



Bestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef

Toelichting

Gemeente Wijdmeren
30 september 2013

Ontwerp

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	De planningsopgave	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Planproces en procedure	7
1.6	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijk	8
2.2	Provincie	10
2.3	Gemeente	13
2.4	Conclusie Beleidskader	15
3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	16
3.1	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	16
3.2	Ontwikkelingsgeschiedenis	19
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
3.4	Bodem	21
3.5	Ecologie	22
3.5.1	Wettelijk kader	22
3.5.2	Onderzoek	22
3.5.3	Natuurcompensatieplan	24
3.5.4	Conclusie	26
4	TOEKOMSTIGE SITUATIE	27
4.1	Beschrijving toekomstige situatie	27
4.2	Aansluiting cultuurhistorische waarden	28
5	WATERTOETS	34
6	MILIEU	34
6.1	Geluid	34
6.2	Verkeer en parkeren	34
6.3	Luchtkwaliteit	37
6.4	Externe veiligheid	37
6.5	Besluit omgevingsrecht	38
7.	JURIDISCHE PLANOPZET	39
7.1	Planvorm	39
7.2	Verbeelding	39
7.3	Regels	39
7.4	Systematiek van de planregels	40
7.5	Bestemmingen	41
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
9.1	Overleg artikel 3.1.1 Bro	44
9.2	Inspraak	44

Bijlagen

- *Nota inspraak en overleg, d.d. 26 juli 2013*
- *Natuurcompensatieplan Jachthaven Kortenhoef, ecologisch adviesbureau Waardenburg, d.d. 8 mei 2012, rapport nr. 12-040*
- *Beeldkwaliteitsanalyse Jachthaven Kortenhoef, bureau Land-id, d.d. 1 januari 2012*
- *Ecologisch onderzoek, ecologisch adviesbureau Waardenburg, juli 2009, rapport nr. 09-033*
- *Verkennd (water)bodemonderzoek, adviesbureau Hopman en Peters, d.d. 22 juni 2012, rapport nr. 12-P-134*
- *Gedoogbeschikking Burgemeester en Wethouders gemeente Wijdmeren, brief d.d. 31 januari 2007*
- *Overeenkomst doorvaart perceel Moleneind 2*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

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

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

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelden er nieuwe regels voor het opstellen van bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de voorgeschreven standaarden uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

1.2 Het plangebied

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



Afbeelding: ligging plangebied in omgeving (luchtfoto Google Earth)

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



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

1.3 De planningsopgave

Het bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef' voorziet in aanpassing, een uitbreiding van de bestaande jachthavenfunctie. Er zal een nieuwe loods worden gerealiseerd en de indeling van de jachthaven zal worden verbeterd. Tevens zal er een nieuwe doorgang naar Jachthaven

Brugzicht worden gecreëerd. In de bestaande situatie doorkruisen bezoekers van Jachthaven Brugzicht het water van jachthaven Kortenhoef. In de nieuwe situatie kan direct vanuit Jachthaven Brugzicht richting de waterplassen gevaren worden.

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

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Algemeen

De gemeente Wijdmeren heeft op 3 februari 2005 onder andere voor de gronden ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004 vastgesteld.

Dit bestemmingsplan is bij besluiten van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 september 2005 en 10 juni 2008 gedeeltelijk goedgekeurd. Aan delen van het bestemmingsplan, bij Jachthaven Kortenhoef, is ofwel door de provincie (13 september 2005 en 10 juni 2008) ofwel door de Raad van State (20 december 2006 en 21 oktober 2009) goedkeuring onthouden.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004 ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef. Aan de met blauw weergegeven delen is goedkeuring onthouden, binnen deze vlakken is het bestemmingsplan Buitengebied 1 Wijde Blik (1976) van kracht.

Goedkeuring is onthouden aan delen van het plan waarmee een doorvaart en het dempen van water naast een te bouwen bedrijfsloods mogelijk werd gemaakt. Ook aan het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsloods is goedkeuring onthouden, alsmede aan een strook grond ten noorden van de bedrijfsloods. De betreffende delen zijn op bovenstaande afbeelding weergegeven.

Voor de delen waaraan goedkeuring is onthouden geldt de planologische regeling zoals deze bestond vóór de vaststelling van bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004. Dit houdt in dat voor deze gronden bestemmingsplan Buitengebied 1 Wijde Blik van kracht blijft.

Bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004

Ter plaatse van het plangebied geldt, voor wat betreft de delen waaraan goedkeuring is verleend, het bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004. Voor Jachthaven Kortenhoef gelden binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Woondoeleinden' (artikel 8) en 'Jachthaven' (artikel 12). In onderstaande tekst worden de voor de Jachthaven Kortenhoef relevante onderdelen van deze bestemmingen besproken, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de toegestane functies (wat is het toegestane gebruik) en bouwvoorschriften (maatvoering en situering van gebouwen).



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004 ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef. De kleur rood/roze betreft de bestemming 'Jachthaven', de kleur geel betreft de gronden waarop de bestemming 'Woondoeleinden' van kracht is. Aan grote delen van het bestemmingsplan ter plaatse van de jachthaven is goedkeuring onthouden.

Bestemming: Jachthaven (artikel 12)

Toegestane functies

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

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

Ligplaatsen voor woonschepen

Vanwege bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden is een aantal ligplaatsen geen positieve bestemming toegekend. Het gaat hier om 11 ligplaatsen buiten de jachthavens. Voor deze ligplaatsen wordt gestreefd naar concentratie door verplaatsing naar de jachthavens. In de jachthavens worden extra ligplaatsen mogelijk gemaakt om deze boten

op te vangen. In de jachthavens is de landschappelijke inpasbaarheid het grootst en kunnen de woonschepen op relatief eenvoudige wijze worden aangesloten op het rioleringsstelsel en voorzieningen voor drinkwater, gas en elektra. Eén van bedoelde ligplaatsen in het landelijk gebied is geruimd door de initiatiefnemer. Er zijn vier woonschepen toegestaan voor de locatie 'Kortenhoef- Moleneind 1' op basis van het bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004. In de bestaande situatie zijn er in de jachthaven 3 ligplaatsen aanwezig.

