

# **Jachthavens/ (bedrijfs)woningen bestemmingsplan Plassengebied**

Gemeente Wijdmeren

24 februari 2015

Definitief rapport

BC7419-106-103





Documenttitel Jachthavens/ (bedrijfs)woningen  
bestemmingsplan Plassengebied

Verkorte documenttitel Jachthavens BP Plassengebied

Status Definitief rapport

Datum 24 februari 2015

Projectnaam RO Wijdemeren

Projectnummer BC7419-106-103

Opdrachtgever Gemeente Wijdemeren

Referentie BC7419-106-103/R/904229/Rott

Auteur(s) Rein Bruinsma, Mark van Gaal

Vrijgegeven door Ralf Buelens



## INHOUDSOPGAVE

|     |   | Blz. |
|-----|---|------|
| 1   | INLEIDING                                     | 1    |
| 1.1 | Aanleiding                                    | 1    |
| 1.2 | Werkwijze                                     | 1    |
| 2   | HUIDIG PLANOLOGISCH KADER                     | 2    |
| 2.1 | Bedrijven                                     | 2    |
| 2.2 | Bedrijfswoningen                              | 2    |
| 3   | BESCHOUWING BEDRIJVEN EN WONINGEN PER LOCATIE | 3    |
| 3.1 | Jachthaven het Anker                          | 3    |
| 3.2 | De otter                                      | 4    |
| 3.3 | Jachthavenservice Breukelen                   | 5    |
| 3.4 | Koninklijke watersportvereniging Loosdrecht   | 6    |
| 3.5 | Jachthaven Wetterwille                        | 8    |
| 3.6 | Jachthaven de Uitkijk                         | 9    |
| 3.7 | Jachthaven Warmars                            | 10   |



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Plassengebied liggen een aantal jachthavens. Op deze jachthavens zijn bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven behoren een aantal bedrijfswoningen. Niet alle bedrijfswoningen zijn nog onderdeel van de bedrijfsvoering, maar zijn in gebruik als burgerwoningen.

Op dit moment wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. De gemeente heeft het voornemen om een aantal bedrijfswoningen te wijzigen naar een burgerwoning, mits wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Zo mag het toestaan van burgerwoningen de bedrijfsvoering van de jachthavens niet beperken. Daarnaast dient ter plaatse van de woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### 1.2 Werkwijze

Uit een eerdere inventarisatie (4 december 2014) is gebleken dat geluid van doorslaggevend belang is om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. In deze notitie wordt aan de hand van het aspect geluid beoordeeld of een burgerwoning kan worden toegestaan. Op 5 en 13 februari 2015 heeft onze akoestische adviseur de locaties bezocht en de geluidssituatie ter plaatse geschouwd. De volgende locaties zijn bezocht:

| Bedrijf                                     | Adres                    |
|---|--------------------------|
| Jachthaven het Anker                        | Oud-loosdrechtsedijk 117 |
| De otter                                    | Oud-Loosdrechtsedijk 131 |
| Jachthavenservice Breukelen                 | Oud-Loosdrechtsedijk 141 |
| Koninklijke Watersportvereniging Loosdrecht | Oud-Loosdrechtsedijk 153 |
| Jachthaven Wetterwille                      | Oud-Loosdrechtsedijk 171 |
| Jachthaven de Uitkijk                       | Oud-Loosdrechtsedijk 237 |
| Jachthaven Warnars                          | Oud-Loosdrechtsedijk 249 |

Aan de hand van de geschouwde geluidssituatie, het vigerende bestemmingsplan, het activiteitenbesluit en de meldingen activiteitenbesluit is beoordeeld of de bedrijfswoningen kunnen worden gewijzigd naar een burgerwoning.

## 2 HUIDIG PLANOLOGISCH KADER

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan '1<sup>ste</sup> herziening Plassengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 1999.

