gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Jachthaven Asselt**
Zaaknummer: **10719-2022**
Datum: **26 maart 2024**

Voorgesteld besluit
Uw raad wordt voorgesteld een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een jachthaven inhoudende aanlegsteigers met aanhorigheden aan het Eind te Asselt.

Inleiding en samenvatting
Voorliggend voorstel kent een lange voorgeschiedenis. In januari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om een steigerplan met bijbehorende voorzieningen te mogen realiseren ter plaatse van een maasplas aan het Eind te Asselt. De aangevraagde situatie biedt plaats aan 287 ligplaatsen. De locatie is reeds bestemd als jachthaven, maar het geldende planologisch regime staat ter plaatse geen bouwwerken toe. Daarom is een zogenaamde omgevingsvergunning benodigd voor planologisch afwijkend gebruik.

In 2007 is reeds een bouwvergunning verleend om een steigerplan op de locatie te mogen realiseren. Dit onherroepelijk vergunde steigerplan bestaat uit 365 ligplaatsen.

Op 18 oktober 2022 heeft ons college als (indertijd) nieuw aangetreden stadsbestuur uw raad geïnformeerd over een reset in het besluitvormingsproces. Naar aanleiding daarvan is een aantal stappen gezet ter verdere voorbereiding van de besluitvorming op de aanvraag. Deze stappen hebben geresulteerd in het voorstel dat nu voorligt:
- Aan initiatiefnemer is gevraagd de omgevingsdialoog met de omgeving opnieuw op te starten;
- De gemeente heeft zelf twee brede bewonersavonden georganiseerd;
- Naar aanleiding van de eerste bewonersavond zijn verkeerstellingen in de omgeving van Asselt uitgevoerd, op basis waarvan een verkeerskundige analyse is opgesteld, en initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard de kosten van de noodzakelijke maatregelen op zich te nemen;
- Er is een extern juridisch deskundigenadvies ingewonnen over de casus. Uit dit advies is onder andere gebleken dat ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uw raad benodigd is (het onderwerp van voorliggend voorstel);
- Ons college heeft ter voorbereiding op de besluitvorming drie scenario's in beeld gebracht, te weten:
  1. ontwikkeling van de jachthaven op basis van de huidige vergunning uit 2007 (365 ligplaatsen);
  2. ontwikkeling van de jachthaven op basis van de lopende aanvraag (287 ligplaatsen);
  3. geen enkele ontwikkeling van een jachthaven, en dus ook geen ligplaatsen.

De scenario's zijn onderzocht op wenselijkheid, haalbaarheid en de daarmee samenhangende risico's. Scenario 3 is voor ons college op basis van juridisch/planologische en financiële argumenten geen optie. Dat betekent concreet dat de *afgeleide* vraag voorligt, of uw raad een voorkeur heeft voor de bouw van het steigerplan uit 2007, of voor effectuering van de lopende aanvraag.

De keuze gaat tussen scenario 1 en 2
Zoals beschreven in de inleiding heeft ons college ter voorbereiding op dit voorstel een drietal scenario's onderzocht. De beoogde uitkomst van het derde scenario, is dat op de locatie geen jachthaven tot ontwikkeling komt: dus niet de bouwvergunning uit 2007, en niet de aanvraag die momenteel in behandeling is.

Ten aanzien van dit scenario geldt in de eerste plaats dat momenteel een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling is, waarop moet worden beslist. Indien dit scenario het gewenste eindresultaat is, dan zal deze lopende aanvraag in ieder geval moeten worden geweigerd (weigeringsbesluit).

In aanvulling op de weigering van de nu aangevraagde omgevingsvergunning, zou om dit scenario te verwezenlijken de bouwvergunning uit 2007 moeten worden ingetrokken (bevoegdheid van ons college). Daarnaast zou het planologisch regime moeten worden gewijzigd (bevoegdheid van uw raad). Daarmee zouden bestaande rechten van initiatiefnemer moeten worden aangetast.

Het succesvol intrekken van de bouwvergunning uit 2007 is alleen al vanuit juridisch oogpunt geen realistisch scenario. In theorie zou het planologisch regime ter plaatse kunnen worden bevroren of gewijzigd, maar dit heeft geen gevolgen voor de rechtskracht van de in 2007 verleende bouwvergunning. Dit staat nog los van eventuele nadeelcompensatie en andere (juridische) risico's die ten aanzien van dit scenario gelden.

