



Nota van beantwoording zienswijze

Bestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland

d.d. 23 maart 2020

1. Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 16 oktober 2019 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de bekendmakingenpagina van de website van Amsterdam. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 oktober 2019 tot en met 27 november 2019 voor een ieder ter inzage gelegen en was tevens raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend. Op deze zienswijze wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijze is in samengevatte vorm weergegeven.

Deze nota is beschikbaar in elektronische en analoge (papieren) vorm. In de analoge versie is de zienswijze integraal opgenomen in de bijlage van de analoge nota. Vanwege de bescherming van de privacy is de zienswijze niet bij de elektronische versie gevoegd en zijn persoonlijke gegevens in de elektronische versie geanonimiseerd.

2. Overzicht zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen van Stibbe, ingebracht namens Holland Sport Boat Centre B.V., de heer ... en mevrouw ... , Zuiderzeeweg 2, 1095 KG Amsterdam.

De zienswijze is op 27 november 2019 en derhalve binnen de gestelde termijn ontvangen en kan daarmee in behandeling worden genomen.

3. Beantwoording zienswijze

a. Algemeen

Met het oog op de naadloze overgang van hun bedrijfsvoering was de vaststelling van het bestemmingsplan eerder voorzien. Er wordt op vertrouwd dat de gemeente zich blijft inzetten om verdere vertraging te beperken en om een naadloze en voortvarende overgang van hun bedrijfsvoering te verwezenlijken.

Beantwoording

Al lange tijd is duidelijk is dat het Zeeburgereiland wordt ontwikkeld tot woongebied. Sinds 2008 is door de gemeente aan reclamanten aangegeven dat de jachthaven niet op de huidige locatie kan blijven. Om die reden had de gemeente de gronden van de huidige bedrijfslocatie van Holland Sport Boat Centre (HSBC) deels tijdelijk verhuurd en deels tijdelijk verpacht. Zowel de huurovereenkomst als de erfpachtovereenkomst zijn eind september 2018 geëindigd.

De gemeente is (vanuit een goede ruimtelijke ordening) niet verplicht een nieuwe locatie voor HSBC te vinden, maar spant zich hier wel voor in. Daar is de locatie van het onderhavige plangebied uit voortgekomen. Met reclamanten zijn afspraken gemaakt over het eindige gebruik op de huidige locatie en verplaatsing van de jachthaven naar de nieuwe locatie. Hierbij zijn ook afspraken gemaakt over het gefaseerd verplaatsen van het bedrijf, zodat het bedrijf ook tijdens de verplaatsing in bedrijf kan blijven. Vanuit de gemeente is echter nooit toegezegd dat er sprake zou zijn van een naadloze overgang van de bedrijfsvoering. Dat kan ook niet, omdat de gemeente hierbij afhankelijk is van verschillende omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de medewerking van reclamanten zelf aan de bedrijfsverplaatsing. Een belangrijke reden voor de vertraging van het proces is dat deadlines voor het maken van het voorlopig en definitief ontwerp van de nieuwe locatie niet door reclamanten zijn gehaald. Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente zich blijft inspannen om in nauw overleg met reclamanten de bedrijfsovergang zo soepel mogelijk te laten verlopen.

b. Planverbeelding

Reclamanten weten niet zeker of de perceelgrenzen van de planverbeelding juist zijn en gaan ervan uit dat die nog gecontroleerd worden. Daarnaast hebben de hierna volgende opmerkingen over de planregels mogelijk gevolgen voor de planverbeelding.

Beantwoording

De planverbeelding is gecheckt aan de hand van het definitieve ontwerp dat na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aangeleverd. Naar aanleiding van deze check zijn een aantal aspecten aangepast. Dit betreffen aspecten naar aanleiding van de hierna te behandelen opmerkingen over de planregels. Los hiervan is de planverbeelding ook aangepast door bij de dijk ten zuiden van het bouwvlak de bestemming groen, overeenkomstig het definitieve ontwerp, langer door te trekken en breder te maken.

c. Begripsbepaling watersportbedrijf

Volgens reclamanten is de definitie van watersportbedrijf in artikel 1.40 niet voldoende dekkend voor hun activiteiten. Verzocht wordt om deze definitie uit te breiden met de verkoop van pleziervaartuigen. Daarnaast willen reclamanten ook graag de mogelijkheid hebben om passagiersvaartuigen te kunnen onderhouden en/of repareren en de winterstalling daarvoor te faciliteren.

