



Raadsvergadering d.d. 16 mei 2024

Voorstelnummer 31-2024

Agendanummer 9

Zaaknummer Z23132730

Onderwerp: Bestemmingsplan Marinahaven, 1e partiële herziening

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijze, te beslissen conform het gestelde in het document "Beantwoording zienswijze Marinahaven, gemeente Edam-Volendam" zoals opgenomen in bijlage 5 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Marinahaven, 1e partiële herziening" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpMarinahaven-vg01 en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 2023-09-04, met de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen (ongewijzigd) vast te stellen.
3. te besluiten dat géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld;
4. burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kern van het voorstel, samenvatting

In de Marinahaven in Volendam liggen 6 zogenaamde houseboats. Dit zijn drijvende bouwwerken geschikt voor recreatief (nacht) verblijf. Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze 6 houseboats die in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan Slobbeland, te legaliseren. Omdat de functie in het verlengde ligt van de aard en uitstraling van een jachthaven en deze houseboats een welkome extra aanvulling zijn op het aanbod in de langdurige recreatieve/toeristische verblijfsrecreatie, wordt u voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan "Marinahaven, 1e partiële herziening" dat de 6 houseboats mogelijk maakt, is sprake van een aantrekkelijke toevoeging in het recreatief en toeristisch aanbod op het gebied van verblijfsrecreatie. Omdat dit een zeer kleinschalige ontwikkeling betreft, is door initiatiefnemer met omwonenden en direct belanghebbenden gesproken en overlegd. Er zijn geen bezwaren geuit. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Voor wat betreft deze ontwikkeling in de Marinahaven willen we vanuit het oogpunt van de Omgevingsvisie de verblijfsrecreatie en het langer verblijven van toeristen juist stimuleren. Vanuit toeristisch beleid is dit overigens al jaren lang het uitgangspunt om de kwaliteit van het toerisme te verhogen. Wel is van belang dat er voor gezorgd wordt dat er niet op gewoond gaan worden. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor het juiste handvat. Gelet op de Omgevingsvisie mag het aantal woonboten namelijk niet verder worden uitgebreid.



Toelichting en argumenten

In de Marinahaven in Volendam zijn 6 zogenaamde houseboats gelegen, drijvende bouwwerken geschikt voor recreatief (nacht) verblijf. Het bestemmingsplan is bedoeld om deze 6 houseboats te legaliseren. De jachthaven mag uitsluitend worden gebruikt voor ligplaatsen voor recreatievaartuigen met overige voorzieningen voor havenbeheer e.d. Nu het niet gaat om een recreatievaartuig, is er sprake van een strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan. De houseboats zijn namelijk bedoeld om ter plaatse blijvend te functioneren en zijn daarom niet als vaartuig, maar als “bouwwerk” aan te merken. Dit wordt meer in detail in de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingplan uitgelegd. Ook het “gebruik” als verblijfsaccommodatie past niet binnen het bestemmingsplan. Wel ligt de functie in het verlengde van de aard en uitstraling van een jachthaven. Wanneer er bovendien ter plaatse recreatievaartuigen zouden liggen, hetgeen dus bij recht mogelijk is, verandert er naar de aard niet veel aan de ruimtelijke beleving en uitstraling van de jachthaven als geheel en de impact op de omgeving. De algemene bezettingsgraad van de jachthaven laat zien, dat deze 6 houseboats niet tot problemen zal leiden voor wat betreft het aantal beschikbare ligplaatsen voor recreatievaartuigen. Ook voorzien deze houseboats in een welkome extra aanvulling op het aanbod in de langdurige recreatieve/toeristische verblijfsrecreatie. Een dergelijk concept is nog niet aanwezig binnen onze gemeente. Derhalve gaat het om een zowel ruimtelijk als vanuit toeristisch oogpunt gewenst initiatief. Met dit bestemmingsplan wordt de planologie in overeenstemming gebracht met de feitelijke (nog illegale) situatie.

Overigens is voor de houseboats ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Deze zal op een later tijdstip worden aangevraagd, namelijk na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Dit is afgestemd met initiatiefnemers. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om (na afweging van bepaalde specifieke belangen) het aantal 6 houseboats te kunnen verhogen naar een totaal van 10 stuks.