### 2.1 Bedrijven

Ter plaatse van de jachthavens geldt de bestemming Jachthavengebied – Rs(w). Hier zijn volgens artikel 11.1 van de regels onder meer jachthavens en watersportbedrijven toegelaten.

Volgens artikel 1 van de regels wordt onder watersportbedrijf tevens verstaan een bedrijf dat (mede) is gericht op het vervaardigen en herstellen van vaartuigen.

Volgens artikel 4.1 van de regels zijn alleen zeer lichte bedrijfsactiviteiten toegestaan, tot maximaal categorie 2 van de Staat van inrichtingen (bijlage II van de regels).

Deze artikelen in samenhang bezien leiden tot de conclusie, dat scheepsbouw- en reparatiebedrijven (SBI-code 37.41 tm 45 als genoemd in de Staat van inrichtingen) niet zijn toegelaten. Immers dat betreft bedrijven die vallen in van categorie 3 en 4 van de Staat van inrichtingen.

NB: Jachthavens met bijbehorende voorzieningen vallen volgens de actuele VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering in categorie 3.1, dat is één afstandstap hoger dan is toegelaten in het vigerende plan. In het nieuwe plan zal evenwel wederom de bestemming Jachthavengebied opgenomen gaan worden. Met een algemene positieve bestemming voor de verschillende jachthavenbedrijven, niet zijnde scheepsbouw- en reparatiebedrijven. De extra afstandstap staat dit niet in de weg, aangezien de verschillende jachthavenbedrijven in dit gebied als gebiedseigen kunnen worden gekwalificeerd.

### 2.2 Bedrijfswoningen

Volgens de artikelen 11.2 en 11.3 van de regels mag er per bouwperceel één bedrijfswoning worden gerealiseerd. Deze hoeft niet op de plankaart te zijn aangegeven. In het nieuwe bestemmingplan komt er binnen de bestemming Jachthavengebied geen algemene toelating meer voor bedrijfswoningen. Bestaande bedrijfswoningen, alsmede bestaande burgerwoningen worden met een specifieke aanduiding/ bestemming op maat toegelaten.



### 3 BESCHOUWING BEDRIJVEN EN WONINGEN PER LOCATIE

#### 3.1 Jachthaven het Anker

Deze jachthaven is conform de bestemming in gebruik. Er is een kleine werkplaats aanwezig, echter deze is zodanig kleinschalig en ondergeschikt, dat niet gesproken kan worden van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf in de zin van de Staat van inrichtingen. In afbeelding 1 is de ligging van de jachthaven en de woningen weergegeven.



