

Oplegnotitie bij vaststellingsbesluit bestemmingsplan Jachthaven Kortenhoef II Moleneind 23-25

- Bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2022 (NL.IMRO.1696.BP9300Mlnnd232020-va01)
- Bestemmingsplan gewijzigd n.a.v. zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 november 2023 (NL.IMRO.1696.BP9300Mlnnd232020-va02)

Bijlagen bij deze oplegnotitie:

1. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van Wijdmeren d.d. 22 september 2022
2. Uittreksel uit het proces verbaal van de zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 15 november 2023 (202206641/1/R1)

Inleiding

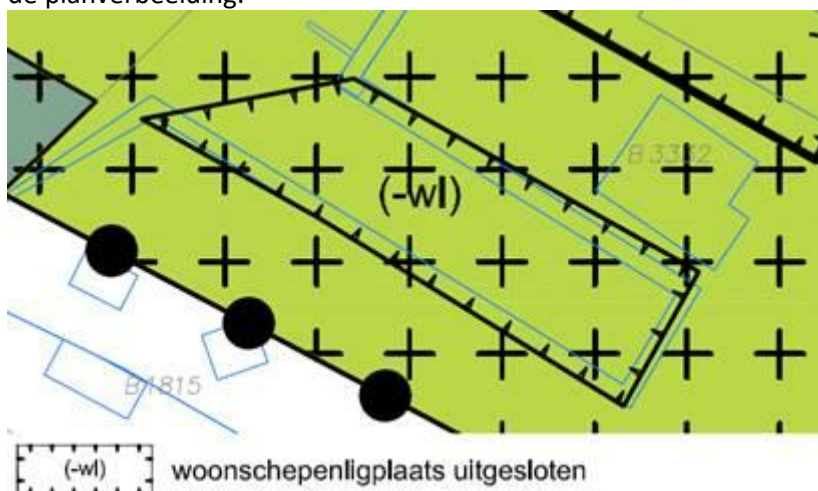
Tegen het op 22 september 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef II Moleneind 23-25' (NL.IMRO.1696.BP9300Mlnnd232020-va01) is beroep aangetekend. Op 15 november 2023 is het beroep behandeld op zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens de zitting is gebleken dat de kern van het beroep zag op het voornemen van de jachthaven om in een doodlopend stukje water van de jachthaven, aan de zijde van het Moleneind, twee woonarken af te meren. De indiener van het beroep betoogde tijdens de zitting dat door de beperkte onderlinge afstand werd gevreesd voor (geluid)overlast van deze woonarken.

Tijdens de zitting zijn de beroepsgronden inhoudelijk behandeld en heeft de Afdeling aan de gemeente/jachthaven voorgesteld om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat in het betreffende stukje water geen woonarken worden afgemeerd en dit door middel van een aanduiding op de planverbeelding (en een bijpassende bepaling in de planregels) te borgen. De appellant zou in ruil daarvoor het beroep moeten intrekken. Na beraad aan beide zijden is door beide partijen ingestemd met het voorstel van de Afdeling. Dat betekent dat het bestemmingsplan overeenkomstig is aangepast en het beroep van de appellant is ingetrokken.

Wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan

Conform wat is overeengekomen ter zitting, is het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

1. Op de planverbeelding is ter plaatse van het doodlopende stukje water op de jachthaven de aanduiding 'woonschepenligplaats uitgesloten' toegevoegd, zie onderstaande uitsnede van de planverbeelding.



2. De aanhef van artikel 4 lid 4.3 (specifieke gebruiksregels) is gewijzigd en komt te luiden als volgt. Voor de leesbaarheid is het toegevoegde tekstdeel geel gemarkeerd:

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Woonschepenligplaats

Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan zijn maximaal 2 ligplaatsen voor woonschepen of woonarken toegestaan, met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'woonschepenligplaats uitgesloten', met de volgende maximale maatvoering per woonschip of woonark:

- a. lengte: maximaal 20 meter;
- b. breedte: maximaal 6 meter;
- c. goothoogte: maximaal 4 meter, gemeten vanaf het waterpeil;
- d. bouwhoogte: maximaal 4,50 meter, gemeten vanaf het waterpeil;
- e. inhoud: maximaal 350 m³.

Het gewijzigde bestemmingsplan is op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd met het volgende plannummer: NL.IMRO.1696.BP9300Mlnnd232020-va02.



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Jachthaven Kortenhoef II Moleneind 23-25" met planidentificatienummer: 'NL.IMRO.1696.BP9300Mlnnd232020-va01' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 september 2022

De raad voornoemd,
de griffier,

drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,

drs. C.R. Larson

Afschriften van dit besluit naar:

Bestemmingsplan Moleneind 23-25 te Kortenhoef

Nota van beantwoording zienswijzen

7 juli 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Moleneind 23-25 te Kortenhoef” (NL.IMRO.1696.BP9300Mlnnd232020-on00) heeft met bijbehorende stukken ingaande 15 oktober 2020 gedurende een termijn van zes weken (t/m 25 november 2020) voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. In de voorliggende nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Ontvankelijkheid

Alle ingebrachte zienswijzen zijn tijdig ingebracht en daarmee ontvankelijk.

1. Zienswijze 1

Opmerking 1.1

Aangegeven is dat de aangehouden plangrens van het bestemmingsplan niet overeenkomt met de begrenzing van het kadastrale perceel 1824. Adressant geeft geen toestemming om werkzaamheden uit te voeren op haar perceel 1824.

Op 30 november 2020 heeft adressant aanvullende informatie van het kadaster doorgestuurd waaruit blijkt dat het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan voor een deel in het kadastrale perceel 1824 van de adressant ligt. Verzocht is de plangrens aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is dit nagegaan en is de plangrens van het bestemmingsplan aangepast waarbij de kadastrale grens als grens van het bestemmingsplan wordt aangehouden. Het kadastrale perceel 1824 valt volledig buiten dit bestemmingsplan. Er worden ook geen werkzaamheden voorzien op het betreffende kadastrale perceel.

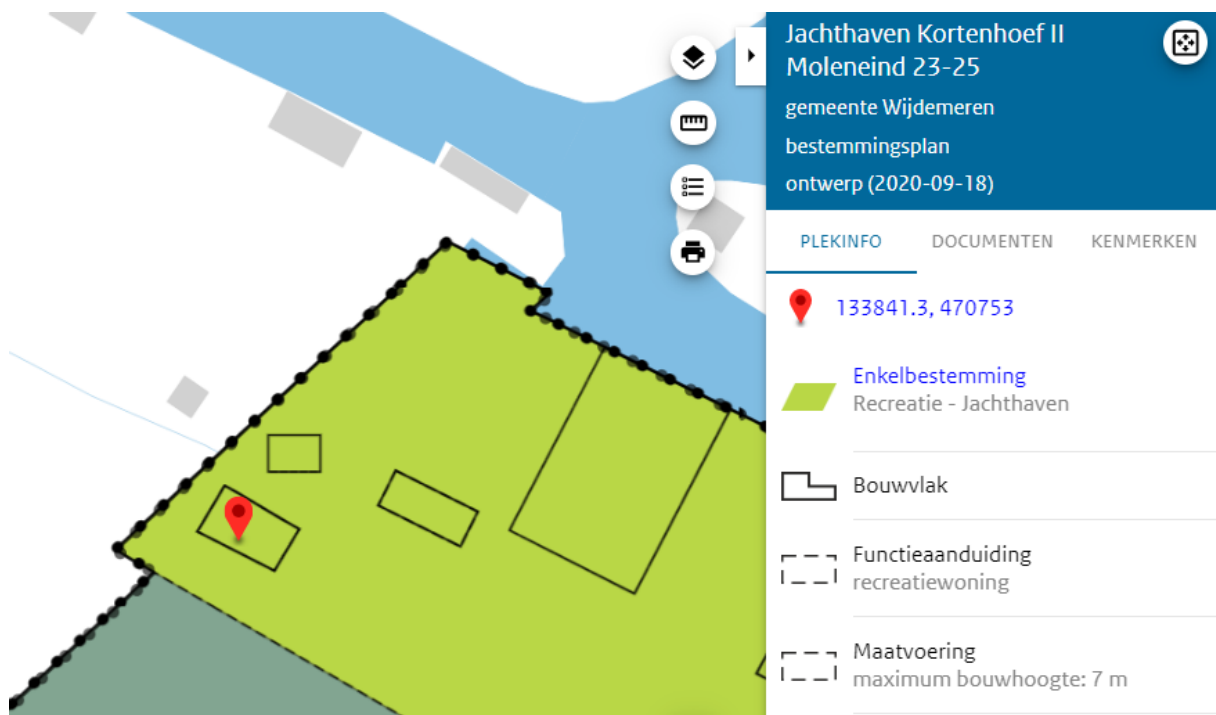
Opmerking 1.2

De twee bouwvlakken op het jachthaventerrein aan de zijde van kadastraal perceel 1824 hebben onjuiste functie-aanduidingen. Het ene bouwvlak heeft de functie-aanduiding “woonschepenligplaats” en de andere “opnieuw bekijken”.

Antwoord

Hetgeen de adressant stelt is voor een deel onjuist.

De recreatiewoning is niet voorzien van de aanduiding “opnieuw bekijken” maar voorzien van de aanduiding “recreatiewoning”, zie onderstaand screenshot van www.ruimtelijkeplannen.nl



Voor wat betreft het bovenste bouwvlak en de aanduiding “woonschepenligplaats”: in het ontwerpbestemmingsplan zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan (2004) op de gehele jachthaven 2 ligplaatsen voor woonschepen/woonarken toegestaan, dus ook ter plaatse van dat bouwvlak. Om verwarring te voorkomen is de functie aanduiding geschrapt en is net als in het geldende bestemmingsplan in de planregels bepaald dat er 2 ligplaatsen zijn toegestaan op de jachthaven. Inhoudelijk is daarmee niks gewijzigd.

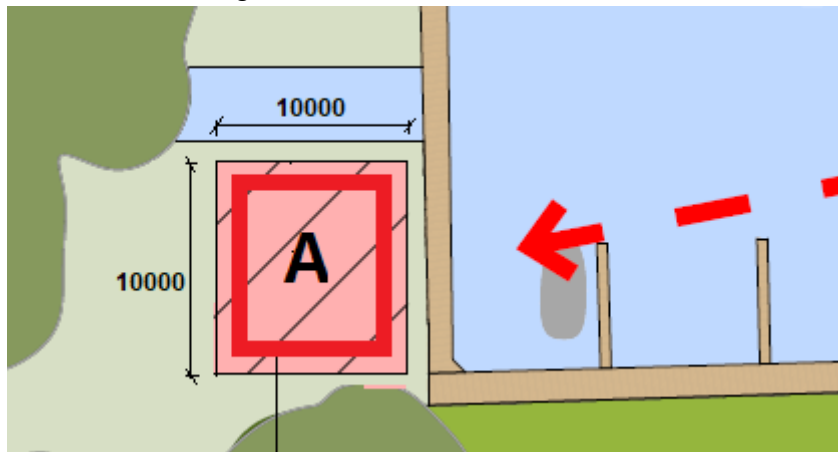
Opmerking 1.3

Aan de bouwvlakken achteraan de jachthaven is een bouwhoogte van respectievelijk 6 en 7 meter toegekend, en geen goothoogte. Gesteld wordt dat dit hoger is dan de bestaande situatie, er zou moeten worden uitgegaan van een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,50 meter.