Bedrijfswoningen

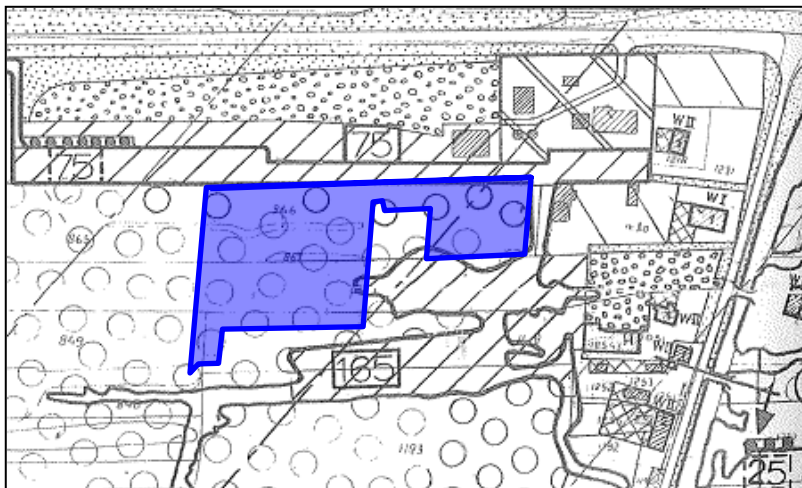
Ook het aantal toegestane bedrijfswoningen is aan een maximum gekoppeld: per jachthaven is 1 bedrijfswoning met maximaal 1 bijgebouw toegestaan.

Bouwvoorschriften

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

Bestemmingsplan Buitengebied 1 Wijde Blik

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



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

Voor delen van Jachthaven Kortenhoef gelden de bestemmingen 'Jachthaven' (artikel 14) en 'Natuurgebied' (artikel 23). In onderstaande tekst worden de voor de Jachthaven Kortenhoef relevante onderdelen van deze bestemmingen besproken, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de toegestane functies (wat is het toegestane gebruik) en bouwvoorschriften (maatvoering en situering van gebouwen).

Bestemming: Jachthaven (artikel 14)

De gronden met de bestemming 'Jachthaven' beslaan een dusdanig klein oppervlak dat deze gronden niet relevant zijn voor een inventarisatie naar (ontwikkelings)mogelijkheden. Deze bestemming wordt derhalve niet nader toegelicht.

Bestemming: Natuurgebied (artikel 23)

Toegestane functies

De gronden met de bestemming 'Natuurgebied' zijn bestemd voor instandhouding en herstel van moerasbossen, de nauwe watergangen, de veenmoerassen, de karakteristieke overgangen van water naar bos, de zeldzame vegetatie, de bodemkundige gesteldheid en de aanwezige fauna.

Bouwvoorschriften

Met artikel 23, lid 2 is bepaald dat op de gronden met de bestemming 'Natuurgebied' niet mag worden gebouwd.

Gedoogbeschikking

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

1.5 Planproces en procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt na de interne voorbereiding door Burgemeester en wethouders vrijgegeven ten behoeve van inspraak. Dit houdt in dat belanghebbenden gedurende zes weken de mogelijkheid wordt geboden om een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Parallel aan de inspraakperiode is het voorontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro aan de overlegpartners aangeboden. De reacties van de insprekers en overlegpartners zijn behandeld in de 'Nota inspraak en overleg'. Deze nota is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Na vrijgave wordt het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.6 Wro voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad. Na afloop van de periode van terinzagelegging zal de gemeenteraad, de zienswijzen in overweging nemend, het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vaststellen. Vervolgens dient de beroepstermijn doorlopen te worden. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met planregels en is voorzien van een toelichting. De toelichting is geen wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan, maar wel een belangrijk te raadplegen stuk bij de toepassing en interpretatie van de verbeelding en de planregels. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdmeren. Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijk-

functionele analyse van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de toekomstige situatie van Jachthaven Kortenhoef. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. Milieu- en veiligheidsaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een uitleg over de juridische planwerking van de verbeelding en de planregels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro). In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit komen te vervallen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. kustfundament;
- d. grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. defensie;
- g. hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. elektriciteitsvoorziening;
- i. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. ecologische hoofdstructuur;
- k. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte

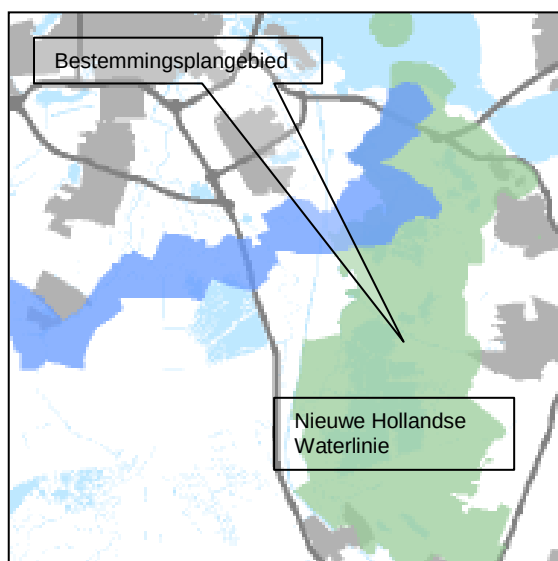
onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Van de in het Barro reeds opgenomen onderwerpen is voor het voorliggende bestemmingsplan het onderwerp 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' en 'Ecologische hoofdstructuur' van belang. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde aangemerkt. Het bestemmingsplangebied ligt binnen het liniegebied.

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

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

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



Afbeelding: uitsnede van de kaart 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde', bijlage 9 bij het Barro. Zichtbaar is dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het erfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;

- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

In het waterplan wordt vermeld dat de combinatie van water en groen volop kansen biedt om het watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

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

2.2 Provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. In de provincie zijn verschillende waardevolle karakteristieke gebieden aanwezig. Het bijzondere karakter van deze gebieden wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze

ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

Met betrekking tot het bestemmingsplangebied is het van belang dat de provincie constateert dat de behoefte aan recreatief groen rond stedelijke gebieden blijft toenemen. De provincie staat derhalve voor behoud en zo mogelijk versterking van kwalitatief hoogwaardige groengebieden, welke goed bereikbaar zijn vanuit de stad. De vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur is een actieve uiting van dit streven. Het betreft hier een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. Een deel van het bestemmingsplangebied is tevens aangewezen als Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden zijn vanuit Europees beleid beschermde gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De bescherming heeft tot doel om de Europese biodiversiteit te waarborgen.

De Natura 2000-gebieden zijn door de provincie opgenomen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en worden als zodanig behandeld. Het streven van de provincie is om in dergelijke gebieden geen ontwikkelingen toe te staan die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van deze natuurgebieden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden.

Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. Hieronder is een overzicht weergegeven. De meest recente wijziging staat bovenaan.

- GS-besluit 19 maart 2013 wijziging EHS-kaart (provinciaal blad 2013/31, 27 maart 2013)
- PS-besluit 17 december 2012, 3e wijziging PRVS in verband met Wind op Land (provinciaal blad 2012/149, 8 januari 2013)
- PS-besluit 17 december 2012, 2e wijziging PRVS in verband met de wijziging Wro (provinciaal blad 2012/146, 21 december 2012)
- GS-besluit 15 november 2011 wijziging EHS-kaart (provinciaal blad 2011/144, 29 november 2011)
- PS-besluit 23 mei 2011, 1e wijziging PRVS in verband met de EHS en intensieve landbouw (provinciaal blad 2011/143, 29 november 2011)
- PS-besluit 21 juni 2010 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal blad 2010/132, 2 november 2010)

De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Het provinciale belang en de provinciale visie zoals verwoord in de structuurvisie moeten de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het uitgangspunt is hierbij dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk pro-actief worden ingezet.

EHS

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een nieuwe doorgang naar Jachthaven Brugzicht. Deze doorgang bevindt zich op gronden gelegen binnen de EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Gezien de recente wijziging van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie is artikel 19 lid 6 van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan dient derhalve aan de onderstaande vereisten (1 t/m 5) vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie te voldoen. Het betreft hier:

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

Ten behoeve van de bovengenoemde vereisten is een beeldkwaliteitsanalyse en een Natuurcompensatieplan voor het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro heeft de provincie Noord-Holland beoordeeld dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de bovengenoemde vereisten. In de 'Nota inspraak en overleg Jachthaven Kortenhoef' wordt hier nader op ingegaan. De Nota inspraak en overleg is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsanalyse

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

Natuurcompensatieplan

Ecologisch adviesbureau Waardenburg heeft een Natuurcompensatieplan voor Jachthaven Kortenhoef opgesteld. Het Natuurcompensatieplan (d.d. 8 mei 2012, rapport nr. 12-040) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.5.3 zijn de resultaten van het Natuurcompensatieplan beschreven.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

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

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

2.3 Gemeente

De kern van Wijdmeren

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

Enkele beleidsuitgangspunten vanuit de visie 'De kern van Wijdmeren' zijn:

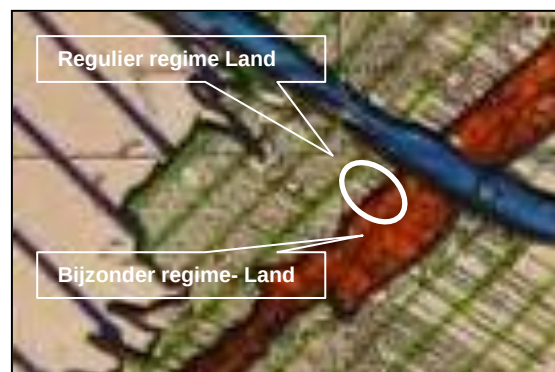
- het gebied beter bereikbaar moet worden voor fietsers en vaarders;
- de plassen met elkaar verbonden zouden moeten worden zodat er voor vaarders een groter, interessanter en avontuurlijker vaargebied ontstaat;
- er weer grote zeilevenementen op de plassen gehouden moeten worden;
- er in Loosdrecht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

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

Welstandsnota Wijdmeren (2011)

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

Het bestemmingsplangebied is als gebied ingedeeld onder de noemer 'recreatieplassen- en linten'. Als belangrijke waarde voor dit gebied wordt genoemd dat de bebouwing langs de plassenlinten zeer gevarieerd en overwegend zorgvuldig gedetailleerd is. Gesteld wordt dat het door de bestaande afwisseling van belang is dat hoofd- en bijgebouwen goed ingepast worden en dat de architectonische uitwerking en detaillering zorgvuldig blijven.



Ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef gelden twee welstandsregimes, namelijk 'regulier regime-land' en 'bijzonder regime land'. Voor het plangebied geldt geen aanvullend beleid. Een bijzonder regime houdt in dat zorgvuldige uitwerking en passend materiaal- en kleurgebruik, naast een juiste ligging, van belang zijn.

De welstandstoets is gekoppeld aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

Horecanota (2008)

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

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

Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren (2006)

In 2006 heeft de gemeente Wijdmeren beleid aangaande parkeren vastgesteld. Speerpunten van het parkeerbeleid zijn dat verkeeronveilige situaties worden voorkomen, dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door parkeeroverlast en dat een goede verkeersafwikkeling wordt bevorderd.

Uitgangspunt van de beleidsregels is dat de aan functies gerelateerde parkeervraag op eigen terrein wordt opgelost. Met de beleidsregels zijn voor diverse functies parkeernormen vastgesteld, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen normen voor kernen en landelijk gebied. Jachthaven Kortenhoef ligt binnen landelijk gebied.

In het onderstaande overzicht zijn de ter plaatse geldende parkeernormen aangegeven.

Wonen			
functie	kern *	landelijk gebied	per
eengezinswoning	1,5	2,2	woning

Horeca			
functie	kern	landelijk gebied	per
restaurant	10,0	16,0	100 m2 bvo
Overige recreatie			
functie	kern	landelijk gebied	per
jachthaven	2,0	2,0	3 ligplaatsen

Afbeelding: parkeernormen gemeente Wijdmeren

In hoofdstuk 6.2 wordt nader ingegaan op verkeer en parkeren.

2.4 Conclusie Beleidskader

De uitbreiding van Jachthaven Kortenhoef voorziet met name in een efficiëntere bedrijfsvoering. In de nieuwe situatie wordt de doorgang naar Jachthaven Brugzicht in westelijke richting verlegd, er zal een nieuwe loods worden gerealiseerd en de indeling van de jachthaven zal worden verbeterd. De nieuwe doorvaart biedt de gebruikers van Jachthaven Brugzicht de mogelijkheid om, zonder doorsteek van Jachthaven Kortenhoef, direct richting de waterplassen te varen. De voorgestelde ingreep sluit aan op de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk beleid en met name op het visiestuk 'De kern van Wijdmeren'. De gemeente Wijdmeren wil de komende jaren sterk inzetten op Recreatie & Toerisme en de kwaliteit van de individuele kernen.