In bijlage 2 bij dit voorstel (Memo beschrijving scenario's jachthaven Asselt met bijhorende risico's) is een uitgebreide analyse van de (on)mogelijkheden ten aanzien van scenario 3 opgenomen. Kortheidshalve wordt daar verder naar verwezen. Een en ander betekent dat:
- een weigering van de lopende aanvraag leidt tot scenario 1 (ontwikkeling van de jachthaven op basis van de huidige vergunning uit 2007 (365 ligplaatsen));
- een vergunning van de lopende aanvraag leidt tot scenario 2 (ontwikkeling van de jachthaven op basis van de lopende aanvraag (287 ligplaatsen)).

Hierna wordt uiteengezet hoe dit zich verhoudt tot het raadsvoorstel dat nu voorligt.

Juridisch kader en samenhang tussen omgevingsvergunning en Verklaring van geen bedenkingen

De 'oude' wetgeving is nog van kracht
De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, en moet daarom conform het wettelijk kader van de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden behandeld.

Omgevingsvergunning
De grondslag voor de aangevraagde omgevingsvergunning is artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Op grond van deze bepaling is ons college het bevoegd gezag om op een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen. De bepaling behelst een zogenaamde discretionaire bevoegdheid. Ons college kan een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan of een beheersverordening, míts er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening is in deze dus randvoorwaardelijk.

Indien er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dan mag de omgevingsvergunning niet worden verleend. Echter, indien er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening, betekent dat niet dat de omgevingsvergunning moét worden verleend. Ook indien een aanvraag aan alle wet- en regelgeving voldoet, is er ruimte om een aanvraag te weigeren. Ons college heeft hierin beleidsruimte. Die beleidsruimte is niet onbegrensd: ieder besluit moet conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zorgvuldig voorbereid worden, met een kenbare en navolgbare belangenafweging en motivering.

Verklaring van geen bedenkingen
De juridische grondslag van de aangevraagde omgevingsvergunning wordt gevormd door artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (het zogenaamde Wabo-projectbesluit). In beginsel is bij een Wabo-projectbesluit altijd een VVGB van de gemeenteraad noodzakelijk. Op 13 juli 2017 heeft uw raad categorieën van gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen VVGB vereist is.

Aanvankelijk gingen wij er van uit dat de aanvraag niet viel onder de categorieën die zijn aangewezen in het raadsbesluit van 13 juli 2017, en dat er daarom geen verklaring van geen bedenkingen aan uw raad hoefde te worden gevraagd. Dit uitgangspunt is in het externe juridisch advies getoetst. De deskundige komt tot de conclusie dat ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning wél een VVGB van uw raad benodigd is. Hij komt tot dit oordeel omdat enerzijds het raadsbesluit van 13 juli 2017 niet op de juiste wijze gepubliceerd is en daarmee niet correct in werking is getreden, en anderzijds op grond van een inhoudelijke en taalkundige interpretatie van het betreffende onderdeel van de lijst (zie ook pagina 9 en 10 van bijlage 4 van dit voorstel):

- De deskundige stelt vast dat volgens onderdeel f van de op 13 juli 2017 vastgestelde lijst geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de realisatie van een functiewijziging naar kantoren, horeca, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of recreatieve voorzieningen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen) tot maximaal 1.500 m2 bruto-vloeroppervlakte. Daarbij concludeert hij dat van een functiewijziging naar een recreatieve functie geen sprake is: in de beheersverordening is reeds een recreatieve bestemming (Recreatieve Doeleinden) aan de locatie toegekend.
- Een tweede argument is, dat door de taalkundige redactie van onderdeel f, het toepassingsbereik beperkt lijkt tot bestaande gebouwen. Dit volgt uit gebruik van de term bruto-vloeroppervlakte, die in het gangbare taalgebruik verwijst naar gebouwde ruimten / gebouwen. Nu de aanvraag behoudens enkele bijbehorende voorzieningen ziet op het bouwen van bouwwerken, maar niet van gebouwen, is onderdeel f van de lijst volgens de deskundige niet van toepassing op de aanvraag. Ook om deze reden lijkt volgens hem toch een VVGB van uw raad noodzakelijk.