Antwoord

Het bovenste bouwvlak betreft de bestaande kapschuur/kanoloods die ongewijzigd behouden blijft. In het geldende bestemmingsplan is voor dergelijke bedrijfsgebouwen behorend bij de jachthaven bepaald dat een goothoogte van 6 meter en een dakhelling van 15-35 graden is toegestaan. De huidige maximale bouwhoogte is daarmee feitelijk onbegrensd maar door de omvang van het bouwvlak in combinatie met de gehanteerde dakhelling wel gemaximaliseerd. Met het hanteren van een maximale bouwhoogte van 6 meter in het nieuwe bestemmingsplan wordt de reeds toegestane bouwhoogte feitelijk beperkt en zeker niet vergroot.

Voor het onderste bouwvlak (de bestaande recreatiewoning huisnummer 25a – aangeduid als “bouwvlak A” in het Masterplan) wordt nieuwbouw voorzien. De bestaande recreatiewoning (gebouwd in één laag) wordt vervangen door een nieuwe recreatiewoning, die zal worden gebouwd in maximaal 3 lagen, met een bouwhoogte van 9 meter. De recreatiewoning wordt uitgevoerd als een slank gebouw (footprint 8x8 meter) zodat de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt is. Op de begane grond komen alleen entreevoorzieningen en constructievoorzieningen zodat er op maaiveld onder de woning door kan worden gekeken.



De bouwhoogte wordt dus groter dan de huidige situatie. Gelet op de onderlinge afstand tot de recreatiewoning op het perceel 1824 (circa 12m), de beperkte footprint van het gebouw (8x8m binnen een bouwvlak van 10x10), de onderlinge oriëntatie en het tussengelegen groen is de hoogte van 9 meter inpasbaar.

Opmerking 1.4

Er zijn twijfels over de haalbaarheid van de bouw van 6 recreatiewoningen in de bestemming Natuur. De effecten op het naastgelegen natuurgebied zijn onvoldoende onderzocht.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Opmerking 1.5

Er dient integraal onderzoek te worden gedaan naar de effecten van dit bestemmingsplan op de Natura 2000 gebieden.

Antwoord

Dit onderzoek is uitgevoerd voor zowel de beschermde soorten als voor wat betreft de stikstofdepositie. In beide gevallen is geconcludeerd dat er kan worden voldaan aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

2. Zienswijze 2 (Natuurmonumenten)

Opmerking 2.1

Adressant heeft uit de toelichting niet kunnen opmaken dat de gemeente het ontwerp bestemmingsplan aan het gebiedsakkoord heeft getoetst. Adressant is mening dat toetsing

aan het Gebiedsakkoord alsnog dient te gebeuren en dat gewaarborgd moet worden dat alleen kwalitatieve recreatieve ontwikkelingen worden gerealiseerd, in combinatie met een versterking van natuurwaarden.

Antwoord

Realisatie van recreatiewoningen en short stay faciliteiten past in het Gebiedsakkoord. Uitbreiding van verblijfsrecreatiemogelijkheden gericht op short stay is als expliciet doel opgenomen in het gebiedsakkoord. Verder sluit de short stay aan op de mogelijkheid van het benutten van de faciliteiten in de nabijheid van water en water recreatieve faciliteiten te stimuleren. Op deze locatie is divers waterrecreatief aanbod en bestaat de mogelijkheid om diverse soorten sloepen, kano's en sups te huren. Daarnaast wordt een deel van het terrein expliciet ingericht ten behoeve van natuurwaarden.

Opmerking 2.2

Het bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde ecologisch onderzoek is onvoldoende. Bovendien ontbreekt een stikstofberekening. Ook is er in het ontwerpbestemmingsplan aan voorbij gegaan dat een deel van de haven onderdeel is van Natuurnetwerk Nederland (NNN) waar bouwen niet is toegestaan, tenzij er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn.

Antwoord

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft een belangrijke planaanpassing plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van 6 recreatiewoningen op het bestaande grasveld. Deze zijn geschrapt naar aanleiding van de zienswijze. In plaats daarvan wordt deze strook ingericht met natuur, waarvoor een natuurinrichtingsplan is opgesteld door een ecologisch adviesbureau. Hiermee worden de natuurwaarden op de jachthaven verbeterd.

Het eerder uitgevoerde ecologisch onderzoek had als doel om de natuurwaarden van het huidige grasveld inzichtelijk te maken. Inmiddels is een ecologische quick scan uitgevoerd die voldoet aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming. Uit deze quick scan is gebleken dat de ontwikkelingen niet zorgen voor aantasting van beschermde plant- en diersoorten en dat er geen vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast is een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd met als conclusie dat er sprake is van geen significante verhoging van de depositie als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen vergunning van de wet natuurbescherming nodig.

Opmerking 2.3

De uitbreiding van de jachthaven en met name de hoogte van de geplande bebouwing heeft een grote landschappelijke invloed op het kleinschalige karakter van het Moleneind. Het herstel van zichtlijnen is onvoldoende onderbouwd en niet duidelijk uit de plannen af te leiden. Op basis van de kaarten in de toelichting lijkt juist sprake te zijn van een verdere afname van zichtlijnen. Zichtlijnen op het natuurgebied en op de Wijde blik zijn van groot belang voor de connectietijd van de mens met de natuur en daarmee het gedrag van de mens in het natuurgebied. Het aanwijzen van het gehele onbebouwde deel van het perceel als parkeerplaats zal geen kwalitatief hoogwaardige uitstraling opleveren.

Antwoord

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft een belangrijke planaanpassing plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van 6

recreatiewoningen op het bestaande grasveld. Deze zijn geschrapt naar aanleiding van de zienswijze. In plaats daarvan wordt deze strook ingericht met natuur, waarvoor een natuurinrichtingsplan is opgesteld door een ecologisch adviesbureau.

In het opgestelde Masterplan is met de positionering van de gebouwen die worden vervangen rekening gehouden met zichtlijnen vanaf het Moleneind naar het achterliggende gebied. Daarnaast is er rekening te houden met vele andere belangen, zoals de belangen van bestaande woningen (w.o. uitzicht) en het belang om voldoende parkeerplek te hebben om niet de omgeving onnodig te belasten met parkeerdruk. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.

Het parkeren wordt geconcentreerd op het gedeelte van de jachthaven dat direct achter de bestaande lintbebouwing ligt en waar ook de meeste jachthavenactiviteiten plaatsvinden. Op deze manier is er ruimte gekomen om op andere delen van de haven te vergroenen.

Opmerking 2.4

Er is meer duidelijkheid in de plantoelichting gewenst over het aantal toe te voegen recreatiewoningen, de plek en de omvang daarvan. Daarnaast is inzicht gewenst in hoe zich dit verhoudt tot de huidige bebouwing. Welke wordt gesloopt en welke blijft staan.

Antwoord

Terechte opmerkingen. De plantoelichting is op dit punt aangepast. Per saldo worden in dit bestemmingsplan 2 recreatiewoningen toegevoegd. Het aantal burgerwoningen blijft gelijk.

Opmerking 2.5

In de regels mist een definitie van recreatiewoning.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is deze definitie toegevoegd.

Opmerking 2.6

In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 6 recreatiewoningen op het grasveld, waarvan onduidelijk is of deze uitvoerbaar is.

Antwoord

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft een belangrijke planaanpassing plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van 6 recreatiewoningen op het bestaande grasveld. Deze zijn geschrapt naar aanleiding van de zienswijze. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee ook geschrapt.

Opmerking 2.7

Het bestemmingsvlak achter Moleneind 27-29 is volgens adressant niet ten onrechte bestemd als "Natuur" in het nu geldende bestemmingsplan. Het terrein is niet alleen bestemd als 'natuurgebied' maar tevens begrensd als NNN en Natura2000 door de Provincie Noord-Holland.

Antwoord

Het terreindeel waarop wordt gedoeld is altijd al in gebruik geweest als jachthaven met ligplaatsen en jachtwerkzaamheden en tevens voorzien van bebouwing van de jachthaven. Het terreindeel is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zie

onderstaande afbeelding van de provinciale Omgevingsverordening, noch van Natura2000 gebied.



Opmerking 2.8

Ten aanzien van het vervangen van bestaande bebouwing door een nieuw te bouwen bedrijfsloods aan de voorzijde van de jachthaven geeft adressant aan dat herinvestering van oppervlak te slopen opstellen alleen mogelijk is indien dit legale bouwwerken betreft. Uit de toelichting kan niet worden opgemaakt of de te slopen opstellen legaal dan wel illegaal zijn gerealiseerd. Ingeval de te slopen opstellen legaal zijn gerealiseerd is Natuurmonumenten van mening dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering. Of er sprake is van een kwaliteitsverbetering hangt of van het ontwerp van de nieuwe te realiseren loods met recreatiewoningen. Aangezien er nog geen ontwerp beschikbaar is, valt de kwaliteit hier nu niet te beoordelen.

Antwoord

De te slopen bedrijfsbebouwing is legaal gerealiseerd, voor de zogenaamde “Bakkerloods” is in 1967 een bouwvergunning verleend. De bestaande bouwwerken zijn bouwkundig in matige staat en hebben een uitstraling die niet past bij deze tijd en het gewenste kwaliteitsniveau van de jachthaven. Onderstaande afbeelding illustreert dit.



Het slopen van deze bebouwing en het bouwen van een nieuwe duurzame loods waar tevens opslag van de jachthaven kan plaatsvinden zal een kwaliteitsverbetering betekenen.

Opmerking 2.9

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er twee woonarken zullen worden afgemeerd, een wordt verplaatst binnen de jachthaven en een komt van elders. Dit aantal is op basis van het huidige bestemmingsplan al toegestaan. Natuurmonumenten is van mening dat het afmeren van twee woonarken in het plangebied op basis in het BP 'Wijde Blik 2004' niet is toegestaan.

Antwoord

In artikel 12, lid 2 onder f van het geldende bestemmingsplan Wijde Blik 2004 is bepaald dat op jachthaven Kortenhoef, locatie Moleneind 23-25 maximaal 2 ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan. De exacte locatie op de jachthaven is niet vastgelegd, deze 2 woonschepen mogen overal in de jachthaven worden afgemeerd.