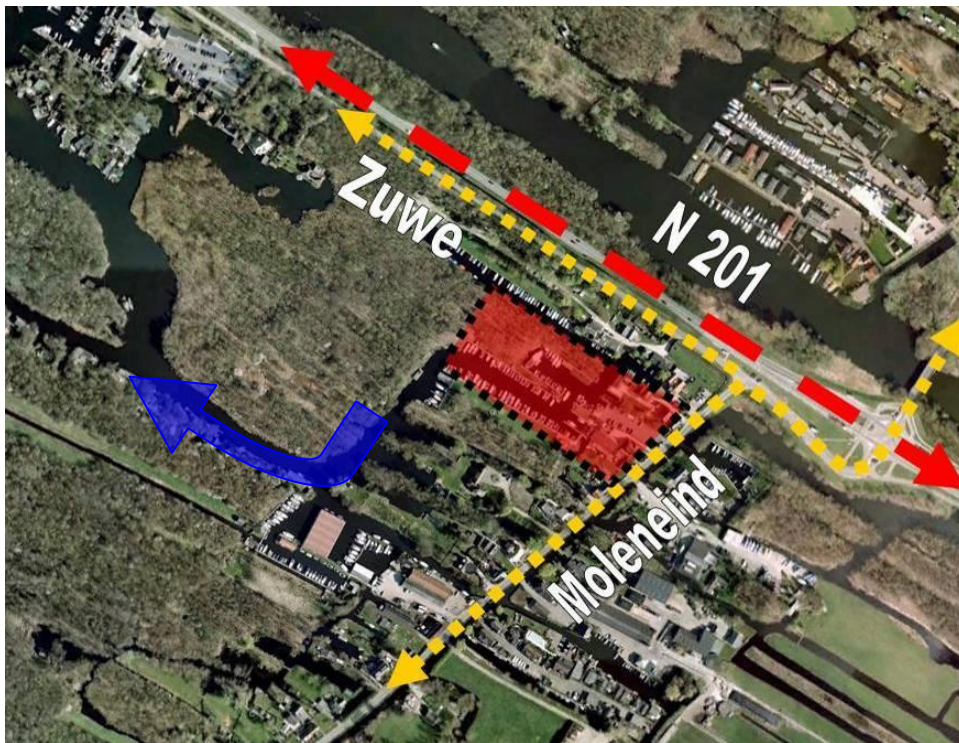
3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

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

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



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

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



Bebouwingskarakteristieken

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

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

Jachthaven Kortenhoef

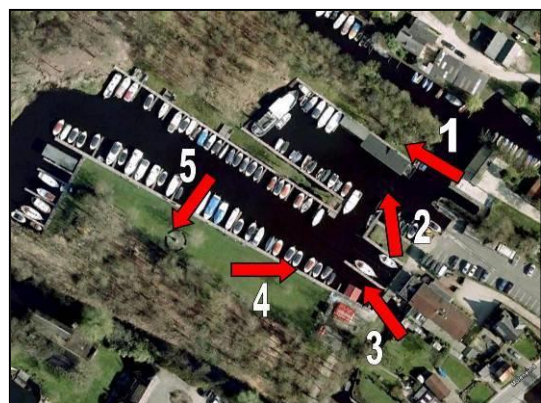
De jachthaven met 91 ligplaatsen wordt omgeven door diverse woonpercelen. De woningen op deze percelen zijn veelal vrijstaand gerealiseerd. In bepaalde gevallen worden de percelen voor gemengde functies benut. Zo is het perceel direct ten noorden van Jachthaven Kortenhoef eveneens als jachthaven in gebruik.

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

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

De gebouwen bestaan veelal uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap.

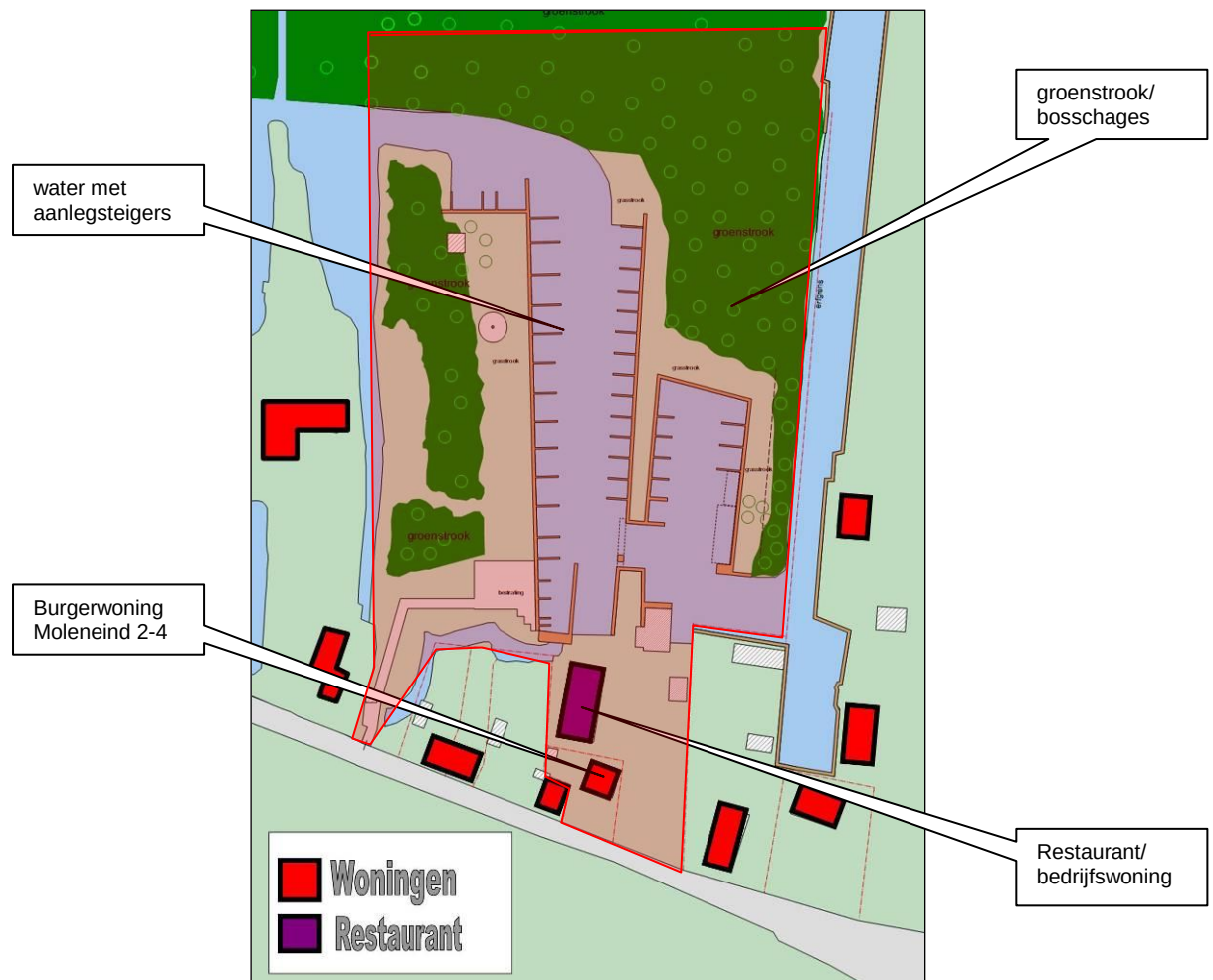
Op de onderstaande foto's is de jachthaven vanuit de zichtpunten 1 tot en met 5 weergegeven.