Wij volgen het externe juridisch advies dat ten aanzien van de aanvraag toch een VVGB van uw raad benodigd blijkt.

Indien een VVGB noodzakelijk is, dan doorloopt deze dezelfde procedure als de omgevingsvergunning. Omdat in voorliggend geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, betekent dit dat uw raad in de eerste plaats een besluit moet nemen over een ontwerp-VVGB. Dat is dan ook het onderwerp van dit voorstel.

De mogelijke uitkomsten ten aanzien van de (ontwerp) VVGB
Als uitkomst van dit voorstel aan uw raad zijn er twee opties mogelijk:

- Uw raad verleent een ontwerp-VVGB. De beoogde uitkomst is dan dat de aangevraagde omgevingsvergunning uiteindelijk wordt verleend.
  De eerstvolgende stap in dat proces is dat ons college een besluit neemt over een ontwerp-omgevingsvergunning. Die wordt dan gezamenlijk met de ontwerp-VVGB gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen tegen de ontwerp-VVGB en de ontwerp-omgevingsvergunning. De raad moet daarna een standpunt innemen op de zienswijzen die zijn gericht tegen de ontwerp-VVGB, en het college moet een standpunt innemen op de zienswijzen die zijn gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Vervolgens moet uw raad een besluit nemen over de definitieve VVGB, en moet ons college een definitief besluit nemen over de omgevingsvergunning.

- Uw raad kan besluiten tot het weigeren van de ontwerp-VVGB. De beoogde uitkomst is dan, dat de aangevraagde omgevingsvergunning uiteindelijk wordt geweigerd.
  De ontwerp-VVGB mag echter alleen maar geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dat volgt uit artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht. Uw raad moet ons college dan een ruimtelijk relevante motivering aanreiken, waarom naar uw mening strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening. Ons college zal daarna de aangevraagde omgevingsvergunning moeten weigeren. In dit geval is de eerstvolgende stap in het proces dat ons college een ontwerp-weigeringsbesluit neemt. Ook hiervoor geldt dat beide onderdelen (de ontwerp-weigering VVGB, en de ontwerp-weigering omgevingsvergunning) 6 weken ter inzage worden gelegd, en ook tegen deze onderdelen kunnen zienswijze worden ingediend bij raad en college. Na een standpuntbepaling op de zienswijzen kan dan definitieve besluitvorming plaatsvinden.

Nu het juridisch kader is geschetst, wordt hierna verder ingegaan op de overige (inhoudelijke) aspecten die met dit voorstel samenhangen. Daarbij wordt om te beginnen aandacht besteed aan de aanvraag die in januari 2022 is ingediend, het planologisch regime en de bouwvergunning uit 2007, en de bestuurlijke reset in het proces.

De (on)mogelijkheden, juridisch/planologische en financiële risico's die met de opties (scenario's) samenhangen, zijn geschetst in bijlage 2 van dit voorstel. In bijlage 3 zijn de scenario's vervolgens inhoudelijk met elkaar vergeleken, zodat op basis daarvan een afweging kan worden gemaakt.

Bestuurlijke 'reset' in het proces
Het dossier Jachthaven Asselt kent een lange voorgeschiedenis. De huidige eigenaar heeft de locatie in september 2019 aangekocht, met het doel hier een jachthaven te ontwikkelen. In de loop van 2020 en 2021 heeft de initiatiefnemer zijn plannen verder geconcretiseerd. Dat heeft geresulteerd in een aanvraag omgevingsvergunning, die is ingediend op 9 januari 2022. Ook sinds deze datum is er in het dossier nog veel gebeurd. Waar het uiteindelijk om draait, is dat ons college moet beslissen op de ingediende aanvraag. Dat besluit moet vanzelfsprekend op een zorgvuldige wijze worden genomen.

Op 18 oktober 2022 heeft ons college als (indertijd) nieuw stadsbestuur uw raad geïnformeerd over een reset in het besluitvormingsproces. Naar aanleiding daarvan is een aantal stappen gezet ter verdere voorbereiding van de besluitvorming op de aanvraag.

