. 84 m lang. Zou de NEN-norm voor parkeerplaatsen (breedte minimaal 2.40 m bij haaks parkeren van personenauto's) hier worden toegepast dan zijn hier 35 parkeerplaatsen beschikbaar en niet 60. En nogmaals deze strook is openbaar en op zonnige vrije dagen ook ter beschikking van de vele recreanten van nabijgelegen recreatievoorzieningen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeerbalans en de afmeting van het parkeerterrein aan de N201 nader beschouwd. Zoals in de plantoelichting reeds is aangegeven zouden er op grond van de huidige parkeernormen van de gemeente (vastgelegd in de nota "Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren" – 2006) voor de jachthaven met 91 ligplaatsen inclusief bijbehorend restaurant en 4 woonschepen 128 parkeerplaatsen nodig zijn. In de huidige situatie wordt geparkeerd op eigen terrein (35 plaatsen) wat voor vrijwel het gehele jaar voldoende blijkt te zijn. Voor de paar warme weekenddagen per jaar is er extra parkeercapaciteit (overloop) bij Moleneind 7A (15 plaatsen, terrein wordt langjarig gehuurd door de jachthaven) en Moleneind 2 (11 plaatsen, eigendom van de eigenaar van de jachthaven). Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van 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 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) en door het realiseren van parkeerplaatsen in de nieuw te bouwen loods (toevoeging van 25 parkeerplaatsen).

Uitgaande van de parkeernormen van de gemeente zou voor de realisatie van een nieuwe jachthaven met deze omvang 147 parkeerplaatsen nodig zijn.

In totaal kunnen er 80 parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd, zodat er in totaal 126 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn. Daar bovenop komen de extra parkeerplaatsen op Moleneind 7A (15 plaatsen) en het openbare parkeerterrein langs de N201 (35 plaatsen). 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.

Geconcludeerd kan worden dat zowel ten behoeve van de beoogde uitbreiding als voor de jachthaven als geheel voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting op deze punten aangevuld.

Conclusie

De zienswijze is in zoverre gegrond dat de toelichting (paragraaf 6.2) wordt aangepast. Daarnaast wordt het parkeren toegestaan ter plaatse van de loods.

Zienswijze 2.4

Inhoudelijke gronden

Niet begrepen wordt dat op pagina 27 van de toelichting bij het plan wordt vermeld dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Het vorenstaande in aanmerking nemende verzoekt de commissie om het onderdeel parkeren te heroverwegen na herberekening van het aantal ligplaatsen en de beschikbare (openbare) parkeergelegenheid. Aanvullend verzoeken wij daarbij te betrekken het besluit van het college van burgemeester en wethouders waarbij is ingestemd met dit bestemmingsplan onder voorwaarde dat de aanvraag aan de parkeernorm dient te voldoen.

Reactie

Zie de reactie onder 2.3

Conclusie

De zienswijze is in zoverre gegrond dat de toelichting (paragraaf 6.2) wordt aangepast. Daarnaast wordt het parkeren toegestaan ter plaatse van de loods.

Zienswijze 2.5

Inhoudelijke gronden

In het bestemmingsplan worden vier ligplaatsen voor woonschepen toegestaan. In de bestaande situatie zijn in de jachthaven reeds drie ligplaatsen voor woonschepen. Het vierde woonschip zal volgens de toelichting afkomstig zijn van een als "niet-gewenste ligplaats" aangeduide ligplaats elders. Het verheugt de commissie dat dit bestemmingsplan het streven om ongewenste ligplaatsen op te heffen, al is het maar in bescheiden mate, effectueert. De commissie vraagt specifiek aan te geven welke als "ongewenst" bestempelde ligplaats komt te vervallen.

Reactie

De door de commissie bedoelde "ongewenste" ligplaats is gelegen aan de Beresteinseweg. Voor de verplaatsing naar de jachthaven Kortenhoef is door de gemeente 's Gravenland op 27 januari 2000 een vrijstelling (destijds artikel 19 WRO procedure) verleend. In het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan was dit abusievelijk nog niet juist opgenomen. In het bestemmingsplan "Het Wijde Blik 2004" zijn in de jachthaven al 4 ligplaatsen toegestaan, dit aantal is in het nieuwe nu voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen.

Conclusie

De zienswijze is in zoverre gegrond dat de toelichting waar nodig wordt aangepast. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de regels of op de verbeelding.

