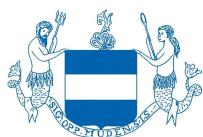


Planologisch Kader Buitenhaven Muiden



Gemeente Muiden

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	2
2	Marktanalyse en exploitatievorm	4
3	Planologisch kader	6
3.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwerp	6
3.2	Effecten voor gemeente Muiden	14
4	Procedures en vergunningen.....	16
4.1	Procedures.....	16
4.2	Vergunningen.....	17
4.3	Aandachtspunten	18

1 INLEIDING

In de gemeente Muiden bestaan al langere tijd plannen voor de aanleg van een buitendijkse jachthaven ten westen van de westelijke strekdam van de monding van de Vecht en ten noordwesten van de haven van de Koninklijke Nederlandse Zeil- en Roeivereniging (KNR&ZV), zie Figuur 1. De gemeenteraad van Muiden heeft besloten dat een buitendijkse jachthaven gewenst is, en stelt prioriteit aan de ontwikkeling ervan. De gemeente zal niet als ontwikkelaar en/of exploitant optreden maar voorziet wel een regisseursrol.

De gemeente Muiden heeft daartoe een notitie opgesteld met behulp waarvan de Raad het (planologisch) kader en de randvoorwaarden aan kan geven waarbinnen de plannen voor een nieuwe buitendijkse jachthaven kunnen worden ontwikkeld. Deze kaderstellende notitie vormt daarmee tevens een bouwsteen voor de op te stellen Structuurvisie en bestemmingsplan. De kernvraag van de gemeente, welke in deze notitie beantwoord moet worden is als volgt:

“Wat is een realistisch en werkbaar planologisch kader voor de ontwikkeling van de buitendijkse Jachthaven in Muiden?”

De subvragen hierbij zijn:

- Welke (ruimtelijke) elementen kunnen worden verwacht bij de ontwikkeling van de buitendijkse jachthaven in Muiden?
- Wat zijn de kaders waarbinnen een jachthaven interessant is voor een ontwikkelaar/exploitant?
- Wat dient de gemeente te ondernemen, vanuit maatschappelijk oogpunt, om de haven mogelijk te maken?
- Hoe kan de haven bijdragen aan de economische ontwikkeling van de stad Muiden?
- Welke kaders kan de gemeente hiervoor stellen zodat de realisatie verantwoord en met oog op de belangen van de gemeente Muiden zal geschieden?



Figuur 1: Overzicht Muiden en haar diversiteit aan jachthavens

Aanpak

Op basis van eerder uitgevoerde studies en een update van de huidige marktpotentie voor ligplaatsen in het gebied is een programma van uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn in een werksessie met deskundigen en de gemeente besproken.

Met de input van de werksessie is een overzicht opgesteld van de wensen en eisen die behoren bij de ontwikkeling van een jachthaven. Deze eisen en wensen passen zowel bij de gemeente, als bij een potentiële investeerder/exploitant. In hoofdstuk 2 wordt een korte update gegeven van de markt en wordt gekeken of er een wijziging is opgetreden in de 'nut en noodzaak'. De lijst van wensen en eisen in combinatie met de ruimtelijke en planologische gevolgen hiervan vormen het planologische kader voor de buitendijkse jachthaven Muiden, en is te vinden in hoofdstuk 3 van deze memo. In hoofdstuk 4 wordt de verbinding gelegd met de procedures en vergunningen die doorlopen moeten worden als tot ontwikkeling en aanleg wordt overgegaan en zijn de proceduretijden aangegeven.

2 MARKTANALYSE EN EXPLOITATIEVORM

Marktomstandigheden 2012

In de afgelopen jaren zijn de economische omstandigheden wereldwijd, maar met name ook in Europa en Nederland verslechterd. Ons land is in een recessie beland. De bouwsector heeft het zwaar, mensen geven minder uit aan dagelijkse- en luxe artikelen. Ook de verkoop (zowel nieuw als gebruikt) van schepen is nagenoeg tot stilstand gekomen. Dit heeft effect op de aanleg van nieuwe en de uitbreiding van bestaande havens.

De uitbreiding van de jachthavencapaciteit in Muiden is al jaren een onderwerp van gesprek. Er zijn ook al diverse studies naar verricht en er is met diverse partijen gesproken en er zijn afspraken gemaakt o.a. met de KNSF over hoe de uitbreiding er uit zou kunnen zien. In de eerdere rapportages is uitgegaan van een uitbreiding met 600 ligplaatsen, gebaseerd op de situatie van toen, die rooskleurig was en een doorgaande (zij het beperkte) groei van het aantal recreatievaartuigen liet zien.

De afgelopen jaren is de markt veranderd en is er in plaats van groei een stabilisatie zichtbaar van het aantal jachten. Ook zijn de wachtlijsten voor ligplaatsen minder lang. Toch zien wij geen reden om de omvang van de uitbreiding op dit moment naar beneden bij te stellen. De redenen hiervoor zijn:

- De relatief hoge bezettingsgraad van de havens van Muiden en omliggende jachthavens;
- Een drukfactor op vaste ligplaatsen in Muiden (wachtlijst / beschikbaar aantal ligplaatsen);
- De behoefte in de vechtmonding van Muiden tot het creëren van passantenplaatsen voor met name (dagjes)bezoekers;
- Ervaringen in IJburg met snel uitgegeven ligplaatsen in 2009;
- Beperkte mogelijkheden voor grote uitbreidingen van jachthavens in de omgeving;
- Ligging en pittoreske karakter van Muiden draagt bij aan een buitengewoon goede concurrentiefactor.

