

# Collegevoorstel



|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Zaaknummer         | 202502                 |
| Portefeuillehouder | Bertus Jeensma         |
| Advies van         | Anne Haga              |
| I.o.m.             | Walter Weessies        |
| Beslissing d.d.    | 11 oktober 2022 Nummer |
| Conform voorstel.  |                        |
| Besluit            | Openbaar               |

## Onderwerp

Herontwikkeling Havenkade 47

## Te nemen besluit

1. In principe meewerken aan de ontwikkeling van een jachthaven met recreatieveld op het perceel Havenkade 47
2. Hiervoor de kade ter hoogte van Havenkade 47 aan initiatiefnemer te verkopen en een deel van het Havenkanaal te verhuren onder voorbehoud van de in dit advies genoemde voorwaarden en procedure.

## Inleiding

Op 15 maart 2022 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen voor de realisatie van een haven met recreatieveld op de locatie Havenkade 47 in Elburg. Het doel van de ontwikkeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs het havenkanaal en het versterken van het toeristische karakter van Elburg.

Voor de locatie en een deel van het achterliggende perceel is een plan gemaakt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan zitten. Het plan bestaat uit twee fasen, fase 1 betreft de ontwikkeling van een jachthaven, fase 2 is doorontwikkeling van de locatie. Het principeverzoek gaat uitsluitend over fase 1.



Fase 1

Dit principeverzoek bestaat uit het uitgraven van de haven om 11 dwars aanlegplaatsen te maken, de meeste zullen vaste ligplaatsen zijn. De ligplaatsen zijn een slag groter dan de ligplaatsen bij Elburg Yachting en gaan tot 25 meter. Achter de ligplaatsen komt een recreatieveld. Realisatie van de jachthaven is een relatief kleine ruimtelijke ingreep en zorgt al voor een verbetering van de ruimtelijke uitstraling in de haven. De vervallen bebouwing is gesloopt en de voorbereiding voor de sanering van het terrein is gestart.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer verzocht het deel van de kade grenzend aan Havenkade 47 van de gemeente te kopen.

---

## Beoogd effect

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het havenkanaal

---

## Argumenten

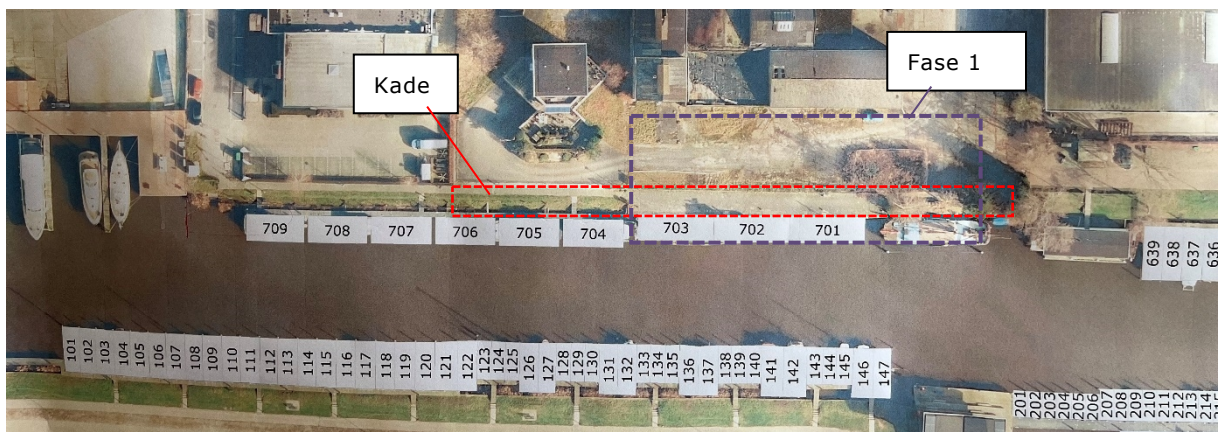
### 1.1. *Past binnen de stedenbouwkundige visie en wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Kruismaten*

In 2011 heeft de gemeenteraad de 'Stedenbouwkundige visie Havengebied' vastgesteld. Doel van de visie is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de haven van Elburg. De stedenbouwkundige visie is vertaald in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kruismaten 2012. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk een deel van het bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw, detailhandel, lichte horeca en leisure. De ruimte die de wijzigingsbevoegdheid biedt voor woningbouw wordt door het plan De Nieuwe Haven gebruikt. In dit plan wordt voorgesteld de locatie te transformeren naar recreatie en leisure met een hoogwaardige uitstraling. In fase 1 gaat het om de ontwikkeling van een commerciële jachthaven. Dat is een bedrijfsactiviteit en heeft volgens de VNG-lijst cat. 3.1. Volgens het bestemmingsplan zijn activiteiten tot 3.2 toegestaan. Wel zal de bestemming van de kade moeten worden gewijzigd van verkeer naar jachthaven.

### 1.2. *Positief advies omgevingstafel*

Op 20 april 2022 is het plan besproken op de omgevingstafel. In deze bijeenkomst heeft de initiatiefnemer het plan gepresenteerd aan de gemeente, waterschap, provincie, ODNV en het Oversticht. Conclusie is dat de ontwikkeling van een jachthaven zal leiden tot verbetering van de ruimtelijke uitstraling van dit van het Havenkanaal.

