

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principeverzoek winterstalling boten aan de Kop van de Hatenboer Roermond

Zaaknummer: 61505-2021

Datum: 15 juni 2022

Inleiding

Op 3 mei 2021 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een winterstalling voor boten op een locatie aan de Kop van de Hatenboer te Roermond. De locatie waar deze winterstalling wordt beoogd, betreft het noordelijke gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Roermond, sectie A, nummer 1891. Op 2 mei 2023 heeft in aanwezigheid van wethouder Franssen een overleg met verzoeker plaatsgevonden, waarna wij nadere informatie over het plan hebben ontvangen.

Na een integrale afweging achten wij een botenstalling vanuit ruimtelijk oogpunt passend op deze locatie. De botenstalling is niet toegestaan op grond van de huidige beheersverordening. Er kan medewerking aan het initiatief worden verleend door van de beheersverordening af te wijken met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). Omdat later in de procedure (bij het verlenen van een omgevingsvergunning) een VVGB van de raad is vereist, wordt geen principebesluit in mandaat genomen, maar wordt de beslissing op het principeverzoek aan uw college voorgelegd.

Uw college wordt voorgesteld:

1. Principemedewerking onder voorwaarden te verlenen voor het realiseren van een winterstalling voor boten op een locatie aan de Kop van de Hatenboer te Roermond (het noordelijke gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Roermond, sectie A, nummer 1891);
2. verzoeker te informeren overeenkomstig bijgevoegde conceptbrief.

We lichten ons voorstel hierna nader toe.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Op 3 mei 2021 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een winterstalling voor boten aan de Kop van de Hatenboer te Roermond. Voor het initiatief is reeds een vergunning op grond van de Waterwet verleend door Rijkswaterstaat. Uit deze watervergunning blijkt dat de stalling bedoeld is voor kleine boten en boten uit het middensegment (15-20 meter lang en 3 meter of meer breed). Met het plan zal tevens worden voorzien in een bootlift, zodat de te stallen boten aan land kunnen worden gehaald en te water kunnen worden gelaten. Voor de bootlift is nog geen watervergunning verleend, maar Rijkswaterstaat heeft wel aangegeven dat hiervoor naar verwachting eveneens een vergunning kan worden verleend. Ten behoeve van het plan zal het terrein deels worden voorzien van waterdoorlatende verharding (zoals grasbetontegels). De boten zullen in de open lucht worden gestald op een bok/trailer. De locatie waar deze winterstalling wordt beoogd, betreft het noordelijke gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Roermond, sectie A, nummer 1891.

Op het moment dat hier geen boten zijn gestald, zou het terrein volgens initiatiefnemer kunnen worden gebruikt voor de crewcamping van Solar festival. In de bestaande situatie is het terrein ook reeds meermaals gebruikt ten behoeve van de crewcamping van Solar festival. Voorts zou de locatie

volgens initiatiefnemer mogelijk kunnen fungeren als parkeerplaats voor bezoekers van het Designer Outlet Roermond als op deze locatie geen boten zijn gestald.

Beheersverordening

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening “Maas en Maasplassen” (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018), in het besluitvlak “Maas en Maasplassen”, en kent hierbinnen de bestemming “Recreatieve doeleinden extensief” en dubbelbestemming “Stroomvoerend Rivierbed”. Op grond van deze bestemming zijn de onderhavige gronden bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, met daaraan ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening, alsmede voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-, speel-, en groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het realiseren van een winterstalling voor boten, waarbij de activiteit in hoofdzaak ziet op het bedrijfsmatig opslaan van boten, past niet binnen voornoemde bestemming. Evenmin past het gebruik van de grond ten behoeve van de crewcamping voor Solar of een parkeerplaats voor bezoekers van het Designer Outlet Roermond binnen de extensief recreatieve bestemming.