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

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

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



3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

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

Vechtplassengebied

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

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

Groene Hart

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

Nieuwe Hollandse Waterlinie

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

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

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

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

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



Legenda

Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:

-  Bij alle grondroerende werkzaamheden
 -  Plannen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm
 -  Plannen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm
 -  Plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm
 -  Plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm
 -  Archeologievrij
-  Molen

Afbeelding: uitsnede 'Archeologische Beleidskaart' gemeente Wijdereen

3.4 Bodem

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

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

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

3.5 Ecologie

3.5.1 Wettelijk kader

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

3.5.2 Ecologisch onderzoek

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

In het onderzoek is aangegeven dat de voorgenomen ingreep geen effect heeft op de instandhoudingdoelstellingen en kernopgaven van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Een uitgebreide toetsing aan de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet wordt niet nodig geacht.

In het onderzoek wordt wel geconcludeerd dat bij de voorgestelde ruimtelijke ingrepen mitigerende maatregelen ter bescherming van diverse diersoorten noodzakelijk is.

In het onderzoek zijn hiertoe aanbevelingen gedaan. Tevens is vermeld dat, indien niet afdoende mitigerende maatregelen worden getroffen, een ontheffing ex. artikel 75 Flora- en faunawet noodzakelijk is. In het onderstaande zijn de mitigerende maatregelen beschreven.

In het onderstaande worden enkele maatregelen besproken, die schade aan beschermde soorten kunnen helpen voorkomen, verminderen en/of compenseren. In de aangegeven mitigerende maatregelen wordt ook ingegaan op natuurcompensatie. In paragraaf 3.5.3 wordt hier nader op ingegaan.

Mitigerende maatregelen

1. Indien voor dempen eerst gebaggerd wordt dient de vrijkomende bagger eerst gecontroleerd te worden op het voorkomen van beschermde vissoorten. Vis die mee opgebaggerd wordt kan uit de bagger worden gehaald en in de nabije omgeving in geschikt water weer worden losgelaten. Dit geldt eveneens voor amfibieën. Deze aanbeveling heeft alleen betrekking op het dempen van huidig oppervlaktewater.
2. Voor het dempen dient eerst de vis weggevangen te worden of anders de

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

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

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

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

Ontheffing ex. artikel 75 Flora- en faunawet

Ter bescherming van de Ringslang, Waterspitsmuis, Heikikker, Bittervoorn, Kleine Modderkruiper en de Rivierdonderpad zullen de op de voorgaande pagina beschreven mitigerende maatregelen worden getroffen.

In aanvullend advies van Bureau Waardenburg is aangegeven dat ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan geen ontheffing ex. artikel 75 Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.¹

3.5.3 Natuurcompensatieplan

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

Kwalitatieve compensatie ter plaatse van jachthaven

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

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

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

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



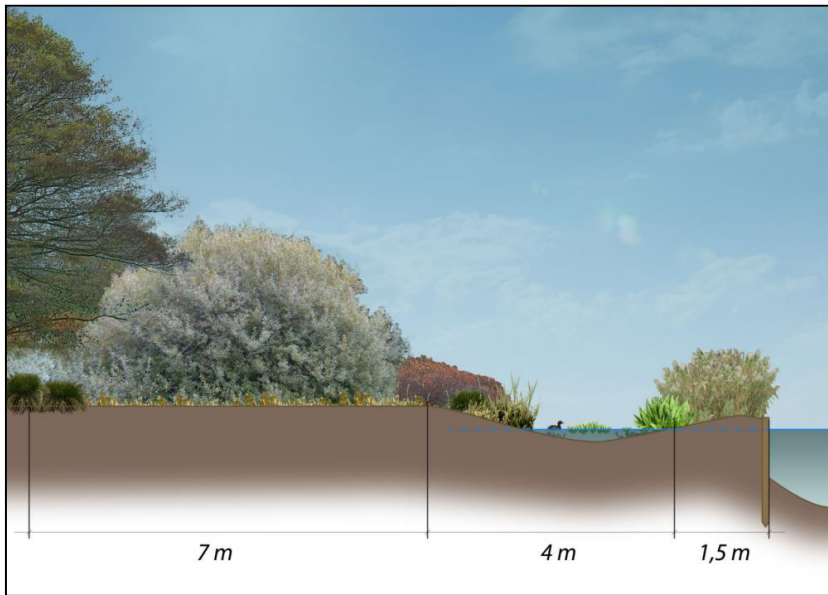
Afbeelding: Inrichtingsschets kwalitatieve compensatie

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

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

Ter plaatse van jachthaven Kortenhoef en Jachthaven Brugzicht vinden diverse bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden plaats. Ter hoogte van de botenloods gaat het voorliggende bestemmingsplan uit van een groene natuurzone van grotendeels ruim 7 meter. Ter hoogte van de te bouwen loods is het ontwerp van de natuurzone zodanig verruimd (ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan) zodat er een bredere natuurlijke afscheiding wordt gevormd. Geacht wordt dat deze afscheiding voldoende zal zijn om de te bouwen loods (grotendeels) aan het zicht te onttrekken.

Op de onderstaande afbeelding is een dwarsdoorsnede van de natuurvriendelijke oever en struweelrand weergegeven.