Opmerking 2.10

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat door enerzijds het bestaande botenhuis te slopen en anderzijds de woonarken in dit water achter elkaar af te meren, de doorzichten vanaf het Moleneind naar het achterliggende natuurgebied worden verbeterd. Natuurmonumenten is van mening dat door het ontbreken van een heldere plankaart en de maatvoering van de botenloods, niet te beoordelen is of en in hoeverre er sprake is van een verbetering van de zichtlijnen.

Antwoord

De toelichting is op dit punt aangepast. Het botenhuis met een hoogte van 2-3 meter wordt vervangen door twee woonschepen/arken met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 4,5 meter. Van verbetering van doorzichten zal op deze locatie vrijwel geen sprake kunnen zijn als gevolg van de gebouwde woning van derden op nummer 29 met bijbehorende tuin en erfafscheidingen. De locatie van de woonarken is hierdoor vanaf het Moleneind niet zichtbaar.



Opmerking 2.11

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat het water achter de nieuwe bedrijfsloods wordt verbreed en in oppervlakte vergroot met circa 200 m². Natuurmonumenten is van mening dat zonder nadere toelichting niet valt te beoordelen het effect op de natuurwaarden. Er zal tenminste een watertoets dienen te worden uitgevoerd.

Antwoord

Het te dempen stukje water en het ter compensatie daarvan graven van nieuw open water wordt gerealiseerd binnen de bestaande haven, buiten het Natuurnetwerk Nederland. Met Waternet is overleg geweest over dit plan in het kader van de Watertoets en door Waternet is ingestemd met de voorgenomen ingrepen en wijze van compensatie van het te dempen deel. Per saldo wordt het oppervlak aan water vergroot. De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking 2.12

Ten aanzien van het vervangen van de kleine botenloods door een nieuwe loods met recreatiewoning erboven wordt door de adressant aangegeven dat hierdoor het zicht op het erachter gelegen natuurgebied wordt ontnomen en dit gebouw een grote landschappelijke impact heeft op de beleving van het gebied vanaf het Moleneind. Voorkomen moet worden dat de druk op het aangrenzende natuurgebied toeneemt.

Antwoord

Het bestaande gebouw (bouwvlak E) met een oppervlakte van circa 180 m² wordt vervangen door een gebouw met een vergelijkbare omvang op dezelfde plek. Hierdoor is er geen sprake van het ontnemen van het zicht op het achtergelegen natuurgebied. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt één bouwlaag toegevoegd. De bestaande bouwhoogte (5,5m) wordt verhoogd tot maximaal 7 meter, een toename van circa 1,5 meter dus. Mede gelet op de ligging van het gebouw midden op de jachthaven is er hierdoor geen sprake van een grote landschappelijke impact op het natuurgebied. Datzelfde geldt voor de toevoeging van de recreatiewoning op de verdieping.

Opmerking 2.13

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat te slopen woning terugkomt als één van de 6 recreatiewoningen op het grasveld aangeduid als 10. Natuurmonumenten is van mening dat met deze recreatiewoning het zicht op het erachter gelegen natuurgebied ontnemt en een grote landschappelijke impact heeft op de beleving van het gebied vanaf het Moleneind.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Opmerking 2.14

Voor de recreatiewoning op nummer 23b geeft het ontwerpbestemmingsplan niet aan in hoeverre vergroting wordt toegestaan. Wel wordt vermeld dat het pand zal worden voorzien van een extra woonlaag. Natuurmonumenten vindt het onwenselijk een vierde hoog gebouw in het plangebied wordt gerealiseerd. Het gebouw vermindert de beleving van achterliggende

natuur. Onbekend is het effect van lichtuitstraling op de achterliggende natuur. Ook is onduidelijk hoeveel recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd op de huidige locatie van de recreatiewoning 23b.

Antwoord

Gelet op de ligging van deze bestaande woning wordt voor de nieuwe woning op dezelfde locatie uitgegaan van een opgetilde woning, waar het groen onderdoor loopt. Er is door de huidige woning en verlichting op de haven al lichtuitstraling. De lichtuitstraling van een (opgetilde) woning is zeer beperkt. Er is op die plek (bouwvlak A) sprake van één recreatiewoning, zoals ook in de bestaande situatie het geval is.

Opmerking 2.15

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat op nummer 25 een burgerwoning is gerealiseerd die op grond van het vigerende bestemmingsplan al is toegestaan. De bestaande woning met huisnummer 25 is echter bouwkundig in matige staat. Het plan vermeldt niet in hoeverre nieuw te realiseren woning zal worden vergroot. Het plan kan derhalve niet goed getoetst worden op de effecten op de natuur. Het gebouw vermindert de beleving van achterliggende natuur. Het effect van de lichtuitstraling op de achterliggende natuur is niet onderzocht.

Antwoord

Voor de huidige burgerwoning (bouwvlak B in het Masterplan) wordt uitgegaan van het vervangen daarvan door nieuwe burgerwoning (bouwhoogte 6,5 meter) die op palen in het water wordt gebouwd. De footprint van de bestaande woning is circa 80 m², de nieuwe recreatiewoning is 128 m². Voor wat betreft de lichtuitstraling op de achterliggende natuur is er in de huidige situatie ook al sprake van een woning en steigers behorend bij de jachthaven met bijbehorende verlichting. De woning wordt niet dichterbij de bestaande natuur gebouwd dan de huidige woning.

Opmerking 2.16

Adressant heeft diverse vragen bij de voorgenomen bouw van 6 recreatiewoningen op het huidige grasveld.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecoloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Opmerking 2.17

Natuurmonumenten was als belanghebbende partij niet op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling op de jachthaven en wil over de nieuwe ontwikkelingen in het kader van de participatie graag van gedachten wisselen.

Antwoord

Er heeft tussen de jachthaven en Natuurmonumenten op meerdere momenten overleg plaatsgevonden waarbij de voorgenomen ontwikkelingen zijn toegelicht. Met name in het kader van de behandeling in de PRIP (PRovinciaal Initiatieven Platform) in 2018 is er (tevens op locatie) overleg gevoerd. Ook over de laatste versie van het Natuurontwikkelingsplan

heeft (in 2022) overleg met Natuurmonumenten plaatsgevonden, door Natuurmonumenten is daarop positief gereageerd.

Zienswijze 3

Opmerking 3.1

Gevreesd wordt voor verstoring van de natuur, lichtvervuiling en van vermindering van privacy door de bouw van 6 recreatiewoningen met een hoogte van maximaal 12 meter.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecoloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Opmerking 3.2

Op het Moleneind is al jaren sprake van gevaarlijke verkeerssituaties vanwege parkeerproblemen.

Antwoord

Eventuele bestaande verkeer- en parkeerproblemen op het Moleneind vallen buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Onderzocht is wat de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de jachthaven zijn, onder andere met betrekking tot extra verkeer en parkeervraag. Vastgesteld kan worden dat dit bestemmingsplan de toevoeging van per saldo 2 recreatiewoningen mogelijk maakt. Het aantal parkeerplaatsen op de jachthaven wordt conform de gemeentelijke parkeernorm uitgebreid van 45 naar 49 waarmee voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De recreatiewoningen zorgen voor een verwaarloosbaar extra aantal verkeersbewegingen (circa 2,5 voertuig per etmaal) op het Moleneind.

Zienswijze 4

Opmerking 4.1

Het plan gaat uit van een gewenste impuls voor het toerisme. Dat valt niet te verenigen met het natuurgebied waar de jachthaven aan grenst en wat daarvan te lijden zal hebben. Het intensiever gebruiken van de jachthaven gaat ten koste van de omgeving.

Antwoord

De huidige jachthaven zal niet worden vergroot in omvang, er worden ook geen nieuwe functies of activiteiten toegevoegd. Er is dus geen sprake van een intensivering van de jachthaven zoals in de zienswijze wordt gesteld. Het plan voorziet in het vervangen van vervallen en gedateerde bebouwing door nieuwe duurzame gebouwen op nagenoeg dezelfde plek, het opknappen van een bestaande loods, het aanleggen van een natuurstrook en het herinrichten van het bestaande jachthavenerf met de extra groeninrichting aan de zijde van het Moleneind. Ten opzichte van de huidige situatie worden middels dit bestemmingsplan twee recreatiewoningen toegevoegd.

Opmerking 4.2

Door de uitbreiding van de haven en het grotere aantal recreatiewoningen zal het vaarverkeer door de Bruggevaart toenemen die al zeer druk bevaren is. Het is filevaren in het weekend, er is geen ruimte voor meer vaarverkeer.

Antwoord

De huidige jachthaven zal niet worden vergroot in omvang. Ten opzichte van de huidige situatie worden 2 recreatiewoningen toegevoegd, dit leidt niet een toename van het aantal pleziervaartuigen. Ook al zou het toevoegen van 2 recreatiewoningen leiden tot een intensiever gebruik van het bestaande aantal boten, is dit effect op de eventuele drukte op het water verwaarloosbaar.

Opmerking 4.3

Met name de 6 nieuw te bouwen recreatiewoningen op het bestaande grasveld alsook de bouw van de recreatiewoning op nummer 23b zijn zeer hoog. Vooral de bouwhoogte van 12 meter voor de 6 recreatiewoningen past niet in het gebied.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Zienswijze 5

De zienswijze is inhoudelijk gelijklopend aan zienswijze 4 met een toevoeging:

Adressant stelt dat door de nieuwbouw van de recreatiewoning op huisnummer 23b (bouwvlak A in het Masterplan) een ongeoorloofde inbreuk op de privacy wordt gemaakt. Adressanten wonen in het huisje achter de kanoloods die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan met een "7" is aangeduid.

Antwoord

Het huisje waar de adressant op doelt is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een recreatiewoning, net als de recreatiewoning op nummer 23b. De nieuwe recreatiewoning op de jachthaven wordt gebouwd op dezelfde plek als de al bestaande recreatiewoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe functie of een toename van het aantal recreatiewoningen op die plek.

De afstand tussen de recreatiewoning van de adressant en de nieuw te bouwen recreatiewoning op de jachthaven bedraagt 12-15 meter. Tusseliggend gebied is overeenkomstig de bestemming ingericht als natuur met veel bomen en andere begroeiing. De bouwhoogte van de voorgenomen nieuwe recreatiewoning bedraagt 9 meter, waarbij als gevolg van de grotere bouwhoogte meer zicht kan zijn op de omgeving, inclusief mogelijkerwijs de recreatiewoning van de adressant. Gelet op de onderlinge afstand, de tusseliggende begroeiing en het feit dat het één recreatiewoning betreft die wordt gebouwd op de plek van een al bestaande recreatiewoning leidt er niet toe dat er een ongeoorloofde verslechtering van privacy zal optreden.