Positionering jachthaven Muiden

Muiden heeft een zeer goede naam bij watersporters, zij willen graag Muiden bezoeken. Het is de poort naar het Markermeer/IJsselmeer vanuit het zuiden, vanaf de Vecht. Het middeleeuwse stadje heeft een prettige uitstraling met voldoende faciliteiten voor (water)toeristen inclusief horeca en terrassen aan het water en een rijke cultuurhistorie die het interessant maakt voor een bezoek.

In totaal beschikken de 5 jachthavens over ruim 330 ligplaatsen, meest voor vaste ligplaatshouders met enkele passantenplaatsen. Het aanbod van voorzieningen is relatief beperkt in de havens, met name vanwege de ligging in/tegen de stadskern en nabij attracties als het Muider slot.

De gemeente Muiden zoekt naar faciliteiten die een breed publiek aanspreken, van hoge kwaliteit (de "Muidermaat") en geschikt voor het ontvangen van middelgrote jachten, en toeristische recreatievaart, waarvan de eigenaren met regelmaat aan de wal geld uitgeven in winkels en horeca.

Daarvoor is het nodig een goede kwaliteit van service en voorzieningen te bieden, met aandacht voor onderhoud van de faciliteiten. Wat dat betekent voor de inrichting, type en aantal faciliteiten wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 3.

Exploitatie

De exploitatie van jachthavens is een nichemarkt, waarin verschillende type spelers actief zijn.

1. Ten eerste de commerciële exploitant. Dit is een bedrijf met winst oogmerk, wat de jachthaven ontwikkelt en exploiteert op basis van een bepaalde te halen winst doelstelling op de investering. In Nederland zijn er verschillende relatief grote spelers (met enkele jachthavens in eigendom/exploitatie) en vele kleine ondernemers die zelfstandig een jachthaven exploiteren.

Het exploitatiemodel is gebaseerd op het genereren van inkomsten uit de liggelden en servicekosten die direct aan de haven gerelateerd zijn. Het gaat om huur van de ligplaats, huur voor winterberging, servicekosten voor kraanfaciliteiten, afsputten, etc. De inkomsten moeten voldoende zijn om de jaarlijks terugkerende operationele- en onderhoudskosten op te brengen en de initiële investering terug te verdienen, waarbij ook nog rendement (een samengesteld rendement van exploitatiewinst en beleggingsrendement samen tussen de 8 en 10% gangbaar is) wordt gemaakt. Omdat de investering in een nieuwe jachthaven vaak groot is, bijvoorbeeld door de aanleg van golfbrekers, baggeren van de havenkom, etc. zal een exploitant van een jachthaven gebaat zijn bij een flink aantal ligplaatsen waaruit inkomsten worden gegenereerd. Als vuistregel wordt vaak toegepast dat een nieuwe jachthaven waarvoor significant baggerwerk en een golfbreker noodzakelijk zijn rendabel zelfstandig kan worden geëxploiteerd als deze 500 of meer ligplaatsen biedt. Als er minder gebaggerd hoeft te worden of er is geen of kleine golfbreker nodig, zakt dit minimale aantal richting 350.

2. De vereniging. Een vereniging kent geen winstoogmerk, de liggelden en servicetarieven in verenigingshavens zijn vaak iets lager dan in commerciële jachthavens. Daar tegenover staat dat in verenigingshavens over het algemeen de kwaliteit van de voorzieningen iets lager is dan die in commerciële havens. De ligplaatshouders zijn lid van de vereniging en daarmee zelf verantwoordelijk voor de operationele zaken en onderhoudstoestand van de jachthaven. Veel verenigingshavens zijn ontstaan uit bestaande (gemeente)havens, de vereniging is vaak niet draagkrachtig genoeg om zelf de investering in een nieuwe haven op te brengen.
3. Ontwikkelaar. In toenemende mate worden jachthavens ontwikkeld als onderdeel van een vastgoedproject aan het waterfront. De stichtingskosten van de jachthaven worden dan integraal meegenomen in de stichtingskosten van het gehele project. De investering wordt dan terugverdiend door de investering in de jachthaven deels of geheel te verrekenen in de verkoop/verhuurprijzen van het vastgoed. De inkomsten uit de jachthaven hoeven in dat geval vaak slechts nog de operationele kosten (en eventueel de onderhoudskosten en winstmarge) m.b.t. de jachthaven op te brengen. Voordeel is dat de faciliteiten en voorzieningen kunnen worden afgestemd op de kwaliteit van het vastgoedproject. Nadeel is dat vaak de specifieke jachthavenvoorzieningen beperkt zijn, omdat de haven de kern is van het waterfront en dus aantrekkelijk moet zijn in aanblik. Vaak geeft de projectontwikkelaar de exploitatie uit handen aan een commerciële havenexploitant als beschreven onder 1.

