
| | |
|-----------------------|---|
| Portefeuillehouder: | Wethouder N. Bonenkamp |
| Datum B&W vergadering | 19 maart 2024 |
| Documentkenmerk: | D/2024/132354 behorende bij zaak: Z/2024/037027 |

Aan de raad,

Onderwerp:

Het herstellen en moderniseren van een ligplaatsvoorziening voor recreatievaartuigen op het perceel Noordeinde 48 A.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen en na ontvangst van de ontwerpverklaring deze, tezamen met het ontwerpbesluit, op grond van artikel 3.10 en 3.12 Wro 6 weken ter inzage te leggen;
2. indien er geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inleiding

Aanleiding

Door middel van dit voorstel vragen wij uw raad om een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in verband met het vernieuwen en gedeeltelijk vergroten van de verouderde steigers behorende bij de jachthaven aan Noordeinde 48A te Landsmeer.

Met de exploitanten van de jachthaven op het perceel Noordeinde 48 A (Jannie's Haven) is al enige tijd overleg over het herstellen en moderniseren van hun jachthaven. De oorspronkelijke havenaccommodatie is door de jaren heen steeds meer in verval geraakt door achterstallig onderhoud, als gevolg van het stilvallen van activiteiten van de oorspronkelijke eigenaar (die onlangs is overleden).

De nieuwe eigenaresse wil de jachthaven graag opknappen, door middel van het vernieuwen van de aanlegsteigers en het aanbrengen van nieuwe beschoeiing. Het opknappen van de haven is vergunningsplichtig en er moet dus een aanvraag voor omgevingsvergunning worden gedaan. Het gebruik en de gewenste bouwactiviteiten passen niet binnen het geldende bestemmingsplan "Het Lint 2015" (zie verder onder argumenten en afwegingen). Dit is opmerkelijk te noemen, omdat de jachthaven al lange tijd als zodanig wordt gebruikt. De gemeente verhuurt al vanaf 1990 tijd water aan de exploitanten van de jachthaven op het perceel Noordeinde 48A. Vanwege het overlijden van de huurster is de huur door middel van erfopvolging onder algemene titel overgegaan naar de dochter van de huurster.

De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat er voor het aanbrengen van nieuwe beschoeiing en het vernieuwen van de aanlegsteigers een aanvraag voor omgevingsvergunning moet worden gedaan. De werkzaamheden vallen niet onder gewoon onderhoud of onder vergunningsvrije activiteiten.

Kader

- Bestemmingsplan het lint 2015;
- Wet algemene bepaling omgevingsrecht;
- Gemeentewet;

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het herstellen en moderniseren van de ligplaatsvoorzieningen voor recreatievaartuigen op het perceel Noordeinde 48 A.

Argumenten en afweging

Vernieuwen steigers

Het verzoek ziet toe op het vernieuwen van de bestaande 21 steigers en het vernieuwen van de beschoeiing rond het perceel met de bestemming 'Recreatie'. De dekdelen van de steigers worden verbreed, hiermee vergroot het gebruiksgemak en ontstaat er een veiligere situatie. De steigerpalen worden waar nodig vervangen en opnieuw gepositioneerd. Verder voorziet het verzoek in het omzetten van een stuk water naar land (aan de achterzijde van het perceel).

De steigerdekdelen en steigerpalen worden uitgevoerd in duurzaam gerecycled kunststof. Het voornemen is om in totaal 42 ligplaatsen te creëren welke als vaste ligplaatsen jaarrond verhuurd worden aan (veelal lokale) eigenaren met een recreatievaartuig. Een deel van deze huurders laat hun boot 's winters in het water liggen, maar het grootste deel plaatst hun boot elders in een winterstalling. Bij de havenaccommodatie is geen sprake van opslag, nieuwe bebouwing, uitvoering van (winter)onderhoud of winterstalling. De oorspronkelijke aanlegcapaciteit wordt iets verkleind door het inkorten van de zuidwestelijk gelegen steigers.

Bestemmingsplan toets

Steigers

Voor het perceel Noordeinde 48 A geldt volgens bestemmingsplan 'Het Lint 2015' de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd'.



Recreatie met boten is binnen deze bestemming mogelijk, maar binnen deze nadere aanduiding wordt niet expliciet genoemd 'Ligplaatsen of aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen'. Ligplaatsen of aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen worden wel specifiek genoemd binnen de nadere aanduiding 'jachthaven'. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ligplaatsen of aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, bedoeld om permanent aan te leggen, binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd' niet zijn toegestaan.