Afbeelding: dwarsdoorsnede natuurvriendelijke oever en struweelrand

3.5.4 Conclusie

Alle natuur-compenserende maatregelen worden op kosten van Jachthaven Kortenhoef uitgevoerd. In de planregels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is de kwalitatieve compensatie aangegeven met de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur - natuurvriendelijke oever / struweelrand'.

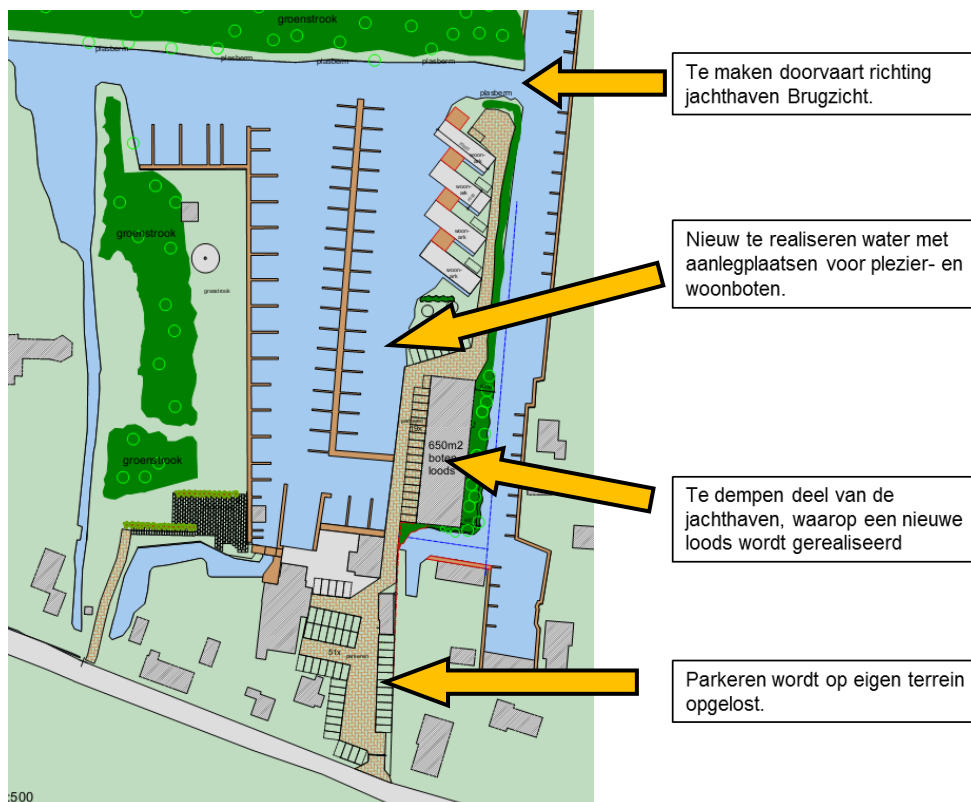
4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Beschrijving toekomstige situatie

Voor Jachthaven Kortenhoef is een ontwerp gemaakt (d.d. 5 november 2010). In dit ontwerp worden aanpassingen en kleinschalige uitbreidingen voor de jachthaven voorgesteld. Het ontwerp van 5 oktober 2011 vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Die delen van de jachthaven waarop het planvoorstel geen betrekking heeft worden conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen.

Het voorstel gaat uit van een herstructurering van de jachthaven. Met toepassing van deze herstructurering kan de jachthaven efficiënter worden benut.

In de toekomstige situatie wordt er in het zuidelijke deel ca. 1.100 m² water gedempt, in het centrale en noordelijke deel van de jachthaven komt er ca. 3.500 m² water bij. Per saldo betekent dit een toename van het waterareaal van ca. 2.400 m².



In de nieuwe situatie wordt de doorgang naar Jachthaven Brugzicht in westelijke richting verlegd. De nieuwe doorvaart die gerealiseerd zal worden biedt de gebruikers van Jachthaven Brugzicht de mogelijkheid om, zonder doorsteek van Jachthaven Kortenhoef, direct richting de waterplassen te varen. Voor het merendeel van de pleziervaartuigen is er derhalve geen sprake van een langere omweg, maar juist een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De bewoners van Moleneind 2 zijn akkoord met de verplaatsing van de doorvaart. De overeenkomst met de bewoners van Moleneind 2 is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de aanleg van deze doorvaart zal een deel van de bestaande groenstrook worden afgegraven. De nieuwe doorsteek heeft een minimum breedte van 11 meter.

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

Ten westen van deze botenloods zal de bestaande haven worden vergroot tot aan de nieuwe doorvaart richting Jachthaven Brugzicht. In deze haven zijn, naast 143 ligplaatsen voor de pleziervaart, tevens vier ligplaatsen voor woonschepen voorzien. Aan de noordzijde van de woonschepen blijft een groenstrook van ca. 4 meter behouden, waardoor direct zich op Jachthaven Brugzicht en de aldaar gelegen bedrijfswoning voorkomen wordt. De nieuwe locatie van de woonboten is afgestemd op de al aangelegde nutsvoorzieningen en op het aanwezige gemeentelijke riool. Herschikking van de woonschepen vermindert de rommelige indruk van dit deel van de jachthaven en maakt daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk.

De aanvullende parkeervraag die als gevolg van het planvoorstel ontstaat wordt op eigen terrein geaccommodeerd. In hoofdstuk 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Aansluiting cultuurhistorische waarden

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

Aansluiting omgeving

In de beeldkwaliteitsanalyse is beschreven dat de Jachthaven een klein onderdeel is binnen het systeem van het Vechtplassengebied, Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bovendien betreft het initiatief een beperkte ingreep. Door de ingrepen verandert de verhouding van de verschillende onderdelen niet significant. De kernkwaliteit diversiteit van het afwisselende landschap blijft behouden.

De nieuwe ontwikkelingen binnen de jachthaven sluiten aan bij de oriëntatie van de oorspronkelijke ontginningsstructuur. Door de nieuwe ingrepen wordt binnen de jachthaven ruimtelijke structuur in oostwest richting versterkt. Op dit moment is er vrijwel geen zicht op het water. De nieuwe inrichting maakt dat een zicht naar het openwater gecreëerd kan worden.

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

Zorgvuldige vormgeving, detaillering en materialisatie

De nieuw te bouwen botenloods zal een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm krijgen en wordt eenvoudiger gedetailleerd dan de hoofdmassa. De gevels van de botenloods zijn voorzien van materialen met een structuur zoals baksteen of houten beschot. Het dak zal afgedekt worden

met pannen of gevouwen metaalplaat daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout het kleurgebruik wordt terughoudend.