Beantwoording

Onder watersportbenodigdheden vallen ook pleziervaartuigen, zodat de verkoop van pleziervaartuigen onder de begripsbepaling valt. Omdat reclamanten meer zekerheid willen hebben dat dit goed geregeld is, is deze begripsbepaling aangepast zodat hieruit ook expliciet blijkt dat het ook gaat om de verkoop van pleziervaartuigen. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassing van de begripsbepaling watersportbedrijf (de aanpassing is onderstreept): een bedrijf dat gerelateerd is aan het uitoefenen van sport op of in het water, daaronder begrepen het stallen en/of onderhoud en/of de reparatie en/of het vervaardigen van pleziervaartuigen en de verkoop van pleziervaartuigen en aanverwante watersportbenodigdheden, een zeilmakerij en vergelijkbare bedrijven (artikel 1.42).

Voor wat betreft de mogelijkheid om passagiersvaartuigen te kunnen onderhouden en/of repareren en de winterstalling daarvoor te faciliteren, wordt het volgende opgemerkt. In de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 is een watersportbedrijf is opgenomen. Een watersportbedrijf is omschreven als een bedrijf waar onderhoud en reparatie van pleziervaartuigen mogelijk is (artikel 1.42). Het bestemmingsplan voorziet daarmee niet in onderhoud, reparatie en het stallen van passagiersvaartuigen. Dit wordt ook niet wenselijk bevonden. Het past niet bij de beoogde ontwikkeling en het beoogde karakter van het Zeeburgereiland als hoogwaardig woongebied. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de jachthaven op een nieuwe locatie voort te zetten en voorziet, anders dan de horecafunctie, niet in uitbreiding van de faciliteiten.

d. Wijze van meten

De planregels houden onvoldoende rekening met de overschrijdingen van hoogte en breedte van de beoogde bouwwerken.

Beantwoording

Aan de hand van het definitieve ontwerp is beoordeeld of de maatvoering van de beoogde bouwwerken goed zijn opgenomen op de verbeelding en de planregels. Dit heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- de nokhoogte van de botenloods op de planverbeelding is aangepast van 16 naar 17 meter;
- de maximale bouwhoogte van de showroom op de planverbeelding is aangepast van 9 naar 11 meter, met de toevoeging dat er een minimale dakhelling geldt van 3%;
- het bouwvlak van de showroom op de planverbeelding is dusdanig aangepast dat de dakoverstekken en de botenlift binnen het bouwvlak zijn gelegen, met de toevoeging dat het maximum bebouwd oppervlak 880 m² mag bedragen.

e. Horeca van 1.700 m² bij recht

Reclamanten zien graag dat de horecafunctie met een maximale oppervlakte van 1.700 m² bij recht mogelijk wordt gemaakt en niet meer wordt gekoppeld aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Reden hiervan is dat uit een door hen ingewonnen advies blijkt dat de volledige parkeerbehoefte kan worden gefaciliteerd op eigen terrein.

Beantwoording

Reclamanten hebben net voor de afronding van het ontwerpbestemmingsplan verzocht de oppervlakte voor de horecafunctie uit te breiden van 500 naar 1.700 m². Omdat de ruimtelijke gevolgen hiervan op dat moment niet meer beoordeeld konden worden, is ervoor gekozen de oppervlakte voor de