Natuurlijk zijn ook tussenvormen van bovenstaande modellen denkbaar. Naast de exploitatievorm is ook van belang de positionering van de haven in relatie tot de bebouwde omgeving. Hier ontstaat vaak spanning tussen het publieke karakter van het waterfront en het privé-karakter van de (ligplaatsen in de) jachthaven. Dit raakt aan de manier van exploiteren als hierboven beschreven: exploitanten van sec de jachthaven zijn eerder geneigd de haven af te sluiten voor publiek dan ontwikkelaars waarvoor de haven een trekpleister en verkoopargument is voor het omringende vastgoed.

Voor de nieuwe haven in Muiden zal, gezien de locatie en de ambitie van de gemeente vooral de eerste exploitatievorm met een commerciële exploitant interessant zijn, eventueel gecombineerd met de derde vorm, in een vastgoedproject.

3 PLANOLOGISCH KADER

3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwerp

Oppervlakte land en water

Het aantal ligplaatsen in het water in een jachthaven bedraagt als vuistregel ca. 75 per hectare, voor een gemiddelde bootlengte van ca. 10 m. Dit is het huidige gemiddelde van de bootlengte van ligplaatshouders in Muiden en gezien de gewenste positionering van de nieuwe jachthaven als verlengstuk van de huidige Muidense jachthavens is dit ook voor de nieuwe jachthaven een goed uitgangspunt. Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven is er geen aanleiding de in eerdere onderzoeken vastgestelde omvang van maximaal 600 ligplaatsen nu te wijzigen. Voor een jachthaven met 600 ligplaatsen betekent dit dat een wateroppervlakte van 8 hectare nodig is voor het realiseren van de havenkom en de ligplaatsen.

Om het landschap in het Natura2000gebied zo goed mogelijk te beschermen zal in de omgeving van de buitenhaven natuurcompensatie plaatsvinden in het water en op het land.



Figuur 2 – Voorbeeld Flevo Marina, Lelystad

Een beperkte vorm van landaanwinning 0,6 ha aan de kopzijde van de KN&RV zal mogelijk zijn voor droge ligplaatsen voor kleine (zeil)boten en de reddingsboten van de KNRM.

Afhankelijk van het voorzieningenniveau is er ook een vrij groot landoppervlak benodigd voor de jachthaven. In de verhouding landzijdig oppervlak – wateroppervlak varieert dit tussen ca 20%-80% en 50%-50%. Gezien de ambities en de lokale situatie zal voor de buitendijkse jachthaven in Muiden het landzijdig oppervlak beperkt moeten blijven. Het moet ofwel buitendijs worden aangelegd ofwel binnendijs op land.

Door efficiënt ruimtegebruik kan deze verhouding voor Muiden naar ca. 75% water – 25% landoppervlak. Verderop zal worden aangegeven welke voorzieningen op het land zullen moeten en/of kunnen worden gefaciliteerd (en welke niet). Bij 8 hectare wateroppervlak betekent dit dus ongeveer 2,5 hectare land. Het totale ruimtegebruik van de nieuwe haven is dus ongeveer 10,5 hectare plus de natuurcompensatie. Samengevat:

Wateroppervlakte (havenbekken)	Max 8,0 hectare
Landoppervlakte Buitenhaven	Max 2,5 hectare
Landoppervlak KN&RV	Max 0,6 hectare
Natuurcompensatie	Min 2,5 hectare
Totaal ruimtegebruik	13,6 hectare

Ter vergelijking, Flevo Marina in Lelystad is een ruim opgezette full service jachthaven met meer dan 1000 ligplaatsen (zie figuur 2). Het totale buitendijkse ruimtegebruik is ongeveer 17 hectare.

Buitendijks wordt slechts 1,4 hectare van de 17 hectare gebruikt voor functies op het land. Binnendijks is een ruime parkeergelegenheid van ongeveer 2 hectare, bevindt zich de winterstalling (ook in loodsen), onderhouds- en reparatiefaciliteiten, etc.

Basisvoorzieningen

De buitendijkse haven krijgt een multifunctioneel karakter en is bestemd voor vaste ligplaatshouders, en beperkter voor grote toeristische vaart(>20 meter) en passanten die overnachten. In eerdere rapporten is uitgegaan van 600 ligplaatsen, het gaat hier om jachten in privé eigendom. De grote toeristische vaart is een andere bedrijfstak die ook andere voorzieningen vraagt en niet per definitie goed samengaat met een jachthavenfunctie. Zorgvuldige ruimtelijke planning in en rond de haven is daar waar het grote toeristische vaart betreft daarom van het grootste belang. In het geval van ligplaatsen voor grotere vaart (> 20 m) zal dit invloed hebben op het aantal ligplaatsen. Om aan te sluiten bij de eisen van de hedendaagse consument en passend bij Muiden, zijn kwalitatief goede voorzieningen gewenst. In de visie Muiden Watersportstad over de nut en noodzaak van de buitendijkse haven in Muiden is reeds ingegaan op een aantal voorzieningen die de nieuwe jachthaven zou moeten bieden, zoals parkeren, winterstalling en ontsluiting. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het totaal aan en het belang van mogelijke voorzieningen in een jachthaven met 600 ligplaatsen die zelfstandig geëxploiteerd moet kunnen worden door een ondernemer. Een aantal van die voorzieningen zijn noodzakelijk in elke haven, om een minimum aan service te bieden wat een ligplaatshouder in ieder geval in een jachthaven nodig heeft om ongestoord te kunnen recreëren. Voor een deel van deze basisvoorzieningen zal de ligplaatshouder extra moeten betalen bij gebruik, voor andere zitten de kosten in het liggeld. De exploitant investeert in deze basisvoorzieningen omdat alleen zo hij voldoende klanten zal weten te werven in zijn haven, de klanten verwachten deze basisvoorzieningen in elke haven.