In de eerste plaats is aan de initiatiefnemer gevraagd om de dialoog met de omgeving opnieuw op te starten. Daar heeft initiatiefnemer gehoor aan gegeven. In de zomer van 2023 hebben in dit kader gesprekken tussen initiatiefnemer en omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Daarnaast heeft de gemeente op 28 maart 2023 zelf een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van de gemeentelijke informatieavond zijn verkeerstellingen uitgevoerd, en is ook een verkeerskundige analyse opgesteld. Daarnaast zijn onafhankelijke externe juridische adviezen over de casus ingewonnen, en hebben verdere gesprekken met initiatiefnemer plaatsgevonden over de resultaten van alle bevindingen. Dat heeft geresulteerd in een financiële toezegging van de initiatiefnemer, dat zij de kosten van de noodzakelijke maatregelen (indien de omgevingsvergunning zou worden verleend), op zich wil nemen.

Voorafgaand aan de besluitvorming die nu voorligt, heeft de gemeente op 12 maart 2024 ten slotte een nieuwe informatieavond georganiseerd, waarop de mogelijke contouren van het voorgenomen besluit zijn toegelicht.

Bovengenoemde elementen komen in de hierna volgende paragrafen nader aan bod. In dit voorstel zijn de externe juridische adviezen niet in een separate paragraaf samengevat. Waar nodig, is per onderwerp naar de adviezen verwezen.

Beschrijving lopende aanvraag
De aanvraag die op 9 januari 2022 is ingediend, ziet op het realiseren van een jachthaven, bestaande uit aanlegsteigers met bijbehorende bouwwerken en faciliteiten, op en nabij het perceel 3503 sectie van de kadastrale gemeente Swalmen, aan het Eind te Asselt. De specifieke Maasplas waarin de jachthaven geprojecteerd is, is ontstaan als gevolg van grindwinning in 1997.

De aangevraagde jachthaven bestaat uit aanlegsteigers, aanleg-/aanmeerpalen, een drijvende sanitair-unit en golfbrekers. Steigerbruggen zorgen voor de verbinding naar het land. Op land zullen alle service- en technisch gerelateerde faciliteiten worden ontwikkeld: (erf)afscheidingen in de vorm van leunhekken, vlaggenmasten, lichtmasten/ lantaarnpalen en een technische ruimte
Het steigerplan bestaat uit 5 aanlegsteigers met 147 boxen voor maximaal 287 ligplaatsen. De steigers zijn met de wal verbonden door in totaal 6 steigerbruggen.

De jachthaven voorziet in ligplaatsen voor pleziervaartuigen vanaf 12 meter en met een maximale lengte van 30 meter. De nadruk ligt op het bieden van ligplaatsen aan pleziervaartuigen tussen de 12 en 17 meter met enkele ligplaatsen voor grotere pleziervaartuigen. Zo zijn er 2 ligplaatsen geschikt voor pleziervaartuigen van maximaal 30 meter. Voor jachten met een afmeting tussen de 17 en de 22 meter zijn maximaal 31 ligplaatsen geschikt.

Geldend planologisch regime, en de bouwvergunning uit 2007

Beheersverordening Maas- en maasplassen
De planologische titel voor een jachthaven ligt al sinds 1990 op het perceel, en is door middel van raadsbesluiten van de (voormalige) gemeenten Swalmen en Roermond sindsdien steeds bekrachtigd. Dat is meest recent gebeurd op 22 februari 2018, bij de vaststelling van de ‘Beheersverordening Maas en Maasplassen’.

Via deze beheersverordening is het ‘oude’ bestemmingsplan ‘Buitengebied Swalmen’ op de locatie van toepassing. Op de bedoelde locatie voor de jachthaven ligt de bestemming ‘Recreatieve

doeleinden’. Tevens ligt op het bestemmingsvlak de aanduiding ‘jh’ (jachthaven). Blijkens artikel 7 van het bestemmingsplan is er uitsluitend een jachthaven toegestaan, waardoor er geen andere functies dan een jachthaven zijn toegelaten.

Op grond van de bestemmingsregels zijn binnen het aanduidingsvlak ‘jachthaven’ in totaal maximaal 600 ligplaatsen toegestaan. De aanduiding jachthaven is ook toegekend aan de haven van Ascloa. Die biedt plaats aan ca. 200 ligplaatsen. Dat betekent dat er planologisch gezien nog ca. 400 ligplaatsen te ‘vergeven’ zijn. De beoogde 287 ligplaatsen liggen hier onder.