Afbeelding 1: ligging jachthaven en woningen

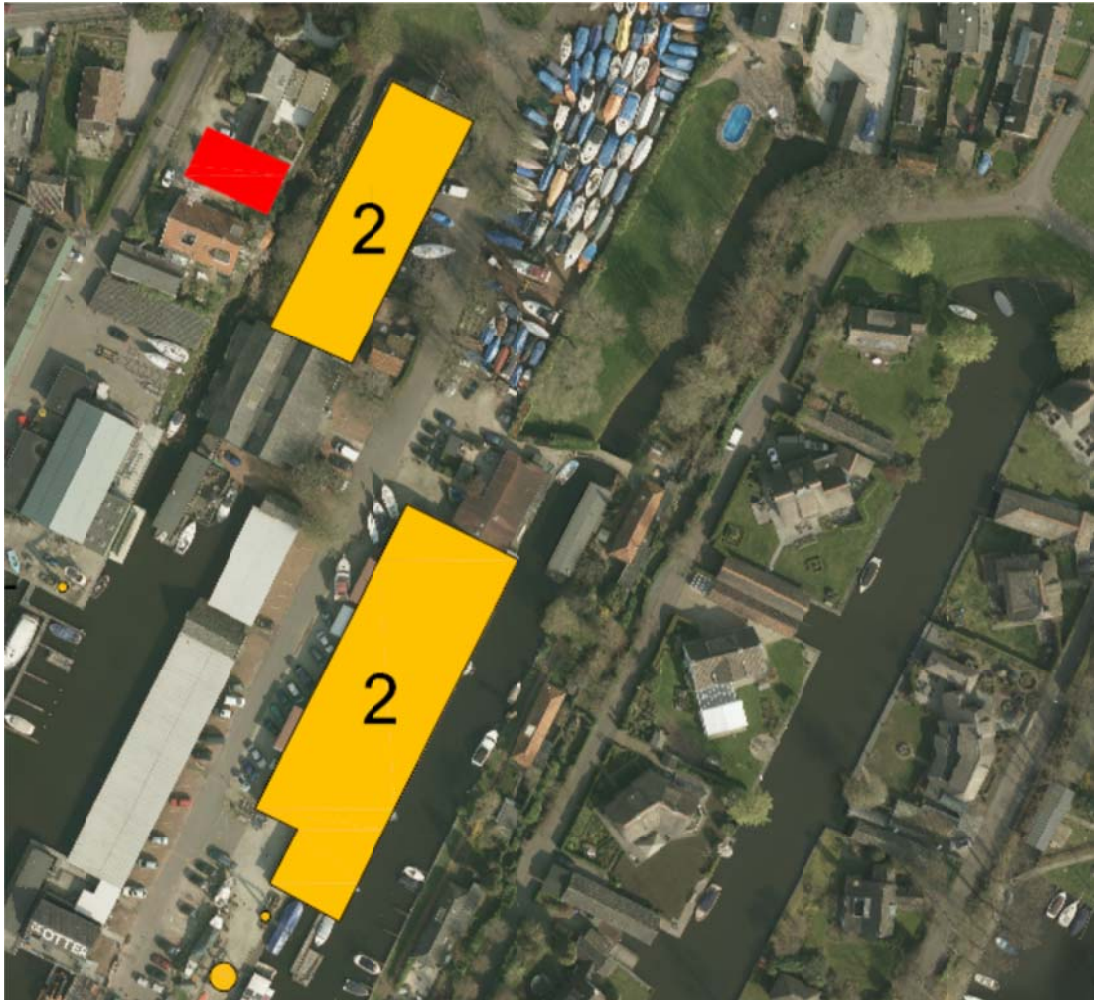
##### *Oud-Loosdrechtsedijk 119 en 119a*

Deze woningen, die thans als burgerwoning in gebruik zijn, grenzen aan twee zijden aan gronden met een woonbestemming, met daarop burgerwoningen. De ligging ten opzichte van Jachthaven het Anker staat de omzetting naar de bestemming burgerwoning niet in de weg. Overschrijding van de voorschriften Activiteitenbesluit op deze woningen door de Jachthaven wordt niet verwacht. Overigens zijn in de huidige situatie de woningen al geluidsgevoelig ten opzichte van de Jachthaven, aangezien de woningen thans niet in gebruik zijn als bedrijfswoning bij de Jachthaven.

Gezien het voorgaande is omzetting naar de bestemming 'Wonen' in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.2 De otter

Deze jachthaven is conform de bestemming in gebruik. Er is een kleine werkplaats aanwezig, echter deze is zodanig kleinschalig en ondergeschikt, dat niet gesproken kan worden van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf in de zin van de Staat van inrichtingen. In afbeelding 2 is de ligging van de jachthaven en de woning weergegeven.