Voor een haven met 600 ligplaatsen is het noodzakelijk dat behalve voor deze “basisvoorzieningen” aanvullend ruimte gereserveerd moet worden voor een beperkte horecavoorziening (cafeteria / bar / croissanterie), een watersportwinkel en een beperkte mogelijkheid (basis) levensmiddelen te kopen.

Dit is voor de gemeente Muiden interessant, want het levert een economische impuls op voor de stad, door de spin-off die de aanvullende voorzieningen genereren voor de lokale middenstand. Belangrijke voorwaarde voor de gemeente is dat de buitenhaven onderdeel vormt van de economische kern Muiden. De voorzieningen van de buitenhaven moeten een economische impuls geven en niet concurreren met voorzieningen met detailhandel en horeca Muiden. De buitenhaven legt een verbinding met de oude kern van Muiden, waardoor sprake zal zijn van een geïntegreerde eenheid in plaats van een op zich zelf staand activiteitenterrein. De buitenhaven en de oude kern vervullen uitdrukkelijk een economische eenheid.

Verdere voorzieningen zijn “nice to have” en hebben te maken met de te benaderen doelgroep en het serviceniveau dat men die doelgroep wil bieden, dit wordt in eerste instantie bepaald door de gemeente. Dit pakket vormt (naast de noodzakelijke vergunningen, procedures en het bestemmingsplan) de kaders voor de exploitant.

Er is in Nederland geen wetgeving die eisen stelt aan het aanbod aan voorzieningen in een haven of een classificatiesysteem voor jachthavens. Er zijn wel “richtlijnen” die een exploitant kan volgen zoals “de Blauwe Vlag”, een Europees systeem voor stranden en jachthavens, met name gericht op het milieu en het “Golden Anchor Award System”, normen die zijn opgesteld door de Engelse Yacht Harbour Association (THYA).

Ligplaatsen

De ligplaatsen worden gevormd door een systeem van steigers en afmeervoorzieningen (bolders, meerpalen). Er zijn diverse soorten steigersystemen op de markt. Het ligplaatsenplan houdt rekening met aantal en grootte van de vloot. Dit is een zaak van de exploitant.

De exploitant zorgt voor het aansluiten van de nutsvoorzieningen (water, elektra, riolering) naar de haven (de steigers en het havengebouw). Vanuit de waterbeheerder kunnen er eisen zijn m.b.t. het toepassen van vaste of drijvende steigers (slaan van palen).

Het beschermen van de ligplaatsen tegen golven gebeurt in de regel door een golfbreker. Golfbrekers in ondiep water worden vaak uitgevoerd in stortsteen.

De waterdiepte in de havenkom moet worden afgestemd op het verwachte diepst stekende jacht. In eerste instantie is uitgangspunt dat de waterdiepte in de havenkom gelijk is aan die van de toegangsgeul naar de haven van Muiden. De waterdiepte van de Vechttoegang bedraagt op dit moment 2 meter 20, waardoor doorvaart tot 1 meter 80 is toegestaan. De gemeente vindt het wenselijk dat de diepte wordt vergroot tot 2 meter 50, zelfs tot 2 meter 70 zodat tot 2 meter 10 gestoken kan worden. Een aanpassing van het BVA is daarvoor vereist. De gemeente is in deze geen bevoegd gezag en zal bij haar mede overheden aandringen op het rekening houden met deze wens, zodra sprake is van noodzakelijk baggerwerkzaamheden.

Ontsluiting en parkeren

Nederland kent seizoensgebonden recreatievaart. Vanwege ons klimaat strekt het actieve watersportseizoen zich uit van mei tot oktober. In het seizoen wordt met name tijdens de weekeinden relatief vaak gevaren en/of op de boot verbleven. De drukste periode is de zomervakantie in juli en augustus, wanneer ook tijdens de doordeweekse dagen veel watersporters actief zijn. Vanwege de vergrijzing, die zich ook sterk in de watersport manifesteert, is er wel een tendens om meer verspreid aan boord te zijn, dus ook buiten het hoogseizoen en buiten de weekeinden.