Afwijken van de beheersverordening

De beheersverordening bevat voor dit initiatief geen afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid waarmee medewerking kan worden verleend aan het plan. Aan onderhavig verzoek zou medewerking kunnen worden verleend door buitenplannen van de beheersverordening af te wijken met een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Zoals hierboven reeds is aangegeven, stellen wij na een integrale (ruimtelijke) belangenafweging voor om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het verzoek.

Afwegingen

1.1. Het initiatief past binnen het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen.

Het voorliggende initiatief is getoetst aan onder meer het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen (hierna: het Ontwikkelingskader), dat is vastgesteld op 26 mei 2020. De projectlocatie is gelegen aan de Plas Hatenboer. Op grond van het Ontwikkelingskader kan daarmee worden geconcludeerd dat de locatie is gelegen binnen de zone ‘Verblijf Marina’. In het Ontwikkelingskader is opgenomen welke voorzieningen en activiteiten (in de toekomst) tot de mogelijkheden behoren binnen deze zone. Het gaat dan om voorzieningen als “verblijf op het water, luxe verblijf (strand-/ecolodges), luxe campingplaatsen (glamping) en jachthavens”. Tevens is de Plas Hatenboer op grond van het Ontwikkelingskader aangemerkt als een gebied waar het accent dient te liggen op de grotere watersport. Dit gebied is met name bedoeld is om te zeilen en te varen. Het behoud van deze watersporten is als opgave in het Ontwikkelingskader opgenomen. Een kwaliteitsimpuls/omvorming en aanvulling op het bestaande zeil- en vaaraanbod is daarbij gewenst.

De beoogde winterstalling (inclusief bootlift) is een voorziening ten behoeve van voornoemde watersporten. Gelet hierop wordt de winterstalling dan ook passend geacht gelet op het Ontwikkelingskader. Juist met een winterstalling dicht bij de Plas Hatenboer kan worden voorzien in een zo compleet mogelijk aanbod voor de zeil- en vaarsport ter plaatse. Dit initiatief draagt eraan bij dat het zeil- en vaaraanbod binnen onze gemeente behouden blijft (en zo mogelijk zelfs wordt aangevuld), wat dit gebied aantrekkelijker maakt. Dit geldt te meer nu de bestaande winterstallingen binnen gemeente Roermond op termijn zullen verdwijnen, waarover in het navolgende meer.

Voorts wil initiatiefnemer als “ondergeschikte activiteit” het terrein op het moment dat er geen boten gestald zijn mogelijk gebruiken als parkeerplaats voor bijvoorbeeld bezoekers van het Designer Outlet Roermond. Het gaat dan feitelijk om een structureel gebruik van het terrein als parkeerplaats

gedurende de zomermaanden. Met het oog op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit op deze locatie in ieder geval niet passend wordt geacht gelet op het Ontwikkelingskader. Voor zover initiatiefnemer het terrein wil laten fungeren als crewcamping voor Solar Festival (wat meermaals op deze locatie heeft plaatsgevonden), is dit in principe niet bezwaarlijk gelet op de duur hiervan - een aantal dagen per jaar - in relatie tot de recreatieve aard van de omgeving en de ruimtelijke impact. Echter, dit gebruik is de afgelopen jaren onderdeel geweest van de vergunningprocedures voor het festival zelf. Gelet op de verbondenheid met het festival heeft het de voorkeur deze koppeling in stand te laten, en niet afzonderlijk te regelen met een omgevingsvergunning voor dit initiatief.

1.2. Behoeftte en de relatie tot de stallingen “De Steelhaven” en “Helenawerf”.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat zijn doel is om (in ieder geval een gedeelte van) de huidige stalling bij “de Steelhaven” over te nemen, nu deze stalling op termijn zal verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling Roerdelta fase II. De beoogde winterstalling aan de Kop van de Hatenboer zal hiermee gaan dienen als (al dan niet gedeeltelijke) vervanging van de botenstalling aan de Steelhaven en tevens Helenawerf.

