



Ruimtelijke onderbouwing gebouw voor jachthavenvoorzieningen en 6 recreatiewoningen Moleneind 2A Kortenhoef



Status: ontwerp
Datum: 13 december 2021

Opgesteld door:

AgROM

Advies Ruimtelijke Ordening en Milieu
Spaarndamseweg 120 A14
2021 KA Haarlem
T: 023 - 540 62 54
E: info@agrom.nl
W: www.agrom.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding en doelstelling	2
1.2. Ligging van het project	2
HOOFDSTUK 2. HET PROJECT.....	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Nieuwe situatie	3
HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER	9
3.1. Geldend bestemmingsplan	9
3.1.1. Jachthaven Kortenhoef (2014)	9
3.1.2. Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 (ontwerp)	11
3.2. Afwijking van de geldende bestemmingsplannen	11
HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER	12
4.1. Rijksbeleid	12
4.2. Provinciaal beleid	12
4.3. Gemeentelijk beleid	13
HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1. Parkeren.....	17
5.2. Geluid.....	19
5.3. Bezonning	19
5.4. Luchtkwaliteit.....	20
5.5. Water.....	21
5.6. Ecologie	21
5.7. Externe veiligheid	22
5.8. Archeologie	23
5.9. Bodem.....	23
5.10. Duurzaamheid	23
5.11. Milieueffectrapportage	24
HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID.....	25
6.1. Economische uitvoerbaarheid	25
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
HOOFDSTUK 7. SAMENVATTING EN MOTIVERING	26

Bijlage

1. Bezonningsstudie, Buro de Haan, 7 april 2021
2. Ecologisch onderzoek, Els & Linde 16 april 2021
3. Onderzoek stikstofdepositie, Els & Linde, 19 april 2021
4. Overzicht participatie, Jachthaven Kortenhoef, juli 2021
5. Schone grond verklaring, februari 2016 en stortbrieven december 2019/januari 2020

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

In 2014 is voor jachthaven Kortenhoef een bestemmingsplan vastgesteld om de voorgenomen herstructurering en (op kleine schaal) uitbreiding van de jachthaven juridisch planologisch mogelijk te maken. Veel van de voorgenomen werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.

In het bestemmingsplan is in de jachthaven de bouw van een bedrijfsgebouw voorzien dat tot op heden niet is gebouwd. Op 19 oktober 2020 is bij de gemeente Wijdmeren een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een gebouw op deze plek ten behoeve van kantoor- en opslagruimten behorend bij de jachthaven op de begane grond en 6 recreatiewoningen (short stay) op de verdiepingen. Voor de voorgenomen is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen en de activiteit afwijken bestemmingsplan. Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan worden gemotiveerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging van het project

Het project heeft betrekking op het perceel Moleneind 2A in Kortenhoef. Het betreft kadastraal perceel GVL00-B-3389, zie onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart.



HOOFDSTUK 2. HET PROJECT

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie is de plek waar het nieuwe gebouw is voorzien onbebouwd en gedeeltelijk verhard.



2.2. Nieuwe situatie

De bouw van het nieuwe gebouw met recreatiewoningen (short stay), kantoorruimte (behorend bij de jachthaven) en opslag is onderdeel van de al eerder ingezette herstructurering van de jachthaven. Het sluit aan bij de inmiddels realiseerde vier waterwoningen onder de noemer “Haven Lake Village”. De doelstelling is om het gebouw samen met de waterwoningen te integreren in zijn locatie en daarbij relatie te maken met de omgevingselementen. Daarnaast is het belangrijk dat het gebouw zo duurzaam mogelijk wordt uitgevoerd, volledig energieneutraal is en zelfs energie kan opwekken voor zijn omgeving.

Situering van de nieuwbouw

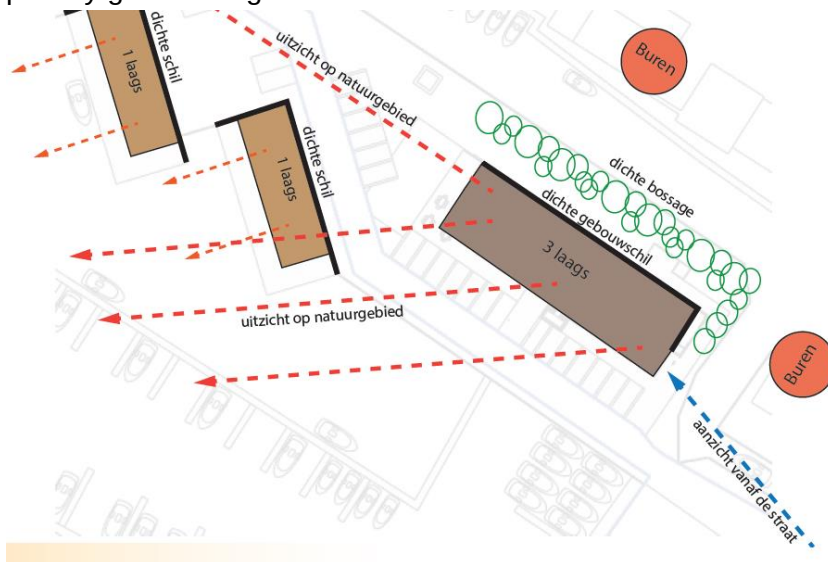
In het geldende bestemmingsplan is op de voorgenomen plek al een gebouw toegestaan met een maximale afmeting van circa 46 meter bij 14 meter. De maximale goothoogte conform bestemmingsplan bedraagt 6 meter, maximale nokhoogte 9 meter (met binnenplanse afwijking te vergroten met 10% tot 9,90 meter).

Onderstaande impressie geeft weer wat er volgens het geldende bestemmingsplan mag.



Afbeeldingen: impressie bebouwing die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Rechts een uitsnede van de planverbeelding van het geldende bestemmingsplan (2014) met het bouwvlak.

De voorgenomen nieuwbouw wordt gerealiseerd op de plek waar het geldende bestemmingsplan al bebouwing toestaat. De omvang van het nieuwe gebouw is circa 470 m² waar het geldende bestemmingsplan nog uitgaat van maximaal 14 bij 46 meter (644 m²). Op de onderstaande afbeelding is de situering van het gebouw weergegeven. Vanuit het gebouw is zicht op het natuurgebied. Door de dichte bosschages aan de noordzijde wordt het gebouw voor een groot deel aan het oog onttrokken voor de burens en wordt de privacy gewaarborgd.



Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt volgens het ontwerp maximaal 9,90 meter. De bouwhoogte loopt trapsgewijs af.