Voor de beantwoording van de overige punten wordt verwezen naar zienswijze 4.

Zienswijze 6

Opmerking 6.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van de 6 recreatiewoningen op het grasveld. Hierdoor zal de druk op de natuur worden vergroot en dat is onwenselijk. Ook de voorgenomen bouwhoogte is te fors voor het gebied.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Zienswijze 7

VERVALLEN

Zienswijze 8

Opmerking 8.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van de 6 recreatiewoningen op het grasveld. Hierdoor zal de druk op de natuur worden vergroot en dat is onwenselijk. Ook de voorgenomen bouwhoogte is te fors voor het gebied.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Opmerking 8.2

Het plan is om een glooiend landschap te maken. Dat zal invloed hebben op de afwatering van de kavel aan het Moleneind 33. Daarnaast wordt het water achter de nieuwe bedrijfsloods verbreed en in oppervlakte vergroot. Heeft het waterschap naar de plannen gekeken?

Antwoord

Het natuurinrichtingsplan voor het huidige grasveld gaat uit van een watergang met een poel en natuurvriendelijke oevers. Er worden geen heuvels of andere structurele verhogingen in het landschap aangebracht, er is in de huidige situatie al sprake van enige hoogteverschillen. Het waterschap (Waternet) heeft de plannen beoordeeld en heeft geen opmerkingen op de plannen gemaakt. Voor het graven en dempen van water zal los van de bestemmingsplanprocedure een watervergunning bij het waterschap moeten worden aangevraagd.

Opmerking 8.3

Al tientallen jaren dient de jachthaven als doorvaartroute naar de Wijde Blik voor de bewoners aan de westelijke zijde van de jachthaven. Voorkomen moet worden dat dit door intensivering van de activiteiten belemmerd gaat worden.

Antwoord

De huidige jachthaven zal niet worden vergroot in omvang. Ten opzichte van de huidige situatie worden 2 recreatiewoningen toegevoegd, dit leidt niet een toename van het aantal pleziervaartuigen. Ook al zou het toevoegen van 2 recreatiewoningen leiden tot een intensiever gebruik van het bestaande aantal boten, is dit effect op de eventuele drukte op het water verwaarloosbaar.

Opmerking 8.4

Wat wordt er verstaan onder short stay? Langdurige bewoning van recreatiewoningen moet worden voorkomen.

Antwoord

Een recreatiewoning mag niet voor permanente bewoning worden gebruikt, maar dient uitsluitend voor verblijfsrecreatie. Volgens de definitie in het bestemmingsplan gaat het om “verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben”. Dit verblijf mag maximaal 3 maanden duren. Voor wat betreft de ruimtelijke impact maakt het niet uit of een recreant een vakantieweek of bijvoorbeeld drie maanden in de recreatiewoning verblijft. In beide gevallen is er sprake van recreatief verblijf. Het bestemmingsplan maakt langdurige bewoning van recreatiewoningen zo niet mogelijk.

Opmerking 8.5

Waarom ontbreekt een actueel en volledig ecologisch rapport?

Antwoord

Inmiddels is een ecologisch onderzoek op de jachthaven uitgevoerd en zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen onderzocht voor wat betreft de effecten op de aanwezige flora en fauna. Conclusie van het onderzoek is dat er kan worden voldaan aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

Opmerking 8.6

Hoe kan er worden voldaan aan de richtafstand van 100 meter die voor de jachthaven geldt? De woning van de adressant op Moleneind 33 ligt op ongeveer 33 meter afstand van de nieuwe grens van de jachthaven.

Antwoord

De richtafstand voor een jachthaven bedraagt overeenkomstig de VNG-publicatie 50 meter. Binnen de 50 meter vanaf de woning aan de Moleneind 33 worden geen bedrijfsmatige activiteiten van de jachthaven voorzien. Binnen deze zone wordt het bestaande groen gehandhaafd en in de bestaande watergang twee woonarken afgemeerd, in plaats van een overkapping met pleziervaartuigen. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de activiteiten van de jachthaven (w.o. parkeren). Uit het onderzoek is gebleken dat bij de bestaande woningen aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Opmerking 8.7

Hoe zit het met de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen op de jachthaven?

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het aantal ligplaatsen. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden met dit bestemmingsplan twee recreatiewoningen toegevoegd. De hiermee samenhangende extra verkeersbewegingen zijn verwaarloosbaar klein in aantal.

Opmerking 8.8

Er wordt een parkeerbalans gemist. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nu en hoeveel zijn er nodig voor de toekomstige situatie?

Antwoord

In de huidige situatie zijn er 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de toename van het aantal recreatiewoningen met 2 moeten er 2 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Uitgangspunt is dat er 49 parkeerplaatsen op eigen terrein waarmee aan de parkeervraag overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen kan worden voldaan. De bestaande bedrijfsloods wordt in de winter gebruikt voor stalling, in de zomer is de loods leeg. In de loods is in de (drukkere) zomermaanden ruimte beschikbaar om ongeveer 14 auto's te parkeren mocht dat nodig zijn, als een extra aanvullende parkeercapaciteit.

Opmerking 8.9

Gevraagd wordt welke activiteiten er nu plaatsvinden en hoe dat in de toekomstige situatie zal zijn.

Antwoord

Zowel in de huidige als de toekomstige situatie is er sprake van een jachthaven met reguliere bijbehorende activiteiten, bestaande uit het onderhouden van pleziervaartuigen, het (in de winter) stallen van boten en het in- en uitvaren van pleziervaartuigen in en uit de jachthaven. Ten opzichte van de huidige situatie verandert er wat dat betreft dus nagenoeg niets.

Zienswijze 9:

Opmerking 9.1

Met de plannen wordt een soort pretpark gecreëerd in de natuur. Dat zal leiden tot lawaai en parkeeroverlast. Er is nooit over de plannen gecommuniceerd.

De jachthaven wordt met bijna 4.000 m² uitgebreid en daarnaast worden in 3.500 m² natuur meerdere recreatiewoningen tot 12 meter hoogte gebouwd. Niet vermeld is wat de effecten op het Natura 2000 gebied zijn. Ook de stikstofberekening ontbreekt.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecoloog opgesteld natuurinrichtingsplan. Van een "pretpark" waar adressant over spreekt zal geen sprake zijn, het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het huidige bestemmingsplan uitsluitend in het toevoegen van 2 recreatiewoningen. Voor het overige blijft de huidige functie gehandhaafd en worden geen nieuwe voorzieningen toegevoegd.

De jachthaven wordt niet met 4.000 m² uitgebreid, de omvang blijft gelijk. Mogelijk wordt gedoeld op de natuurbestemming aan de zijde van het Moleneind die met dit

bestemmingsplan wordt gewijzigd naar jachthaven. Daarmee wordt echter recht gedaan aan de feitelijke situatie die al sinds de jaren 60 van de vorige eeuw voor deze gronden aan de orde is. Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen (vervanging bestaande bebouwing door nieuwbouw, toevoeging 2 recreatiewoningen) zijn onderzocht. Ook is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit beide onderzoeken blijkt dat er aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming kan worden voldaan.

Opmerking 9.2

De afgelopen jaren ervaren adressanten overlast van bezoekers van de jachthaven. Op drukke dagen wordt er wel eens op het Moleneind geparkeerd. Uit het plan blijkt niet duidelijk wat er aan bebouwing bij komt en hoeveel parkeerplaatsen er nu en straks zijn. Ook is niet inzichtelijk hoeveel verkeersbewegingen erbij komen.

Antwoord

Mede naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting op de genoemde punten aangevuld. Duidelijker is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt en vervangen. Het huidige aantal parkeerplaatsen (45) wordt verhoogd tot 49 om de extra parkeervraag als gevolg van het toevoegen van 2 recreatiewoningen te kunnen opvangen. Verder wordt er geen programma toegevoegd dat kan leiden tot extra verkeersbewegingen.

Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van 2 extra recreatiewoningen is zeer beperkt, circa 1,27 verkeersbewegingen per recreatiewoning per etmaal.

Zienswijze 10

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 5. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5.

Zienswijze 11

VERVALLEN.

Zienswijze 12

Opmerking 12.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van de 6 recreatiewoningen op het grasveld. Dit is in strijd met het provinciale beleid. Hierdoor zal de druk op de natuur worden vergroot en dat is onwenselijk. Ook de voorgenomen bouwhoogte is te fors voor het gebied.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Zienswijze 13

Opmerking 13.1

Beschreven wordt dat de eigenaar van de jachthaven op dinsdag 20 oktober 2020 bij adressanten thuis is geweest om hen te informeren over de plannen van de jachthaven en te horen wat de adressanten van de plannen vinden.

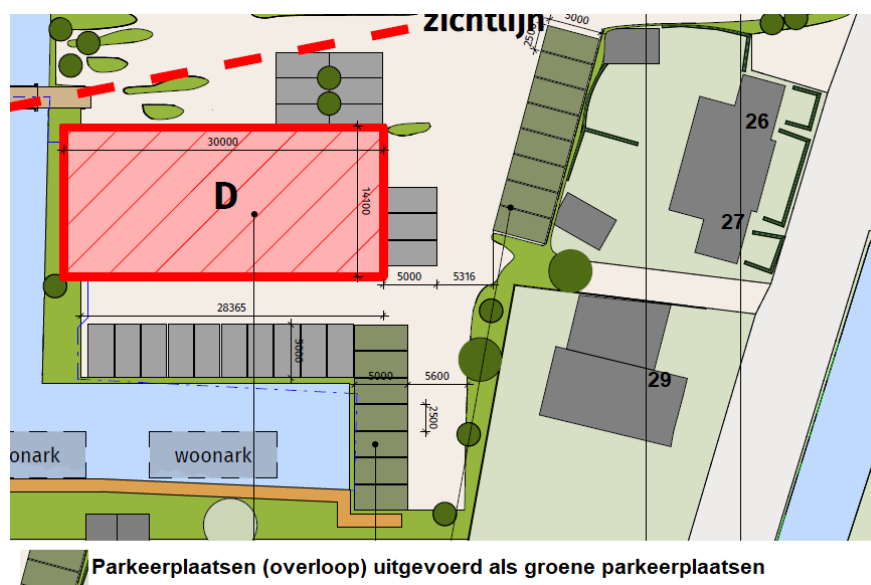
Adressanten hebben in reactie op de plannen aangegeven te vrezen voor overlast van de 9 te realiseren parkeerplaatsen op korte afstand (5 meter) van de woning. Gevreesd wordt voor overlast in de vorm van uitlaatgassen, motorgeluid, dichtslaande portieren en terreinverlichting. Toegezegd is om daarmee rekening te houden door de parkeerplaatsen meer richting het water te positioneren, een groenstrook te realiseren en het loopgebied voor recreanten anders te situeren. Gevraagd is of de adressanten bomen zouden wensen ter afscherming, maar dat hebben adressanten liever niet.