Zienswijze 2.6

Inhoudelijke gronden

De commissie vraagt aan te geven of en zo ja in hoeverre er een relatie is met het woonschip dat uit Jachthaven Kortenhoef (Moleneind 2a) is verwijderd en vervangen door een nieuw woonschip. Het verwijderde woonschip ligt sindsdien in de Bruggevaart tussen Moleneind en Wijde Blik. Burgemeester en wethouders hebben de commissie bij brief d.d. 9 juli 2013 medegedeeld dat met de eigenaar van de jachthaven is afgesproken dat deze overtollige woonboot uit het gebied verwijderd zal worden, hetgeen nog niet is gedaan.

Reactie

Het vervangen woonschip is afgevoerd naar een plaats buiten het bestemmingsplan. De eigenaar heeft aangegeven dat dit woonschip uiterlijk 1 november 2014 zal worden verwijderd. Indien de eigenaar dit niet doet zal handhavend worden opgetreden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

3. H.A.M. Lamers (DAS), namens de heer en mevrouw De Munnik – van der Velden van Jachthaven Brugzicht

Zienswijze 3.1

Inhoudelijke gronden

Ter voorkoming van nodeloze herhaling is bijgevoegd een kopie van de inspraakreactie d.d. 6 maart 2013 op het voorontwerp van het bestemmingsplan en de inhoud dient daarvan dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie.

Het commentaar op de inspraakreactie is verwoord in de nota inspraak en overleg. Dit commentaar wordt gehandhaafd voor zover daar in de nota zienswijzen niet van wordt afgeweken.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3.2

Inhoudelijke gronden

Er blijft ernstig bezwaar bestaan tegen de volumineuze bebouwing die het plan mogelijk maakt voor de locatie pal ten zuiden/zuidwesten van de woning van betrokkenen; een daar te bouwen loods kan een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter krijgen en zou daarmee van ernstige negatieve invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de woning en tuin. De middag- en avondzon zal in een groot gedeelte van het jaar het perceel van cliënten niet meer kunnen bereiken en daarmee ontstaat op dat perceel een onaanvaardbaar woonklimaat. Nu de omvang van de jachthaven Kortenhoef en het vaargebied dat zij bedient geen (zeer) grote schepen kan herbergen, is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter voor de hier op te richten bebouwing volstrekt overbodig, zodat cliënten pleiten voor een aanzienlijke beperking van deze bouw mogelijkheden, wanneer algehele verplaatsing van dit bouwblok naar de zuidkant van het plan niet tot de mogelijkheden zou behoren.

Reactie

In het nu nog (deels) geldende bestemmingsplan Buitengebied I Het Wijde Blik is binnen de bestemming jachthaven onder voorwaarden de bouw van een loods mogelijk.

Deze voorwaarden zijn dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en dat de dakhelling niet minder dan 25 en niet meer dan 55 graden mag bedragen. Niet meer dan 7% van de gronden mag worden bebouwd en de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 650 m². In het nadien vastgestelde bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004 is eveneens de bouw van een loods mogelijk gemaakt met dezelfde goothoogte, oppervlakte en dakhelling. Aan deze bouw mogelijkheid is goedkeuring onthouden door de Raad van State. De reden hiervoor is echter gelegen in het destijds voorgenomen gebruik van de loods dat niet in overeenstemming was met de bestemming jachthaven.

Verplaatsing van de bouw mogelijkheid naar een andere locatie binnen de jachthaven behoort niet tot de mogelijkheden, mede gelet op de ontsluiting vanaf de openbare weg. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt voor de loods uitgegaan van het gebruik ten behoeve van de opslag van boten (en eventueel ten behoeve van parkeervoorzieningen voor de jachthaven). Het gebruik van de loods is derhalve ten behoeve van de jachthaven en dit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

De loods wordt gebouwd op een afstand van circa 21 meter van de bedrijfswoning van de adressanten. Gelet op de onderlinge afstand en het feit dat er sprake is van een schuin dak, zal er op de maatgevende data (21 maart, 21 juni en 21 september) geen verslechtering van de bezonning plaatsvinden. Dit is aan de hand van een bezonningsstudie inzichtelijk gemaakt. De toelichting is op dit punt aangevuld. De nieuw te bouwen loods is daarmee ruimtelijk goed inpasbaar.

Bovendien is er tussen de loods en de sloot die grenst aan het perceel van de adressant begroeiing aanwezig waardoor de loods voor een deel aan het zicht wordt onttrokken. In een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de eigenaar van de jachthaven is gesloten is bepaald dat deze begroeiing zoveel mogelijk behouden moet blijven, zodat de loods zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Het handhaven van de begroeiing is ook uitgangspunt in de planvorming.