Op basis van eerder onderzoek is vastgesteld dat het uitvaarpercentage (het aantal vertrekkende jachten uit een haven gedeeld door de totale capaciteit van de haven) in een gemiddelde haven niet hoger dan ca 15% tot maximaal 20% komt. Alleen in een aantal uitzonderlijke gevallen, waar de haven ook aan een populaire vaarroute ligt, bereikt het uitvaarpercentage waarden tot 25% en in sommige gevallen tot 45%. Eerder al is door Waterrecreatie Advies (in 2008, jachthaven Muiden, second opinion Natura 2000) aangegeven dat voor Muiden 15% realistisch is. De gemeente wil met haar inschatting echter niet het risico lopen te laag te zitten en gaat derhalve uit van de norm van 45%.

Aannemend dat een extra 5% wel aan boord komt maar niet gaat varen zijn er op een drukke dag 50% van 600, dus ongeveer 300 ligplaatshouders aan boord. Bij sommige jachten zullen bezoekers aan boord zijn, waarbij 2 auto's per boot aanwezig zijn. Aangenomen wordt dat er voor totaal 50% van het aantal ligplaatsen parkeergelegenheid moet zijn, dit is voor 300 auto's. Meer conventionele ontwerprichtlijnen adviseren één parkeerplaats voor elke 2 ligplaatsen, wat op 300 parkeerplaatsen zou uitkomen. Een en ander is natuurlijk ook afhankelijk van het gebruik van de haven en de omgeving, en van de doelgroepen. Als er voornamelijk ligplaatshouders uit Muiden te verwachten zijn, kan het aantal parkeerplaatsen relatief beperkt blijven. Dit geldt ook wanneer een groot aantal passantenplaatsen wordt voorzien, deze gebruiken in het geheel geen autoparkeerplaats. Anderzijds kan gebruik als opstapplaats voor toeristisch recreatieve vaart de druk op de parkeerplaats juist doen toenemen. De gemeente wil in haar kaderstelling rekening houden met de hogere inschatting en gaat daarom uit van 300 parkeerplaatsen met een netto oppervlakte van 25 m² per parkeerplaats.

Afhankelijk van het autogebruik/de parkeerbehoefte kan de verkeersdruk worden bepaald. Uitgaande van een maximum van 300 parkeerplaatsen (zie boven) geeft dit op de alledrukste dagen van het jaar orde van grootte maximaal 600 verkeersbewegingen per dag (komen en gaan) met piektijden in ochtend en middag. Maximale belasting door de haven is daarmee orde van grootte 150-250 voertuigbewegingen per etmaal. Zolang de ontsluiting via het KNSF-terrein nog niet mogelijk is zal het verkeer door de bestaande stad geleid worden.

Samenvatting kaderstellende uitgangspunten

	Omvang	Ruimte wateroppervlak	Ruimte Landoppervlak	Opmerkingen
Ontwerpaspecten				
Ligplaatsen	600	8 ha	-	75 plaatsen / ha, bij 600 plaatsen
Parkeerruimte	300	-	7.500 m ²	- Aantal parkeerplaatsen: 50% van aantal ligplaatsen - 25 m ² per parkeerplaats bruto
Lengte van de golfbreker (m)	600 m	-	-	Eerste inschatting o.b.v. benodigde wateroppervlakte en positionering tegen bestaande golfbreker.
Totale ruimtegebruik buitenhaven	10,5 ha	8 ha	2,5 ha	Omvat alle functies (contouren haven), 75% water en 25% land
Maximaal te bebouwen oppervlakte buitenhaven 10%	2500m ²		2500 m ²	
Waterdiepte in de haven	2,5 m			Diepte in de Vecht is maatgevend
Minimale natuurcompensatie	2,5 ha	2-3ha	0-1 ha	Ter compensatie voor Natura2000
Maximale landaanwinst voor KN&RM	6000m ²		6000 m ²	Uitsluitend voor droge ligplaatsen, kleine bootjes en reddingsboten KN&RM plus opslag, wedstrijdfaciliteiten, plaatsing trailers en de kraan
Maximaal te bebouwen oppervlakte landaanwinst KN&RM 5%	300 m ²		300 m ²	

Deze uitgangspunten kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan van de gemeente. Het is hierbij van belang te onderkennen dat:

- Eigenaar van de buitendijkse terreinen en het water is van RVOB;
- Bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is Gemeente Muiden
- Eigenaar van de dijk en buitendijkse grond is AGV

Overige voorzieningen

Winterstalling

In de zomer liggen alle schepen in het water, klaar voor gebruik. In de winter is dat anders. Dan wil ca. 70% van de eigenaren hun jacht op de wal opslaan. Omdat er in Muiden geen goede winterstallingmogelijkheden zijn, is winterstalling belangrijk. Een exploitant biedt graag winterstalling aan, hiermee kan hij zijn omzet vergroten omdat hiervoor extra betaald wordt en omdat hiervoor vaak (deels) de parkeerplaats kan worden gebruikt, die anders leeg is. Het vergt echter specifieke investeringen in een kraan, afspuitlocatie, voldoende verhard oppervlak, mogelijk loodsen voor overdekt stallen, bokken om de jachten op te zetten en een botenwagen. Winterstalling kost relatief veel ruimte op het land. Een vuistregel is dat 150 jachten van ca 10 m lengte efficiënt gestald ongeveer 1 hectare (buiten)ruimte nodig hebben. Dit betekent dat als alle 70% eigenaren in deze jachthaven hun jacht willen stallen er 2,8 ha ruimte nodig is.