Toegezegd is dat in de nieuwe loods geen doorzichtige ramen worden geplaatst aan de zijde van de woning van de adressanten.

Antwoord

Er is in de planvorming rekening gehouden met de aanwezige woningen aan het Moleneind. Zo worden aan het nieuwe bedrijfsgebouw, aan de zijde van de bestaande woningen langs het Moleneind, geen doorzichtige ramen gemaakt ter voorkoming van eventuele inkijk.

Op de jachthaven wordt aan de zijde van de bestaande woning op nummer 29 een groenstrook aangelegd en worden de parkeerplaatsen aan de westzijde (van de woning afgelegen zijde) gerealiseerd. De afstand tussen de parkeerplaatsen en de woning bedraagt daarmee minimaal circa 12 meter, in plaats van de eerder aangehouden 5 meter. De parkeerplaatsen aan de zijde van de bestaande woningen worden uitgevoerd als "groenplaatsen" en zullen in de praktijk vooral alleen op drukke dagen als overloop worden gebruikt. De parkeerplaatsen nabij de entree van de jachthaven zullen het meest worden gebruikt. Zie onderstaande afbeelding van het Masterplan.



Zienswijze 14:

Opmerking 14.1

Het terrein achter Moleneind 29 is in het geldende bestemmingsplan uit 2004 bestemd als Natuur. De jachthaven en de gemeente hebben deze bestemming al die tijd sinds 2005 aangehouden. Bewoners van nummer 29 hebben er op mogen vertrouwen dat dit stuk land in gebruik zou blijven als natuur door deze bestemming. Recentelijk zou dan zijn ontdekt dat dit een omissie betreft. Uit de plantoelichting blijkt echter dat er weloverwogen een natuurbestemming is toegepast dus van een fout kan niet worden gesproken.

Jachthavens

De wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO om in geval van bedrijfsbeëindiging van jachthavenactiviteiten ter plaatse van de jachthaven Kortenhoef, locatie Moleneind 23-25 (voorheen jachthaven Bouwmans), de bestemming jachthaven te wijzigen in de bestemming woondoeleinden en natuurgebied is vervallen. De wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van een jachthaven, in samenhang met een te graven watergang is eveneens vervallen. Voor de jachthavens en de jachtwerf wordt een maximaal toegestane milieucategorie opgenomen.

Na 15 jaar is er sprake van een passieve risicoaanvaarding en rechtsverwerking ten aanzien van de jachthaven. Van "herstel" met dit bestemmingsplan is absoluut geen sprake. Doordat de gronden achter Moleneind 29 een natuurbestemming hadden en er nu een jachthaven wordt gerealiseerd moet worden gemotiveerd waarom deze bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. Dat is in het bestemmingsplan niet gedaan.

Antwoord

De door de adressant aangehaalde passage uit de plantoelichting geeft aan dat de wijzigingsbevoegdheid is geschrapt om de jachthavenbestemming van Moleneind 23-25 te wijzigen naar wonen en natuur, voor het geval dat de jachthavenactiviteiten worden beëindigd. Daar is echter nooit sprake van geweest, en dat kan aanleiding zijn geweest om die wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Daar waar in de tekst van de toelichting wordt gesproken over de uitbreiding van "een jachthaven" wordt niet specifiek bedoeld op het stuk grond achter 29. Uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt bovendien dat is beoogd om het betreffende stuk grond te bestemmen als "jachthaven" maar dat is in het gepubliceerde bestemmingsplan niet gedaan. De eigenaar van de jachthaven heeft er destijds op mogen vertrouwen dat het plan overeenkomstig de beantwoording zou worden aangepast, temeer omdat het betreffende terrein al decennia in gebruik is als jachthaven.

34.15 Verzocht wordt aan te geven waarom het terrein achter Moleneind 27 de bestemming natuurgebied is opgenomen terwijl in het vigerende bestemmingsplan een parkeerplaats is ingetekend.

Beantwoording

In het onderliggende plan is het terrein bestemd tot jachthaven.

Sowieso is het toekennen van de jachthavenbestemming op het betreffende stuk grond logisch aangezien de betreffende gronden al zeker sinds de jaren '60 in gebruik is als jachthaven en sinds 1987 door de gemeente zijn verhuurd aan dhr. Bakker (jachtwerf

inclusief jachthaven) en later in eigendom zijn gekomen bij de jachthaven en het terrein al die tijd wordt gebruikt als jachthaventerrein.



Opmerking 14.2

Zonder motivering wordt een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd waarbij een uitbreiding van de jachthaven plaatsvindt inclusief een forse toename aan bebouwing en recreatie. Evident is dat er op korte afstand woningen zijn gelegen. Voor een jachthaven met milieucategorie 3 en kampeerterreinen met keukens moet minimaal 50 meter afstand worden gehouden.

Antwoord

Er vindt, zoals bij opmerking 10.1 aangegeven, uitsluitend een planologische uitbreiding van de jachthaven plaats, waarbij de feitelijke situatie wordt bestemd. Er is geen sprake van een toename van bebouwing. Het aantal gebouwen neemt juist af. Op het terrein direct achter de woningen aan het Moleneind 26-30 wordt de bestaande bebouwing met een oppervlak van circa 380 m² vervangen door één gebouw met een oppervlakte van maximaal 360 m², op een grotere afstand van de bestaande woningen. Daarnaast wordt een aantal gebouwen op de jachthaven vervangen door bebouwing met nagenoeg hetzelfde oppervlak. Er worden met dit bestemmingsplan per saldo 2 recreatiewoningen toegevoegd. Het bestaande grasveld van de jachthaven wordt omgezet in natuur. Hier is dus geen sprake van een uitbreiding van de recreatieve functie.

Voor jachthavens (bedrijvcategorie 3.1) geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen. De woningen liggen nu reeds binnen deze richtafstand van de jachthaven. De jachthaven wordt feitelijk niet uitgebreid richting de bestaande woningen en ook worden er geen nieuwe functies in de jachthaven toegestaan. De bedrijfsloods wordt gebouwd op een grotere afstand van de woningen dan de bestaande bedrijfsloods.

Opmerking 14.3

Er wordt gesproken over zichtlijnen, maar er komt een nieuw gebouw in de zichtlijn vanaf het Moleneind.

Antwoord

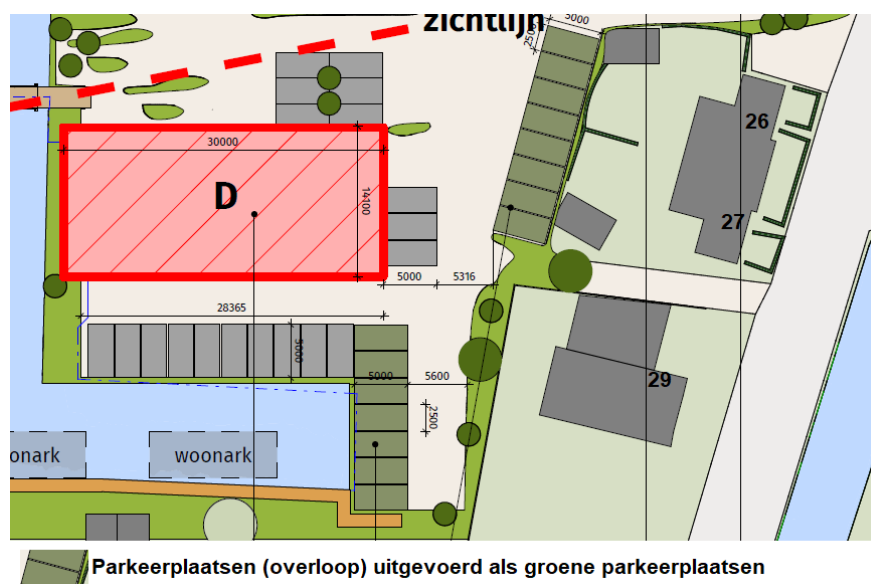
Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op dit punt aangepast. Zichtlijnen naar het achterliggende zijn in de huidige situatie en toekomstige situatie vooral over het water aan de noordzijde van de jachthaven en (in mindere mate) ter plaatse van de hoofdentree.

worden voorzien van doorzichtige ramen, ter voorkoming van inkijk. Als hieraan tegemoet kan worden gekomen, wordt overwogen om de zienswijze in te trekken.

Antwoord

Er is in de planvorming rekening gehouden met de aanwezige woningen aan het Moleneind. Zo worden aan het nieuwe bedrijfsgebouw (bouwvlak D), aan de zijde van de bestaande woningen aan het Moleneind, geen doorzichtige ramen gemaakt ter voorkoming van eventuele inkijk.

Op de jachthaven wordt aan de zijde van de bestaande woning op nummer 29 een groenstrook aangelegd en worden de parkeerplaatsen aan de westzijde (van de woning afgelegen zijde) gerealiseerd. De afstand tussen de parkeerplaatsen en de woning bedraagt daarmee minimaal circa 12 meter. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd als “groenplaatsen” en zullen in de praktijk vooral alleen op drukke dagen als overloop worden gebruikt. De parkeerplaatsen nabij de entree van de jachthaven zullen het meest worden gebruikt.



Zienswijze 15

VERVALLEN.

Zienswijze 16

Opmerking 16.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen een toename van 4.000 m² jachthaven in de bestemming Natuur en Natura 2000/NNN gebied.

Antwoord

De jachthaven wordt niet met 4.000 m² uitgebreid, de omvang blijft gelijk. Mogelijk wordt bedoeld op de natuurbestemming aan de zijde van het Moleneind die met dit bestemmingsplan wordt gewijzigd naar jachthaven. Daarmee wordt echter recht gedaan aan de feitelijke situatie die al sinds de jaren 60 van de vorige eeuw voor deze gronden aan de

orde is. De feitelijke omvang van de jachthaven wordt dus niet vergroot. Ook ligt dit deel van de jachthaven niet in het Natura 2000 gebied noch in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Opmerking 16.2

Adressant heeft bezwaar tegen milieubelastende activiteiten categorie 3.2.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande jachthaven die volgens de VNG bedrijvenlijst valt onder categorie 3.1.

Opmerking 16.3

Er is onvoldoende met de buurt gecommuniceerd. Adressant staat open voor een gesprek om tot oplossingen te komen.

Antwoord

Initiatiefnemer zal van de gelegenheid gebruik maken om met de betreffende omwonende in gesprek te gaan over de voorgenomen ontwikkelingen.