In het bestemmingsvlak ligt, ten opzichte van het bestemmingsvlak, een zeer bescheiden bouwvlak. Dit bouwvlak ligt op een klein deel van het ‘landgedeelte’ van het perceel. Op grond de bouwregels mag bebouwing alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden opgericht.

Concreet betekent het bovenstaande dat er op de betreffende locatie een omvangrijke jachthaven mag worden aangelegd, maar dat aanlegsteigers e.d. alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. Hierdoor is een jachthaven functioneel toegestaan, maar kan deze door de bouwregels feitelijk niet gerealiseerd worden. Daarom heeft initiatiefnemer op 9 januari 2022 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend, om het steigerplan ondanks de strijd met de beheersverordening te mogen realiseren.

Bouwvergunning uit 2007
Op 15 oktober 2007 is reeds een bouwvergunning verleend voor de bouw van steigerplan op de locatie. De vergunning uit 2007 voorziet in de bouw van 6 aanlegsteigers. Deze aanlegsteigers zouden in noordwestelijke richting dwars in het water gelegd worden. In totaal biedt dit steigerplan plaats aan 365 boxen voor boten variërend vanaf een lengte van 9 meter.

Aanvankelijk leek deze bouwvergunning te zijn ‘uitgewerkt’ (dus niet meer bruikbaar): de vergunning is in het betreffende bouwdossier gereed gemeld. Ter plaatse van de locatie was eerder een steiger aanwezig, welke omstreeks 2015 is gesloopt. Op basis hiervan hebben wij in eerste instantie geconcludeerd, dat de betreffende steiger op basis van de vergunning uit 2007 is gebouwd en vervolgens weer is gesloopt. Dit zou tot gevolg hebben gehad dat de bouwvergunning uit 2007 nu is uitgewerkt.

In onze raadsinformatiebrief van 18 oktober 2022 is reeds beschreven dat het inzicht ten aanzien van de werking van de bouwvergunning uit 2007 is gewijzigd. De gereedmelding van de vergunning uit 2007 bleek een administratieve fout. De in vergunning uit 2007 is dus nog intact. Een en ander betekent dat initiatiefnemer momenteel over een bruikbare bouwvergunning beschikt, om in ieder geval het steigerplan uit 2007 te kunnen realiseren. Ook dit uitgangspunt is in het externe juridisch advies getoetst. De deskundige komt tot de conclusie dat het inderdaad niet aannemelijk is dat de bouwvergunning uit 2007 zijn werking verloren heeft (zie pagina 4 tot en met 6 van bijlage 4 van dit voorstel).

In zijn advies wijst de deskundige erop dat er met de bouwvergunning uit 2007 slechts een steigerplan vergund is, en niet tevens de bijbehorende faciliteiten die nu zijn aangevraagd. Daarbij wordt de vraag opgeworpen, of het mogelijk is een jachthaven te exploiteren zonder deze voorzieningen. Daar staat tegenover dat initiatiefnemer stellig heeft aangegeven dat indien de nu aangevraagde omgevingsvergunning niet wordt verleend, alsnog het oude steigerplan zal worden gerealiseerd.

Communicatie en participatie
Omwonenden en andere belanghebbenden zijn tot nu toe uitgebreid bij het dossier betrokken. Vanaf de bestuurlijke reset in het proces betrof dat in ieder geval:

Gemeentelijke informatieavond 28 maart 2023
Op 28 maart 2023 heeft de gemeente zelf een informatieavond georganiseerd, waarbij de stand van zaken in het dossier op dat moment aan belanghebbenden en andere belangstellenden is toegelicht. Tijdens deze avond heeft de portefeuillehouder ook toegezegd, dat hij de omgeving opnieuw zou informeren wanneer er voldoende duidelijkheid zou zijn over de richting van het voorgenomen besluit van ons college.

Omgevingsdialoog door initiatiefnemer
Initiatiefnemer heeft reeds voor de informatieavond van 28 maart 2023 met enige regelmaat gesproken met (individuele) omwonenden. Na de ‘reset’ in het proces, heeft initiatiefnemer gehoor gegeven aan de oproep van gemeentewege om de omgevingsdialoog opnieuw op te pakken. Dit heeft geresulteerd in twee bijeenkomsten, die plaats hebben gevonden op 23 mei 2023 en 26 juli 2023. Daarbij was een brede groep van omwonenden en belanghebbenden aanwezig. Daarnaast hebben medewerkers van de gemeente deze bijeenkomsten bijgewoond.