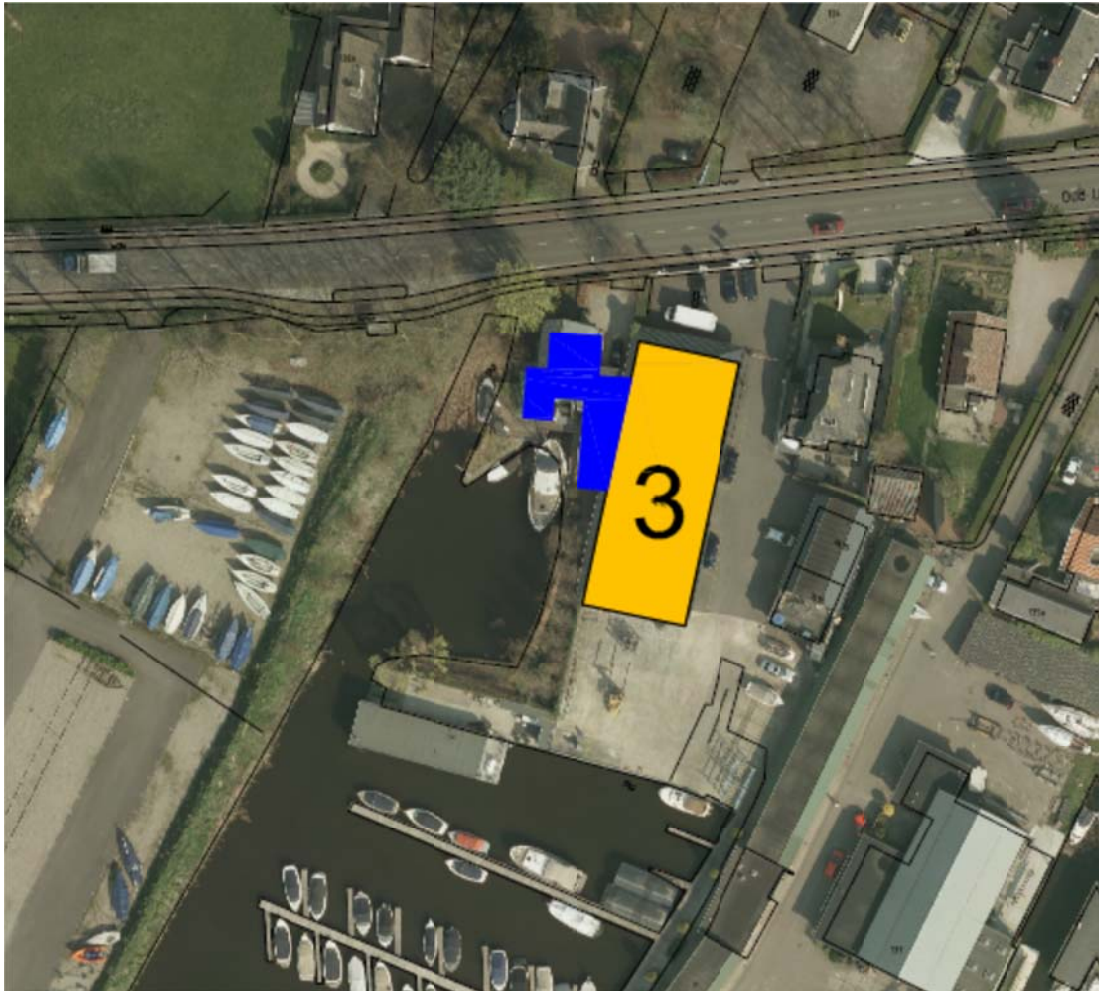
Afbeelding 1: ligging jachthaven en woning

#### *Oud-Loosdrechtsedijk perceel 133-135*

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn op het perceel 2 burgerwoningen toegelaten. De ligging ten opzichte van De otter en de overige bedrijven staat de toevoeging van een derde burgerwoning op hetzelfde perceel niet in de weg. Overschrijding van de voorschriften Activiteitenbesluit op deze woning door de Jachthaven wordt niet verwacht. Gezien het voorgaande is toevoeging van een derde burgerwoning binnen dit perceel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.3 Jachthavenservice Breukelen

Deze jachthaven is conform de bestemming in gebruik. Er is een kleine werkplaats aanwezig, echter deze is zodanig kleinschalig en ondergeschikt, dat niet gesproken kan worden van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf in de zin van de Staat van inrichtingen. In afbeelding 3 is de ligging van de jachthaven en de woning weergegeven.