Opmerking 16.4

De verbeelding zit vol met fouten. De woonschepen staan niet ingetekend en ook is geen aanduiding voor milieucategorie 3.2 op de plankaart aangegeven

Antwoord

Het maximale aantal woonschepen staat in de planregels vermeld en hoeft daarmee niet ook op de verbeelding te worden aangeduid, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de milieucategorie 3.1 (en geen 3.2). Er is geen sprake van fouten op de verbeelding.

Opmerking 16.5

Onduidelijk is wat er wordt verstaan onder short stay. Alleen kort recreatief verblijf zou moeten mogen, langdurige vormen van verblijf niet.

Antwoord

Een recreatiewoning mag niet voor permanente bewoning worden gebruikt, maar dient uitsluitend voor verblijfsrecreatie. Volgens de definitie in het bestemmingsplan (artikel 1.36) gaat het om “verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben”. Dit verblijf mag maximaal 3 maanden duren. Voor wat betreft de ruimtelijke impact maakt het niet uit of een recreant een vakantieweek of bijvoorbeeld drie maanden in de recreatiewoning verblijft. In beide gevallen is er sprake van recreatief verblijf. Het bestemmingsplan maakt langdurige bewoning van recreatiewoningen zo niet mogelijk.

Opmerking 16.6

Op de plek van de natuurbestemming achter Moleneind 29 wordt een parkeerterrein aangelegd. De effecten daarvan op de bestaande woningen zijn niet onderzocht.

Antwoord

Het terrein achter de woningen is reeds decennia in gebruik als jachthaven/jachtwerf waar het parkeren van auto's en andere werkzaamheden onderdeel van zijn. Er is ten opzichte

van de huidige situatie dus geen uitbreiding van activiteiten die overlast zou kunnen veroorzaken. Mede naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de activiteiten van de jachthaven (w.o. parkeren). Uit het onderzoek is gebleken dat bij de bestaande woningen aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Opmerking 16.7

Er is onvoldoende aangegeven hoeveel extra parkeerplaatsen nodig zijn voor de uitbreiding en waar deze worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor het extra aantal verkeersbewegingen.

Antwoord

In de huidige situatie zijn er 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de toename van het aantal recreatiewoningen met 2 moeten er 2 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Uitgangspunt is dat er 49 parkeerplaatsen op eigen terrein waarmee aan de parkeervraag overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen kan worden voldaan. De bestaande bedrijfsloods wordt in de winter gebruikt voor stalling, in de zomer is de loods leeg. In de loods is in de (drukkere) zomermaanden ruimte beschikbaar om auto's te parkeren mocht dat nodig zijn, als een extra aanvullende parkeercapaciteit. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van 2 extra recreatiewoningen is zeer beperkt. De toelichting is op deze punten aangevuld.

Opmerking 16.8

Een deel van de te slopen bebouwing (378 m²) is illegaal. Dat mag je niet meetellen met het te slopen oppervlakte.

Antwoord

Voor de loods is in 1967 al een bouwvergunning verleend. Voor de overige bouwwerken is dat niet te achterhalen. Feit is wel dat deze bebouwing begin jaren 70 van de vorige eeuw reeds aanwezig was, zie de volgende luchtfoto uit die tijd.



Opmerking 16.9

Graag duidelijker inzichtelijk maken wat er gaan wijzigen op de jachthaven. In ieder geval een vergelijking tussen de huidige en toekomstige situatie voor wat betreft de hoeveelheid bebouwing.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan hierop aangepast.

Opmerking 16.10

Er is nog geen watertoets uitgevoerd.

Antwoord

Het waterschap (Waternet) heeft de plannen in het kader van de watertoets beoordeeld en heeft geen opmerkingen op de plannen gemaakt. Voor het graven en dempen van water zal los van de bestemmingsplanprocedure een watervergunning bij het waterschap moeten worden aangevraagd.

Opmerking 16.11

Er is geen wettelijk vooroverleg uitgevoerd.

Antwoord

Met de wettelijke vooroverlegpartners (provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap AGV/Waternet) is overleg gevoerd over het bestemmingsplan. Waternet heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen zolang er geen sprake is van een afname van het oppervlak aan water (daar kan aan worden voldaan). De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan indien de voorgenomen bouw van 6 recreatiewoningen op het

grasveld worden geschrapt. En ook aan die voorwaarde wordt voldaan door het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Opmerking 16.12

De Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening) is niet doorlopen. Het ontwerp voldoet niet aan de wettelijke eisen.

Antwoord

Uit de Nota van toelichting (2017) van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten moeten worden opgenomen in de plantoelichting. Het vervangen van rommelige losse bebouwing door een nieuwe bedrijfshal en het met dit bestemmingsplan per saldo toevoegen van 2 recreatiewoningen op een bestaande jachthaven is niet te beschouwen als een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” waarvoor een laddertoets nodig is. De ontwikkeling is qua aard (functie) passend bij de jachthaven en de omvang is beperkt.

Opmerking 16.13

Bezwaar wordt gemaakt tegen de woonarken. Gevreesd wordt voor overlast en afname van de leefbaarheid voor omwonenden.

Antwoord

De woonarken worden afgemeerd in de watergang op 20-50 meter van de meest nabij gelegen woning op nummer 29. De woonschepen mogen maximaal 4,50 meter hoog zijn en worden haaks op het Moleneind gepositioneerd, zodat er geen direct onderling zicht is en het effect op het uitzicht vanuit de bestaande woning beperkt is. De onderlinge afstand tussen 2 woonfuncties leidt niet samen met de bovenstaande feiten tot de conclusie dat de woonarken ruimtelijk inpasbaar zijn.

Opmerking 16.14

Artikel 3.1 (natuur) is bijzonder kort en nietszeggend en wijkt af van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Cruciaal is dat natuurwaarden worden beschermd. Verzocht wordt de standaard bepalingen van de natuurbestemming van de gemeente over te nemen. Het grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden geschrapt.

Antwoord

In de bestemming Natuur is een binnen de gemeente Wijdmeren standaard bestemmingsomschrijving opgenomen. Natuurwaarden kunnen met deze bestemming in voldoende mate worden beschermd.

Zienswijze 17

Opmerking 17.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van de 6 recreatiewoningen op het grasveld. Hierdoor zal de druk op de natuur worden vergroot en dat is onwenselijk. Ook de voorgenomen bouwhoogte is te fors voor het gebied.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Zienswijze 18

Opmerking 18.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van de 6 recreatiewoningen op het grasveld. Dit is een Natura 2000 beschermd natuurgebied. Naast de directe schade aan de natuur zorgen de recreatiewoningen voor een verslechtering van de leefomgeving van de adressant. Er zal een aantasting zijn van het uitzicht en een toename van geluidhinder en lichtvervuiling. Hierdoor zal de waarde van de woning aan het perceel Moleneind 31 dalen. Voorgesteld wordt om het grasveld te herstellen als natuurgebied.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

Zienswijze 19 (provincie Noord-Holland)

Opmerking 19.1

Gelet op het voorgaande brengt de provincie als zienswijze naar voren omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef II Moleneind 23-25', omdat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de artikelen 5c en 19 van de PRV.

Antwoord

De (wijzigings)mogelijkheid om op het bestaande grasveld 6 recreatiewoningen te bouwen is mede naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt. In plaats daarvan wordt het grasveld ingericht als natuur overeenkomstig een door een ecooloog opgesteld natuurinrichtingsplan.

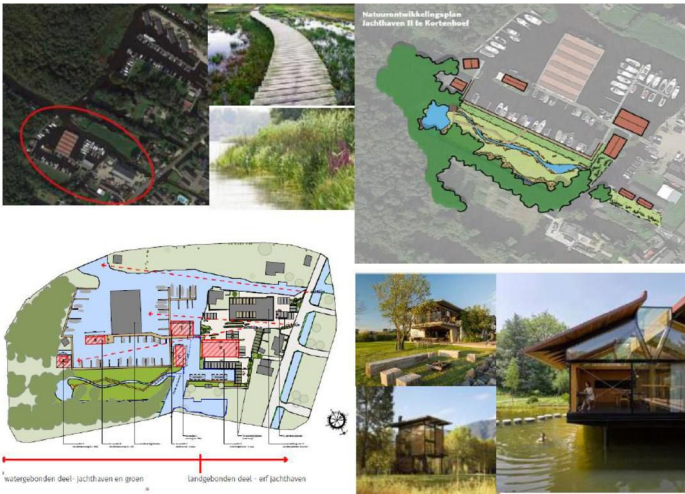
PARTICIPATIE

HERONTWIKKELING

JACHTHAVEN KORTENHOEF II

Moleneind 23, Kortenhoef

Juli 2022



BELEEF JACHTHAVEN KORTENHOEF

Jachthaven Kortenhoef is een bijzondere plek met ligplaatsen, stalling en verblijf waarbij deze recreatieve elementen in de jachthaven geïntegreerd worden met de natuur en de omgeving. Jachthaven Kortenhoef bestaat uit twee jachthaven aan het Moleneind waarbij de laatste jaren, met name in JHK I, enorm geïnvesteerd in de beleving van het Jachthaven terrein door meer openheid te creëren, meer groen/natuur te integreren en de recreatieve voorzieningen te verbeteren. De tweede jachthaven, JHK II, is goed onderhouden maar er is nog een behoorlijke slag te maken qua beleving, qua duurzaamheid en qua kwaliteit van de gebouwen en het terrein. We begrijpen hoe belangrijk het is om zowel lichamelijk als geestelijk uit te rusten. De groene omgeving speelt daarbij een cruciale rol, want natuur is niet alleen mooi, het heeft ook een aanzienlijk positief effect op ons gevoel en emoties. De vier bestaande watervilla's van Haven Lake Village zijn een groot succes. Gasten hebben een uniek vakantie gevoel, raken verbonden met de natuur en ondernemen diverse activiteiten in de omgeving wat de lokale economie support. Gasten beoordelen Haven Lake Village met 4.9 van de 5.0 sterren. Het verblijf zal op JHK II worden verbeterd, daar waar nu vooral oude caravan achtige woningen staan worden deze vernieuwd, verduurzaamd en verhuurd voor short-stay. Daarbij krijgt ook het haventerrein een behoorlijk impuls qua kwaliteitsverbeteringen, extra natuur en een betere inrichting.

DOEL VAN ONTWIKKELING

Om het tekort aan unieke, kwalitatieve en duurzame (verblijf) plaatsen op te vullen heeft Jachthaven Kortenhoef het plan om, de bestaande bebouwing te vernieuwen, te verduurzamen, de jachthaven te vergroenen en extra beleving toe te voegen aan het gehele jachthaven terrein.