Dit betekent een extra ruimte van 2 hectare bovenop de ruimte gereserveerd voor parkeren. De gemeente wil de ruimte voor de winterstalling beperken tot de landruimte die in de zomer voor parkeren wordt gebruikt plus eventuele landaanwinst. Een klein percentage eigenaren zal een voorkeur hebben voor overdekte (en verwarmde) stalling. Dit gebeurt in loodsen. Deze loodsen zijn relatief hoge en brede blikvangers. Er zijn voorbeelden van architectonische inpassing van deze loodsen in de omgeving.

De gemeente ziet af van overdekte stalling in loodsen, omdat de bestaande zichtlijnen vanaf het water op de oude kern en vanaf de kern richting water waarschijnlijk niet of alleen met heel veel moeite behouden kunnen blijven.

De winterberging buiten heeft minder impact, de bovenzijde van de hoogste jachten komt over het algemeen niet hoger dan 4 a 5 m boven maaiveld uit. Een landschappelijke inpassing van de open winterberging is waarschijnlijk wel mogelijk.

Havengebouw

Een jachthaven heeft een havengebouw nodig. In het gebouw kunnen diverse voorzieningen worden geclusterd. Het gaat daarbij om een havenkantoor, waar de havenmeester de dagelijkse leiding heeft over personeel en intermediair is naar de ligplaatshouders en passanten. Tevens worden hier de sanitaire voorzieningen geplaatst (douche, wasgelegenheid, toiletten), is er plaats voor opslag van materialen en een wasserette, Extra voorzieningen die in een havengebouw kunnen worden gefaciliteerd zijn horeca, jachtverkoop- of -verhuurkantoren, fietsverhuur, watersportwinkel, etc. Het havengebouw moet passen binnen de eisen van het bestemmingsplan van de gemeente, met betrekking tot aantal m2 bvo, gebouwhoogte, architectuur, etc. Het havengebouw moet worden aangesloten op de nutsvoorzieningen.

Vuilwaterinzamelpunt

Het is verboden om vuilwater (uit toilet, douche of spoelbak) vanuit een jacht direct op het oppervlaktewater te lozen. Daarvoor zijn verplicht vuilwatertanks geïnstalleerd in de jachten. In jachthavens worden voorzieningen gerealiseerd om deze tanks te legen. Dit bestaat uit een pompinstallatie en een opslagtank. Deze opslagtank kan worden geleegd door een tankwagen of het vuilwatersysteem kan op het gemeentelijk riool worden aangesloten.

Brandstofvoorziening

Hoewel een groot deel van de ligplaatshouders aan het Markermeer/IJsselmeer een zeilboot heeft, is er een trend naar meer motorjachten. Motorjachten verbruiken relatief veel brandstof, ook zeiljachten hebben een hulpmotor die regelmatig wordt gebruikt. Een brandstofstation is een service die in Muiden beschikbaar is en aan de strenge regels rondom brandstofstations met betrekking tot veiligheid en milieu, voldoet. De gemeente voorziet dan ook geen brandstofvoorziening in de buitenhavens.

Vastgoed/hotel

Een jachthaven met 600 ligplaatsen aan het IJmeer kan goed zelfstandig worden geëxploiteerd. De investeringskosten kunnen, zo laten diverse praktijkvoorbeelden zien, met voldoende rendement worden terugverdiend uit de havengelden die ligplaatshouders en passanten betalen. Een jachthaven vormt soms ook een onderdeel van een vastgoedproject. Het doel is tweeledig: enerzijds kan een ontwikkelaar/exploitant de investeringskosten van de jachthaven deels of geheel verdisconteren in de verkoop/verhuurprijs van het vastgoed, zodat de jachthaven rendabel te exploiteren is. Anderzijds creëert het vastgoed een aansluitende context voor de jachthaven. Er is activiteit, het trekt mensen, wat zowel voor de haven als voor de ondernemers en ontwikkelaar economisch aantrekkelijk kan zijn. Ook kan het intrigeren van de omgeving in de vormgeving tot een natuurlijker en beter in de omgeving ingepaste ontwikkeling leiden

Aandachtspunt is dat door de jachthaven onderdeel van een vastgoedproject te maken er interacties ontstaan die niet altijd gewenst zijn. Dit gaat om de relatie tussen het vastgoedproject en de stad, de relatie tussen de haven en het vastgoedproject en mogelijke spanning tussen publiek toegankelijke gebieden en niet-publieke delen. De grens ligt dan vaak bij de toegang tot steigers (ligplaatsen), maar ook gebruik van sanitaire voorzieningen en parkeren voor ligplaatshouders zijn aandachtspunten.