Afbeelding 3: ligging jachthaven en woning

#### *Oud-Loosdrechtsedijk perceel 143*

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een burgerwoning toegelaten. Omdat de woning tegen de bebouwing van de jachthavenservice aan ligt is de situatie ter plaatse beoordeeld. Overschrijding van de voorschriften Activiteitenbesluit op deze woning door de Jachthavenservice wordt niet verwacht. De situatie is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.4 Koninklijke watersportvereniging Loosdrecht

Onze akoestische adviseur is de toegang tot de vereniging ontzegd. Onderstaande bevindingen zijn dan ook voorlopig en onder voorbehoud.

Gezien de melding Activiteitenbesluit lijkt deze jachthaven conform de bestemming in gebruik. Op de plattegrondtekening is een werkplaats aanwezig. Deze lijkt zodanig kleinschalig en ondergeschikt, dat niet gesproken kan worden van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf in de zin van de Staat van inrichtingen. In afbeelding 4 is de ligging van de watersportvereniging en de woningen weergegeven.



Afbeelding 4: ligging watersportvereniging ende woningen

#### *Oud-Loosdrechtsedijk perceel 145*

Deze woning is in gebruik door de Havenmeester van de jachthaven en voldoet daarmee aan de criteria voor een bedrijfswoning. De woning is op het oog ook op het terrein van de inrichting gelegen. Door de woning te bestemmen als burgerwoning wordt de woning geluidgevoelig ten opzichte van de jachthaven. Vanwege de ligging direct naast de op- en afrit naar de parkeerplaats is onduidelijk of aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Gelet hierop, alsmede gelet op het huidige gebruik als bedrijfswoning en gelet op de ligging ligt bestemming van de bestemming bedrijfswoning voor de hand. Op dit moment is niet vast te stellen of de bestemming burgerwoning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

*Oud-Loosdrechtsedijk perceel 147, 149 en 155*

Deze woningen liggen op een eigen van de jachthaven afgescheiden terrein. Overschrijding van de voorschriften Activiteitenbesluit op deze woning door de Jachthaven wordt niet verwacht. Overigens zijn in de huidige situatie de woningen al geluidsgevoelig ten opzichte van de Jachthaven, aangezien de woningen thans niet in gebruik zijn als bedrijfswoningen bij de Jachthaven. Gezien het voorgaande is omzetting naar de bestemming burgerwoning in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

*Oud-Loosdrechtsedijk perceel 151*

Deze woning is volgens de website van de jachthaven (tevens) in gebruik als administratiekantoor lijkt daarmee te voldoen aan de criteria voor een bedrijfswoning. De woning is op het oog ook op het terrein van de inrichting gelegen. Door de woning te bestemmen als burgerwoning wordt de woning geluidgevoelig ten opzichte van de jachthaven. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van de werkplaats, het restaurant en het laad- en looppunt van het restaurant is onduidelijk of aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Gelet hierop, alsmede gelet op het kennelijke gebruik als onderdeel van de jachthaven en gelet op de ligging ligt bestemming van de bestemming bedrijfswoning voor de hand. Op dit moment is niet vast te stellen of de bestemming burgerwoning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.5 Jachthaven Wetterwille

Deze jachthaven is conform de bestemming in gebruik. Er is een kleine werkplaats aanwezig, echter deze is zodanig kleinschalig en ondergeschikt, dat niet gesproken kan worden van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf in de zin van de Staat van inrichtingen. In afbeelding 5 is de ligging van de jachthaven en de woning weergegeven.



