



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woonboten Donkernack Roermond

Zaaknummer: 34340-2018

Datum: 3 oktober 2023

Voorstel

U wordt voorgesteld overeenkomstig de nota van zienswijzen een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijze, (de analoge en digitale versie van) van het bestemmingsplan 'Woonboten Donkernack' gewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de Donkernack liggen momenteel tien woonboten. De eerste woonboten liggen hier sinds de jaren '60 van de vorige eeuw en in wisselende samenstellingen zijn hier sindsdien altijd boten aanwezig geweest. In het betreffende gebied heeft de gemeente geen eigendom. Voor een van de woonboten ligt er een overeenkomst met de gemeente, deze is ook opgenomen in de huidige beheersverordening en aangewezen als ligplaats op grond van de APV. Bij de andere woonboten is de gemeente niet (via overeenkomst) betrokken en hiervoor zijn geen vergunningen verleend. Voor de ligplaatsen is geen aanwijzingsbesluit genomen waardoor een ligplaats is toegestaan, ook het bestemmingsplan staat deze ligplaatsen niet toe. Alle woonboten hebben op dit moment een watervergunning en zijn daarmee door Rijkswaterstaat vergund.

Op 27 november 2018 heeft ons college besloten het traject te starten om te komen tot randvoorwaarden en legalisatie van de bestaande woonboten. Daarbij zijn enkele (kwalitatieve) randvoorwaarden benoemd. Naar aanleiding van dit collegebesluit zijn gesprekken gevoerd met de belanghebbenden (de booteigenaren en bewoners, en Rijkswaterstaat).

Hierna is het bestemmingsplan 'Woonboten Donkernack Roermond' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 1 februari 2023 tot en met dinsdag 14 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het is nu aan uw gemeenteraad om een standpunt in te nemen op de zienswijzen, en een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Toelichting

Overwegingen

Legalisering kan passen in de ambities die de gemeente heeft voor het gebied

De visie van Roermond bestaat o.a. uit het versterken en aantrekkelijker maken van de Maas en Maasplassen en het op een betere wijze verbinden van de Maasplassen en de binnenstad, zoals weergegeven in het ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen. De woonboten zijn gesitueerd op een locatie die de schakel vormt tussen de binnenstad en de Maasplassen. De ambitie van de gemeente Roermond is om de Maasplassen meer en beter bij de stad te betrekken. Het faciliteren van voorzieningen / ligplaatsen voor deze bestaande woonboten kan daarin passen. Daarnaast kan het juist bijdragen aan het imago van de gemeente Roermond als stad aan het water.

Opwaarderen ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het gegeven dat er geen besluitvorming heeft plaats gevonden over de situatie rondom de woonboten, is er ook geen kader of regelgeving die gehanteerd kan worden. In de praktijk leidt dit tot verrommeling van de openbare ruimte. De gemeente heeft op dit moment geen kader van waaruit handhaving of vergunningverlening kan plaats vinden. Vanuit dit oogpunt is een kwaliteitsverbetering wenselijk. In de huidige situatie zijn zowel op de oever als in het water bouwwerken aanwezig welke niet vergund zijn en waar derhalve ook geen kwaliteitseisen aan gesteld zijn.

Duidelijkheid voor bewoners woonboten

De bewoners van de woonboten hebben de gemeente meermaals verzocht een standpunt in te nemen wat betreft legalisatie van de ligplaatsen. Tot op heden is dit uitgebleven. De bewoners willen graag meer zekerheid over hun ligplaats en de status hiervan. Inmiddels hebben een aantal van hen de grond en het water waar de boten in liggen, aangekocht. De overige bewoners hebben huurovereenkomsten gesloten met de eigenaar van het water en land.

Ook Rijkswaterstaat wenst duidelijkheid

De woonboten met aanhorigheden zijn vergund op grond van de Waterwet. Ook Rijkswaterstaat heeft de gemeente echter verzocht een standpunt in te nemen voor wat betreft legalisatie van de woonboten. De boten hebben op dit moment namelijk geen aansluiting op het gemeentelijk riool of een eigen opvangsysteem voor huishoudelijk afvalwater. Daarom lozen de boten dit afvalwater in de Maas. Sinds medio 2019 is dit op grond van de Waterwet niet meer toegestaan. Rijkswaterstaat heeft hier nog niet handhavend tegen opgetreden, omdat legalisatie van de woonboten en aankoppeling van de boten op het riool naar aanleiding van het collegebesluit van 27 november 2018 voor de hand ligt. Hiertoe dienen echter wel concrete stappen te worden gezet (zie ook hierna).