Initiatiefnemer heeft een verslag van de omgevingsdialoog opgesteld, dat als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Tijdens de verschillende bijeenkomsten werd duidelijk dat er veel weerstand tegen het plan is vanuit de omgeving: een breed gedragen standpunt vanuit de omgeving is dat men geen jachthaven wil op de locatie. De dialoog is vanuit de omgeving dan ook met die kanttekening gevoerd: voor de omgeving is de bouw van de jachthaven in de eerste plaats onwenselijk. Men was echter bereid om ook over het feitelijk gebruik en exploitatie te praten, voor het geval de aanvraag tot een omgevingsvergunning zou leiden.

Initiatiefnemer geeft in zijn verslag aan op dat veel weerstand gebaseerd was op aannames die niet klopten of waar al een toezegging gedaan of aanpassing doorgevoerd was. In zoverre heeft de omgevingsdialoog er volgens hem bijgedragen dat omwonenden en andere belanghebbenden beschikken over stukken en informatie waaruit de werkelijke plannen naar voren komen. Vanuit de omgeving is de kanttekening gemaakt dat de omgevingsdialoog niet in volle omvang heeft kunnen plaatsvinden, omdat niet over de volledige plannen van initiatiefnemer is gesproken. Daarmee wordt wet name gedoeld op het haven/clubgebouw, dat op een later tijdstip zal worden aangevraagd. Initiatiefnemer heeft zich op het standpunt gesteld dat wel degelijk in volle openheid over de nu bekende plannen is gesproken. Dat er op de locatie een havengebouw wordt beoogd is geen geheim, maar deze plannen zijn momenteel nog onvoldoende concreet uitgewerkt. Wel is door initiatiefnemer de toezegging gedaan, dat ook over dat deel van de planvorming een omgevingsdialoog gevoerd gaat worden.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer enkele wijzigingen in zijn plan doorgevoerd. De belangrijkste daarvan zijn de toezegging dat de jachthaven geen drijvend vakantiepark wordt: de aanvraag is in mei 2023 gewijzigd, waarbij de voorzieningen ten behoeve van zogenaamde houseboats uit de aanvraag zijn verwijderd. Daarnaast zal de haven in het winterseizoen worden gesloten. Een groot deel van de vragen en zorgen uit de omgeving betreffen

de exploitatie van de jachthaven en het daaraan te koppelen beheer. Initiatiefnemer heeft daarin zoveel mogelijk inzicht gegeven, door mondelinge toelichting en het verstrekken van documenten.

De omgevingsdialoog heeft niet tot tevredenheid, of een sterke toename van draagvlak onder de omwonenden en andere belanghebbenden geleid. De omgevingsdialoog heeft daarentegen wel voldoende bijgedragen aan de voorbereiding van het besluitvormingsproces dat nu voorligt, doordat mede door de omgevingsdialoog alle betrokken belangen in beeld zijn gebracht.

Gemeentelijke informatieavond 12 maart 2024
Op 12 maart 2024 heeft de gemeente ten slotte, zoals in maart 2023 al toegezegd, nog een informatieavond georganiseerd. Op die avond is medegedeeld dat ons college aan uw raad een voorstel zou voorleggen omtrent het al dan niet verlenen van een VVGB, rekening houdend met de drie geschetste scenario's. Op die avond bleek opnieuw dat er onder omwonenden en andere belanghebbenden en belangenorganisaties veel weerstand bestaat tegen het initiatief. Twee organisaties hebben hun ernstige bedenkingen ook schriftelijk kenbaar gemaakt. Deze brieven zijn ter volledigheid opgenomen als bijlagen bij dit voorstel.

Verkeerstellingen en verkeerskundige analyse
Naar aanleiding van de bewonersavond van 28 maart 2023 is, om duidelijkheid te krijgen over het aantal verkeersbewegingen in en rond Asselt, een verkeertelling uitgevoerd. De telling is uitgevoerd in de periode van 5 mei 2023 tot met 9 juni 2023. Er is op 7 plaatsen een classificatie meting gehouden. Op 4 plaatsen is ook de intensiteit van de fietsers gemeten. De resultaten van de tellingen zijn vergeleken met de gegevens uit het gemeentelijk verkeersmodel, en hebben op basis van een verkeerskundige analyse geleid tot een aantal voorgestelde maatregelen (bijlage 6 van dit voorstel).