Concluderend kan worden gesteld dat de nieuwe jachthaven zelfstandig exploitabel is, zonder integratie met een nieuw vastgoedproject

Voor wat betreft hotelfaciliteiten onderkent de gemeente de noodzaak daarvan binnen onze gemeente. Een hotel van enige importantie zou een welkome toevoeging zijn aan de toeristische infrastructuur. Tegelijkertijd ziet de gemeente een dergelijke ontwikkeling niet binnen of vlak buiten de historische kern. Een dergelijke ontwikkeling is wel zeer gewenst aan daar waar toch al grootschaliger ontwikkelingen plaatsvinden binnen de gemeente. Zeer kleinschalige overnachtingen zouden uiteraard wel mogelijk moeten zijn. Maar ook hiervoor heeft het college een voorkeur voor de kern en minder voor de directe omgeving van de buitenhaven.

In de volgende tabel wordt naast bovengenoemde voorzieningen voor een veelheid aan mogelijke functies, voorzieningen en services beschreven of ze nodig, wenselijk of onwenselijk zijn en daarbij hoe hier door de gemeente invloed op kan worden uitgeoefend:

	Must have	Nice to have	Must not have*	Hoe vast te leggen? (Procedure/vergunning) ¹	Verantwoordelijke partij (bevoegd gezag)
Voorzieningen					
Beschermde ligplaatsen	✓			Bestemmingsplan, ruimtelijk kader	Gemeente Muiden
Elektra	✓			Pakket van eisen	Exploitant
(Drink)Watervoorzieningen	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Brandstofvoorzieningen			✓	Pakket van eisen, Bestemmingsplan en Milieuvergunning	Exploitant – in overleg met gemeente Muiden
Vuilwaterinzamelpunt	✓			Bestemmingsplan en Milieuvergunning	Exploitant – koppeling aan gemeentelijk riool
Afvalbakken/ perscontainer	✓			Pakket van eisen	Exploitant – koppeling met gemeentelijke afvalinzameling
Olie / Chemisch afval en stortvoorziening	✓			Bestemmingsplan en Milieuvergunning	Gemeente Muiden
Botenlift		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Winterberging	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Loodsen voor botenstalling			✓	Bestemmingsplan	Gemeente Muiden

¹ Waar niets is ingevuld, geldt dat het nog onbekend is en/of dat het dient te worden opgenomen in een programma van eisen richting de ontwikkelaar/exploitant.

	Must have	Nice to have	Must not have*	Hoe vast te leggen? (Procedure/vergunning) ¹	Verantwoordelijke partij (bevoegd gezag)
Openbare boten/trailerhelling (niet kosteloos)	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Jollenveld (voor kleine open bootjes)	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Havengebouw (t.b.v. havenkantoor, sanitair, opslag materiaal, I, etc.)	✓			Bestemmingsplan denk aan omvang, hoogte, aantal bouwlagen	Gemeente Muiden
Reddingshaven KNRM		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Cafetaria, bar croisanterie		✓		Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Voldoende sanitaire voorzieningen	✓			Pakket van eisen	Exploitant – eisen aan aansluiting op gemeentelijke riolering
Recreatieruimte		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Clubhuis Jachtclub of watersportvereniging		✓		Bestemmingsplan, denk aan omvang, hoogte, aantal bouwlagen	Gemeente Muiden
Wasserette		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Botenmakelaar		✓		Pakket van eisen – zit in havengebouw	Exploitant
Verkoopkantoor nieuwe jachten		✓		Pakket van eisen – zit in havengebouw	Exploitant
Bootverhuur		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Fietsverhuur, kanoverhuur		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Toeristische Informatie over Muiden	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Zeilmakerij		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Reparatiefaciliteiten		✓		Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Tuigerij		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Motor Service station		✓		Bestemmingsplan (milieuvergunning)	Gemeente Muiden
Bewaking	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Conciërge		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Landschaparchitectuur		✓		Pakket van eisen - beeldkwaliteit	Exploitant – in overleg met Gemeente Muiden en de Provincie Noord- Holland
Picknickruimte		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Internet/Telefoon/TV/Wifi Aansluitingen	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Jachthaven reglementen	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Weersinformatie	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Mededelingenbord	✓			Pakket van eisen	Exploitant

	Must have	Nice to have	Must not have*	Hoe vast te leggen? (Procedure/vergunning) ¹	Verantwoordelijke partij (bevoegd gezag)
Zwembad			✓	Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Tennisbanen			✓	Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Restaurant			✓	Bestemmingsplan, anders in havengebouw	Gemeente Muiden
Fitnessruimte		✓		Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Bibliotheek			✓	Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Basisassortiment levensmiddelen		✓		Pakket van eisen – zit in havengebouw	Exploitant
Supermarkt			✓	Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Fietsenverhuur		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Watersportwinkel		✓		Pakket van eisen – zit in havengebouw	Exploitant
Zeilschool		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Camperplaatsen		✓		Pakket van eisen	Exploitant
Winterstalling campers en caravans			✓	Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Strandje	✓			Bestemmingsplan	Gemeente Muiden
Faciliteiten WSV Muiden	✓			Pakket van eisen	Exploitant
Aansluiting toeristisch openbaar vervoer (klein voertuig, boot, huifkar voor naar de kern en terug alleen op hoogtijdagen en weekenden		✓		Pakket van eisen	Exploitant

* 'Must not have': onwenselijke faciliteiten voor de gemeente Muiden. (Indicatief, niet uitputtend)

Overige voorwaarden

Bij realisatie van de buitenhaven is het van belang dat toezeggingen en afspraken uit het verleden worden gehonoreerd. Die afspraken betreffen allereerst de bevolking van Muiden zelf. In het verleden is regelmatig duidelijk geworden dat de inwoners van Muiden moeite hadden met het verkrijgen van een ligplaats binnen de eigen gemeente. Basisgedachte voor de aanleg van de buitenhaven was destijds zelfs de behoefte aan ligplaatsen onder de eigen bevolking. De gemeente hecht sterk aan de mogelijkheid voor ligplaatsen voor de Muier zelf. Daarom wil de gemeente in het pakket van eisen een regeling opgenomen zien die in deze behoefte voorziet.

