

MEMO

Aan : Gemeenteraad Waterland

Van : college van B&W

c.c. : Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum : 21 november 2024

Betreft : Vooroverleg uitbreiding Jachthaven Marina Monnickendam

Inleiding

Op 28 juli 2023 is er een verzoek om vooroverleg binnengekomen voor de uitbreiding van de Jachthaven Marina Monnickendam. Hierin wordt toepassing gevraagd van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.6.1) die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013'.

Het voornemen omvat het revitaliseren van het terrein door het 'opruimen van de jachthaven', het openbaar maken van grotere delen van het terrein, het toevoegen van ligplaatsen en het realiseren van ondersteunende functies zoals horeca, botenverhuur, waterrecreatie, sportverenigingen en kleinschalig overnachten. In totaal worden maximaal 200 ligplaatsen toegevoegd.

Beschrijving procedure

Er is hier sprake van een verzoek om vooroverleg waarbij er geen wettelijke beslistermijn geldt. Het vooroverleg heeft namelijk geen directe 'juridische status' omdat het geen besluit is waartegen rechtsmiddelen open staan. Het is een schriftelijke reactie van de gemeente voorafgaand aan een officiële aanvraag om omgevingsvergunning waarin de gemeente aangeeft of het plan voldoet, nog aangepast moet worden of dat de kans klein is dat er medewerking wordt verleend. Het voordeel van een verzoek om vooroverleg is dat de indieningsvereisten soepeler zijn dan bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Bij een aanvraag moeten namelijk wel meteen alle stukken volgens de indieningsvereisten worden ingediend. Dit is bij een vooroverleg niet het geval. Mochten wij op het verzoek om vooroverleg negatief adviseren heeft de aanvrager nog steeds de mogelijkheid om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen, welke wij dan in behandeling nemen. Tegen dat besluit staat eventueel bezwaar en beroep open.

Status verzoek om vooroverleg

De gemeente heeft het plan inhoudelijk getoetst en heeft een aantal knelpunten die de aanvrager nader dient te motiveren in de ruimtelijke onderbouwing. Hierover is meerdere malen contact geweest met de aanvrager. Het laatste contact is op 11 september 2024 geweest waarbij de gemeente de gemachtigde van de aanvrager per mail verzocht om de ruimtelijke onderbouwing nader te motiveren op de aangedragen punten. Op 12 september 2024 heeft de gemachtigde van de aanvrager aangegeven dat zij gebruik willen maken van de aanvullingsmogelijkheid en de genoemde thema's nader (laten) onderzoeken en beschrijven. Tot op heden hebben wij geen aanvulling ontvangen.

Nadere motivering noodzakelijk

Op onderstaande punten hebben wij een nadere motivering gevraagd.

Ecologisch onderzoek

Ten behoeve van de uitbreiding is door de gemachtigde een ecologisch onderzoek uitgevoerd, daterend uit 2006, uit dit onderzoek is op te maken dat er geen negatieve effecten worden verwacht op de strikt beschermde flora en fauna, mits met bepaalde zaken rekening worden gehouden in de uitvoering.

Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van biodiversiteit, mits de uitvoering wordt gegeven aan de uit het onderzoek op te maken aanbevelingen, geen negatieve effecten verwacht worden en het plan daarmee passend is binnen dit beleidspunt. Echter zoals hiervoor genoemd dateert dit onderzoek uit 2006 en is er voor eventuele medewerking een actueel onderzoek nodig, mede omdat dit ook verplicht langs de Provincie moet ter beoordeling.

Aantal ligplaatsen

De uitbreiding sluit goed aan bij de bestaande jachthaven kijkende naar het inrichtingsplan. Al bestaan er twijfels ten aanzien van de ingetekende uitbreiding en de in de aanvraag genoemde uitbreiding. Zo zijn er in de tekening 143 ligplaatsen opgenomen maar wordt er in de onderbouwing gerekend met maximaal 200 ligplaatsen. Dit wil zeggen dat er een discrepantie in zit, wanneer wij tot een besluit komen dient duidelijk te zijn hoeveel ligplaatsen er daadwerkelijk komen. Dit heeft namelijk ook invloed op de parkeerberekening. Met enkel een 'schets' kan er niet met zekerheid gezegd worden of medewerking verleend kan worden. Er dient duidelijk aangegeven te zijn hoeveel ligplaatsen er komen en waar.