De aanpassing van de waterstructuur zorgt ervoor dat een deel van de beschoeiing in de jachthaven opnieuw zal worden aangelegd. Hierbij zal rekening worden gehouden met de criteria zoals deze zijn geformuleerd in de gemeentelijke welstandsnota. Zo wordt rekening gehouden met de materialisering van hout en terughoudende kleuren.

Conclusie

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

5 WATERTOETS

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

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

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

Waterwet

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

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

Keur AGV 2011

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

Waterthema's

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

1. Waterkering

Indien er een waterkering is gelegen binnen het plangebied moeten de kern- en beschermingszones van de kering worden opgenomen op de plankaart en worden bestemd met de dubbelbestemming "Waterkering". Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de waterkering is watervergunningsplichtig.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

2. Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

Conclusie

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Milieuprogramma Wijdmeren 2010. Hierin is aangegeven dat Wijdmeren voor bijna 45% uit oppervlaktewater bestaat. Veel van dit water heeft een belangrijke recreatieve functie, maar wordt ook aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gebruik van uitlogende materialen derhalve niet toegestaan.

4. Afkoppelen hemelwater

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

Conclusie

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Wijdmeren.

5. Toename verharding

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

Conclusie

In de toekomstige situatie komt er inclusief loods ca. 1.400 m² verharding bij. In de toekomstige situatie wordt er in het zuidelijke deel ca. 1.100 m² water gedempt, in het centrale en noordelijke deel van de jachthaven komt er ca. 3.500 m² water bij. Per saldo betekend dit een toename van het waterareaal van ca. 2.400 m². Gesteld kan worden dat er ruimschoots wordt voldaan aan het compenseren van nieuw oppervlaktewater.

6. Demping

Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Het laten ontstaan van doodlopende watergangen is hierbij niet toegestaan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat per saldo uit van vergroting van het waterareaal. Derhalve is er geen sprake van compensatie door demping.

7. Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moet beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

Conclusie

Het bestemmingsplan gaat niet uit van de aanleg van nieuwe kelders en parkeergarages. Het uitvoeren van geohydrologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

8. Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Conclusie

Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.

9 Groene oeverlengte

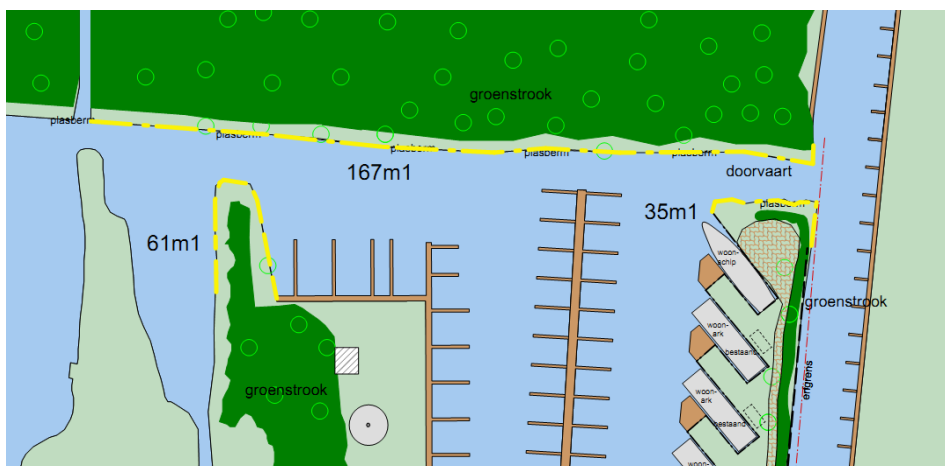
In de bestaande situatie is er ca. 236 meter groene oeverlengte aanwezig. In de toekomstige situatie zal dit toenemen naar ca. 263 meter groene oeverlengte. Op de volgende pagina zijnde groene oevers in de bestaande, en toekomstige situatie weergegeven.

Conclusie

Er is dus sprake van een toename aan groene oevers.



Afbeelding: groene oevers bestaande situatie: ca. 236 meter



Afbeelding: groene oevers toekomstige situatie: ca. 263 meter

Overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro

het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan ter toetsing toegezonden worden aan Waternet. In de 'Nota inspraak en overleg Jachthaven Kortenhoef' wordt nader op ingegaan op de reactie van Waternet. De Nota inspraak en overleg is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

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

6 MILIEU

6.1 Geluid

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

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

6.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

Het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft voor verschillende functies kencijfers voor verkeersgeneratie benoemd. Deze cijfers zijn digitaal beschikbaar. In hoofdstuk '6.1.11 Overzicht verkeersgeneratie' van het ASVV wordt nader ingegaan op de verkeersaantrekkende werking van o.a. jachthavens. Deze CROW-parkeerkencijfers per 27 juli 2012 zijn geactualiseerd. Voor jachthavens wordt een verkeersgeneratie van 26,6 ritten per weekdag per 100 ligplaatsen benoemd. Gezien de voorliggende uitbreiding is aannemelijk dat de capaciteit van de ontsluitingsroute toereikend is om de zeer kleine te verwachten extra verkeersvraag op te vangen.

Parkeren

Conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren wordt uitgegaan van 2.2 parkeerplekken per wooneenheid (meergezinswoning, appartement 3 of meer kamers). Voor woonschepen zijn geen specifieke parkeernormen benoemd, derhalve wordt ter plaatse van de 4 woonschepen uitgegaan van de normering zoals deze geldt voor wooneenheden. In de huidige situatie zijn er 3 woonschepen in het plangebied aanwezig. Het vierde woonschip is reeds toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Het Wijde Blik 2004'. Voor de restaurantfunctie gaat de parkeernorm uit van 16 parkeerplekken per 100 m². Ter plaatse van

de functie jachthaven geldt een parkeernorm van 2 parkeerplekken per drie ligplaatsen (0,67 pp/ligplaats).

Bovenstaande levert voor de bestaande situatie de volgende berekening:

- 3 woonschepen $3 \times 2.2 = 6.6$
- 1 bedrijfswoning $1 \times 2.2 = 2.2$
- 360 m² horeca $3.6 \times 16 = 58$
- 91 ligplaatsen $91 \times 0,67 = 61$

Totaal derhalve: 128

Momenteel zijn er op de locatie 35 parkeerplaatsen aanwezig. Bij de beschrijving van het bouwplan is uitgegaan van een totaal van 116 ligplaatsen en 4 ligplaatsen voor woonschepen. De aanwezige horeca blijft conform de bestaande situatie behouden en wordt niet vergroot.