horecafunctie van 500 m² bij recht mogelijk te maken en een mogelijke uitbreiding van de horecafunctie te koppelen aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Uit het door reclamanten overgelegde advies blijkt dat de door het plan gegenereerde parkeerbehoefte gefaciliteerd kan worden op het terrein van de jachthaven zelf. Omdat in het voorontwerpbestemmingsplan maximaal 200 m² aan horeca mogelijk was gemaakt en het voornemen bestond het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te laten vaststellen door een aanzienlijke uitbreiding van de horeca mogelijk te maken, is dit voornemen voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost heeft op 10 maart 2020 positief geadviseerd voor wat betreft een oppervlakte voor de horeca van maximaal 1.500 m². Een dergelijke oppervlakte kan haar goedkeuring dragen, maar een grotere omvang acht zij te omvangrijk, gelet op de hoeveelheid horeca op Zeeburgereiland, mede in relatie tot de andere buurten op Zeeburgereiland, zoals de Sluisbuurt, maar ook de silo's en IJburg. De gekozen locatie voor de horeca aan het water is een waardevolle aanwinst voor Zeeburgereiland. De stadsdeelcommissie is op 20 maart 2020 over het advies van het dagelijks bestuur geïnformeerd. De opmerkingen van het dagelijks bestuur worden ter harte genomen bij de verdere ontwikkeling van Zeeburgereiland, omdat er niet meer horeca gerealiseerd moet worden dan waar behoefte aan is. Bij iedere planontwikkeling op Zeeburgereiland waar horeca in voorzien is, zal onderzoek plaatsvinden naar de behoefte hiernaar.

Overeenkomstig het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost is in het bestemmingsplan nu bij recht een maximale oppervlakte voor de horeca opgenomen van 1.500 m² (categorie I, IIa, III en IV). Daarmee is de wens van reclamanten om over een maximale oppervlakte voor de horeca van 1.700 m² te beschikken niet overgenomen. Er is tevens geregeld dat maximaal 500 m² bvo gebruikt mag worden voor horeca IIa (zalenverhuur). Reden hiervan is dat een restaurant/café voorziet in een behoefte voor het Zeeburgereiland, hetgeen ook de recreatieve functie van de jachthaven kan versterken. Zalenverhuur moet hier ondergeschikt aan blijven (artikel 4.3.2, onder g). Ook de gebruiksregel over parkeren is hier op aangepast door voor te schrijven dat een minimum aantal auto- en fietsparkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn en worden gehouden. Voor de autoparkeerplaatsen is hierbij onderscheid gemaakt tussen het vaarseizoen en buiten het vaarseizoen (artikel 4.3.3). In verband met het onderscheid tussen het vaarseizoen en buiten het vaarseizoen is een begripsomschrijving van vaarseizoen toegevoegd (artikel 1.39). Tevens is het door reclamanten aangeleverde advies aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

f. Flexibiliteit horecafunctie

Reclamanten zien graag iets meer flexibiliteit in de horecamogelijkheden door de verkoop van ijs en enkele snacks mogelijk te maken.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor horeca IIa (zalenverhuurbedrijf), horeca III (café/bar) en IV (restaurant). Een café of een restaurant kunnen ook ijs verkopen, maar een zelfstandige ijssalon valt daar niet onder. Een zelfstandige ijssalon is in de Amsterdamse horecasystematiek horeca I (zie begripsbepaling van horeca). Gezien de ruimtelijke uitstraling van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen horecacategorieën bestaan er geen bezwaren tegen het mogelijk maken van horecacategorie I (lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon). Het ontwerpbestemmingsplan is hier dan ook op aangepast door horeca I aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1, onder e van de planregels toe te voegen. Overige horecacategorieën, zoals horeca IIb (discotheek) en horeca V (hotel) worden niet aanvaardbaar geacht op deze plek, waarvan reclamanten ook aangeven dat zij dit niet ambiëren.

g. Onderhouden, repareren en stallen van passagiersvaartuigen

Reclamanten willen graag de mogelijkheid hebben om passagiersvaartuigen te kunnen onderhouden en/of repareren en de winterstalling daarvoor te faciliteren. Het is het niet duidelijk waarom dit is uitgesloten. Jachthavens worden hiervoor steeds meer benaderd.