In de praktijk blijkt dat een deel booteigenaren reeds uitwijken of uitgeweken zijn naar andere stallingen, bijvoorbeeld in Wessum. Vanuit gemeente Maasgouw is echter aangegeven dat het niet wenselijk is de stallingsmogelijkheden aldaar uit te breiden. Voorliggend initiatief kan daarom een oplossing bieden om de boten die thans nog buiten het vaarseizoen zijn gestald in Roermond, in de wintermaanden binnen onze gemeente gestald te houden. Uiteraard dient initiatiefnemer in de ruimtelijke onderbouwing de behoefte aan stallingsmogelijkheden getalsmatig nader te motiveren.

Hierbij dient overigens wel in ogenschouw te worden genomen dat het bieden van opslag een aanjager is voor het bieden service en het bieden van mogelijkheden tot het verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Ook bij de Steelhaven en Helenawerf zien wij dat het verrichten van onderhoudswerkzaamheden in de opslagloodsen wordt toegestaan. Het verrichten van (onderhouds)werkzaamheden aan de gestalde boten wordt echter niet wenselijk geacht op onderhavige locatie.

1.3. Stedenbouwkundig wordt het initiatief onder voorwaarden aanvaardbaar geacht op deze locatie.

Het plan omvat het realiseren van een winterstalling voor boten van ruim 1 hectare in de directe nabijheid van aanlegsteigers voor boten. Daarbij wordt een benodigde voorziening (botenlift) voorgesteld om boten te water te laten en aan land te brengen. Het gebied kent reeds stallingsvoorzieningen voor boten.

Om dit te realiseren, dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt het groene ensemble van de waterkant te worden behouden en te worden versterkt. Het zicht op de beoogde stalling zal vanaf het water enigszins gefilterd zijn door het aanwezige groen. Hoewel er geen gegevens over zijn verstrekt, wordt er bij planbeoordeling uitgegaan van behoud van de bestaande struwelen/bomen. Dit groen vormt in de bestaande situatie echter geen aaneengesloten groene wand waardoor de stalling niet volledig aan het zicht wordt onttrokken, hetgeen juist wel van belang wordt geacht.

Verder wordt ten behoeve van de stalling open verharding toegepast (grasbetontegels) en gronden (gedeeltelijk) met gras ingevuld. Het wisselend gebruik van open verharding/gras is niet bezwaarlijk. Echter blijft, gelet op de omvang van de winterstalling, de ruimtelijk impact op de locatie en directe omgeving groot. De beoogde locatie voor gelifte boten die nog gestald moeten worden, wordt daarnaast volledig verhard (klinkerbestrating). Door het aanbrengen van verharding verliest de waterkant ter plaatse haar groene ensemblewaarde.

De botenlift heeft een hoogte van 3,7 meter, vanaf waterlijn tot kraanligger op de wal, en heeft een breedte van 5,9 m en een lengte van 19,81 m. Er is geen sprake van een (vaste/mobiele) botenkraan. De botenlift wordt binnen de lijn van de wal geprojecteerd en ter plaatse bekleed/omkaderd met damwanden. De natuurlijke helling van de wal wordt ter plaatse door de botenlift onderbroken. De botenlift is zichtbaar vanaf het water (frontaal: volledig zichtbaar, zijdelings: beperkt zichtbaar). Deze voorziening leidt echter niet tot onevenredige verslechtering en belemmering van het uitzicht.

Gelet hierop wordt het verzoek vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord bevonden, onder de voorwaarde dat de ensemblewaarde van de waterkant niet negatief wordt beïnvloed en wordt versterkt. Hierover dienen in het vervolgetraject nadere afspraken te worden gemaakt.

In ieder geval wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor de nadere uitwerking meegegeven om:

- de grootte van de winterstalling terug te dringen;
- de impact van de voorziene locatie voor de voorraad gelifte boten nader te bestuderen en in beeld te brengen. Daarbij dienen ook andere locaties/mogelijkheden te worden onderzocht; en
- groenvoorzieningen aan te brengen.