Afbeelding: impressie nieuwbouw met een groene zoom aan de achterzijde

De grotere bouwhoogte is nodig om de verdiepingen minimaal 2,70 meter hoog te laten zijn, waardoor in de woningen veel licht en ruimte kan worden ervaren.

Indeling en programma

Het voorlopig ontwerp (d.d. 19 oktober 2020) gaat uit van de volgende indeling:

- begane grond: kantoorruimte (circa 200 m²) en opslag behorend bij de jachthaven.
- 1^e verdieping: 4 appartementen (recreatiewoningen/short stay)
- 2^e verdieping: 2 appartementen (recreatiewoningen/short stay).

De huidige kantoorruimte op de jachthaven wordt nu zowel gebruikt als kantoorruimte voor de verhuur van boten als kantoorruimte voor de verblijfsfuncties. De ruimte is in de huidige situatie wat krap. De kantoorruimte voor de verblijfsfuncties wordt verplaatst naar het nieuwe deel. Het huidige kantoordeel op Moleneind 2A blijft in gebruik als kantoorruimte behorend bij de jachthaven voor de verhuur van boten. Door het splitsen van deze kantoordelen en het vergroten van het beschikbare oppervlak ontstaat meer werkruimte en daarmee werkcomfort. De extra kantoorruimte voor de jachthaven leidt niet tot extra werknemers en dus ook niet tot extra verkeer of een grotere parkeervraag.

Ontwerp van het gebouw

Het ontwerp is tot stand gekomen door drie ontwerpsystemen toe te passen:

1. Contextueel ontwerp
2. Circulair en duurzaam ontwerp
3. Technisch ontwerp

1. Contextueel Ontwerp

Het gebouw is gelegen op het reeds aangelegde schiereiland. Het wordt gerealiseerd binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak zoals aangeduid in het bestemmingsplan. Het gebouw wordt net als de waterwoning aan de noord- noordoostzijde omkleed met een semi gesloten gevel waardoor de privacy van de omliggende burens wordt gewaarborgd. De gevel zal worden uitgevoerd in natuurlijk houten lamellen. Verder zal de groenstrook gelegen aan de deze noord- noordoostzijde beplant worden met bosschage om de natuur in dit deel te versterken en ook de privacy en uitzicht van de omliggende burens te versterken. Het uitzicht van het bedrijfspand zal dus gericht zijn op het natuurgebied gelegen op het zuidwesten. Hierbij hebben de waterwoning en het bedrijfspand een prachtig uitzicht en hun privacy.

Het gebouw bestaat uit een fundering met betonnen palen met daarop een staalskelet met een tweetal verdiepingvloeren en een kap(zonneleufel). De vloerdelen fungeren als steigerplateaus die met hun materialisatie en hun gelaagdheid reageren op de steigers van de jachthaven. Daarbij wordt de relatie extra versterkt doordat één van de aanlegsteigers doorloopt in de hoofdentree van het gebouw.

De grote overhangende kap sluit met zijn materialisatie ook aan op de steigerplateaus en werkt als grote zonneluifel, om te voorkomen dat de binnenruimtes in de zomer te veel opwarmen door directe zoninstraling.



Afbeelding: impressie nieuw gebouw

De volumes worden als houtenboxen op de verdiepingplateaus en binnen het stalen grid geplaatst. Deze boxen kunnen zowel uitsteken als terugvallen in het gebouw. Door deze dynamische gevelcompositie wordt het volume van het gebouw gebroken en krijgt het de uitstraling van een gelaagd dorp, wat weer aansluit op het gerealiseerde plan; Haven Lake Village.

De gevels van de ruimtes worden gemaakt van natuurlijke gevelmaterialen, zoals natuursteen en houten (naturel en zwart) gevelbekleding 'met FSC keurmerk'. Hierdoor zal het gebouw gezien zijn gevelmaterialen, aansluiten op de waterwoning en het huidige ontvangstgebouw. Daarbij zullen de balkons en de trappenhal aangekleed worden met groenwanden, bomen en planten uit de omgeving. Hierdoor krijgt het gebouw een natuurlijk uitstraling en is deze passend in zijn omgeving.

Het gebouw bevat een zestal ruimtes met elk een eigen thema. Uit de omgeving zijn de vier meest kenmerkende elementen genomen: de lucht, het water, het groen, het doorzicht, die als thema's zijn toegepast in de ruimtes. Op deze manier ervaart de bezoeker ook binnen het gebouw de verweving van het gebouw in zijn natuurlijke omgeving.

Op een aantal punten, op of onder de kap kunnen vleermuizen, mussen en zwaluwen verblijven en boerenzwaluwen hun nesten bouwen in nestkasten.

Het schiereiland wordt een landschap van gras, beplantingen en er wordt een groenstrook aangebracht aan de noordzijde van ca. 5 meter breed. Het gebouw zal samen met de waterwoningen in een natuurlijke groene omgeving ontwikkeld worden en bereikbaar worden gemaakt door een onverharde weg (in verband met calamiteiten).

2. *Circulair en duurzaam ontwerp*

Het doel is om het gebouw zo circulair en duurzaam mogelijk te maken. Hiervoor is er in het ontwerpproces gebruik gemaakt van de methodes van Van Mourik en Metabolic. Vanuit deze methodes wordt het gebouw opgebouwd in vijf gebouwdelen die met hun verschillende levensduren onafhankelijk van elkaar gedemonteerd en weer gemonteerd kunnen worden. Naast deze basis opzet voor circulair bouwen is er gekozen voor circulair materialen voor de opbouw van de wanden, vloeren, kap, kozijnen en draagconstructie. Die worden omschreven in R-ladder circulaire materialen.

De kap met zijn grote dakoverstekken die fungeert als grote zonneluifel, is onderdeel van het duurzame ontwerp. Doormiddel van een zonnestudie is er rekening gehouden met de directe zoninstraling gedurende het jaar. Dit zal direct invloed hebben op de verwarming en koeling van het gebouw of te wel de energiehuishouding.

Met een warmtepompinstallatie, WTW-installatie en zonnepanelen is het gebouw energie neutraal. De overtollige energie wordt gebruikt voor het terrein. Deze kan worden opgeslagen in bijvoorbeeld een batterij die gekoppeld wordt aan oplaadpunten voor de elektrische fiets, de elektrische boot, elektrische auto, terreinverlichting etc.