Beantwoording

Hiervoor wordt verwezen naar onze beantwoording onder c.

h. Verwijderen 'of' in artikel 4.3.2 sub c

Reclamanten geven aan dat het woordje 'of' in artikel 4.3.2 sub c verwijderd moet worden.

Beantwoording

Hier bestaat geen bezwaar tegen. Voor de duidelijkheid zijn beide aspecten nu als volgt in een apart sublid genoemd:

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming Recreatie wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken:

c. voor meer dan 200 ligplaatsen voor pleziervaartuigen;

d. voor meer dan 60 waterscooters.

Hiermee is helder dat in beide situaties sprake is van strijdig gebruik. Overigens is hierbij ook de term 'motorboten' vervangen door 'pleziervaartuigen', zodat beter wordt aangesloten bij artikel 4.1 onder b.

i. Waterstaat-waterkering (artikel 7)

De reikwijdte van de vergunningplicht uit deze bepaling is vrij ruim, onder meer omdat er een zeer groot oppervlak op de plankaart met deze functie is aangeduid. Reclamanten vragen zich af of het noodzakelijk is om zoveel gronden hiertoe aan te wijzen, zeker nu dit tot gevolg kan hebben dat zij hun bedrijf niet in de voorziene omvang kunnen realiseren.

Beantwoording

Deze dubbelbestemming is gelegd op het gebied van de beschermingszone van de waterkering. Een dergelijke beschermingszone wordt door Waternet gehanteerd en is op voorspraak van Waternet ook in omliggende bestemmingsplannen, zoals het aangrenzende bestemmingsplan Woonboten Baaibuurten Zeeburgereiland, op dezelfde wijze geregeld. Waternet heeft in deze zone via de omgevingsvergunning een adviesrol vanuit haar belang als beheerder van de waterkering. De dijkversterking en de als gevolg daarvan plaatsvindende ontwikkelingen, zoals deze planontwikkeling, zijn wel al met Waternet besproken. Waternet is dus op de hoogte van deze planontwikkeling, heeft daar geen bezwaren tegen, maar moet bij de exact beoogde wijze van uitvoering wel kunnen beoordelen of het belang van de waterkering niet geschaad wordt. Deze regeling leidt er dus niet op voorhand toe dat reclamanten hun bedrijf niet in de voorziene omvang kunnen realiseren. Gezien het voorgaande wordt de breedte van deze dubbelbestemming niet aangepast.

j. Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Reclamanten vinden de bepaling over de vleermuizen rechtsonzeker. Niet duidelijk is hoe deze is na te leven, hetgeen onnodig belastend is. Daarom wordt gevraagd deze bepaling uit de planregels te halen.

Beantwoording

Aan de zuidzijde van het Zeeburgereiland zijn vliegroutes aanwezig van de meervleermuis, waar ook dit plangebied is gelegen. Het is niet toegestaan deze vliegroute negatief te beïnvloeden. Voor de lichtgevoelige meervleermuis betekent dit dat er geen verlichting mag worden geplaatst die een versturende werking heeft op de vliegroute. In de huidige situatie vormt het gebruik van de zuidzijde van het Zeeburgereiland als woonbotenlocatie en jachthaven geen belemmering voor deze vliegroute van de meervleermuis. Omdat het gebruik in de nieuwe situatie niet wezenlijk anders is, is de verwachting dat er in de nieuwe situatie ook geen negatieve beïnvloeding van de vliegroute plaatsvindt. Dat hangt echter wel af van de wijze waarop met verlichting wordt omgegaan. Om te waarborgen dat de vliegroute van de meervleermuis beschermd wordt, is in artikel 10.4 van de planregels opgenomen dat lichtuitstraling slechts is toegestaan als dit geen negatief effect heeft op de vliegroute van de meervleermuis. De planregel is dus nodig om te waarborgen dat de vliegroute niet negatief beïnvloed wordt en is om die reden niet uit de planregels gehaald.