### 1.3. *Voor huidige ligplaatsen is een alternatief gevonden.*



In de huidige situatie verhuurt de gemeente een aantal ligplaatsen. De realisatie van fase 1 gaat ten koste van 3 ligplaatsen (701, 702 en 703) en de ligplaats voor de woonboot zal worden verplaatst, waardoor er nog 1 à 2 ligplaatsen (704 en 705) verdwijnen. In 2021 zijn de huurders van de ligplaatsen (701-709) door de gemeente op de hoogte gesteld van het initiatief met de vooraankondiging dat de ontwikkeling ten koste kan gaan van een aantal van de huidige ligplaatsen. Om de huidige huurders een alternatief te bieden, zijn de vrijgekomen ligplaatsen in de haven voor hen gereserveerd. De huurders van ligplaats 701 en 707 hebben aangegeven dat, als het tot een ontwikkeling zou komen, van het alternatief gebruik te willen maken. De ligplaatsen 702 en 703 zijn in 2021 vrijgekomen en (nog) niet

opnieuw ingevuld. 704 is een plek voor passanten. Hiermee is op de locatie voldoende (schuif)ruimte beschikbaar om fase 1 te kunnen ontwikkelen.

#### *2.1. Recht van overpad*

Als onderdeel van de verkoop is afgesproken dat over het perceel aan de Havenkade 47 een recht van overpad komt, waardoor de huidige doorgang langs het water, om de nieuwe haven heen, en de doorloop voor inwoners en bezoekers havengebied mogelijk blijft (zie bijlage). In het kader van veiligheid wordt onderzocht om de locatie tussen 22:00 en 6:00 af te kunnen sluiten.

#### *2.2. kade nodig voor ontwikkeling*

De kade voor de projectlocatie is in eigendom van de gemeente en is ongeveer 5 meter breed. Om de dwarsligplaatsen te realiseren, heeft initiatiefnemer het verzoek aan de gemeente gedaan om de kade aan te kopen. Omdat de ligplaatsen nog iets verder uitsteken zal ook een deel van het havenkanaal moeten worden gehuurd (zie bijlage). In 2015 heeft een soortgelijke 'verkoop kade en verhuur havenkanaal' plaatsgevonden toen de gemeente de kade aan de andere kant van de Industriestraat verkocht aan het jachtcentrum voor de realisatie van dwarsligplaatsen. De afspraken die toen zijn gemaakt met verkoopprijs van de kade en de huurprijs voor het water, zijn als uitgangspunt genomen voor deze ontwikkeling.

#### *2.2 Didam arrest*

Op 26 november 2012 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan waarin staat dat uit gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak gelijke kansen moet bieden indien er meerdere gegadigden (redelijkerwijs te verwachten) zijn. Hierop mag een uitzondering worden gemaakt indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde bestaat. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

De motivatie voor deze specifieke situatie is dat initiatiefnemer een overwegende grondpositie (4.500m<sup>2</sup>) heeft en voor de realisatie van een bouwplan een ondergeschikt stukje grond van de gemeente (521 m<sup>2</sup>) nodig heeft. De grondpositie van de gemeente is te smal om de ambities, zoals deze in de stedenbouwkundige visie staan beschreven, te realiseren. Alleen in combinatie met naastgelegen perceel kan hier een ontwikkeling plaatsvinden waardoor de ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd. Initiatiefnemer is de enige die een aangrenzende grondpositie heeft. In dit geval is het volgens ons duidelijk op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria dat er maar één serieuze gegadigde is voor de aankoop van een (klein) stuk gemeentegrond.

---

### **Kanttekeningen**

#### *1.1. Transformatie ten koste van bedrijfslocaties*

Transformatie van bedrijfslocaties naar leisure, zonder dat er compensatie plaatsvindt, heeft tot gevolg dat het aanbod bedrijfslocaties minder wordt, terwijl er wel vraag naar is. Voor fase 1 is dat geen probleem omdat een commerciële haven een bedrijfsactiviteit is. Als deze trend zich doorzet en er meer op recreatie gerichte functies komen, kan dit mogelijk tot ruimtelijke conflicten leiden.

---

### **Financiën**

Als gevolg van fase 1 komen er ligplaatsen te vervallen. Als gevolg hiervan vervallen ook de huurinkomsten van deze ligplaatsen. Dit wordt gecompenseerd door een eenmalige verkoop van de kade en de structurele huur van een deel water dat in de nieuwe situatie nodig is voor de dwarsligplaatsen. Door de eenmalige verkoop levert de optie verkoop in eerste instantie meer op. Na 20 jaar is het omslagpunt: vanaf dan levert verhuur van de ligplaatsen op basis van de huidige situatie meer op.

---

### **Communicatie/burgerparticipatie**

De initiatiefnemer, de directe burens en de huidige ligplaatshouders zullen over dit besluit worden geïnformeerd.

De gemeente gaat met de huurder(s) van de ligplaats(en) die als gevolg van dit besluit moeten verplaatsen in gesprek gaan om een passend alternatief te vinden.

---

**Vervolg**

Het voornemen om de kade te verkopen zal worden gepubliceerd op zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Mocht er een partij binnen de gestelde termijn reageren, dan is het zaak dat de gemeente tijd kan nemen om zich te beraden op de inhoud.

Nadat fase 1 is gerealiseerd wordt de ontwikkeling van fase 2 verder uitgewerkt.

---

**Bijlage(n)**

1. Verkoop en verhuur tekening