Overigens de woning van reclamanten is een dienstwoning en het zijn twee aan elkaar grenzende jachthavens. Dit betekent dat een bepaalde mate van ruimtelijke hinder (meer dan bij een burgerwoning het geval is) moet worden geaccepteerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3.3

Inhoudelijke gronden

Naar het oordeel van cliënten is de strook grond met de bestemming "N" (natuur) aan de noord/noodoostzijde van de plangrens te smal om een deugdelijke groenafscheiding tussen jachthaven Kortenhoef en het bedrijf van cliënten te garanderen. In het verleden is deze kwestie ook al aan de orde gekomen in de beroepsprocedure van het nu nog geldende bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004. De Raad van State heeft toen geoordeeld dat deze strook tenminste een breedte van 8 meter zou moeten hebben. Verwezen wordt hier nog naar de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie d.d. 20 augustus 2013, waarvan de verslaglegging hierbij als productie wordt overgelegd. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan dient in die zin te worden aangepast.

Reactie

In de door de adressanten aangehaalde uitspraak van 20 december 2006 heeft de Raad van State niet geoordeeld dat de natuurstrook minimaal 8 meter breed moet zijn. De Raad van State heeft geoordeeld dat in de regels moet worden geborgd dat de betreffende strook wordt ingericht als groene bufferzone. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit gedaan door deze strook te bestemmen als "Natuur". De breedte van de zone ter hoogte van de loods is 7 meter, wat naar oordeel van de gemeente een ruim voldoende omvang is om te dienen als groene buffer tussen twee gelijkwaardige functies (jachthaven).

In het door de adressanten aangehaalde commissiestuk (vergadering van 4 september 2013) is aangegeven dat een groenstrook van minimaal 6 meter voldoende is om de loods aan het zicht te onttrekken. Het bestemmingsplan gaat uit van een strook "Natuur" van circa 7 meter, waarmee aan de minimale maat wordt voldaan.

In een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de eigenaar van de jachthaven is gesloten is bepaald dat deze begroeiing zoveel mogelijk behouden moet blijven, zodat de loods zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Het handhaven van de begroeiing is ook uitgangspunt in de planvorming.

Zienswijze 3.4

Inhoudelijke gronden

Adressanten maken zich ernstige zorgen over de parkeergelegenheid van de jachthaven. Het parkeerterrein is veel te klein waardoor er in de zomermaanden onaanvaardbare en brandgevaarlijke situaties ontstaan. In de toelichting is verwezen naar parkeermogelijkheden die niet reëel zijn.

Reactie

Zie de reactie onder 2.3

Conclusie

De zienswijze is in zoverre gegrond dat de toelichting (paragraaf 6.2) wordt aangepast. Daarnaast wordt het parkeren toegestaan ter plaatse van de loods.

Zienswijze 3.5

Inhoudelijke gronden

Adressanten achten artikel 5, lid 2 van de regels onvoldoende om met name in de nieuw te graven doorvaart zekerheid te creëren, dat die doorvaart ook daadwerkelijk voldoende breed blijft om de mogelijkheid te creëren, dat schepen elkaar daar kunnen passeren. Met het oog hierop zou artikel 5.2 van de regels zodanig moeten worden aangepast, dat binnen de bestemming "Water-waterweg" alle bouwwerken, met uitzondering van schoeiingen, verboden zouden moeten zijn. Wordt hier immers een steiger planologisch mogelijk, dan

wordt alsnog de doorvaart van 11 meter onaanvaardbaar teruggebracht, omdat dan langs de steiger boten kunnen worden afgemeerd, die de doorvaart kunnen belemmeren.

Reactie

In de huidige situatie is de jachthaven van de adressanten alleen bereikbaar via de jachthaven Kortenhoef. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, waarbij de nieuw te graven watergang is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van water – doorvaart". In de regels is bepaald dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd op voorwaarde dat er een minimale doorvaartbreedte van 9 meter wordt aangehouden, hetgeen voldoende wordt geacht voor twee boten (gemiddelde breedte 2,5 tot 3 meter) om elkaar op gepaste snelheid te passeren. In het water zijn geen ligplaatsen voor pleziervaart of woonschepen toegestaan, dus daarmee is de doorvaart gegarandeerd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij in de bestemming "Water-waterweg" een minimale doorvaartbreedte van 9 meter wordt voorgeschreven.