Verlichting kan zo toegepast worden dat er geen effecten op de vliegroute van de meervleermuis optreden. Met vleermuisvriendelijke verlichtingsmaatregelen is verstoring van de vliegroute te voorkomen. De planregel geeft de mogelijkheid aan het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning om bij de aanvraag hiervoor een verlichtingsplan te eisen, zodat duidelijk is of de concreet te treffen verlichtingsmaatregelen vleermuisvriendelijk zijn. De planregel is dan ook niet rechtsonzeker of onvoldoende duidelijk.

k. Botenlift

Het zou vanwege de beperkingen die het gebruik waterstaat/waterkering met zich brengen bijzonder nadelig zijn als de botenlift niet gerealiseerd zou kunnen worden.

Beantwoording

Zoals hiervoor onder d aangegeven, is het bouwvlak zodanig aangepast aan het definitief ontwerp dat de botenlift in het bouwvlak ligt. Voor de reden waarom de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering is opgenomen, verwijzen wij naar hetgeen wij hiervoor onder i hebben opgemerkt.

l. Drijvend sanitair

Reclamanten zien graag een drijvend sanitair toegevoegd aan het plan. Die is bij iedere jachthaven aanwezig en zou daarom inpasbaar moeten kunnen zijn op de waterkavel.

Beantwoording

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een groot belang gehecht aan een zo vrij mogelijk zicht op het water. De zichtlijnen vanaf de IJburglaan en de verlengde Bob Haarmslaan moeten het zicht op de dijk, de oever en het water garanderen. Op deze wijze komt de weidsheid van de Zeeburgerbaai en de groene oase aan de Zuider-IJdijk goed tot zijn recht. Deze zichtlijnen zijn de reden geweest dat de showroom naast de A10 is gepositioneerd. Hierdoor blijft het zicht vanaf de IJburglaan en de Zuider-IJdijk naar het water toe vrij, waardoor optimale beleving van het water vanaf de oever mogelijk is. Om die reden is er, naast de showroom, geen vast bouwvlak in de waterkavel toegestaan.

In het kavelpaspoort staat duidelijk aangegeven waar de bouwvlakken liggen. Deze komen overeen met de rechthoek van de showroom en de driehoek van de loods/horeca. Voor het overige deel van het terrein is géén bebouwing toegestaan.

Opvallend is overigens dat circa een derde deel van het voorgestelde sanitairblok “onbenoemde ruimte” is. Nog eens een derde deel is bestemd als entree en installatieruimte. Het eigenlijke sanitairgedeelte (het laatste derde deel van het voorgestelde oppervlak) heeft ook een entree. Voor het sanitaire deel zou wellicht een goede alternatieve plek gevonden kunnen worden in de botenloods. Bijvoorbeeld in de hoek van het sanitair van de horeca (keukenopslag), met aansluiting op dezelfde riool- en waterleiding, waardoor minder installatieruimte nodig is. De entree van het sanitair kan bijvoorbeeld gevonden worden waar in het definitief ontwerp de nooduitgang van de keukenopslag gepland is.

De gemeente begrijpt heel goed dat een sanitaire voorziening voor het functioneren van de jachthaven van groot belang is. Maar dit kan en moet opgelost worden binnen de beschikbare ruimtes van de bouwvlakken.

m. Overleg

In de toelichting staat dat partijen sinds 2015 overleggen, maar dat is niet juist. Het overleg vindt al tientallen jaren plaats.

Beantwoording

Paragraaf 2.3 van de toelichting is hier op aangepast.

n. Horeca toevoegen

Reclamanten verzoeken om ‘en horeca’ toe te voegen in de zin: “parkeren van bezoekers van de jachthaven *en horeca*”.

Beantwoording

Paragraaf 2.3 van de toelichting is hier op aangepast.

o. Omvang gebruiksmogelijkheden horeca

Reclamanten verzoeken om de tekst op bladzijden 18, 25, 79 e.v. aan te passen in verband met de omvang en gebruiksmogelijkheden van de horeca-bestemming.

Beantwoording

De toelichting is hier op aangepast.

p. Ligplaatsvergunning

Het klopt niet dat de woonark zonder ligplaatsvergunning is opgericht.

