



uw nummer

uw datum

ons nummer
onze datum
verzonden
inlichtingen bij
cluster
doorkiesnr.

10719-2022

18 oktober 2022

19 OKT. 2022

Vergunning toezicht en handhaving

AAN

de leden van de gemeenteraad

bijlage(n)

betreffende raadsinformatiebrief inzake Jachthaven Asselt

Geachte leden,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van een aantal recente ontwikkelingen inzake het dossier Jachthaven Asselt. Op 20 juni van dit jaar hebben oud-portefeuillehouders Waajen en Evers met een commissie informatiebrief de commissie Ruimte over de toenmalige stand van zaken geïnformeerd. In de brief van 20 juni is onder andere aangegeven dat er een tweetal handhavingsbesluiten is genomen ten aanzien van de reeds aangebrachte steigeronderdelen, en dat tegen deze handhavingsbesluiten een voorlopige voorziening is gevraagd.

Inmiddels heeft de voorzieningenrechter in deze kwestie uitspraak gedaan. Lopende de gerechtelijke procedure heeft in opdracht van de voorzieningenrechter op bestuurlijk niveau overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer.

Wij achten dit een goed moment om uw raad over deze laatste ontwikkelingen te informeren, en het vervolgproces dat wij voor ogen zien, te schetsen.

Uitspraak voorzieningenrechter d.d. 5 oktober 2022

In de commissie informatiebrief van 20 juni is medegedeeld dat een tweetal handhavingsbesluiten zijn genomen in relatie tot de jachthaven. De reden daarvoor was dat zonder de daarvoor noodzakelijke vergunningen bouwwerkzaamheden (het aanbrengen van steigeronderdelen) zijn uitgevoerd. Samengevat is met het eerste handhavingsbesluit de bouw stilgelegd, en is met het tweede besluit de initiatiefnemer aangeschreven om de reeds aangebrachte steigeronderdelen weer te verwijderen. Tegen deze besluiten is bezwaar aangetekend, op basis waarvan een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg. De voorzieningenrechter heeft op 5 oktober 2022 uitspraak gedaan. De uitspraak komt er op neer dat de bouwstop in stand blijft (er mag niet verder worden gebouwd), maar dat de reeds aangebrachte steigeronderdelen niet per direct hoeven te worden verwijderd.

De voorzieningenrechter komt tot dit oordeel omdat initiatiefnemer weliswaar zonder omgevingsvergunning gestart is met bouwen, maar dat hij op 9 januari van dit jaar ook reeds een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend. Deze aanvraag betreft het realiseren van een steigerplan. De voorzieningenrechter heeft enig gewicht toegekend aan het feit dat nog niet op de

aanvraag is beslist. Daarom acht hij het onredelijk dat de steigeronderdelen nu reeds definitief moeten worden verwijderd.

Tijdens de behandeling van de voorlopige voorziening heeft de voorzieningenrechter onderzocht of ons college en initiatiefnemer niet onderling tot een oplossing konden komen. In dit kader heeft de voorzieningenrechter ook opdracht gegeven tot een gezamenlijk (bestuurlijk) overleg. De inhoud en het resultaat hiervan lichten we hierna verder toe.

Voor de goede orde: met de uitspraak van de voorzieningenrechter is deze juridische procedure nog niet afgerond. Zoals aangegeven is de voorlopige voorziening aangevraagd op basis van het bezwaar dat is ingediend tegen de handhavingsbesluiten. Ons college moet nog een beslissing nemen op deze bezwaren. Eerst zullen deze echter zoals gebruikelijk ter advisering worden voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie behandeling bezwaarschriften.