Nota bene: gelet op de ligging van de planlocatie in het stroomvoerend rivierbed, dient toestemming vanuit Rijkswaterstaat (RWS) te worden gegeven voor het aanbrengen van voornoemde groenvoorzieningen. Gelet op de fase waarin wij ons nu bevinden, is nog niet duidelijk of RWS hier medewerking aan zal verlenen. Mocht deze toestemming niet door RWS worden gegeven, dan staat dit de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Dit zal ook uitdrukkelijk richting initiatiefnemer worden gecommuniceerd.

1.4. Vanuit landschappelijk oogpunt is het verlenen van medewerking onder voorwaarden mogelijk.

Vanuit landschappelijk oogpunt is de voorgenomen functie op deze locatie aanvaardbaar, mits de ruimtelijke kwaliteit voldoende wordt geborgd en het plan landschappelijk wordt ingepast. Hierover dient in het vervolgetraject nadere afstemming plaats te vinden. De belangrijkste uitgangspunten zijn in ieder geval:

- Het behoud (en versterking) van een zo groen mogelijke uitstraling;
- De oevers dienen zoveel als mogelijk onaangeroerd te blijven. Dit geldt eveneens voor de daar aanwezige vegetatie (zowel struik als boomvormers) die zo veel als mogelijk in stand dient te worden gehouden;
- Het aandeel verharding moet minimaal zijn. Daar waar mogelijk dient gekozen te worden voor een open verharding, zodat buiten het seizoen een groene invulling is geborgd;
- De verlichting dient zoveel mogelijk te worden beperkt (zie in dat kader ook paragraaf 1.3).

Hiervoor geldt eveneens voornoemde opmerking dat toestemming van RWS benodigd is.

1.5. Vanuit ecologisch oogpunt is het verlenen van medewerking onder voorwaarden mogelijk.

Vanuit ecologisch oogpunt kan medewerking aan het initiatief worden verleend, mits het terrein zoveel mogelijk onverlicht blijft. Het uitgangspunt is dat er geen extra verlichting wordt geplaatst en indien dit toch noodzakelijk wordt geacht, dan dient er met amberkleurig licht te worden gewerkt. Dit terrein maakt namelijk onderdeel uit c.q. grenst aan foerageergebied van vleermuizen die de plassen gebruiken als foerageergebied. Op de Kop van de Hatenboer zal worden gewerkt met lampen die dimmen en uitgaan. Indien initiatiefnemer beoogt het terrein te voorzien van verlichting, dient hij gelet op het voorgaande te onderbouwen op welke manier dit zal gebeuren, zodat de vleermuizen in dit gebied hier geen verstoring van ondervinden.

Verder is het niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om de groenstructuur te behouden (en te versterken), maar ook vanuit ecologisch perspectief. Deze groenstructuur maakt

namelijk hoogstwaarschijnlijk onderdeel uit van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen en mogelijk foerageergebied van de bever.

Ten slotte wordt aan initiatiefnemer gevraagd een stikstofberekening aan te leveren voor de aanleg- en gebruiksfase.

1.6. Het plan is in lijn met de gemeentelijke Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage, mits aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan.

De Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond (hierna: de Structuurvisie) bevat de uitgangspunten die noodzakelijk zijn voor het vragen van een kwaliteitsbijdrage in het geval van rode ontwikkelingen buiten de contour (het buitengebied) en deels de perspectieven P2, P3 en P8 binnen de contour. Op grond van de Structuurvisie is de locatie gelegen in het zogenoemde perspectief P3. Voor perspectief P3 geldt op grond van hoofdstuk 1 van de Structuurvisie in elk geval dat een kwaliteitsbijdrage (en inpassing) aan de orde is, ook al ligt de locatie op grond van de Structuurvisie niet in het buitengebied.