Verder liggen de steigers binnen de bestemming 'Water'. Volgens de doeleindenbeschrijving ziet deze bestemming op oppervlaktewater en waterlopen t.b.v. de wateraanvoer/waterafvoer en waterberging.

Voor wat betreft bouwen geldt dat op of in deze gronden geen bouwwerken, zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd met uitzondering van bruggen. Het vernieuwen van de steigers is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Beschoeiingen

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Het Lint 2015" heeft het gedeelte waarop de jachthaven is geprojecteerd de enkelbestemming 'Recreatie' en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd'. Het verzoek ziet onder andere toe op het vernieuwen van de beschoeiing rond het perceel met de bestemming 'Recreatie'. Volgens de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan (art. 13.2 sub e BP Het lint 2015) mogen er bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van 2 m. De te realiseren beschoeiing past binnen deze voorschriften.

Steigerbeleid

Voor het volgen van een Wabo-projectprocedure moet er uiteraard sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en moet het initiatief passen binnen de gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. Specifiek voor

aanlegsteigers is het 'Beleid aanlegsteigers gemeente Landsmeer 2013' opgesteld. Het steigerbeleid van de gemeente Landsmeer bepaalt dat ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning mag worden geplaatst. Hieruit blijkt duidelijk dat het steigerbeleid specifiek bedoeld is voor steigers bij woningen en geen betrekking heeft op steigers bij jachthavens.

Het realiseren van steigers op percelen, zoals het perceel Noordeinde 48A, dat specifiek de bestemming 'Specifieke vorm van recreatie-jachthaven onbebouwd' heeft hangt daar niet mee samen. Voor jachthavens is het kunnen bouwen en vervangen van steigers essentieel belang. Het is dan ook (ruimtelijk) gewenst om door middel van het verlenen van afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het opknappen van de steigers.

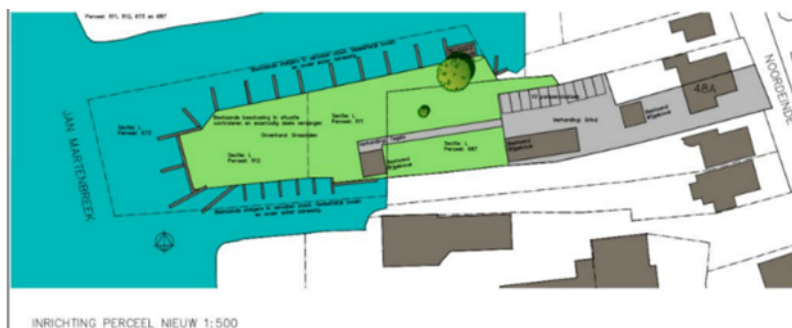
Verkeer en parkeren

Oude situatie

In de beleidsregels Parkeernormen Landsmeer is geen norm opgenomen voor Jachthavens. Voor functies die niet zijn opgenomen dient gebruik te worden gemaakt van het gemiddelde van de kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW. Deze is 0,6 parkeerplaats per ligplaats. De bestaande 42 ligplaatsen leveren een parkeerbehoefte op van 25,2 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 9 tot 10 parkeerplaatsen op het erf gerealiseerd middels puinverharding. Dit is een tekort, maar heeft tot u toe niet tot overlast op het Noordeinde geleid.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het bestaande aantal ligplaatsen niet vergroot. Dit levert nog steeds een parkeerbehoefte op van 25,2 parkeerplaatsen. In de oude situatie waren er 10 parkeerplaatsen gerealiseerd middels puinverharding. Volgens onze parkeernota mag een historisch tekort worden meegenomen. Om er voor te zorgen dat dit te kort niet groter wordt is initiatiefnemer gevraagd een tekening aan te leveren bij de aanvraag waarin de 10 parkeerplaatsen wordt ingetekend (zie tekening hieronder).



Recreatie

Vanuit recreatie is het opknappen van de jachthaven een gewenste ontwikkeling. Het zorgt voor recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van de gemeente Landsmeer, gezien de jachthaven zich voornamelijk richt op lokale bewoners. Echter, er is ook de mogelijkheid dat niet-bewoners hier kunnen aanmeren. Dit kan zorgen voor toeristenbelasting als men besluit om ook te overnachten in Landsmeer (inkomsten voor de gemeente Landsmeer).

Participatie

Initiatiefnemer heeft een participatieonderzoek gedaan en zijn plan voorgelegd aan omwonenden. Bewoners van de percelen Noordeinde 42, 44, 46, 46A, 48, 50, 52 en 54 stemmen in met het initiatief.