Afbeelding 5: ligging jachthaven en woning

#### *Oud-Loosdrechtsedijk perceel 169*

Deze woning, die thans als burgerwoning in gebruik is, is volledig omsloten door bedrijfsbestemmingen, te weten de jachthaven en een restaurant met bowlingbaan. Niettemin wordt overschrijding van de voorschriften Activiteitenbesluit op deze woning door de Jachthaven dan wel het restaurant niet verwacht. Overigens is in de huidige situatie de woning al geluidsgevoelig ten opzichte van de Jachthaven, als ook het restaurant, aangezien de woning thans niet in gebruik is als bedrijfswoning. Vanwege de ligging midden tussen de bedrijvigheid ligt omzetting naar de bestemming burgerwoning minder voor de hand. Gevreesd moet worden dat dit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Overwogen kan worden om voor het huidige gebruik als burgerwoning persoonsgebonden overgangsrecht in het nieuwe plan op te nemen, waarna het gebruik als bedrijfswoning hervat kan worden, welke mogelijkheid zeker niet is uitgesloten. Hiertoe dient de bestemming bedrijfswoning bestendig te worden, naast de bestemming persoonsgebonden tijdelijke burgerwoning.

### 3.6 Jachthaven de Uitkijk

Deze jachthaven is conform de bestemming in gebruik. Er is een kleine werkplaats aanwezig, echter deze is zodanig kleinschalig en ondergeschikt, dat niet gesproken kan worden van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf in de zin van de Staat van inrichtingen. In afbeelding 6 is de ligging van de jachthaven en de woning weergegeven.



Afbeelding 6: ligging jachthaven en woning

#### *Oud-Loosdrechtsedijk perceel 241*

Deze woning, die thans als burgerwoning in gebruik is, grenst direct aan gronden met een woonbestemming, met daarop burgerwoningen, in een omgeving met gemengd gebied met nog meer burgerwoningen. De ligging ten opzichte van Jachthaven de uitkijk staat de omzetting naar de bestemming burgerwoning niet in de weg. Overschrijding van de voorschriften Activiteitenbesluit op deze woning door de Jachthaven wordt niet verwacht. Overigens is in de huidige situatie de woning al geluidsgevoelig ten opzichte van de Jachthaven, aangezien de woning thans niet in gebruik is als bedrijfswoning bij de Jachthaven. Gezien het voorgaande is omzetting naar de bestemming burgerwoning in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.7 Jachthaven Warnars

Deze jachthaven is thans tevens in gebruik als inrichting voor scheepsreparatie, van kunststofschepen en wellicht ook metalen schepen. Deze activiteiten zijn niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 2 van deze notitie). Het is mogelijk dat dit gebruik valt onder het overgangsrecht van artikel 4.2 annex artikel 40. Bij de vaststelling van een nieuw plan kunnen deze activiteiten echter niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Het strijdige gebruik moet derhalve worden beëindigd, dan wel moet het gebruik worden gelegaliseerd door dit gebruik in het nieuwe plan onder een passende maatbestemming te brengen. Uit akoestisch onderzoek (in beginsel uit te voeren in opdracht c.q. op kosten van het bedrijf) moet blijken, dat dit gebruik past binnen de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Het reguliere gebruik van de dieselkraan alsmede de vervoersbewegingen op het terrein van de inrichting moeten bij dit onderzoek worden betrokken. In afbeelding 7 is de ligging van de jachthaven en de woning weergegeven.

Overwogen kan worden de maatbestemming op te nemen zónder bovengenoemd geluidonderzoek, er van uitgaande dat in de huidige situatie het Activiteitenbesluit al van toepassing is en dat niet is gebleken van overschrijding van de geluidvoorschriften daarvan. Wij beschouwen dit als een minder zekere optie.



Afbeelding 7: ligging jachthaven en woning



*Oud-Loosdrechtsedijk perceel 247-249*

Gezien de ligging ten opzichte van de jachthaven in de nabijheid van de reparatieloods is overschrijding van de geluidvoorschriften zeker niet uitgesloten. Uit bovengenoemd geluidonderzoek zal dan ook moeten blijken of dit al dan niet het geval is. Indien voldaan wordt is een bestemming als burgerwoning goed te motiveren, dit mede gezien de rest van de omgeving. Op dit moment is echter niet vast te stellen of de bestemming burgerwoning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.