De kwaliteitsbijdragen zijn vastgelegd in modules. Gelet op de aard van het initiatief, namelijk bedrijfsmatige opslag van boten bij het bedrijf 'Hermus Watersport', wordt aangesloten bij de module 'Uitbreiding solitaire bedrijven'. Hieruit volgt dat enerzijds sprake moet zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing (zie hiervoor ook voorgaande paragrafen 1.3 en 1.4 hoe dit kan worden bewerkstelligd, met bijbehorend risico vanwege de benodigde toestemming van RWS). Anderzijds dient een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Hierbij wordt in beginsel een bedrag gehanteerd van €35,- per m2 beoogd bedrijventerrein. De bijdrage kan financieel, in natura, of in een gecombineerde vorm worden geleverd. De concrete afspraken die hierover moeten worden gemaakt, worden vastgelegd in een met initiatiefnemer te sluiten overeenkomst.

1.7. Vanuit de overige (ruimtelijke) aspecten volgen geen nadere voorwaarden.

Vanuit de overige (ruimtelijke) aspecten, zoals externe veiligheid, cultuurhistorie, akoestiek of bodemkwaliteit volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van dit verzoek. Initiatiefnemer wordt erop gewezen dat er een melding Activiteitenbesluit dient te worden ingediend voor het initiatief. Verder dient initiatiefnemer inzichtelijk te maken hoe de parkeerbehoefte als gevolg van dit initiatief wordt opgevangen, conform de Nota Parkeernormen 2021.

1.8. Rijkswaterstaat heeft reeds toestemming gegeven voor het stallen van boten.

Op 15 juni 2022 heeft Rijkswaterstaat een Watervedvergunning verleend aan Hermus Watersport B.V. voor het realiseren, hebben en behouden van een botenstalling/winterberging op onderhavige locatie. Verder heeft initiatiefnemer per mail van 7 juni 2023 laten weten al contact te hebben gehad met Rijkswaterstaat over een Watervedvergunning voor de beoogde bootlift. Rijkswaterstaat heeft hierover aangegeven dat er in eerste instantie geen bezwaar lijkt te bestaan tegen het realiseren van een botenlift. Voor een definitief standpunt hierop dient echter eerst een ontvankelijke aanvraag bij Rijkswaterstaat te worden ingediend. Over het aanbrengen van voornoemde groenvoorzieningen heeft nog geen contact met Rijkswaterstaat plaatsgevonden.

Risico's en kanttekeningen

1.1. De benodigde toestemming van Rijkswaterstaat vormt mogelijk een belemmering voor het initiatief.

Zoals eerder aangegeven, dient het plan ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast op grond van de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage. Deze inpassing is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ook daadwerkelijk gewenst. Daarom zijn een aantal voorwaarden opgesteld ten behoeve van deze inpassing, waarvoor bij uitvoering hiervan toestemming van Rijkswaterstaat is benodigd. Op dit moment is nog niet duidelijk of Rijkswaterstaat deze toestemming kan geven (de reeds verleende Watervedvergunning ziet louter op het gebruik van de grond voor het stallen van boten).

Het risico bestaat dat Rijkswaterstaat deze toestemming niet geeft, wat de uitvoerbaarheid van het initiatief in de weg staat. Het is, mede met het oog op de verdere planvorming, van belang dat initiatiefnemer op dit risico wordt gewezen. Deze disclaimer zal dan ook nadrukkelijk in de brief aan initiatiefnemer worden opgenomen.

1.2. Er zijn regionale afspraken over de opvang van bepaalde functies aan het water.

Er zijn regionale afspraken gemaakt met omliggende gemeenten aan het water, zoals gemeente Maasgouw. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de opvang van bepaalde functies aan het water, zoals botenstallingen. Afgesproken hierbij is dat gemeente Roermond in principe niet de aangewezen gemeente is voor het stallen van boten. Een voor de hand liggende locatie voor dergelijke functie is de Nautische Boulevard in de gemeente Maasgouw.

De gemeente Maasgouw heeft echter aangegeven dat de beschikbare ruimte op de Nautische Boulevard beperkt is. De nog beschikbare ruimte ter plaatse wenst men in te vullen met functies die de Nautische Boulevard completeren, omdat deze locatie een 'one-stop-shop' moet worden. De gemeente Maasgouw acht het niet wenselijk het bestaande aantal ligplaatsen en stallingen verder te vergroten. Daarnaast heeft men aangegeven zelf geen beschikbare locaties voor voorliggend initiatief te hebben, niet voor beroepsvaart en evenmin voor de pleziervaart. Gelet hierop wordt het dan ook niet bezwaarlijk geacht om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het initiatief nog (nader) dient te worden afgestemd met de regio.

1.3. De bestaande stallingen aan de Steelhaven en Helenawerf blijven voorlopig in stand, waardoor mogelijk tijdelijk een overschot aan stallingsruimte ontstaat.

Het staat vast dat de bestaande stallingen aan de Steelhaven en Helenawerf voorlopig nog in stand blijven totdat daadwerkelijk begonnen wordt met de realisatie van Roerdelta fase 2 en 3. Op basis van de huidige inschatting, duurt dit nog circa twee jaar. Mogelijk ontstaat hierdoor een tijdelijk overschot aan stallingsruimte. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat het aan initiatiefnemer is om de behoefte aan voorliggend initiatief nader te motiveren in de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit behoefteonderzoek weegt mee bij de definitieve beoordeling van het initiatief op het moment dat een formele aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

1.4. Winterstalling zou niet benodigd zijn voor een compleet aanbod van de watersport.

Het bieden van winterstalling in de regio is een belangrijk onderdeel van de watersportketen. Men zou echter kunnen stellen dat het ontbreken van dergelijke stallingsmogelijkheden niet ertoe leidt dat de watersport ter plaatse verloren gaat, omdat booteigenaren ook ervoor zouden kunnen kiezen hun boot in het water te houden of elders te stallen en in het vaarseizoen terug te keren.

Hiervoor geldt echter het volgende. Uit de door Rijkswaterstaat verleende watervergunning blijkt dat het initiatief ziet op het stallen van kleine en middelgrote boten. Juist voor de kleinere boten is een stalling op deze locatie van meerwaarde om deze doelgroep binnen Roermond te houden. Het is namelijk niet uitzonderlijk dat booteigenaren van kleinere boten niet door de sluis durven, waardoor zij geen stallingsplek in bijvoorbeeld Wessem willen hebben (voor zover daar al stallingsruimte beschikbaar zou zijn, zie voorgaand).

Bovendien kan voor in ieder geval een deel van de booteigenaren worden geredeneerd dat op het moment dat zij eenmaal hun boot elders in het land (of buitenland) stallen, zij niet meer terugkeren naar Roermond om hier te komen varen. Als dit zich voordoet, dan leidt het ontbreken van stallingsmogelijkheden in Roermond (en omgeving) wel degelijk tot negatieve effecten op de Roermondse watersport. Dit laatste neemt overigens niet weg dat kleine boten ook in een aantal gevallen bij eigenaren aan huis worden gestald vanwege de afmetingen en het gemak om gedurende de wintermaanden vanuit huis onderhoudswerkzaamheden te verrichten.