Beantwoording

Dit is juist. Zoals uit bijlage 4 bij de zienswijze blijkt is er op 2 november 1994 door de Minister van Verkeer en Waterstaat een ligplaatsvergunning voor de woonark verleend. In die vergunning is opgenomen dat deze op 31 december 1999 eindigt. Hiermee waren wij niet eerder bekend. Naar aanleiding hiervan is de toelichting zodanig aangepast dat nu is opgenomen dat hiervoor destijds wel vergunning is verleend, maar dat deze aan een termijn gebonden was. Daarmee is de woonark zonder (geldige) ligplaatsvergunning aanwezig.

q. Openbare steiger

Onduidelijk is wat het onderdeel “openbare steiger” zal betekenen voor de bedrijfsvoering en het woongenot. Reclamanten willen daarom graag een zoekgebied opgenomen hebben waar de openbare steiger gesitueerd kan worden.

Beantwoording

Het betreft hier de mogelijkheid van een steiger buiten de beoogde jachthaven die voor algemeen gebruik bedoeld is. In het plan is uitgesloten dat een dergelijke steiger gebruikt wordt als aanmeerplaats voor plezier- en passagiersvaartuigen. Het dient dus puur voor extensief recreatief gebruik, zodat omwonenden, wandelaars of fietsers de steiger kunnen betreden om van het water te genieten. Onaanvaardbare hinder voor reclamanten als gevolg hiervan wordt dan ook niet verwacht. Om deze zorgen weg te nemen bij reclamanten en omdat er geen bezwaren zijn tegen het opnemen van een zoekgebied voor een steiger, is een dergelijk zoekgebied aan de verbeelding en de regels (artikel 3.2.2, onder a en artikel 5.2.2, onder a) toegevoegd. Omdat deze steiger deels boven land voorzien is, is de begripsomschrijving van steiger hier op aangepast (artikel 1.37).

r. Artikelsgewijze toelichting

Aanpassing verdienen de onderdelen die zien op horeca en eventueel andere wijzigingen die nog doorgevoerd worden.

Beantwoording

Paragraaf 6.2 van de toelichting is hier op aangepast.

4. Wijzigingen

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Planverbeelding

1. De bestemming Groen is, overeenkomstig het definitieve ontwerp, bij de dijk ten zuiden van het bouwvlak langer doorgetrokken en breder gemaakt.
2. De nokhoogte van de botenloods is aangepast van 16 naar 17 meter.
3. De maximale bouwhoogte van de showroom is aangepast van 9 naar 11 meter, met de toevoeging dat er een minimale dakhelling geldt van 3%.
4. Het bouwvlak van de showroom is dusdanig aangepast dat de dakoverstekken en de botenlift binnen het bouwvlak zijn gelegen, met de toevoeging dat het maximum bebouwd oppervlak 880 m² mag bedragen.
5. Er is een zoekgebied toegevoegd aan de verbeelding voor de locatie van een steiger.