Planbeschrijving

Gelet op bovenstaande, en ten behoeve van de planologische legalisatie van de woonboten is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwregeling voor het gebied, gebaseerd op een zogenaamde uitsterfconstructie. De momenteel aanwezige bouwwerken (waaronder de boten) worden gelegaliseerd. Zodra oude bebouwing wordt verwijderd, moet nieuwe bebouwing echter voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan. Op termijn moet dit leiden tot meer uniformiteit in het gebied. Het aantal woonboten in het gebied is in het bestemmingsplan gemaximeerd op 10. Hiertoe zijn op basis van de bestaande situatie, in lijn met het collegebesluit van 27 november 2018, 10 woonschipligplaatsen aangewezen.

Flankerende maatregelen (aanleg riolering)

Op grond van artikel 10.33 van de Wet milieubeheer is de gemeente verantwoordelijk voor de afvoer van stedelijk afvalwater door middel van een openbaar riool. Uit de nota van toelichting (op artikel 6.18) van het Bouwbesluit 2012 blijkt dat het hier gaat om een zorgplicht die niet absoluut is. De gemeente kan van deze zorgplicht afzien wanneer de riolering in het buitengebied moet worden aangelegd en deze niet doelmatig zou zijn. Hoewel de Donkernack in het buitengebied is gelegen, ligt het niet ver verwijderd van het stedelijk gebied. Daarbij komt dat in de directe omgeving van het Donkernack, aan De Weerd, reeds riolering ligt. Hierdoor zouden de woonboten in het Donkernack relatief eenvoudig op de openbare riolering kunnen worden aangesloten. Gelet hierop kan niet gesteld worden dat de aanleg van de riolering niet doelmatig zou zijn.

Alles overziende is de gemeente, wanneer de woonboten planologisch worden gelegaliseerd, verplicht de riolering aan te leggen. Daarbij dienen ook de kosten daarvan door de gemeente te worden gedragen. Hiervoor zijn reeds middelen in de begroting gereserveerd. Op 12 april 2022 heeft ons college besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de aanleg van de riolering. De civieltechnische voorbereiding van deze werkzaamheden is nagenoeg afgerond. De daadwerkelijke uitvoering wordt afgestemd op de verdere besluitvorming in het bestemmingsplantraject.

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. In deze paragraaf wordt het resultaat van de informele en formele planvoorbereiding beschreven.

- In de inleiding is reeds aangegeven, dat voordat het bestemmingsplan is opgesteld, diverse gesprekken hebben plaatsgevonden met de belanghebbenden in het gebied. Het concept ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedeeld met de diverse belanghebbenden in het gebied, voordat de wettelijke procedure is gestart. Sommigen hebben hierop ook gereageerd.

Long Island B.V. heeft herhaaldelijk de wens geuit nog twee ligplaatsen toe te voegen in het gebied. Daartoe claimt zij ook over de noodzakelijke watervergunningen van Rijkswaterstaat te beschikken. Rijkswaterstaat heeft echter aangegeven dat dit niet het geval is: er is op dit moment geen sprake van 'onbenutte' watervergunningen in het gebied. Gelet hierop, en ook gelet op het collegestandpunt van 12 april 2022, is het aantal ligplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan conform het oorspronkelijke uitgangspunt beperkt gebleven tot 10. Voor het eventueel uitbreiden van het aantal woonschipligplaatsen is de toestemming van Rijkswaterstaat randvoorwaardelijk. Deze discussie moet dus eerst beslecht worden tussen Rijkswaterstaat en Long Island B.V., voordat van gemeentewege hier een nieuwe (eigen) afweging over gemaakt kan worden.

Verder heeft een aantal woonbooteigenaren de wens uitgesproken om de boten ook voor recreatieve verhuur te mogen (blijven) inzetten. Deze wens is niet gehonoreerd, gelet op het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen, het collegebesluit van 27 november 2018, en de standpunten van andere woonbootbewoners, die toeristische verhuur juist niet wenselijk achten. Daarnaast is het gesprek gevoerd over specifieke planregels in het concept ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden. Waar de wensen van de booteigenaren te veel ingingen tegen de uitgangspunten achter het collegebesluit van 27 november 2018, hebben deze niet tot aanpassingen aan het concept ontwerpbestemmingsplan geleid.