Overleg met initiatiefnemer

In opdracht van de voorzieningenrechter heeft op 15 september 2022 een overleg plaatsgevonden tussen wethouders Franssen en Zwijnenberg, en vertegenwoordigers van Maasparc Asselt B.V. (initiatiefnemer). De focus van het gesprek lag niet zozeer op de lopende handhavingprocedures, maar op de plannen die initiatiefnemer ten aanzien van de jachthaven voor ogen heeft, en over de aanvraag omgevingsvergunning die daarvoor op 9 januari 2022 is ingediend.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij de locatie heeft aangekocht omdat conform het geldende planologisch regime ter plaatse een jachthaven is toegestaan. In 2007 is een bouwvergunning voor het realiseren van aanlegsteigers in deze jachthaven verleend. Deze bouwvergunning zag op het realiseren van 365 ligplaatsen. Dit is voor initiatiefnemer de basis voor haar planontwikkeling. De nu beoogde jachthaven wijkt echter af van de plannen uit 2007, omdat de behoefte omtrent watersport (en daarmee jachthavens) is veranderd. Initiatiefnemer wil op deze nieuwe vraag inspelen door meer aandacht te besteden aan luxere materialisatie, ligplaatsen voor grotere boten, meebewegende steigers en meer aandacht voor duurzaamheid, o.a. door het plan beter te integreren in de bestaande omgeving. Dit vergt een andere aanpak dan de traditionele jachthavens.

De nieuw beoogde jachthaven heeft vijf aanlegsteigers met in totaal 148 boxen, die verdeeld kunnen worden in maximaal 287 ligplaatsen. De ligplaatsen zijn bedoeld voor boten vanaf 12 meter met een maximale lengte van 30 meter. In vergelijking met de bouwvergunning uit 2007 (waarover hierna meer) worden dus minder ligplaatsen beoogd.

Tijdens het overleg is initiatiefnemer kritisch bevraagd over de feitelijke gevolgen van de plannen. Meer specifiek is daarbij de vraag aan de orde gekomen of de beoogde jachthaven niet een verkapt drijvend recreatiepark zal worden, en of de jachthaven plaats zal bieden aan zogenaamde 'houseboats'. Initiatiefnemer heeft verzekerd dat beide zaken niet aan de orde zijn.

In het verlengde van bovenstaande heeft initiatiefnemer verduidelijkt dat enkel ligplaatsen, en geen boten, zullen worden verkocht of verhuurd. Deze ligplaatsen mogen niet worden onderverhuurd, of commercieel worden geëxploiteerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven vanaf het begin open en transparant te willen zijn over de plannen. Daarbij is onder andere toegegeven dat de visualisatie van de 'houseboats' te lang op promotiemateriaal aanwezig is geweest, wat voor onnodige ophef heeft gezorgd.

Overigens: het gebruik van de locatie als drijvend recreatiepark, door het laten aanmeren van houseboats, is volgens het planologisch regime ook niet toegestaan.

Initiatiefnemer heeft tot slot ook het aanbod om gedaan deze duidelijkheid (met een nadere toelichting over de plannen) desgewenst zelf aan uw raad te verschaffen.

Brief initiatiefnemer d.d. 12 oktober 2022

Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter heeft de initiatiefnemer op 12 oktober 2022 een brief aan ons college gestuurd. Daarin wordt samengevat het volgende verzocht:

1. ondanks de uitspraak van de voorzieningenrechter toch 3 extra steigerpalen te mogen slaan om de constructieve veiligheid van de steiger te waarborgen. Indien die toestemming niet wordt verleend wil initiatiefnemer de gemeente aansprakelijk stellen bij eventuele schade als gevolg van een niet goed gezeekerde steiger;
2. duidelijkheid te verschaffen over de status van de bouwvergunning uit 2007;
3. afspraken te maken over de wijze waarop initiatiefnemer de raad kan informeren;
4. duidelijkheid te verschaffen omtrent de ter inzagelegging van een ontwerp-besluit voor 1 november van dit jaar. Indien dat niet lukt zal initiatiefnemer de gemeente formeel in gebreke stellen.

Ten aanzien van punt 1 geldt dat de voorzieningenrechter weliswaar een uitspraak heeft gedaan inzake de handhavingsbesluiten, maar dat zoals aangegeven ons college ook nog een beslissing op bezwaar moet nemen in deze kwestie. Daarbij zal ook het verzoek van initiatiefnemer worden beoordeeld. Voor wat betreft de punten 2 tot en met 3 geldt dat initiatiefnemer met toezending van deze raadsinformatiebrief op de hoogte kan worden gesteld van de stappen die van gemeentewege zijn gezet, nog gezet worden, en aan haar zijde worden verwacht. Het ter inzage leggen van een ontwerp-besluit voor 1 november van dit jaar is in ieder geval vanwege praktische redenen niet haalbaar, en verhoudt zich ook niet ons beoogde vervolgtraject (zie ook hierna onder de kopjes 'Tijd voor een 'reset' in het proces' en 'Vervolg').