1.5. Alternatieve invulling van het gebied.

Gelet op het bovengenoemde Ontwikkelingskader, is het onderhavige gebied – naast watersport – mede bedoeld voor verblijfsrecreatie. Het Ontwikkelingskader biedt dan ook ruimte voor de uitbreiding en differentiatie van het verblijfsaanbod ter plaatse. Daarbij moet dan met name worden gedacht aan luxe verblijf waarmee een nieuwe doelgroep wordt aangetrokken. Het voorliggende perceel wordt gelet op de oppervlakte nog de enige locatie binnen de zone Marina geacht waarop een grootschalige ontwikkeling op het gebied van verblijfsrecreatie mogelijk is. Door een bedrijfsmatige opslag toe te staan op deze locatie, verdwijnt de mogelijkheid deze grond als zodanig te ontwikkelen. Dit laat echter onverlet dat onderhavig gebied ook is bedoeld voor zeilen, varen, jachthavens en de daarbij behorende voorzieningen waarop voorliggend verzoek ziet.

In 2011 heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor de realisatie van een vakantiepark en een jachthaven op dit perceel. Na de terinzagelegging heeft dat ontwerpplan echter geen vervolg meer gekregen. Reden hiervoor is het feit dat de ontwikkelende partij destijds niet kon voldoen aan de benodigde compenserende maatregelen die benodigd waren voor dat plan vanuit Rijkswaterstaat. Op dit moment, meer dan 12 jaar later, is er dan ook geen (actueel) plan in behandeling voor een vakantiepark op deze locatie. De jachthaven die destijds eveneens in het plan was opgenomen, is weliswaar inmiddels gerealiseerd, maar door een andere partij die hier haar vereniging wilde vestigen. Nu er geen actueel en concreet plan (meer) voorligt voor dit ‘alternatieve’ plan, terwijl er daarentegen wel een concreet plan voorligt voor een winterstalling, maakt dat het aanvaardbaar is om medewerking wordt verleend aan voorliggend verzoek. Wij weten ook dat de initiatiefnemer van voorliggend principeverzoek inmiddels een langdurige huurovereenkomst heeft voor deze grond met de eigenaar van het perceel. Indien u conform dit voorstel besluit, zal de initiatiefnemer van het vakantiepark over de principemedewerking worden geïnformeerd.

Conclusie

Alles overwegende wordt gelet op het voorgaande voorgesteld om onder voornoemde voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor het inrichten en mogen gebruiken van gronden aan de Kop van de Hatenboer te Roermond ten behoeve van een winterstalling voor boten, waarbij tevens wordt voorzien in een bootlift.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel is bij een Wabo-projectbesluit altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB is vereist. Voorliggend initiatief valt niet onder deze lijst. Er is daarom een VVGB vereist.

Bezwaar/beroep

Tegen het besluit tot het verlenen van principemedewerking (onder voorwaarden) staat geen bezwaar of beroep open. Rechtsmiddelen (bezwaar en vervolgens beroep) staan pas open op het moment dat verzoeker een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend en hierop een besluit is genomen.

Grondexploitatieovereenkomst

Alvorens een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, dient een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening met initiatiefnemer te worden gesloten. In deze overeenkomst wordt de tegenprestatie in het kader van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond geregeld. Indien nodig, wordt hierin eveneens het verhaal van de gemeentelijke kosten geregeld van maatregelen aan de openbare ruimte als gevolg van het bouwplan. In de overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat eventuele uit de te verlenen planologische medewerking voortvloeiende planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen.

Historisch overzicht

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Verzoeker zal met de bijgevoegde conceptbrief op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Initiatiefnemer zal nadrukkelijk erop worden gewezen om het plan in het kader van burger- c.q. buurtparticipatie af te stemmen met bewoners/ondernemers/verenigingen van de buurt in het verdere proces. Daarnaast wordt initiatiefnemer nadrukkelijk gewezen op de randvoorwaardelijkheid van de landschappelijke inpassing, in relatie tot de vergunningsplicht hiervoor op grond van de Waterwet.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Bijlage 1 – Principeverzoek winterstalling Kop van de Hatenboer Roermond

Bijlage 2 – Situatietekening nieuwe toestand

Bijlage 3 – Tekening botenlift

Bijlage 4 – Conceptbrief principemedewerking onder voorwaarden