Bovenstaande levert voor de toekomstige situatie de volgende berekening:

- 4 Woonschepen $4 \times 2.2 = 8.8$
- 1 bedrijfswoning $1 \times 2.2 = 2.2$
- 360 m² horeca $3.6 \times 16 = 58$
- 116 ligplaatsen $116 \times 0,67 = 78$

Totaal derhalve: 147

Voorts kan worden gesteld dat de planologische uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie voorziet in:

- 1 Woonschip $1 \times 2.2 = 2.2$
- 25 ligplaatsen $25 \times 0,67 = 16.75$

Totaal derhalve: 19

Ten behoeve van de toekomstige situatie zullen er 90 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Met de aanleg van 55 extra parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt voorzien in de planologische uitbreiding van 19 parkeerplaatsen.

Het is echter van belang om de parkeernormering van de bestaande situatie en toekomstige situatie te berekenen op basis van de gemeentelijke parkeernormering.

In de onderstaande tabel is de gemeentelijke parkeernormering afgezet tegen de bestaande en toekomstige beschikbaar zijnde parkeerplaatsen.

	Parkeerplaatsen	Norm	Verschil
Bestaand	35	128	- 93
Toekomstig	90	147	- 57

In de huidige bestaande situatie is er op basis van de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdereen een tekort van 93 parkeerplaatsen. In de toekomstige bedraagt dit tekort 57 parkeerplaatsen. Geconstateerd kan worden dat in de bestaande en toekomstige situatie weliswaar niet aan de norm kan worden voldaan, maar dat met de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval een significante verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Het beschikbare parkeerareaal wordt in de toekomstige situatie met 55 parkeerplaatsen vergroot.

Voor het grootste deel van het jaar zal er geen sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen. Tijdens het hoogseizoen zal de parkeerdruk het grootst zijn. Ook dan zal er echter sprake zijn van dubbelgebruik tussen horeca en jachthaven. Veel bezoekers van de jachthaven maken gebruik van de bestaande horecavoorziening.

Mocht er in de toekomstige situatie een keer sprake zijn van een ondercapaciteit ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef is er in de directe omgeving van het plangebied gekeken naar mogelijkheden voor extra parkeerplaatsen. Op het perceel van Jachthaven Kortenhoef aan het Moleneind 1 is er ruimte voor 10 parkeerplaatsen. Voorts heeft de initiatiefnemer een tweede jachthaven op een afstand van zo'n 200 meter. Hier is een restcapaciteit van 23 parkeerplaatsen aanwezig. Ook kan gebruik worden gemaakt van het parkeerterrein van Jachtwerf/haven 'Gebroeders De Kloet' aan moleneind 7A. Op een loopafstand van ca. 100 meter is ten zuiden van de provinciale weg N201 is een parkeerstrook bestaande uit ca. 60 parkeerplaatsen aanwezig. Tijdens hele drukke dagen in het hoogseizoen kan door Jachthaven Kortenhoef hier deels gebruik van worden gemaakt.

Op de onderstaande afbeelding is de globale ligging van deze parkeerplaatsen weergegeven. Locatie 1 betreft het parkeerterrein van Jachtwerf/haven 'Gebroeders De Kloet' aan moleneind 7A, locatie 2 het parkeerterrein ter plaatse van het Moleneind 1.



Afbeelding: locatie parkeerterreinen (luchtfoto Google Earth)



Afbeelding: foto parkeerstrook ten zuiden van de N201

Gelet op het belang dat wordt gehecht aan de versterking van de recreatieve functie in het plangebied en mede rekening houdend met het feit dat het tekort aan parkeerplaatsen door de nieuwe ontwikkeling significant vermindert, is een afwijking van de gemeentelijke parkeernormering voldoende gemotiveerd. Vanuit duurzaamheid (beperking verharding) en

vanuit de ruimtelijke kwaliteit is het tevens onwenselijk om binnen het plangebied meer verharding aan te leggen dan voor de meeste dagen van het jaar noodzakelijk is voor het toekomstig gebruik. Bovendien zijn er in het openbaar gebied in de directe omgeving een aantal parkeerplaatsen aanwezig om het tekort te compenseren.

6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. In de wet zijn grenswaarden opgenomen voor diverse stoffen zoals stikstofdioxide en fijn stof. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het van kracht worden van een Nationaal Programma Luchtkwaliteit is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risicocontouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10⁻⁶ (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze 10⁻⁶ contour worden gebouwd.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van Jachthaven Kortenhoef zullen hiervan geen belemmeringen ondervinden.

Externe veiligheid vervoer

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

Hogedruk Aardgasleidingen

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

6.5 Besluit omgevingsrecht

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

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Van een bestemmingsplan, vastgesteld na 1 januari 2010, is er dus altijd een digitale en analoge (papieren) verschijningsvorm. Deze zijn beide (rechts)geldig.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, en er is tevens een digitaal plan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat een verbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De verbeelding heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen liggen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

7.3 Regels

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

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de regels in hoofdstuk 2.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de

gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

7.4 Systematiek van de planregels

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

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsregels

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

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

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

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

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

7.5 Bestemmingen

Natuur

Een deel van het voorliggende plangebied is bestemd als 'Natuur'. Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden zijn binnen deze bestemming de belangrijkste uitgangspunten. Er is geen bebouwing toegestaan. In de planregels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is de kwalitatieve compensatie aangegeven met de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur - natuurvriendelijke oever / struweelrand'.

Recreatie - Jachthaven

Jachthaven Kortenhoef is bestemd als 'Recreatie - Jachthaven'. Binnen deze bestemming een jachthaven met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Water - Waterweg

De noordelijke strook met water is bestemd als 'Water - Waterweg'. Binnen deze bestemming

Is water, waterhuishouding, het verkeer te water en de recreatievaart en behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden toegestaan.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Door Jachthaven Kortenhoef is een planschadeovereenkomst met de gemeente gesloten.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

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

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

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

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan zal in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Door 2 personen is een schriftelijke inspraakreactie ingediend. In de 'Nota inspraak en overleg' zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van beantwoording. Tevens is aangegeven of de inspraakreacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 'Nota inspraak en overleg' is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.