Planregels

6. De begripsbepaling van watersportbedrijf (artikel 1.42 planregels) is als volgt aangepast (zie onderstreepte tekst): een bedrijf dat gerelateerd is aan het uitoefenen van sport op of in het water, daaronder begrepen het stallen en/of onderhoud en/of de reparatie en/of het vervaardigen van pleziervaartuigen en de verkoop van pleziervaartuigen en aanverwante watersportbenodigdheden, een zeilmakerij en vergelijkbare bedrijven.
7. In verband met de aanpassing van de maximale bouwhoogte van de showroom op de planverbeelding is, vanwege de na te streven ruimtelijke kwaliteit, een minimaal dakhellingspercentage toegevoegd van 3% (artikel 4.2.2 onder d).
8. In verband met de aanpassing van het bouwvlak van de showroom op de planverbeelding is een maximum bebouwd oppervlak opgenomen (artikel 4.2.2, onder b).
9. Er is een maximale oppervlakte van 1.500 m² voor de horecafunctie (categorie I, IIa, III en IV) bij recht mogelijk gemaakt (artikel 4.1 onder e). Wel is hierbij geregeld dat maximaal 500 m² bvo gebruikt mag worden voor horeca IIa (zalenverhuur) (artikel 4.3.2, onder g).
10. Horecacategorie I (lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon) is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1, onder e van de planregels.
11. Het voor meer dan 200 ligplaatsen voor pleziervaartuigen en voor meer dan 60 waterscooters gebruiken van de gronden zijn nu apart in een sublid opgenomen van artikel 4.3.2. De term 'motorboten' is hierbij vervangen door 'pleziervaartuigen'.
12. De gebruiksregel over parkeren is aangepast naar aanleiding van de wijziging om horeca bij recht tot maximaal 1.500 m² toe te staan. Nu is voorgeschreven dat er een minimum aantal auto- en fietsparkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Voor wat betreft de autoparkeerplaatsen is hierbij onderscheid gemaakt tussen het vaarseizoen en buiten het vaarseizoen (artikel 4.3.3). In verband met het onderscheid tussen het vaarseizoen en buiten het vaarseizoen is een begripsomschrijving van vaarseizoen toegevoegd (artikel 1.39).
13. Er zijn planregels toegevoegd over het zoekgebied van een steiger (artikel 3.2.2, onder a en artikel 5.2.2, onder a). Omdat deze steiger deels boven land voorzien is, is de begripsomschrijving van steiger hier op aangepast (artikel 1.37).

Toelichting

14. Het door reclamanten aangeleverde advies over de parkeerbalans is aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
15. Opgenomen is dat reclamanten en de gemeente al lange tijd overleg met elkaar voeren over beëindiging van de bedrijfsvoering op de huidige locatie en verplaatsing naar een nieuwe locatie (paragraaf 2.3).
16. 'en horeca' is toegevoegd in de zin: "parkeren van bezoekers van de jachthaven *en horeca*" (paragraaf 2.3).
17. De toelichting is aangepast aan de gewijzigde omvang en gebruiksmogelijkheden van de horecafunctie.
18. De toelichting is zodanig aangepast dat, waar aan de orde, vermeld wordt dat er destijds een ligplaatsvergunning is verleend voor de woonark, maar dat deze aan een termijn gebonden was.
19. De artikelsgewijze toelichting (paragraaf 6.2) is aangepast naar aanleiding van de hiervoor genoemde aanpassingen in verbeelding en regels.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

20. In verband met het, overeenkomstig het definitief ontwerp, langer doortrekken en breder maken van de bestemming Groen bij de dijk ten zuiden van het bouwvlak, is een zone opgenomen waar een terras mag komen ten behoeve van de horeca.

Regels

21. Om ervoor te zorgen dat de woonark die onder persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is gemaakt, na de dijkversterking ook daadwerkelijk kan worden teruggeplaatst, is aan artikel 5.2.1 de volgende passage toegevoegd (onderstreept weergegeven): Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met uitzondering van de woonark met de daarbij behorende voorzieningen als bedoeld in lid 5.1 onder d.
22. Bij de bouwregels over de bedrijfswoning en de horeca is toegevoegd dat de maximale oppervlaktemaat als bvo (bruto vloeroppervlak) geldt. Dit omdat de bedrijfswoning en de horeca onderdeel uitmaken van de loods. Bij in pandige ruimten met een specifieke functie biedt dat meer duidelijkheid (artikel 4.2.2, onder e). Om die reden is tevens een begripsomschrijving van bvo toegevoegd (artikel 1.17).
23. De mogelijkheid van een buitenkast voor gas, elektra, e.d. is aan de regels toegevoegd (artikel 3.1 onder f en artikel 3.2.2 onder 1).
24. De mogelijkheid van een terras met een maximale oppervlakte van 220 m² ten behoeve van de horeca is opgenomen in de bestemming Groen (artikel 3.1, onder f).

Toelichting

25. De toelichting is aangepast voor wat betreft de paragraaf over duurzaamheid (paragraaf 5.5).