

Gemeente Wijdmeren
Partiële herziening
Bestemmingsplan Overmeer-Zuid
Woonschepenligplaatsen

Februari 2018
Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-44-T01
Projectnummer 1696-44

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
3.	Beleidskader	5
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	6
5.	Juridische planbeschrijving	7
5.1.	Algemeen	7
5.2.	De partiële herziening	7
6.	Uitvoerbaarheid	8
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	8
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Vecht liggen ter hoogte van de nieuwe woonwijk Overmeer-Zuid 6 woonschepen afge-meerd. De 6 woonschepen zijn verdeeld in twee clusters: een noordelijke cluster van 2 woon-schepen en een zuidelijke cluster van 4 woonschepen. Deze aantallen zijn in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. In het bestemmingsplan Overmeer-Zuid zijn in de bestemming Water de aanduidingen "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1" en "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2" opgenomen voor respectievelijk de noordelijke en zuidelijke cluster.

Geconstateerd is dat de aanduiding "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2" de zuidelijke cluster niet juist aangeeft. Omdat daardoor de suggestie wordt gewekt dat er nog een woonschepenligplaats beschikbaar is heeft de gemeente Wijdmeren op 20 april 2017 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2". Daarmee kan het aantal woonschepen voorsnog in de hand worden gehouden.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Bijkomend effect van de onjuiste dimensionering van de aanduiding is dat een tweetal woonschepen geheel of gedeeltelijk buiten de aanduiding zijn komen te vallen. Dit is nooit de bedoeling geweest.

Ook de dimensionering van de noordelijke cluster is niet juist. Hoewel hier geen extra woonschip mogelijk is, zou de locatie van de woonschepen kunnen wijzigen en bovendien is een deel van een woonschip buiten de aanduiding komen te vallen. Dit is niet gewenst.

Omdat de situering van de aanduidingen voor zowel de noordelijke als de zuidelijke cluster niet goed gedimensioneerd zijn, is besloten tot een herziening van het bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aansluitend aan de Vechtoever en de Vreelandseweg te Nederhorst den Berg. De begrenzing van het plangebied wordt enerzijds bepaald door de ligging van de woonschepen en anderzijds door de situering van de aanduidingen "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1" en "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2".

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Overmeer-Zuid" dat op 26 juni 2014 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming "Water". De aanduiding "'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1" regelt dat er ter plaatse 2 woonschepen mogen worden afgemeerd. Op dezelfde wijze zijn 4 woonschepen mogelijk gemaakt binnen de aanduiding "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2". De maatvoering is in de specifieke gebruiksregels vastgelegd en is conform de Nota Woonschepen die is vastgesteld op 23 oktober 2012.

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1' en 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2' zijn maximaal het aantal woonschepen toegestaan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1' is het innemen van een ligplaats met woonschepen met een maximale lengte van 20 m, een maximale breedte van 4,5 m en een maximale nokhoogte ten opzichte van het waterpeil van 4,5 m toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2' is het innemen van een ligplaats met woonschepen met een maximale lengte van 17 m, een maximale breedte van 5 m, een maximale nokhoogte ten opzichte van het waterpeil van 4,5 m toegestaan en een maximale inhoudsmaat van 265 m³ toegestaan;
- d. het is niet toegestaan om de gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1' of 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2', te gebruiken of te laten gebruiken als aanlegplaatsen voor woonschepen;

- e. woonschepen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig zijn en die op het gebied van maatvoering afwijken van de in lid b t/m d genoemde maatvoering, mogen worden gehandhaafd.

De onder e. opgenomen regel zorgt ervoor dat de buiten de aanduidingen vallende (delen van) woonschepen niet onder het overgangsrecht vallen.

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven is per abuis de dimensionering van de aanduidingen niet juist.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan Overmeer-Zuid.



2. Bestaande situatie

De woonschepen liggen al jaren op de huidige plaats. Conform het beleid van de gemeente Wijdmeren (Nota Woonschepen) dienen deze woonscheppen derhalve geconsolideerd te worden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Zowel binnen de zuidelijke als de noordelijke cluster liggen (delen van) woonschepen echter buiten de aanduidingen "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1" en "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2". Bovendien strekken de aanduidingen zich uit over delen waar geen woonschepen liggen. Door de ruimte die hierdoor ontstaat zijn de woonschepen niet aan de bestaande plaats gebonden.

Afbeelding 3: Woonschepen buiten de aanduiding, links noordelijke cluster en rechts zuidelijke cluster.



Afbeelding 4: Ruimte binnen de aanduiding, links noordelijke cluster en rechts zuidelijke cluster.



Het voorliggende bestemmingsplan regelt geen nieuwe ligplaatsen, maar regelt voornamelijk dat de bestaande situatie bestendig wordt.

3. Beleidskader

Het beleidskader dat is beschreven in het bestemmingsplan "Overmeer-Zuid" is onverminderd van kracht op dit plangebied. Doordat dit plan geen significante wijzigingen van de ligplaatsen en de functies toestaat wordt korthedshalve verwezen naar de beschrijving van het beleidskader in het bestemmingsplan "Overmeer-Zuid".

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

De correcte vastlegging van de woonschepenligplaatsen heeft geen gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden en de in de omgeving aanwezige waarden. Het feit dat de huidige situatie wordt vastgelegd, almede dat er duidelijk wordt beschreven welke functies en welke omvang deze mogen hebben, heeft tot gevolg dat er geen nadere beschouwing nodig is van de planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

5.2. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de ligplaatsen aan. Het plangebied omvat de 6 ligplaatsen in de Vecht en de aanliggende gronden met de bestemming Water.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het bestemmingsplan en het bestemmingsplan "Overmeer-Zuid".

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan.

Artikel 3 regelt dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1' en 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 2' gebouwen in de vorm van woonschepen mogen worden gerealiseerd. Daarmee wordt een omissie uit het bestemmingsplan (artikel 9.2.1 Bouwregels) hersteld.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de gemeente. Het plan leidt niet tot bouwactiviteiten en er is naar verwachting geen recht op planschade. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wijdmeren.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan wordt te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.