De gebouwen worden vrijwel allemaal op de bestaande bouwvlekken vernieuwd. Deze gaan een natuurlijkere uitstraling krijgen met veel hout, glas en groen. Verder zullen de gebouwen voorzien worden van zonnepanelen, warmtepompen en worden ze zoveel mogelijk circulair gebouwd. De energy die wordt opgewekt zal worden gebruikt voor de jachthaven zelf en de boten in de jachthaven.

DOORDACHT ONTWERP

Jachthaven Kortenhoef heeft ervoor gekozen om samen met Buro de Haan en Maxim Winkelaar Architecten te gaan ontwerpen daar Buro de Haan expert is op het gebied van circulair bouwen, duurzaamheid en engineering voor bedrijfspanden en Maxim Winkelaar Architecten sterk is in de vormgeving, de combinatie tussen natuur en architectuur en al jaren met Jachthaven Kortenhoef werkt om de eenheid te bewaren

Agrom zal de ruimtelijke onderbouwing schrijven daar hij een grote hoeveelheid kennis heeft binnen het gebied. De ecologie wordt onderzocht en onderbouwd door Els&Linde daar zij een grote hoeveelheid kennis hebben m.b.t. ecologie binnen dit gebied. Zij zullen tevens een natuurplan opstellen voor de beoogde gebieden. Tevens zal er tijdens de voorbereiding met diverse andere partijen worden gekeken naar het toepassen van ecologie in de te ontwikkelen gebouwen en terrein. Denk daarbij aan nestplekken voor vogels en vleermuizen, toepassing van planten en verbetering van insecten leven.

PARTICIPATIE 1. FASE

Jachthaven Kortenhoef heeft in 2020 met een aantal directe en indirecte omwonenden aan het Molenleind gesproken over de voorgenomen ontwikkeling van de Jachthaven waarin de doorzichten, groeninrichting en bebouwing aan bod zijn gekomen. Een aantal directe bewoners hebben geen moeite met de ontwikkeling, zo heeft [REDACTED] geen bezwaar. Bij andere omwonende kwamen een aantal zaken naar voren. Zij hechten veel waarde aan de privacy. De havens vinden ze mooi maar zij willen niet dat anderen hun tuin in kunnen kijken. Ook veel groen is een belangrijk punt en niet te veel verandering m.b.t. drukte op JHKII. Voor een enkele omwonende was het parkeren ook een punt van aandacht.

Op het eerste plan dat is ingediend en gepresenteerd aan directe omwonenden is een aantal zienswijzen binnengekomen. Niet alleen van direct bewoners maar ook van bewoners die meer dan 100 meter van de locatie vandaan wonen of een recreatiewoning bezitten in de Bruggevaart met een afstand van 60m tot 300m van de dichtstbijzijnde ontwikkeling. Met name de beoogde ontwikkeling van de 6 recreatiewoningen op het achterliggende grasveld stuitte op behoorlijk wat bezwaren. Het grootste bezwaar was de hoogte en het feit dat de recreatiewoningen in een zone zouden worden gebouwd die is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook de onderzoeken die nog plaats moesten vinden kwamen aan bod en het parkeren van auto's.

Verdere opmerkingen zijn terug te zien in de zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

PARTICIPATIE 2. FASE

Na het lezen van alle zienswijzen die eind 2020 zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de tijd genomen, ruim een jaar, om alles te evalueren, de opmerkingen goed te bekijken en deze mee te nemen in de aanpassingen op het plan. Wij hebben na goed overleg ingezien dat, met name de ontwikkeling van de 6 recreatiewoningen, een te grote stap is geweest en de omgeving omdat deze locatie daar niet geschikt voor is.

Jachthaven Kortenhoef heeft na het lezen van de zienswijzen ook met enkele bewoners gesproken en heeft daarbij een goed beeld gekregen voor wat betreft de wensen van omwonenden. Om de gewenste ontwikkelingen op de jachthaven integraal te kunnen invullen is door Buro De Haan een Masterplan opgesteld waarin de te vernieuwen gebouwen, herinrichting van de haven en de plek en omvang van de parkeervoorzieningen in samenhang zijn beschouwd. Daarnaast is voor de zone waar nu een grasveld is door het ecologisch adviesbureau Els & Linde een natuurontwikkelingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van passende en kwalitatief hoogwaardige natuur.

Het masterplan hebben wij uitvoerig met indieners van de zienswijze besproken. Omdat de gemeente vanwege de privacywetgeving niet alle NAW gegevens van de indieners van zienswijzen heeft kunnen delen hebben wij niet alle indieners van zienswijzen kunnen benaderen om de zienswijze te bespreken en te kijken in hoeverre hier aan tegemoet zou kunnen komen. Ondanks dat is het gelukt om een groot aantal direct omwonenden (of hun vertegenwoordigers) te spreken.

DIRECTE BUREN

De bewoners van [REDACTED] staan een stuk positiever tegenover het huidige ontwerp dan tegenover het oorspronkelijke plan. Zij hebben geen bezwaren meer behalve de situatie rondom het parkeren.

Zij zien rennende kinderen en dichtslaan deuren als een mogelijke overlast. Echter zien wij in het gebruik dat dit niet/nauwelijks het geval is. Op deze betreffende haven is er ruimte voor ligplaatshouders en voor verblijfsrecreatie. Deze hebben zich te houden aan de huisregels en daarmee is iedereen goed op de hoogte.

Verder heeft Jachthaven Kortenhoef rekening gehouden met voldoende afstand, ruim 12 m en waarvan deze parkeerplaatsen direct achter de woning ook nog eens zogeheten "groene parkeerplaatsen" zijn welke alleen als overloop gebruik kunnen worden. Dit overloop zal alleen op extreem drukke dagen mogelijk voorkomen. Verder wordt er nu al op 14m van hun woning geparkeerd. Het aantal parkerende auto's buiten zal ook afnemen aangezien wij een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen (14) overdekt in de grote loods gaan faciliteren. Deze parkeerplaatsen zullen als eerst worden gebruikt daar men overdekt kan staan. Als laatste punt wordt het grind deels vervangen voor stenen klinkers wat ook de hoeveelheid geluid doet afnemen. Allemaal maatregelen om aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen. Door adviesbureau Kragten is naar aanleiding van de zienswijzen een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het aspect parkeren en daaruit volgt dat er aan de grenswaarden wordt voldaan en bij de bestaande woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit onderzoek zit bij de stukken van het bestemmingsplan.

De bewoners van [REDACTED] staan een stuk positiever tegenover het huidige ontwerp dan tegenover het oorspronkelijke plan. Zij hadden lof voor de manier waarop er nu gecommuniceerd wordt en vinden dat wat Jachthaven Kortenhoef doet en onderneemt mooi. Hun enige punt van bezwaar zijn de twee woonarken die in de haven liggen. Jachthaven Kortenhoef is bereid om schriftelijke afspraken m.b.t. erfafscheiding e.d. te maken met de bewoners van [REDACTED], ook zij staan hier voor open en wordt vervolgd.

Er zou kort na het tweede gesprek een derde gesprek komen om te kijken naar oplossingen m.b.t. erfafscheiding en andere mogelijke maatregelen, deze is echter afgezegd door de bewoners van Moleneind 30 omdat zij eerst met hun raadsvrouw wilde overleggen.

In de tweede week van juli 2022 heeft er alsnog een derde gesprek plaatsgevonden met de bewoner van [REDACTED] en zijn [REDACTED]. De insteek van het gesprek zou zijn om naar een oplossing te zoeken voor de woonarken om een bezwaarprocedure te voorkomen. Jachthaven Kortenhoef heeft in dit gesprek, maar ook in alle voorgaande gesprekken, gevraagd aan de bewoners van [REDACTED] of zij aan kunnen geven wat nu precies het bezwaar is en hoe Jachthaven Kortenhoef deze eventuele bezwaren kan wegnemen. De bewoners van [REDACTED] hebben aangegeven dat zij de woonarken gewoonweg niet op deze plek willen hebben. Zij zijn bang voor geluidsoverlast. Hier zal niet/nauwelijks sprake van zijn, althans niet anders dan bij elke andere woning/woonark. Ook naar een mogelijke oplossing hiervoor door bijv. het plaatsen van een groene erfafscheiding, een (natuurlijke) geluidswal of een bomenrij, willen de bewoners niet kijken. Na het gesprek met de bewoner en zijn raadsvrouw heeft Jachthaven Kortenhoef nog een voorstel gedaan, als tussenoplossing, waarbij een van de twee woonarken een plek elders in de haven zou krijgen. Hiermee is de bewoner eveneens niet akkoord mee.

Jachthaven Kortenhoef heeft in eerste instantie, samen met de stedenbouwkundige en architect, goed naar de situatie en beoogde locatie gekeken en ziet dit beoogde locatie als de meest geschikte voor het afmeren van de woonarken. Op de beoogde locatie wordt er voldoende rekening gehouden met de onderlinge afstanden tussen woonark en omliggende woningen, hebben zij een positieve impact op de doorzichten en zijn ze goed inpasbaar.

Ondank dat Jachthaven Kortenhoef de beoogde locatie als meest geschikt ziet zijn zij bereid om deels tegemoet te komen aan de bezwaren van [REDACTED]. Een paar dagen na het gesprek met de bewoners van [REDACTED] en hun raadsvrouw heeft Jachthaven Kortenhoef een handreiking gedaan om aan hun bezwaar tegemoet te komen. Zo ligt er een voorstel om een van de twee arken weg te halen op deze locatie en deze elders in de haven neer te leggen. Zo komt de dichtbij zijnde ark op ca. 35 meter afstand te liggen. Voor Jachthaven Kortenhoef is dit niet de meest ideale situatie maar wel acceptabel. De bewoners van [REDACTED] hebben dit voorstel afgewezen.

De bewoner van [REDACTED] heeft geen bezwaren meer m.b.t. het huidige ontwerp. De aanpassingen die zijn gedaan stemmen hem gerust. Het ging de bewoner voornamelijk om de privacy en die is in het huidige plan goed gewaarborgd.

De bewoners van [REDACTED] staan positief tegenover de huidige ontwikkeling. Op de vorige versie hadden zij aardig wat bezwaren, echter zijn deze voldoende aangepast waarmee de bewoners aan hebben gegeven om hun zienswijze in te trekken. Zij vinden de haven prachtig en zijn enthousiast over de beoogde ontwikkeling.

In de tussentijd hebben de bewoners van [REDACTED] en Jachthaven Kortenhoef elkaar regelmatig gesproken en de bewoners hebben nogmaals benadrukt de plannen mooi te vinden maar tevens vinden zij de privacy heel belangrijk. Jachthaven Kortenhoef en de bewoners hebben afgesproken om gezamenlijk met hen te kijken naar het plaatsen van bomen om zicht van en naar de woning deels te ontnemen.