Op basis van de tellingen en een ruime ingeschatte verkeersgeneratie blijkt dat de wegen in theorie over ruim voldoende capaciteit beschikken. Op een aantal punten voldoen deze wegen echter niet aan de minimale wegbreedte die op basis van landelijke normen voor nieuwe wegen wordt aangehouden. Daarnaast zal waarschijnlijk de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Eindweg - Asseltsestraat – Pastoor Pinckerstraat vooral tijdens drukke momenten een probleem gaan vormen. De jachthaven wordt voornamelijk met goed weer intensief benut, wat leidt tot verkeersonveilige situaties op bovengenoemd kruispunt. Ook op de Pastoor Pinckerstraat kunnen de problemen die zich al voordoen, intensiever worden dan dat zij nu zijn. Om de verkeersveiligheid op deze punten te verbeteren worden verkeersmaatregelen voorgesteld, die rekening houden met het landelijke karakter van de kern Asselt. De maatregelen zijn benoemd in de verkeerskundige analyse. Een aantal van deze maatregelen is door de gemeentelijk verkeerskundige als noodzakelijk aangemerkt, indien het nieuwe bouwplan voor de jachthaven doorgang vindt (met andere woorden: als de aangevraagde omgevingsvergunning uiteindelijk wordt verleend).

De totale kosten voor de noodzakelijke maatregelen zijn geschat op € 183.000,--. Initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard de kosten voor deze noodzakelijke maatregelen op zich te nemen. Deze afspraken moeten nog privaatrechtelijk worden vastgelegd met initiatiefnemer.

In de verkeerskundige analyse zijn tevens maatregelen beschreven die weliswaar wenselijk zijn op basis van het heersende verkeersbeeld, maar die niet direct aan de eventuele komst van de jachthaven zijn toe te rekenen. Vooralsnog zijn daarvoor geen middelen gereserveerd. Indien dat wenselijk blijkt moet daarvoor een separaat traject worden doorlopen.

Vergelijking scenario's 1 en 2
Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt aan uw raad thans een besluit gevraagd omtrent het al dan niet verlenen van ontwerp-VVGB.

De consequentie van dat besluit is hiervoor al aangeven:
- wordt de ontwerp-VVGB geweigerd, dan wordt ingezet op een weigering van de lopende aanvraag omgevingsvergunning. Initiatiefnemer beschikt dan nog steeds over een bruikbare bouwvergunning uit 2007. Daarmee kan een steigerplan bestaande uit 365 ligplaatsen worden gerealiseerd (scenario 1).
- Wanneer de VVGB wordt verleend, dan wordt ingezet op een verlening van de nu aangevraagde omgevingsvergunning. Initiatiefnemer zal dan beschikken over een vergunning om een steigerplan bestaande uit 287 ligplaatsen, met bijbehorende voorzieningen te mogen realiseren (scenario 2).

Ten behoeve van deze afweging zijn de mogelijk gevolgen van beide scenario's in beeld gebracht. Deze zijn beschreven in de bijlage 2 van dit voorstel: Memo vergelijking scenario's Jachthaven Asselt. De vergelijking heeft plaatsgevonden aan de hand van een breed spectrum van relevante aspecten: naast een vergelijking op juridische en planologische gronden, is bijvoorbeeld ook gekeken naar de gevolgen voor de natuur, het landschap, verkeer, milieu en de leefbaarheid.

Voor de goede orde: ook de gevolgen van scenario 3 (geen jachthaven) zijn onderzocht. Echter, zoals al aangegeven op pagina 2 van dit voorstel, is dit vanuit juridisch/planologisch en financieel oogpunt geen realistisch scenario.