Gemeentelijk water

Voorwaarde voor het volgen van de afwijkingsprocedure is dat initiatiefnemer het water van de gemeente koopt of huurt. Het is natuurlijk onwenselijk dat initiatiefnemer een deel van zijn jachthaven exploiteert op

eigendom van de gemeente zonder daarvoor te betalen. Het water bij Noordeinde 48a wordt al meer dan dertig jaar gehuurd, momenteel door de dochter van wijlen de voormalige huurders (zie bijlage 3).

Bij verkoop of verhuur dient het stuk water getaxeerd te worden en moet er worden uitgegaan van prijzen conform hetgeen ze daar straks aan mogelijkheden hebben. De mogelijkheden van gebruik op het stuk water bepaalt de hoogte van de (markt)waarde.

Voordelen huur:

Het blijft een bron van inkomsten, met prijsstijgingen.

Nadeel huur:

Administratieve lasten.

Voordeel verkoop:

Directe inkomsten.

Vorbehouden bij eventuele verkoop:

Didam-arrest.

Voorgesteld wordt om het water te verkopen tegen een marktconforme prijs die gebaseerd is op de gebruiksmogelijkheden die het stuk straks heeft na het volgen van de planologische procedure.

Conclusie

Op basis van alle bovenstaande punten kan gesteld worden dat het plan passend gemaakt kan worden. Door onderhavig initiatief wordt het mogelijk om de bestaande ligplaatsen te herstellen en moderniseren voor recreatievaartuigen. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de Wet natuurbescherming. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het aantal ligplaatsen hetzelfde blijft.

Risico's

Het plan wordt voor zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven om zienswijzen in te dienen. Indien de zienswijzen ongegrond worden verklaard en de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, wordt de omgevingsvergunning verleend. Hiertegen kan beroep worden ingesteld.

Financiële aspecten

Bij de verkoop van het gemeentelijk water moet er rekening gehouden worden met het Didam-arrest. Een overheidsorgaan, zoals een gemeente, kan niet langer een stuk grond (met of zonder gebouw) exclusief aan één partij aanbieden zonder dit vooraf bekend te maken. Als een gemeente iets wil verkopen, moeten de procedure en de criteria waarop uiteindelijk een koper wordt gekozen voor iedereen duidelijk zijn. Volgens de Hoge Raad draagt het gelijkheidsbeginsel in zich dat overheidslichamen een passende mate van openbaarheid dienen te verzekeren voor met name (1) de beschikbaarheid van onroerende zaken, (2) de te volgen selectieprocedure, (3) het tijdschema en (4) de toe te passen selectiecriteria. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De ruimte van overheden om zelf te bepalen hoe zij grond en vastgoed verkopen, wordt door deze uitspraak beperkt.

Bij de verkoop van het gemeentelijke water genereert de gemeente Landsmeer direct inkomsten. Tot slot dient de initiatiefnemer de gebruikelijke leges voor het volgen van een Wabo-projectprocedure te betalen.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

Het plan voor de herontwikkeling van het Noordeinde 48 A is voorgelegd aan de omwonenden, deze kunnen met het plan instemmen.

Communicatie

Als uw raad medewerking verleent aan het afwijken van het bestemmingsplan en een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft, dan wordt het plan met alle daarbij behorende stukken voor 6 weken ter inzage gelegd. De initiatiefnemer krijgt het besluit toegezonden. Mochten er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgezet naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Mochten er toch zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door het college, voordat opnieuw aan uw raad een verklaring van geen bedenkingen wordt voorgelegd. Als bovenstaande procestappen zijn voltooid, wordt er een omgevingsvergunning verleend.

Bijlagen

- B1. Ruimtelijke Onderbouwing Noordeinde 48 A
- B2. Tekeningen Noordeinde 48 A
- B3. Huurovereenkomst Noordeinde 48 A

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

| | |
|------------------------|---|
| Portefeuillehouder: | Wethouder N. Bonenkamp |
| Datum raadsvergadering | <wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie> |
| Documentkenmerk: | D/2024/132354 behorende bij zaak: Z/2024/037027 |

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/132354 behorende bij zaak: Z/2024/037027

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen en na ontvangst van de ontwerpverklaring deze, tezamen met het ontwerpbesluit, op grond van artikel 3.10 en 3.12 Wro 6 weken ter inzage te leggen;
2. indien er geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter