

Verkorte ruimtelijke onderbouwing

- Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning 'Bouwen van de steigers voor het project Portofino' aan de Oud-Loosdrechtsedijk 201, 203 en 205 te Loosdrecht (kenmerk 2017-0323-HZ_WABO)
- Datum: 27 november 2017

Inleiding

Op 1 juli 2008 is voor bovengenoemd project een vergunning verleend voor het bouwen van steigers en vlonders (kenmerk BR 2006191). In 2016 is het project verkocht aan Plan Vastgoed Loosdrecht B.V. en is gestart met de realisatie van het project. Het gebruik van de steigers wordt anders vormgegeven dan aanvankelijk voorzien. In deze verkorte ruimtelijke onderbouwing leggen wij de wijzigingen en de gevolgen daarvan uit.

Jachthaven volgens verleende vergunning 2008

Volgens de verleende vergunning uit 2008 mogen er 86 ligplaatsen voor open zeilboten in de jachthaven worden gerealiseerd. De afmeting van deze ligplaatsen bedraagt 7,0 x 2,0 meter. Aanvankelijk was het uitgangspunt dat deze ligplaatsen commercieel zouden worden geëxploiteerd en Ottenhome de verhuur van kleine open zeilboten zou voortzetten. Ottenhome is inmiddels gevestigd op een andere locatie. Een andere invulling van de jachthaven is daardoor gewenst.

Huidige invulling plangebied

Volgens de huidige plannen wordt de begane grond van het 'clubgebouw' (gebouw C) met de bestemming 'centrumvoorziening' gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals kantoor of maatschappelijke dienstverlening met een viertal bovenwoningen. Het huidige restaurant (Het Kompas), dat in een zeer slechte staat verkeert, zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een vijftal bovenwoningen. In de jachthaven zijn 10 ligplaatsen voor bezoekers aan het restaurant bestemd. De overige 73 ligplaatsen worden toebedeeld aan de omliggende woningen. Deze nieuwe invulling heeft een positief effect op de parkeerbehoefte voor het gehele plangebied. Hieronder volgt een nadere uitleg hiervan.

Jachthaven volgens huidige plannen

De huidige plannen hebben samengevat de volgende gevolgen voor de jachthaven:

- Het overgrote deel van de ligplaatsen wordt verkocht aan de bewoners van de nieuwe woningen in het project Portofino/Kompas. Elke woning beschikt minimaal over 1 ligplaats in de jachthaven. Deze bewoners hebben boten met verschillende afmetingen, waardoor de afmetingen van de steigers wijzigen.
- Er worden ligplaatsen gereserveerd voor de bewoners van appartementencomplexen De Heul I en De Heul II. Hierover heeft uitvoerig overleg met betrokkenen plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt.
- Een tiental ligplaatsen wordt gereserveerd voor bezoekers aan de horecagelegenheid.
- Dit andere gebruik brengt een andere indeling van de steigers met zich mee. Hierbij blijft het aantal ligplaatsen ongeveer gelijk (83 i.p.v. 86).
- De wateroppervlakte wordt met 66 m² vergroot.

Bestemmingsplan

Voor de wijzigingen in het gebruik van de jachthaven, is op 2 juni 2017 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van steigers. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, zodat de uitgebreide procedure van toepassing is.

Gevolgen voor het parkeren

Het gewijzigde gebruik van de jachthaven heeft positieve gevolgen voor de totale parkeerbehoefte in het plangebied.

Volgens de invulling van het plangebied Portofino/Kompas uit 2008 is er volgens de huidige parkeernormen een tekort van 42 parkeerplaatsen. De bouwvergunning is destijds toch verleend, omdat dit tekort een aanzienlijke verbetering was ten opzichte van de bestaande situatie met een tekort van 98 parkeerplaatsen.

De huidige plannen, zoals beschreven bij 'invulling plangebied' hebben een positieve invloed op het aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied. Volgens de huidige parkeernormen is er een overschot van 10 parkeerplaatsen. In bijlage 1 wordt de parkeerbehoefte op het moment van vergunningverlening uit 2008 en op dit moment aangegeven.

Conclusie

Door een gewijzigd gebruik van de jachthaven, moeten de steigers anders worden uitgevoerd. Hiervoor is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, zodat de uitgebreide procedure van toepassing is.

Dit gewijzigde gebruik van de jachthaven heeft een positieve invloed op de parkeerbehoefte in het gehele plangebied. In plaats van een tekort van 42 parkeerplaatsen is er in de nieuwe situatie een overschot van 10 parkeerplaatsen.