Afbeelding: impressie nieuwbouw met zonnepanelen op het dak

3. *Technisch ontwerp*

Het gebouw zal zo veel mogelijk met geprefabriceerde onderdelen worden opgebouwd. Denk hierbij aan een prefab funderingsconstructie, staalskelet, buitenwanden en kapconstructie. Hierbij losmaakbaarheid van de gebouwonderdelen in ogenschouw genomen. Vanwege het uitgangspunt om het gebouw energieneutraal te maken, wordt de schil van de bedrijfsruimten met hoogwaardige isolatiematerialen geïsoleerd. De Rc waarden (warmteweerstand) van constructies worden hoger uitgevoerd dan wordt gesteld in het bouwbesluit. Ook wordt er triple beglazing toegepast om de gehele schil zo goed mogelijk te isoleren.

HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER

3.1. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het volgende bestemmingsplan: Jachthaven Kortenhoef (2014).
In mei 2020 is het ontwerp-parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 ter visie gelegd. Er is nog geen vastgesteld paraplubestemmingsplan gepubliceerd. In de navolgende paragrafen worden beide bestemmingsplannen beschreven en de afwijkingen opgesomd.

3.1.1. Jachthaven Kortenhoef (2014)

Het bestemmingsplan “Jachthaven Kortenhoef” is vastgesteld op 22 juli 2014. De plek van de voorgenomen nieuwbouw is bestemd als “Recreatie – jachthaven” en voorzien van de functieaanduiding “opslag”. De toegestane goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte 9 meter. Het bouwvlak heeft een omvang van circa 46 bij 14 meter. De achterliggende strook van circa 7 meter breed is bestemd als “Natuur”.



Afbeelding: screenshot www.ruimtelijkeplannen.nl

Recreatie - jachthaven

Toegestaan gebruik

Op grond van de planregels van het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming “Recreatie – jachthaven” de volgende functies toegestaan:

- Een jachthaven;
- De bedrijfsvoering van watersportbedrijven;
- Water;

- Het bedrijfsmatig exploiteren van ligplaatsen voor woonschepen;
- Steigers en golfbrekers;
- Ontsluitingswegen;
- Watersport;
- Watersport gerelateerde detailhandel;
- Ondergeschikte dienstverlening en kantoren;
- Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en erftoegangswegen;

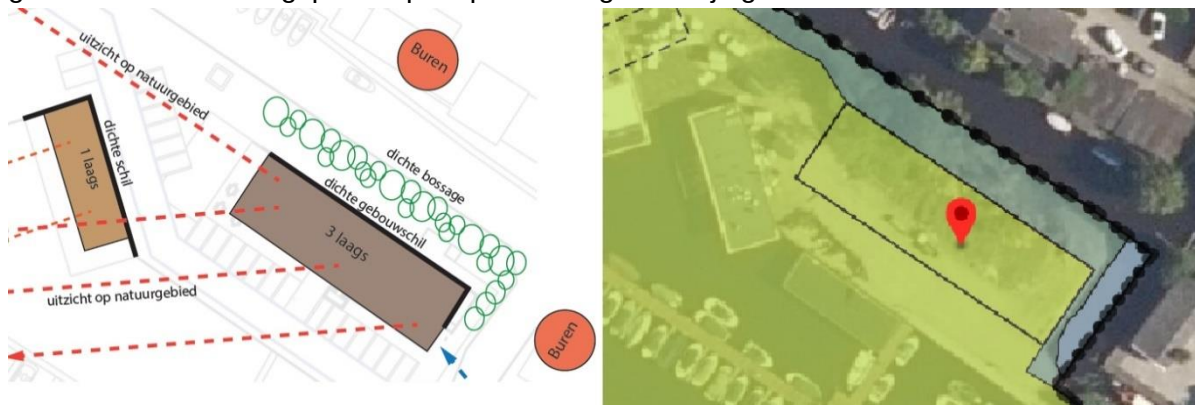
Ter plaatse van de aanduiding “opslag” zijn daarnaast toegestaan: botenloodsen voor het inpandig herstellen, bergen en opslaan van pleziervaartuigen.

Het voornemen gaat uit van de realisatie van een gebouw met kantoor- en opslagruimten behorend bij de jachthaven op de begane grond. Deze functies zijn op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Op de verdiepingen worden in totaal 6 recreatie/short stay woningen gerealiseerd. De recreatie/short stay woningen zijn niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Bouwregels

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor het bouwvlak waar de nieuwbouw is voorzien geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Op grond van de algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 29) van het geldende bestemmingsplan mag tot maximaal 10% van deze bouwbeperkingen worden afgeweken. Voor de bouwhoogte betekent dit dat het geldende bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt tot een bouwhoogte van 9,90 meter.

Het bouwplan gaat uit van de bouw van een nieuw gebouw binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Op dit punt is er geen strijdigheid.



Het bouwplan gaat uit van een nokhoogte van maximaal 9,90 meter, waar het geldende bestemmingsplan uitgaat van een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking past wel binnen de algemene afwijkmogelijkheid die artikel 29 van het geldende bestemmingsplan biedt (10%). De grotere bouwhoogte is nodig om de verdiepingen

minimaal 2,70 meter hoog te laten zijn, waardoor in de woningen veel licht en ruimte kan worden ervaren. Daarnaast is de luifel nodig om een gedeelte van het zonlicht te weren.

Natuur

De gronden achter de nieuwbouw zijn bestemd als “Natuur”. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn daar de volgende functies toegestaan:

- Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
- Bos en andere houtopstanden;
- Water, sloten, kreken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- Beschoeiingen;
- Het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- Extensieve dagrecreatie;
- Doorvaarroutes;
- Fiets- en wandelpaden.

Het voornemen gaat voor de strook “Natuur” uit van het handhaven en aanvullen van groenvoorzieningen (boschages en bomen). Dit valt onder de noemer “houtopstanden” en is op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan.

3.1.2. Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 (ontwerp)

Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een ontwerp paraplubestemmingsplan gepubliceerd (28 mei 2020). Er is nog geen vastgesteld bestemmingsplan gepubliceerd. Het paraplubestemmingsplan is derhalve nog niet van kracht.

In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij “voldoende” betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel parkeren. Zie in dat verband paragraaf 4.3 (gemeentelijk beleid).

3.2. Afwijking van de geldende bestemmingsplannen

Het bouwplan wijkt op de volgende punten af de geldende bestemmingsplannen:

1. het bouwen van een gebouw met op de verdiepingen 6 recreatie/short stay woningen waar conform het geldende bestemmingsplan alleen gebouwen ten behoeve van de functie jachthaven (inclusief opslag) zijn toegestaan;
2. het bouwen van een gebouw met een nokhoogte van maximaal 9,90 meter waar het geldende bestemmingsplan uitgaat van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter, waarbij de binnenplanse afwijkingbepalingen (artikel 29) een 10% afwijking toestaan tot maximaal 9,90 meter.

HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Rijk vindt de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang zoals Zuidas (als het grootste internationale zakendistrict), de Structuurvisie Mainport Schiphol Amsterdam Haarlemmermeer, Rotterdam-Zuid en Brainport Avenue rond Eindhoven worden doorgezet. Met het bouwen van een gebouw met kantoorruimten voor de jachthaven en zes recreatie/short stay woningen op de bestaande jachthaven in Kortenhoef worden geen Rijksbelangen geraakt.

Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Met het bouwen van een gebouw met kantoorruimten voor de jachthaven en zes recreatie/short stay woningen op de bestaande jachthaven in Kortenhoef worden geen Rijksbelangen geraakt.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst.

Uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair

bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Op het bestaande jachthaventerrein wordt ter plaatse van een eerder geprojecteerde bedrijfsloods een gebouw met kantoor- en opslagruimte voor de jachthaven en zes recreatie/short stay woningen gerealiseerd. Dit past binnen het streven om de recreatieve functie van het gebied te versterken.

Provinciale ruimtelijke verordening

In november 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen. In jurisprudentie is bepaald dat de omvang van het "bestaande stedelijke gebied" wordt bepaald door de wat het geldende bestemmingsplan aan stedelijke functies en bebouwing mogelijk maakt. Het perceel Moleneind 2A ligt in het stedelijk gebied van Kortenhoef waar het geldende bestemmingsplan reeds voorziet een stedelijke functie (jachthaven). Dit mag worden beschouwd als "bestaande stedelijke gebied". De bouw van een gebouw met kantoor- en opslagruimte voor de jachthaven en zes recreatie/short stay woningen past binnen de kaders van de provinciale ruimtelijke verordening.

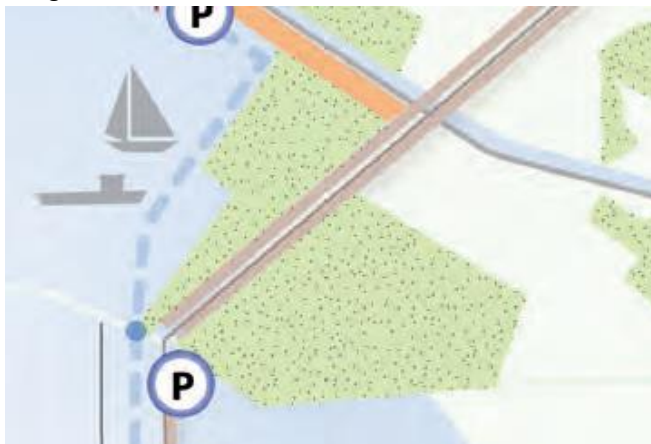
Omgevingsverordening

Door de provincie Noord-Holland is op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening vastgesteld die op 17 november 2020 in werking is getreden. Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd (19 oktober 2020) voor inwerkingtreding van de Omgevingsverordening is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2010) kader.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijdmeren

In de Structuurvisie Wijdmeren (19 juli 2012) is de gewenste ruimtelijke structuur weergegeven. Voor het bebouwingslint langs het Moleneind is aangegeven dat de bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied blijft. Voor het achterliggende natuurgebied wordt gestreefd naar het "bos uitdunnen daar waar mogelijk, openheid vergroten".



In de Structuurvisie is aangegeven dat in de gemeente Wijdmeren de meeste mensen in de zakelijke dienstverlening werken. Daarnaast speelt ook de vrijetijdsector een grote rol. Vooral jachthavens, horeca en recreatieterreinen zijn een belangrijke bron van inkomsten in de gemeente Wijdmeren. De bouw van een gebouw met kantoor- en opslagruimte voor de jachthaven en zes recreatie/short stay woningen versterkt het functioneren van de jachthaven en past binnen de kaders van de structuurvisie.

Beleidsregel parkeernormen (2015)

Ten aanzien van het onderwerp parkeren geldt de "Beleidsregel Parkeernormen gemeente Wijdmeren" (2015). Uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid:

1. Elke initiatiefnemer van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
2. De parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost
3. Het toepassen van de parkeernormen heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.
4. Parkeernormen kunnen alleen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden opgelegd. In een bestaande situatie kunnen parkeernormen wel gebruikt worden om voor een gebied de parkeerbehoefte te bepalen, maar leidt dit niet direct tot de verplichting om meer parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor de gemeentelijke parkeernormen is aangesloten bij de landelijke kencijfers van het CROW. Voor het buitengebied wordt daarbij de omgeving "niet-stedelijk / rest bebouwde kom / maximum" aangehouden. Voor de jachthaven wordt uitgegaan het toevoegen van 6 recreatie/short stay woningen. De gemeente Wijdmeren heeft aangegeven dat hiervoor moet worden uitgegaan van de norm die geldt voor "recreatieverblijf, niet op park", zijnde 1,0 parkeerplaats per recreatie/short stay woning. Voor de 6 nieuwe recreatie/short stay woningen zijn op basis van deze norm 6 parkeerplaatsen nodig.

10. Functie

Overige recreatie

categorie	kern	landelijk gebied	per
bungalowpark (huisjescomplex)	nvt	1,8	bungalow
camping, kampeerterrein	1,25	1,25	standplaats
jachthaven	2,0	2,0	3 ligplaatsen
recreatieverblijf, niet op park	1,0	1,0	1-4 gebruiker(s) per eenheid
zeilschool	1,0	1,0	per lesboot

De extra te realiseren parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, aan de gemeentelijke parkeernorm kan worden voldaan. Zie paragraaf 5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen (2017)

De Oostelijke Vechtplassen vormen een prachtig gebied waar natuur, cultuurhistorie en recreatie elkaar ontmoeten. Maar dit gebied kampt al jaren met gecompliceerde problemen. Kwaliteit en beheer van natuur, water en openbare ruimte laten te wensen over. De watersport- en recreatiesector blijven achter en er is een groot baggerprobleem in de Loosdrechtse Plassen. Het oplossen daarvan vormt een enorme uitdaging voor de betrokken overheden, recreatieondernemers, beheerders en gebruikers van het gebied. Betrokken partijen hebben elkaar opgezocht om samen te zoeken naar oplossingen. Dit heeft geresulteerd in het Gebiedsakkoord, dat is gesloten tussen provincie Noord-Holland, provincie Utrecht, diverse gemeenten waaronder Wijdemeren, bewoners- en natuurorganisaties en ondernemers.