Tijd voor een 'reset' in het proces

De afgelopen maanden is er in dit dossier veel gebeurd. Waar het uiteindelijk om draait, is dat ons college van burgemeester en wethouders moet beslissen op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning van 9 januari 2022. Dat besluit moet natuurlijk op een zorgvuldige wijze worden genomen.

Voordat wij het traject van formele besluitvorming ingaan, willen wij als nieuw stadsbestuur daarom ook een nieuwe start maken in het proces van de omgevingsdialoog. Net zoals initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn het gesprek aan te gaan met uw raad, is zij ook bereid de omgevingsdialoog opnieuw te voeren. Voor initiatiefnemer is het daarbij wel van belang, dat duidelijkheid wordt geschapen over het planologisch regime, en de status van de reeds in 2007 verleende omgevingsvergunning. Die duidelijkheid kunnen wij bij deze scheppen.

Planologisch regime

Het vigerend planologisch-juridisch kader is 'Beheersverordening Maas en Maasplassen' dat is vastgesteld op 22 februari 2018. 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'. 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 7.2.3 van het bestemmingsplan zijn binnen dit 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 ruim 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 feitelijk door de bouwregels 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

In 2007 is reeds een bouwvergunning verleend voor de bouw van een jachthaven 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 bouwdoossier 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.

Tijdens de procedure bij de voorzieningenrechter, is echter gebleken dat de betreffende steiger was gebouwd op basis van een eerdere vergunning, namelijk uit het jaar 2000. Na de sloop van de steiger is dus deze vergunning uit 2000 uitgewerkt. De gereedmelding van de vergunning uit 2007 is een administratieve fout gebleken. De in vergunning uit 2007 is dus nog gewoon in tact. Een en ander betekent dat initiatiefnemer momenteel over een bruikbare bouwvergunning beschikt, om in ieder geval het steigerplan uit 2007 te kunnen realiseren. Zoals wij al hebben aangegeven, zouden met dit steigerplan aanzienlijk meer ligplaatsen gerealiseerd kunnen worden dan nu de bedoeling is. Dat is echter niet de wens van initiatiefnemer, en ook niet in het belang van de gemeente Roermond.

Vervolg

Zoals aangegeven moet ons college een besluit gaan nemen op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Op basis van bovenstaande zullen wij verder gaan met de inhoudelijke behandeling van deze aanvraag. De aanvraag is reeds beoordeeld op volledigheid. Waar nodig zal aan initiatiefnemer om verdere verduidelijking van de diverse stukken worden gevraagd, en zijn wellicht aanvullende afspraken noodzakelijk. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van

toepassing is, zal ons college vervolgens een ontwerp-besluit ter inzage moeten leggen voordat er definitief op de aanvraag wordt beslist.

Parallel aan dit proces verwachten wij van initiatiefnemer dat de omgevingsdialoog een herstart krijgt. Conform ons coalitieprogramma zal de omgevingsdialoog onder regie van de gemeente worden gevoerd. Het doel van de omgevingsdialoog is op te halen op welke wijze (en voor zover dat in haar macht ligt) initiatiefnemer bij de uitvoering van haar plannen rekening kan houden met de wensen en zorgen vanuit de omgeving. Via de raadsgriffie zullen wij ophalen of en zo ja op welke wijze vanuit de raad een behoefte staat aan een nadere toelichting op de plannen door initiatiefnemer.

Tot slot heeft de portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke Ordening in de vergadering van de commissie Ruimte van 5 oktober 2022, voorgesteld om voorliggende raadsinformatiebrief als bespreekstuk te agenderen voor de eerstvolgende commissievergadering. Dit om het gesprek hierover, waar gewenst, te voeren. Hier is door de commissie instemmend op gereageerd. Wij hebben dan ook een formeel voorstel van deze strekking aan de commissie gedaan, voor de commissievergadering van 30 november 2022. Vanzelfsprekend wordt uw raad (al dan niet via de commissie Ruimte) in de tussentijd op de hoogte gehouden van het verdere verloop van het dossier wanneer zich relevante ontwikkelingen voordoen.

Wij hopen u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.A. Kradolfer (a.i.)



M.J.D. Donders – de Leest