De bewoner van [REDACTED] vindt de huidige ontwikkeling prachtig. Nu de beoogde recreatiewoningen op het grasveld zijn komen te vervallen heeft zij geen enkel bezwaar meer en heeft zij de zienswijze ingetrokken.

OVERIGE BUREN

De bewoners van [REDACTED] hebben hun huis afgelopen maand verkocht. Zij zijn inmiddels verhuisd en de nieuwe bewoners zijn nog niet ingetrokken, juni 2022. Omdat wij geen gegevens van hen hebben is het niet mogelijk om hen verder te informeren. Desalniettemin is de beoogde ontwikkeling op het grasveld komen te vervallen en daarmee is ook haar zienswijze niet meer relevant.

De **recreanten met een recreatiewoning aan de Bruggevaart** zijn moeilijk te bereiken. Het is Jachthaven Kortenhoef ook niet duidelijk wie er een zienswijze hebben ingediend. De zienswijze hebben met name betrekking op de drukte, echter neemt deze niet toe omdat het aantal ligplaatsen gelijk blijft. Ook worden de activiteiten niet uitgebreid. Enkel worden er twee recreatiewoningen toegevoegd, dit geeft slecht een zeer beperkte toename qua verkeer en niet qua vaarverkeer en/of drukte op het water. Deze ervaring hebben wij daar de watervilla's bij JHK I (Moleneind 2a) nu ruim een jaar draaien en wij zien dat daar geen toename is qua vaarbewegingen. De beoogde recreatiewoningen op het grasveld zijn komen te vervallen evenals de hoogte van 12m. Hiermee is de zienswijze niet meer relevant.

Ondanks de afscherming van de gegevens van de indianers van de zienswijze heeft Jachthaven Kortenhoef een aantal recreanten met een recreatie/zomer huisje kunnen spreken. Er is een gesprek geweest met twee indianers. Zij vonden het fijn om even aan tafel te zitten en zijn blij met de aanpassing van het plan. Ook hier is met name privacy een belangrijk punt. Aan het waarborgen van de privacy kan Jachthaven Kortenhoef voldoen. Er staan voldoende bomen tussen de achterste recreatiewoning van Jachthaven Kortenhoef en de recreatiewoning van een van de indianers. Er is geen zicht mogelijk maar zo nodig kunnen er meer hagen en/of bomen worden geplaatst om nog meer zicht te ontnemen echter zal dit niet nodig zijn in de huidige situatie. Ook op de gronden van de indianers zelf staan een grote hoeveelheid bomen en struiken.

Jachthaven Kortenhoef heeft met de eigenaren van [REDACTED] gesproken. Zij geven aan dat de situatie rondom de kadastrale grens goed is opgelost. De overige plannen hebben zij geen moeite mee echter heeft een van hun huurders wel een zienswijze ingestuurd m.b.t. de hoogte van 12m en de gevolgen voor hun privacy. Daar Jachthaven Kortenhoef van mening is dat de privacy op geen enkele mogelijkheid geschaad wordt met de bouwhoogte van max. 9m door de hoeveelheid bomen, struiken en de positie van de woning, wil de [REDACTED] van [REDACTED] dit toch met hen bespreken. Zij laat nog weten of zij de zienswijze intrekken of niet.

Verder vinden ze het een mooi plan en wensen ons succes met de uitvoering.

N.a.v. het gesprek met de [REDACTED] van [REDACTED] heeft Jachthaven Kortenhoef drone beelden gemaakt waarbij het zichtveld van de beoogde recreatiewoning is te zien. Zowel Jachthaven Kortenhoef als de [REDACTED] van [REDACTED] zijn het erover eens dat er geen zicht is op het achterliggende perceel, welke in eigendom is van de [REDACTED] met de recreatiewoning. [REDACTED] gaf aan om dit met de huurder te bespreken en komt hier op terug. Tevens is er gesproken met de recreant die het recreatie huisje van [REDACTED] huurt. Ook hij hebben de beelden bekeken en hebben gezien dat de privacy gewaarborgd blijft.

NATUURMONUMENTEN/VECHTPLASSENCOMMISSIE

Als partij heeft **Natuurmonumenten i.s.m. Vechtplassencommissie** zich gemeld. In eerste instantie heeft Jachthaven Kortenhoef hen niet als direct belanghebbende gezien maar na een overleg met Natuurmonumenten hebben zij aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden. In het verleden is al wel gesproken over ontwikkelingen op de jachthaven. Natuurmonumenten heeft een zienswijze ingediend. Er is inmiddels een tweede gesprek geweest met NM en Jachthaven Kortenhoef waarbij de aangepaste versie (zonder de 6 recreatiewoningen op het grasveld, maar een natuurontwikkeling op die plek) is gepresenteerd.

Natuurmonumenten heeft een positieve reactie gegeven m.b.t. de natuurontwikkeling die plaats gaat vinden. Zo zijn zij tevreden met het initiatief en hebben zij enkele tips meegegeven voor de beoogde ontwikkeling. Jachthaven Kortenhoef neemt deze informatie ter harte en zal de informatie meenemen in de uitvoering na overleg met hun eigen ecooloog en landschapsarchitect.

Met betrekking tot de verdere plannen zijn tot op heden nog geen opmerkingen gekomen.

HOE NU VERDER

Op de 1^e versie van het plan kwam een aantal zienswijzen binnen. Ondanks dat er in de gevoerde gesprekken met de directe omwonenden weinig informatie kwam bleek er toch een aantal pijnpunten te zitten. Deze heeft Jachthaven Kortenhoef weten te verwerken en in een aangepaste versie gepresenteerd aan deze burens en een deel van de overige inwoners.

De gesprekken in de 2^e fase die zijn gevoerd hebben over het algemeen een positief karakter. Uiteraard zijn er enkele opmerkingen waar Jachthaven Kortenhoef iets mee kan en waar rekening mee wordt gehouden tijdens de uitvoering. Vrijwel alle opmerkingen zijn opmerkingen die vrij goed zijn mee te nemen en waar Jachthaven Kortenhoef dan ook rekening mee zal houden. Er blijven één à twee bezwaren over, echter ziet Jachthaven Kortenhoef hier geen betere alternatieven voor. Het gaat hier om de inrichting van de parkeerplaatsen en de positie van de woonwijken.

Qua groen- en landschappelijk inrichting en ook met de ontwerpen van de gebouwen kan er tegemoet worden gekomen aan deze bezwaren echter is dat in deze fase niet mogelijk. Jachthaven Kortenhoef blijft altijd open staan voor overleg en wil zo goed als mogelijk rekening houden met ieder zijn wensen. Helaas is het onmogelijk om iedereen 100% tevreden te stemmen. Jachthaven Kortenhoef is tevens van mening dat ook het totaalplaatje door de omwonende gezien moet worden. De uitstraling, de werkzaamheden en de manier waarop Jachthaven Kortenhoef omgaat met zijn gronden en het bedrijf mag ook gezien worden en dat is iets waar ook de omwonende de vruchten van plukken.

De beoogde ontwikkeling is opnieuw een goede stap vooruit, zowel voor de recreatie als de natuur, duurzaamheid en landschappelijk inrichting. De nieuwe gebouwen en inrichting van het jachthaven terrein bieden enorm veel kansen en zal een positief effect hebben op de beleving, ecologie en vraag naar kwalitatief goed verblijf. Daarnaast worden de gebouwen een stuk duurzamer en circulair gebouwd wat Jachthaven Kortenhoef tot de top van Nederland zal maken op het gebied van jachthaven en verblijf. Tijdens de uitvoering zullen wij de punten, die ter tafel zijn gekomen, nauwlettend in de gaten houden en de directe omwonende blijven betrekken per mail of in een persoonlijk gesprek.

Verder past het plan, zowel op recreatief gebied als op het gebied van Natuur, goed binnen de wensen van de gemeente, Provincie NH en het gebiedsakkoord en daarmee hoopt Jachthaven Kortenhoef dat de gemeente positief is en medewerking zal verlenen aan de totstandkoming van dit plan.

Met vriendelijke groet,

Jachthaven Kortenhoef



INGK: 21 NOV. 2023

Raad van de gemeente Wijdere
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

Datum 20 november 2023 Ons nummer 202206641/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen

[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp

Wijdere

Bp. Jachthaven Kortenhoef II Moleneind
23-25

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Op de zitting hebben één of meer betrokkenen hun bovengenoemde procedure
ingetrokken.

Dit betekent dat de behandeling van deze zaak is beëindigd en dat in deze zaak geen
uitspraak wordt gedaan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Raad van State

Uittreksel uit het PROCES-VERBAAL van de zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin is behandeld het beroep van [REDACTED] tegen het besluit van de raad van de gemeente Wijdmeren, nr. 202206641/1/R1, op 15 november 2023 om 11:00 uur.

Tegenwoordig:

Staatsraad mr. H.C.P. Venema, voorzitter

Staatsraad mr. J.M.L. Niederer,

Staatsraad mr. A.B. Blomberg.

griffier: mr. C. Sparreboom, geassisteerd door mr. Y.J. Matitahatiwen.

Verschenen zijn:

[REDACTED] bijgestaan door mr. [REDACTED],
rechtsbijstandverlener te Naarden (hierna: [REDACTED];
[REDACTED];

De raad van de gemeente Wijdmeren, vertegenwoordigd door
mr. [REDACTED]

Jachthaven Kortenhoef B.V., vertegenwoordigd door [REDACTED] de
[REDACTED], bijgestaan door mr. [REDACTED] advocaat te Loosdrecht (hierna:
Jachthaven Kortenhoef);
[REDACTED];
[REDACTED]

= = = = =

De voorzitter opent de zitting.

[...]

De initiatiefnemer, Jachthaven Kortenhoef, heeft op de zitting toegezegd af te zien van het gebruik maken van de nu nog bestaande mogelijkheid om in het doodlopende stuk water dat naast het perceel van appellant [REDACTED] gelegen is, in ligplaatsen voor woonschepen te voorzien. Ook heeft de initiatiefnemer toegezegd ter hoogte van de desbetreffende plek in een zogeheten groenwal te voorzien. Deze zal in overleg met [REDACTED] worden gerealiseerd.

De raad heeft op de zitting toegezegd op korte termijn planologisch te borgen dat het innemen van ligplaats door woonschepen op de desbetreffende plek niet langer mogelijk is. Daartoe zal de daarop betrekking hebbende planregel worden aangepast in combinatie met het opnemen van een aanduiding in de verbeelding, waaruit volgt dat op die plek geen ligplaats kan worden ingenomen door woonschepen.

202206641/1/R1

2

■■■■■ r trekt daarop zijn beroep in.

De voorzitter sluit het onderzoek ter zitting in deze zaak.

w.g. Venema
voorzitter

w.g. Sparreboom
griffier

195-1049
Verzonden: 20 november 2023