Kanttekeningen en alternatieven

Het alternatief is dat er geen sprake is van een rechtsgeldig planologisch regime, waardoor er sprake is van strijd met het vigerend bestemmingsplan Slobbeland. Een duidelijke voorkeur bestaat voor een bestemmingsplan, omdat hiermee met name de gebruiksmogelijkheden in de toekomst goed worden geregeld. Dit biedt juridisch een goede basis in het kader van de transitie naar de inmiddels geldende Omgevingswet. Alsmede biedt dit een goede basis voor eventuele toekomstige handhaving.

Financiële middelen en effecten begroting

In afdeling 6.4 van de Wro zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. In artikel 6.12 lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is hier sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) middels een vooraf afgesloten privaatrechtelijke exploitatie overeenkomst. O.a. de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en overige kosten (zoals onderzoeken, begeleiding e.d., planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt dus niet, indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. In dit geval kan de raad dus besluiten géén exploitatieplan vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening vereist daarvoor een expliciet besluit.

Gevolgte procedure

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is sprake van een verplicht overleg met betrokken instanties en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de rol van weg- en waterbeheer (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur. Voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan Marinahaven, 1e part. herziening is in feite sprake van een nieuwe ontwikkeling (het oude Bp voorzag hier niet in). In dit verband zou gelijktijdig met de terinzagelegging overleg moeten zijn gevoerd met de Provincie, Rijkswaterstaat en het HHNK. Het plan is toegezonden aan de provincie en deze heeft uiteindelijk (behoudens een gestelde vraag) verder niet meer gereageerd op het plan. Het HHNK heeft eerder aangegeven geen zeggenschap/bevoegdheid te hebben over deze haven. Rijkswaterstaat heeft eerder aangegeven dat de gehele haven bij Rijkswaterstaat is uitgezonderd van vergunningplicht voor het gebruik van het waterstaatswerk. Toezending van dit bestemmingsplan is daarom achterwege gelaten.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 29 december 2023 het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Deze procedure is voorafgegaan door een publicatie in het plaatselijk nieuwsblad, het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Voor informatie over de stukken kon men uiteraard telefonische inlichtingen inwinnen.

Binnen de genoemde termijn van de terinzagelegging is toch 1 zienswijze ingediend door Rijkswaterstaat (RWS) tegen het ontwerp bestemmingsplan. Het HHNK en de provincie hebben geen gebruik gemaakt van het indienen van zienswijzen alsmede zijn ook niet door andere partijen en/of burgers zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze van RWS wordt verwezen naar het document “Beantwoording zienswijze Marinahaven, gemeente Edam-Volendam” dat als bijlage 5 is gevoegd bij de plantoelichting. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Participatie en communicatie

Met dit “bestemmingsplan Marinahaven, 1e part. herziening” is sprake van een aantrekkelijke toevoeging in het recreatief en toeristisch aanbod op het gebied van verblijfsrecreatie. Omdat dit een zeer kleinschalig ontwikkeling betreft, is door initiatiefnemer met omwonenden en direct belanghebbenden gesproken en overlegd. Er zijn geen bezwaren van die zijde geuit. Zoals beschreven in dit raadsvoorstel voorziet de Wro in een mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen gedurende de zes weken dat de stukken ter inzage zijn gelegd. Er is 1 zienswijze ingediend.



Na het te nemen besluit

Indien de raad tot vaststelling besluit, volgt na vaststelling de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Het besluit wordt verder bekendgemaakt op de gebruikelijke wettelijke voorgeschreven wijze, onder meer door plaatsing in een (of meer) plaatselijke nieuwsbladen, de gemeentelijke website, het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens gaat de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit van de gemeenteraad en daarmee het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Risico's

De procedure vindt plaats binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt dit bestemmingsplan in het kader van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Het bestemmingsplan past voorts binnen de wettelijke kaders van de Wro. Na vaststelling van dit bestemmingsplan en de publicatie daarvan gaat vervolgens de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het risico bestaat dat mogelijke belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het vaststellingsbesluit van de raad. Na afloop van de beroepsprocedure kan het bestemmingsplan pas onherroepelijk van kracht worden.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- bestemmingsplan Marinahaven, 1e partiële herziening (plantoelichting met bijlagen, planregels en verbeelding).

Edam-Volendam, d.d. 17 april 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.