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van woensdag 1 februari 2023 tot en met dinsdag 14 maart 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 31 januari 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Er zijn vier zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen komen inhoudelijk grotendeels overeen, met hetgeen tijdens de omgevingsdialoog al is opgehaald.

Long Island B.V. heeft in haar zienswijze formeel verzocht om het toevoegen van 2 extra ligplaatsen. Naar aanleiding hiervan hebben wij aan Rijkswaterstaat (de rivierbeheerder op grond van de Waterwet) ook om een formele reactie gevraagd. Rijkswaterstaat heeft duidelijk aangegeven dat er wat haar betreft momenteel sprake is van 10 op grond van de Waterwet

vergunde ligplaatsen, en dat er op grond van dit wettelijk kader momenteel geen ruimte bestaat om meer ligplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet het standpunt van Rijkswaterstaat als bevoegd gezag op grond van de Waterwet worden gerespecteerd. Gelet op het belang van het legaliseringsvraagstuk van de bestaande woonboten en de noodzakelijke aanleg van de riolering, is het niet wenselijk dat de besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan wacht op de uitkomst van de discussie tussen Long Island B.V. en Rijkswaterstaat. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarom niet aan de wens van Long Island B.V. tegemoet gekomen. Op het moment dat er vanuit de Waterwet geen belemmeringen (meer) bestaan ten aanzien van de twee extra boten, kan van gemeentewege hierover een nadere afweging plaatsvinden.

Daarnaast hebben enkele woonbooteigenaren in hun zienswijze hoofdzakelijk verzocht om recreatief verhuur van hun boten middels het bestemmingsplan toe te laten. Om de hiervoor genoemde redenen, is het vast te stellen bestemmingsplan op dit punt niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel hebben naar aanleiding van deze zienswijzen enkele andere kleine aanpassingen aan de planregels plaatsgevonden. Voor het overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van zienswijze en wijzigingen, welke als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan

Het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 6.12 jo. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening om de kosten die tot de grondexploitatie behoren te verhalen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt echter de legalisering van de reeds tientallen jaren gelegen woonboten aan de Donkernack mogelijk. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die tot verhaalbare kosten voor de gemeente kunnen leiden. Aangezien het bestemmingsplan bestaande rechten en gevestigde belangen grotendeels respecteert zijn ook geen kosten aan de orde in termen van schadeloosstellingen.

In de gemeentelijke begroting zijn financiële middelen gereserveerd voor de plankosten die dienen ter legalisering van de woonschepen en de aanleg/aansluiting van de woonschepen op de riolering.

Bovenstaande betekent dat de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Procedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

De vaststelling van het bestemmingsplan zelf heeft geen financiële gevolgen.

Historie

- Op 27 november 2018 heeft ons college heeft besloten het traject te starten om te komen tot randvoorwaarden en een beleidskader voor legalisatie van de bestaande woonboten in Donkernack, en daarna de raad en bewoners en eigenaren hierover te informeren.

- Op 12 april 2022 heeft ons college besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de aanleg van riolering in de Donkernack;
- Op 12 april 2022 heeft ons college besloten het verzoek van Long Island B.V. tot toevoeging van twee woonboten in de Donkernack af te wijzen
- Op 17 januari 2023 heeft ons college besloten:
 1. dat voor de planologische legalisatie van de woonboten in de Donkernack geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen en dit besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
 2. het bestemmingsplan 'Woonboten Donkernack Roermond' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 februari 2023 tot en met 14 maart 2023.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

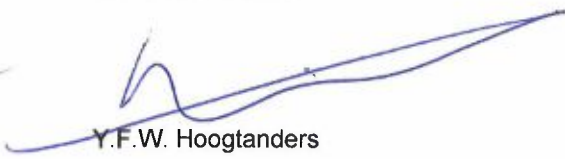
Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen:

Bijlage 1 - concept raadsbesluit

Bijlage 2 - nota van zienswijzen en wijzigingen

Bijlage 3 - toelichting en regels bestemmingsplan Woonboten Donkernack Roermond

Bijlage 4 - verbeelding bestemmingsplan Woonboten Donkernack Roermond

Bijlage 5 - bijlagen bij bestemmingsplantoelichting