Parkeren

Uit de tekeningen is op te maken dat de aanvrager meerdere parkeerterreinen beoogd te realiseren verdeeld over het gehele terrein. Echter, er is geen sprake van een concreet aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd, een van de parkeerterreinen is wel uitgewerkt maar de rest geeft globaal de locatie of puur de functie aanduiding. Daarbij is uit de onderbouwing niet op te maken wat voor aantallen er worden gerealiseerd en hoe dit weerstaat ten opzichte van de normen die gelden voor jachthavens. Uit de kencijfers van het CROW geldt een minimale parkeernorm van 0,5 pp per ligplaats en maximaal 0,7 pp per ligplaats. Dit houdt in dat als de uitbreiding doorgaat zoals ingetekend er in totaal (ten hoogste) 105 nieuwe pp aanwezig dienen te zijn. Dit is nog zonder parkeergelegenheden ten aanzien van de andere beoogde functies op de locatie. De aantallen zoals nu ingetekend komen niet overeen met dit aantal. Er bestaan dan ook sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van dit plan ten aanzien van het aspect parkeren.

Gemeentelijk beleid/Provinciaal beleid

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing enkel summier ingegaan op de Omgevingsvisie Waterland 2030 en de Omgevingsvisie NNH2050, echter zijn er nog meer stukken die van toepassing zijn.

(Omgevingsverordening, Toeristische visie, Welstandsnota, Beleid parkeerbehoefte, Duurzaamheids-agenda e.d.)

Dit dient uiteindelijk in de aanvraag wel aanwezig te zijn in de ruimtelijke onderbouwing.

Relatie jachthaven Waterland

Met het voorliggende initiatief wordt in de gesprekken die gevoerd worden met enige regelmaat een verband gelegd met de jachthavens Waterland en Hemmeland. Echter deze situatie is niet vergelijkbaar met elkaar, omdat er geen sprake is van een uitbreiding van de nieuwe jachthaven. Bij deze jachthaven is sprake van een samenvoeging. De ligplaatsen van het westelijk deel van de jachthaven (Jachthaven Waterland) worden verplaatst naar de jachthaven aan de oostzijde (Jachthaven Hemmeland) waarbij het totaal aantal ligplaatsen afneemt van circa 1.100 naar 850. Het omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 maakt het mogelijk om het aantal ligplaatsen uit te breiden naar 980.

Brief Rijkswaterstaat

Omdat er op dit moment sprake is van een verzoek om vooroverleg, is er nog geen noodzaak om toestemming aan RWS te vragen. Bij aanvragen om omgevingsvergunningen gebeurt dat wel. De gemeente heeft bij de initiatiefnemer aangegeven dat wij bij eventuele medewerking aan het plan op enig moment wel om toestemming van RWS gaan vragen. RWS geeft volgens de initiatiefnemer aan dat zij pas toestemming geven als er zich is op medewerking aan het plan vanuit de gemeente. Op dit moment is daar nog geen zicht op aangezien het verzoek om vooroverleg nog in behandeling is.

De initiatiefnemer heeft een concept brief opgesteld waarbij de gemeente kan ondertekenen. Enkel in die brief staat aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de uitbreiding van de jachthaven. Aangezien wij dit niet met zekerheid kunnen zeggen kan de brief op dit moment niet ondertekend worden.

Relatie 'Nieuw Monnickendam'

Het ingediende verzoek om vooroverleg ziet niet op het woningbouwproject 'Nieuw Monnickendam'. Er is door de initiatiefnemer gekozen om twee aparte trajecten te volgen. Eerst de uitbreiding van de jachthaven en daarna de plannen voor 'Nieuw Monnickendam'. Wij zien echter wel dat op termijn deze plannen niet meer apart van elkaar gezien kunnen worden.