In het gebiedsakkoord zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

1. Het ontwikkelen en versterken van de Oostelijke Vechtplassen als 'vrijtijdlandschap' zodat bewoners en bezoekers de unieke kwaliteiten (historisch landschap, natuur, cultuur, water) van het gebied volop kunnen beleven;
2. Het versterken van de ecologische waarden van het gebied zodat een aaneengesloten robuust netwerk van natuurgebieden ontstaat met potenties voor de ontwikkeling van topnatuur.
3. Het in gang zetten van een transformatie van de recreatiesector waarbij de sector groeit naar een sterke economische sector die in staat is de diversiteit in het recreatief aanbod te vergroten, zodat het Vechtplassengebied:
 - a. uitblinkt in de beleving van natuur en cultuurlandschap;
 - b. een onthaastingsgebied vormt voor waterrecreatie met iconische eilanden en zeilwedstrijdsport;
 - c. een bestemming is voor (inter)nationaal kortverblijf en regionaal langverblijf en regionale dagrecreatie;
 - d. hippe terrassen en strandgevoel herbergt;
 - e. wonen en recreëren gedifferentieerd samen laat gaan;
 - f. de nummer één positie in Nederland inneemt als instapgebied voor de waterrecreatie;
 - g. duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan.

Uitvoeringsprogramma 2017-2027

Voor het uitvoeren van het Gebiedsakkoord is een Uitvoeringsprogramma Oostelijke Vechtplassen 2017-2027 opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma bevat een overzicht van de projecten en een planning voor hun uitvoering. De komende jaren wordt een transformatie van de recreatiesector in de Vechtplassen op gang gebracht, waarmee de economische vitaliteit van de sector wordt vergroot en een meer divers en passend recreatief aanbod ontstaat, zoals benoemd in het gebiedsakkoord. Deze transformatie is vertaald in de ambitie om de komende tien jaar een aantal concrete resultaten te behalen.

Een aantal van de concrete acties zoals benoemd in het uitvoeringsprogramma is hieronder weergegeven:

Ambitie transformatie recreatiesector

- ✓ 25 individuele bedrijfsplannen in procedure of afgerond ter invulling van de noodzakelijke transformatie (ca. 25% aan bidders van de in totaal 70 ondernemers uit de waterrecreatiesector).
- ✓ Differentiatie van havencapaciteit, zodat 5% van het aanbod bestaat uit eenheden gericht is op verhuur, bootdelen, onderscheidende verhuurconcepten en laagdrempelige toegankelijkheid zonder eigen boot (500 eenheden).
- ✓ Differentiatie binnen havens en ligplaatsen, zodat 5% van het aanbod bestaat uit onderscheidende ligplaatsen (overdekt, boatsavers, bootliften, servicelocaties, horecageboden ligplaatsen etc.)(500 eenheden).
- ✓ Cross over van havens met de verblijfsrecreatie, zodat 2% van het aanbod bestaat uit watergerichte verblijfsmogelijkheden in havens, in de vorm van arkjes, ecolodges, kampeervlotten, tiny houses etc, gericht op kort verblijf (200 eenheden).
- ✓ Openstelling van minimaal 1 extra buitenplaats (gebouw én park) voor recreatief bezoek.
- ✓ Minimaal één extra locatie in een historische buitenplaats beschikbaar als B&B , hotel, horeca, museum of met een andere duurzame publieksfunctie.
- ✓ Uitbreiding van de verblijfsrecreatiemogelijkheden met 10% (140 eenheden) gericht op short stay markt, in de vorm van self-catering voorzieningen aan of nabij het water.
- ✓ Transformatie van 10% van het bestaande aanbod naar short stay accommodatie (140 eenheden) in de vorm van self catering voorzieningen aan of nabij het water.
- ✓ Ontwikkeling van minimaal 50 extra eenheden hotelaccommodaties (kamers of appartementen) gericht op de short stay markt.
- ✓ Uitbreiding van het aantal gastnachten aan boord van boten met 50% door gezamenlijke profilering (6000 nachten extra binnen bestaande capaciteit havens).
- ✓ Tenminste vier accommodaties gericht op middelgrote verblijfsgroepen (tot 24 personen) binnen het verblijfsareaal.

De realisatie van 6 recreatie/short stay woningen past binnen de kaders van het gebiedsakkoord en het bijbehorende uitvoeringsprogramma om verblijfsrecreatie gericht op kort verblijf (short stay) op jachthavens in het gebied uit te breiden. Verder sluiten de recreatie/short stay woningen aan op de mogelijkheid van het benutten van de faciliteiten in de nabijheid van water en water recreatieve faciliteiten te stimuleren. Op deze locatie is divers waterrecreatief aanbod en mogelijkheid om een bootje te huren. Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de bouw en het gebruik van het nieuwe gebouw. Dit sluit aan bij de doelstelling om ruimte te geven aan ondernemingen die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Parkeren

Parkeerbehoefte

Op basis van de normen

Voor de jachthaven is op basis van de parkeernormen van de gemeente Wijdmeren een berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de onderstaande tabel is de berekening weergegeven, nog zonder correctie van eventueel dubbelgebruik of andere maatregelen.

(volgens Beleidsregel Parkeernormen gemeente Wijdmeren 2015):

116	ligplaatsen	norm 0,66667 per ligplaats	77,33	parkeerplaatsen
4	waterwoningen	norm 2,6 per woning	10,40	parkeerplaatsen
1	bedrijfswoning	norm 2,6 per woning	2,60	parkeerplaatsen
6	recreatiewoningen	norm 1 per eenheid	6,00	parkeerplaatsen
1	restaurant	norm 16 per 100 m2 BVO	22,40	parkeerplaatsen
TOTAAL			118,73	parkeerplaatsen
TOTAAL AFGEROND			119	parkeerplaatsen

Correctie door dubbelgebruik

Overeenkomstig de beleidsregels mag het aantal parkeerplaatsen van een bestaande functie niet in zijn geheel of deels in mindering gebracht worden bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen van een nabijgelegen functie. Uitzondering hierop zijn functies die naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvullend zijn in hun parkeerbehoefte, vanwege verschillende periodes van de dag of week (dubbelgebruik). Het moet daarbij gaan om een openbaar toegankelijke parkeervoorziening. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de te combineren functies zijn de onderstaande aanwezigheidspercentages maatgevend.

	werkdag ochtend	-middag	-avond	koop- avond	zaterdag- middag	-avond	zondag- middag
bedrijven/kantoor	100	100	5		5	0	0
commerciële dienstverlening	100	100	5	75	0	0	0
detailhandel	30	60	10	75	100	0	0
supermarkt	30	60	40	80	100	40	0
sportfuncties binnen	50	50	100	100	100	100	75
sportfuncties buiten	25	25	50	50	100	25	100
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
theater/podium e.d.	5	25	90	90	40	100	40
sociaal-medisch	100	75	10	10	10	10	10
verpleeghuis/aanleunwo- ning/verzorgingsflat	50	50	100	100	100	100	100
woningen	50	60	100	80	60	80	70

Aan de hand van de aanwezigheidspercentages is voor Jachthaven Kortenhoef de uitzondering toegepast met in acht neming van verschillende periodes van de dag. De ligplaatsen vallen hierbij in de categorie sportfuncties buiten, het restaurant valt onder theater/podium e.d.

Bij de resultaten wordt vervolgens uitgegaan van het “worstcasescenario”, ofwel het moment dat de situatie op zijn drukst zou kunnen zijn.

Jachthaven Kortenhoeft	Parkeerplaatsen			Aanwezigheidspercentages						Parkeervraag					
	Aantal m2 BVO	norm	aantal	werkdag	werkdag	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag	werkdag	werkdag	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
				ochtend	middag	avond	middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
Ligplaatsen	116	0,67	77,3	25%	25%	50%	100%	25%	100%	19,3	19,3	38,7	77,3	19,3	77,3
Waterwoningen	4	2,6	10,4	50%	60%	100%	60%	80%	70%	5,2	6,2	10,4	6,2	8,3	7,3
Bedrijfswoning	1	2,6	2,6	50%	60%	100%	60%	80%	70%	1,3	1,6	2,6	1,6	2,1	1,8
Recreatiewoning	6	1,0	6,0	50%	60%	100%	60%	80%	70%	3,0	3,6	6,0	3,6	4,8	4,2
Restaurant	140	16,0	22,4	5%	25%	90%	40%	100%	40%	1,1	5,6	20,2	9,0	22,4	9,0
Totaal										30,0	36,3	77,8	97,7	56,9	99,6

Uit het bovenstaande blijkt dat, met toepassing van de dubbeltelbepaling de parkeerbehoefte van de jachthaven op het drukste moment van de week (zondagmiddag) afgerond naar boven 100 parkeerplaatsen bedraagt.

Parkeeroplossing

Huidige aantal

In de huidige situatie zijn er op de jachthaven 70 plekken beschikbaar. In de huidige situatie is dit aantal parkeerplaatsen voldoende, op enkele zeer drukke dagen in het jaar na. Die incidentele pieken worden in de huidige situatie al ondervangen door valet parking. Ondanks dat het huidige aantal plekken (70) voldoet, worden op het terrein van de jachthaven parkeerplaatsen toegevoegd, om aan de gemeentelijke norm te kunnen voldoen, overeenkomstig het in de bovenstaande tekst berekende aantal van 100 plekken.

Nieuwe parkeerplaatsen

Voor de nieuwe inrichting van het terrein van de jachthaven is een inrichtingstekening gemaakt, met daarop 104 parkeerplaatsen, zie onder.



Valet parking (7 plekken)

Naast de nieuwbouw zijn enkele parkeerplaatsen achter elkaar gesitueerd. Als de 7 achterste parkeervakken op een enkele zeer drukke dag nodig blijken te zijn, dan zal het principe “valet-parking” worden toegepast. Daarbij geven bezoekers bij aankomst de autosleutel af en zorgen de medewerkers van de jachthaven voor het stallen en bij vertrek weer voorrijden van de auto's. Hierdoor kunnen de voertuigen achter elkaar worden gestald. De 7 achterste parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd met halfopen verharding waar gras of ander groen doorheen groeit.

Officieel wordt het toepassen van valet parking in de parkeernormering niet door de gemeente ondersteund. Elke parkeerplaats dient namelijk volledig bereikbaar te zijn. De groene parkeervakken kunnen geblokkeerd worden door de voorste parkeerplaatsen. De 7 groengekleurde parkeervakken zijn in deze berekening daarom in mindering gebracht. Wel is tijdens de gesprekken met de gemeente besproken dat de initiatiefnemer dit niet voor het eerst introduceert, en dat valet parking een goede back-up kan zijn voor momenten dat de parkeerdruk een ware piek bereikt.

Parkeren voor personeel (5 vakken)

In het plan zijn 5 parkeerplaatsen aanwezig die ook niet volledig bereikbaar zijn. Normaalgesproken zouden deze vakken in mindering gebracht moeten worden. Echter is hier tijdens de gesprekken door de initiatiefnemer aangegeven dat deze parkeerplaatsen gebruikt zullen gaan worden door personeel. Omdat het personeel altijd gelijktijdig het terrein weer verlaat, is er vanuit verkeerskundig oogpunt positief gereageerd om deze uitzondering op te nemen in de parkeerberekening. De 5 parkeerplaatsen blijven daarom meetellen in de parkeertoetsing.

Conclusie

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen zijn voor de jachthaven (op het drukste moment in de week – de zondagmiddag) afgerond naar boven 100 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in de realisatie van 104 parkeerplaatsen op eigen terrein waarmee aan de parkeernormen van de gemeente kan worden voldaan en ook op het drukste moment van de week in voldoende parkeerplek kan worden voorzien.

5.2. Geluid

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek voor wegverkeer is om die reden niet nodig.

5.3. Bezinning

Uitgangspunt in de planvorming is het vergroten van het bestaande bouwvolume ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toestaat. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie (opnamedatum 21 maart) blijkt dat door de nieuwbouw de schaduw op

eigen terrein of op het aangrenzende water valt. Alleen eind van de middag is er enige schaduw te verwachten op het achterste stukje van het aangrenzende perceel.



5.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Het voornemen gaat uit van de bouw van een gebouw met kantoor- en opslagruimte op de begane grond en 6 recreatiewoningen op de verdiepingen waar het geldende bestemmingsplan een bedrijfsgebouw toestaat. Dit project is gelet op de beperkte omvang te beschouwen als "niet in betekenende mate".

5.5. Water

In het kader van het geldende bestemmingsplan (2014) is gelet op de destijds voorgenomen herinrichting van de jachthaven overleg gevoerd met het hoogheemraadschap. Bij die herinrichting is uitgegaan van demping van water en het graven van nieuw water. Ook voor de toen voorgenomen toename van verharding en bebouwing is in 2019 al extra oppervlaktewater gerealiseerd.

De plek van de voorgenomen nieuwbouw waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft is in het geldende bestemmingsplan al voorzien van een bouwvlak wat volledig mag worden bebouwd. In de waterbalans die in 2014 is gemaakt is dus al rekening gehouden met bebouwing op deze plek. Met de voorgenomen bouw wordt daar geen extra bebouwing of verharding aan toegevoegd. Het feit dat de nieuwbouw niet als loods zal worden gebruikt maar als ruimte voor recreatiewoningen, kantoorruimte behorend bij de jachthaven en opslag heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Het gebouw zal (net als een loods) moeten worden aangesloten op de waterleiding en het riool. Het oppervlak van de bebouwing is niet groter (maar kleiner), dus het grondoppervlak waar water kan infiltreren wordt niet kleiner. Ook worden er geen kelders toegevoegd die van invloed zouden kunnen zijn op de waterhuishouding van het gebied. Tenslotte hoeven geen graafwerkzaamheden te worden verricht. Uitgangspunt is dat het hemelwater wordt geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater, het vuilwater wordt afgevoerd via het riool. Op deze wijze wordt het riool zo min mogelijk belast.

De bouw van het nieuwe gebouw met recreatiewoningen (short stay), kantoorruimte (behorend bij de jachthaven) en opslag heeft gelet op het voorgaande geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5.6. Ecologie

Wettelijk kader

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

Soortenbescherming

Door bureau Els & Linde is een ecologisch onderzoek (quick scan) uitgevoerd, inclusief veldbezoek (rapportage d.d. 16 april 2021). Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 23 maart 2021 is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuis, huismus en gierzwaluw op de planlocatie is uit te sluiten. Een afdoend onderzoek naar deze soorten is niet nodig.

Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. In de begroeiing kan gebroed worden door algemene vogelsoorten. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten en met een ecologisch werkprotocol te werken.

Gebiedsbescherming

Door bureau Els & Linde is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Daarin is geconcludeerd dat bij de gebruiksfase een verhoging van de depositie ontstaat die niet significant is en niet leidt tot een effect op de doelstellingen. Bij de bouwfase is geen verhoging in de depositie berekend. Het is wel noodzakelijk dat het gebouw emissievrij wordt verwarmd en de gebouwen in prefab worden gebouwd. Er is een vergunning nodig van de Wet natuurbescherming voor de gebruiksfase.

5.7. 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. De bouw van het gebouw met kantoor- en opslagruimten en 6 recreatiewoningen op Jachthaven Kortenhoef zullen hiervan geen belemmeringen ondervinden.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes kader. De N201 is de Regeling Basisnet geen onderdeel van het 'Basisnet Weg' (dit betreft de Rijkswegen), zodat er geen sprake is van grootschalig transport van gevaarlijke stoffen. De provincie Noord-Holland heeft de provinciale wegen vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de N201 vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere in de vorm van LPG-transporten naar twee tankstations in Hilversum. De hoeveelheid transporten en daarmee de risico's zijn beperkt. De afstand tot de N201 bedraagt hemelsbreed minimaal 70 meter.

Met de brandweer is overleg gevoerd. De brandweer heeft aangegeven de bovenstaande conclusie te onderschrijven en een opstelplaats open water te realiseren die gebruikt kan worden als bluswatervoorziening voor het plangebied.

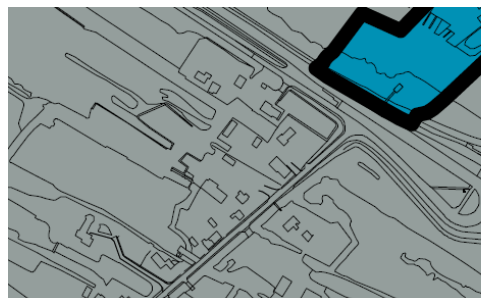
Hogedruk Aardgasleidingen

In het geldende bestemmingsplan (2014) is aangegeven dat er in de omgeving van het plangebied geen hogedruk aardgasleiding liggen.

5.8. Archeologie

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijdmeren (2011) is een archeologisch onderzoek pas nodig bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter. Het gebouw heeft een omvang van circa 400 m². De ondergrens van 2.500 m² wordt niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Zie onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart.



Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:

	Bij alle grondroerende werkzaamheden
	Plannen groter dan 50 m ² en dieper dan 35 cm
	Plannen groter dan 100 m ² en dieper dan 35 cm
	Plannen groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm
	Plannen groter dan 2.500 m ² en dieper dan 40 cm
	Archeologievrij

5.9. Bodem

In het kader van de in 2019/2020 uitgevoerde (grond)werkzaamheden op de jachthaven, dat mede betrekking heeft gehad op de gronden waar het nieuwe gebouw wordt voorzien, is op de plek waar de nieuwbouw wordt voorzien ruim 2.500 m³ schone grond gestort. Op de betreffende locatie was voorheen water. Het betreft zand (korrelklasse A) dat voldoet aan de achtergrondwaarde voor grond. Het certificaat en de stortbrieven zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Gelet op de aanwezige schone grond is verkennend bodemonderzoek niet nodig.

5.10. Duurzaamheid

In paragraaf 2.2 is aangegeven op welke wijze het nieuwe gebouw duurzaam wordt gebouwd. In onderstaande tekst is deze passage nogmaals weergegeven.

De gevels van de ruimtes worden gemaakt van natuurlijke gevelmaterialen, zoals natuursteen en houten (naturel en zwart) gevelbekleding 'met FSC keurmerk'. Hierdoor zal het gebouw gezien zijn gevelmaterialen, aansluiten op de waterwoning en het huidige ontvangstgebouw. Daarbij zullen de balkons en de trappenhal aangekleed worden met groenwanden, bomen en planten uit de omgeving. Hierdoor krijgt het gebouw een natuurlijk uitstraling en is deze passend in zijn omgeving.

Het doel is om het gebouw zo circulair en duurzaam mogelijk te maken. Hiervoor is er in het ontwerpproces gebruik gemaakt van de methodes van Van Mourik en Metabolic. Vanuit deze methodes wordt het gebouw opgebouwd in vijf gebouwdelen die met hun verschillende levensduren onafhankelijk van elkaar gedemonteerd en weer gemonteerd kunnen worden. Naast deze basis opzet voor circulair bouwen is er gekozen voor circulair materialen voor de opbouw van de wanden, vloeren, kap, kozijnen en draagconstructie. Die worden omschreven in R-ladder circulaire materialen.

De kap met de dakoverstekken die fungeert als grote zonneluifel, is onderdeel van het duurzame ontwerp. Doormiddel van een zonnestudie is er rekening gehouden met de directe zoninstraling gedurende het jaar. Dit zal direct invloed hebben op de verwarming en koeling van het gebouw of te wel de energiehuishouding.

Met een warmtepompinstallatie, WTW-installatie en zonnepanelen is het gebouw energie neutraal. De overtollige energie wordt gebruikt voor het terrein. Deze kan worden opgeslagen in bijvoorbeeld een batterij die gekoppeld wordt aan oplaadpunten voor de elektrische fiets, de elektrische boot, elektrische auto, terreinverlichting etc.

Het gebouw zal zo veel mogelijk met geprefabriceerde onderdelen worden opgebouwd. Denk hierbij aan een prefab funderingsconstructie, staalskelet, buitenwanden en kapconstructie. Hierbij losmaakbaarheid van de gebouwonderdelen in ogenschouw genomen. Vanwege het uitgangspunt om het gebouw energieneutraal te maken, wordt de schil van de bedrijfsruimten met hoogwaardige isolatiematerialen geïsoleerd. De Rc waarden (warmteweerstand) van constructies worden hoger uitgevoerd dan wordt gesteld in het bouwbesluit. Ook wordt er triple beglazing toegepast om de gehele schil zo goed mogelijk te isoleren.

5.11. Milieueffectrapportage

Een verplichting om een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of volledige m.e.r.-procedure uit te voeren kan ontstaan op basis van art 7.2 en 7.2A van de Wet milieubeheer. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een gebouw behorend bij de jachthaven of voor watersportbedrijven al mogelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet op beperkte afwijkingen (beperkt grotere bouwhoogte en van bestemmingsplan afwijkende functie recreatiewoningen). De bebouwde oppervlakte neemt niet toe maar is zelfs iets kleiner dan het geldende bestemmingsplan toelaat. De functie “recreatiewoning” is een functie die qua aard passend is op een jachthaven waar al andere recreatieve functies aanwezig zijn. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat er naar aard en omvang geen sprake is van een nieuw “stedelijk ontwikkelingsproject” waarvoor een m.e.r. beoordeling aan de orde is.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het gebouw wordt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. De kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges die zullen worden geheven voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een planschade overeenkomst worden getekend.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Jachthaven Kortenhoef heeft in 2019 en 2020 met een aantal directe en indirecte bewoners aan het Moleneind gesproken over het algemene wensbeeld van de Jachthaven waarin de onderwerpen doorzichten, groeninrichting en bebouwing aan bod zijn gekomen. Met de inrichting van de jachthaven is met de door de omwonenden naar voren gebrachte punten rekening mee gehouden.

Over het schetsontwerp van het gebouw heeft in april, mei en juni 2021 nader overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Zie daarvoor het bijgevoegde document over de gehouden participatie.

HOOFDSTUK 7. SAMENVATTING EN MOTIVERING

In 2014 is voor jachthaven Kortenhoef een bestemmingsplan vastgesteld om de voorgenomen herstructurering en (op kleine schaal) uitbreiding van de jachthaven juridisch en planologisch mogelijk te maken. Veel van de voorgenomen werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. In het bestemmingsplan is in de jachthaven de bouw van een bedrijfsgebouw voorzien dat tot op heden niet is gebouwd. Op 19 oktober 2020 is bij de gemeente Wijdmeren een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een gebouw op deze plek ten behoeve van kantoor- en opslagruimten behorend bij de jachthaven op de begane grond en 6 recreatie/short stay woningen op de verdiepingen.

Het gebouw heeft een oppervlakte (footprint) van circa 470 m² en een bouwhoogte van maximaal 9,90 meter.

Het bouwplan wijkt op de volgende punten af de geldende bestemmingsplannen:

1. het bouwen van een gebouw met op de verdiepingen 6 recreatiewoningen waar conform het geldende bestemmingsplan alleen gebouwen ten behoeve van de functie jachthaven (inclusief opslag) zijn toegestaan;
2. het bouwen van een gebouw met een nokhoogte van maximaal 9,90 meter waar het geldende bestemmingsplan uitgaat van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter, waarbij de binnenplanse afwijkingsbepalingen (artikel 29) een 10% afwijking toestaan tot maximaal 9,90 meter.

De realisatie van de zes recreatiewoningen past binnen het beleidskader van de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdmeren. Ook past het voornemen binnen de kaders van het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen (2017) en het bijbehorende uitvoeringsprogramma om de recreatiefunctie van het gebied te versterken door (onder andere) het toevoegen van verblijfsrecreatie op jachthavens.

Het gebouw wordt op dezelfde locatie gebouwd als waar het geldende bestemmingsplan al bebouwing in de vorm van een bedrijfsloods toestaat. De omvang van het gebouw (footprint) wordt echter kleiner dan waar het geldende bestemmingsplan vanuit gaat. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een bouwblok van 46 bij 14 meter, de footprint van het nieuwe gebouw wordt 470 m² meter volgens het voorlopig ontwerp, binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan.

Door de beperktere footprint en de ruime groene zoom met bosschages en beplanting wordt het pand voor de omwonenden voor een groot deel aan het zicht onttrokken en wordt eventuele massaliteit voorkomen. Door de opzet van het gebouw (een kleinere footprint met een bebouwingsopzet “licht en lucht”) wordt het zicht vanaf de buurpercelen en de open structuur van het gebied verbeterd ten opzichte van de bedrijfsloods die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Op onderstaande impressies is de nieuwe situatie weergegeven vanaf de jachthaven (boven) en vanaf de achterzijde (onder).



Het gebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Wel wordt het gebouw hoger (9,90m) dan het geldende bestemmingsplan toestaat (gothoogte 6 meter, nokhoogte 9 meter, binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 9,90 meter – 10%). De grotere bouwhoogte is nodig om de verdiepingen minimaal 2,70 meter hoog te laten zijn, waardoor in de woningen veel licht en ruimte kan worden ervaren. Daarnaast is de luifel nodig om een gedeelte van het zonlicht te weren.

De effecten van de beperkt grotere bouwhoogte zijn onderzocht. Voor wat betreft de bezonning worden geen negatieve effecten verwacht ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan al toestaat. De meeste schaduw van de nieuwbouw valt op het eigen terrein van de jachthaven of op de naastgelegen watergang. Bovendien bedraagt de afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing en de bedrijfswoning aan de Zuwe 24 circa 20 meter, zodat er ook de beperkt hogere bebouwing inpasbaar is in de omgeving. Het gebouw wordt daarnaast door een brede groenstrook afgeschermd, zie bovenstaande impressie.

Er wordt een duurzaam gebouw gerealiseerd. Daarbij wordt zowel gewerkt met duurzame bouwmaterialen als worden voorzieningen aan het gebouw getroffen om de isolatie te optimaliseren en voor wat betreft energie volledig zelf te kunnen voorzien door het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Deze bedraagt afgerond naar boven 100 parkeerplaatsen voor het drukste moment van de week (zondagmiddag). Op de jachthaven worden 104 parkeerplaatsen (op eigen terrein) gerealiseerd zodat er kan worden voldaan aan de berekende parkeerbehoefte op grond van de gemeentelijke parkeernormen.