Uit de vergelijking blijkt dat scenario 2 minder nadelige gevolgen kent dan scenario 1. Om deze reden stellen wij u dan ook voor om een ontwerp-VVGB ten aanzien van de lopende aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure
Ten behoeve van de leesbaarheid worden de procedurestappen die samenhangen met dit voorstel nogmaals kort samengevat:
- uw raad besluit over het al dan niet verlenen van een ontwerp-VVGB;
- na het raadsbesluit, kan conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) verdere besluitvorming op de aanvraag plaatsvinden. Ons college legt dan een ontwerp-besluit ter inzage. Bij een ontwerp-besluit wordt tevens het raadsbesluit over de ontwerp-VVGB ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het indienen van zienswijzen;
- na de inzageperiode wordt aan uw raad een voorstel aangaande een definitief besluit over een VVGB voorgelegd, rekening houdend met eventuele zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-besluit van uw raad;
- ons college besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning, rekening houdend met het standpunt van uw raad en eventuele zienswijzen naar aanleiding van zijn ontwerp-besluit.

Kanttekeningen en risico's
In bijlage 2 bij dit voorstel (memo beschrijving scenario's jachthaven Asselt met bijhorende risico's) is een uitgebreide omschrijving van de diverse kanttekeningen en juridische risico's opgenomen.

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Daarvan kan later in, of na het besluitvormingsproces wel sprake zijn. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt met initiatiefnemer omtrent de vergoeding van de noodzakelijke verkeerskundige maatregelen (zoals beschreven onder het kopje 'Goede ruimtelijke ordening'). Ook zouden middelen gevraagd kunnen worden voor de overige verkeerskundige maatregelen. Daarnaast is er bijvoorbeeld sprake van mogelijke financiële risico's wanneer de bestuursrechter de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning zou vernietigen. (zie het kopje kanttekeningen en risico').

Historisch overzicht

- Op 15 oktober 2007 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van steigerplan op de locatie.
- Op 3 december 2021 is de commissie Ruimte met een commissie-informatiebrief geïnformeerd over het initiatief van projectontwikkelaar MaasParc Asselt Onroerend Goed BV om nabij het Eind in Asselt een Jachthaven te ontwikkelen.
- Op 9 januari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning voor dit initiatief ingediend.
- Op 24 februari 2022 heeft uw raad het college opgeroepen om proactief in gesprek te gaan met de bewoners, omwonenden en stakeholders.
- Op 10 mei 2022 heeft de gemeente een informatieavond georganiseerd.
- Op 20 juni 2022 is de commissie Ruimte opnieuw geïnformeerd, over de stand van zaken op dat moment.
- Op 18 oktober 2022 heeft ons college middels een raadsinformatiebrief uw raad geïnformeerd over de stand van zaken op dat moment in het proces, en een bestuurlijke 'reset' aangekondigd. De raadsinformatiebrief is besproken tijdens de commissie Ruimte van 30 november 2022.
- Op 2 februari 2023 heeft de wethouder voor economie, stedelijke ontwikkeling en financiën de vragen die tijdens de commissiebehandeling zijn gesteld schriftelijk beantwoord door middel van een commissie-informatiebrief. Op 1 maart 2023 is de beantwoording verduidelijkt door middel van een aanvullende e-mail.
- Op 28 maart 2023 heeft de gemeente een informatieavond georganiseerd, waarbij de stand van zaken in het dossier op dat moment aan belanghebbenden en andere belangstellenden is toegelicht.
- Op 5 maart 2024 is de Commissie ruimte geïnformeerd over de het feit dat aan uw raad een voorstel omtrent het al dan niet verlenen van een VVGB zal worden voorgelegd.
- Op 12 maart 2024 heeft de gemeente opnieuw een informatieavond georganiseerd, waarbij de contouren van het door ons college te nemen besluit zijn toegelicht.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsbesluit
Bijlage 2 - memo beschrijving scenario’s jachthaven Asselt met bijhorende risico’s
Bijlage 3 - memo vergelijking scenario’s jachthaven Asselt
Bijlage 4 - juridisch advies bouwplan jachthaven Hekkelman Advocaten
Bijlage 5 - juridisch advies aansprakelijkheidsrisico Hekkelman Advocaten
Bijlage 6 - memo verkeerskundige impact Jachthaven Asselt
Bijlage 7 - ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen
Bijlage 8 - verslag omgevingsdialoog
Bijlage 9 - brief RNMO Advies Maasparc Asselt
Bijlage 10 - brief Standpunt Watersportverbond ontwikkeling MaasParc Asselt