Daarnaast voelt de gemeente ook committent op grond van de vele gesprekken die gevoerd zijn met de KNZ&RV (de Koninklijke). Enerzijds gaat het ook hier om de behoefte aan ligplaatsen. Nog meer is het voor de Koninklijk van belang haar jeugdleden optimale mogelijkheden te verschaffen voor de uitvaart met kleine (les) boten. In de buitenhaven zal daarvoor aan de kant van de Koninklijk rekening gehouden moeten worden met het scheppen van bescheiden landaanwinning en een speciaal voor de jeugdboten aangepaste vaargeul. Met voldoende laveerbreedte, zodat ongemotoriseerde zeilboten bij iedere windrichting de haven kunnen verlaten. De landaanwinning in de monding van de Vecht naast de vaargeul vindt plaats met een zorgvuldige toets van de nautische veiligheid.

Ten derde heeft de gemeente een overeenkomst met de KNSF. Deze overeenkomst biedt de KNSF een maximum van 200 ligplaatsen die tegen kostprijs kunnen worden verkregen. De gemeente zal met de KNSF moeten afstemmen hoe deze afspraken het beste in het pakket van eisen kunnen worden opgenomen, zodat de mogelijkheden voor de KNSF gegarandeerd blijven en tegelijkertijd de realisatie van de buitenhaven niet wordt vertraagd of onmogelijk wordt gemaakt.

3.2 Effecten voor gemeente Muiden

Kansen voor lokale economie

De volgende kansen en positieve effecten voor de lokale economie kunnen worden onderscheiden:

- Stimulans voor lokale ondernemers en horeca; met 600 nieuwe ligplaatsen verdrievoudigt het aantal ligplaatsen in Muiden. Dit levert zowel voor bezoekers als voor vaste ligplaatshouders meer mogelijkheden in Muiden. Met name passanten geven tijdens een bezoek een behoorlijk geldbedrag uit aan met name horeca en detailhandel (gemiddeld 95 Euro per dag per boot).
- Door goede wandel en fietsverbindingen tussen de haven en de stad komt er uitwisseling op gang tussen ligplaatshouders die de stad bezoeken en daar geld uitgeven, en inwoners en bezoekers van de stad die de haven bezoeken en van het uitzicht op het IJmeer genieten in de hoecagelegenheden bij de haven. Deze verbindingen kunnen door goede bebording worden gecreëerd, de havenexploitant kan zorgdragen voor fietsverhuur, “witte fietsenplan” en eventueel gemotoriseerd vervoer voor vervoer van boodschappen etc. voor ligplaatshouders en passanten.
- Sterkere profilering van de gemeente Muiden als historische stad aan het water; Met 900 ligplaatsen (totale havencapaciteit) kan het zich meten met steden als Hoorn en Enkhuizen.
- Nieuwe jachthaven creëert mogelijk ook kansen voor ontvangst van riviercruisevaart (bijvoorbeeld in combinatie met de golfbreker waarlangs een ligplaats voor een riviercruiseschip kan worden gecreëerd.
- Het Muider slot en de op loopafstand gelegen historische binnenstad zijn interessante potentiële bestemmingen voor de opvarenden.

Risico's voor Muiden

- De jachthavencapaciteit wordt sterk vergroot. Het kleinschalige karakter van de bestaande jachthavens zal mogelijk niet kunnen worden gerealiseerd in de nieuwe jachthaven. Er is het risico dat de ontwikkeling van de bestaande ligplaatsensituatie Muiden sterk verandert. Dit zou veroorzaakt kunnen worden door een te sterke vergroting van de capaciteit en mogelijke verplaatsing van jachten uit de bestaande (kleine) jachthavens naar de nieuwe haven. Dit biedt tegelijk de kans de bestaande havens meer te gaan gebruiken als passantenhavens. Vanwege het veranderende exploitatieplan in dat geval zal hiertoe goed overleg nodig zijn met de bestaande havens.
- Afhankelijkheid van derden, met name gericht op grondeigendom door een private partij en daardoor mogelijk beperkte ruimte voor landzijdige faciliteiten.
- Discussie en beeldvorming ten aanzien van ontsluiting en bestaande problematiek verkeer en parkeerdruk

Effecten buitendijkse aanleg

Omdat de haven buitendijks wordt gerealiseerd, zal in het ontwerp rekening moeten worden gehouden met het aanzicht van Muiden vanaf het water. De afmetingen van het land buitendijks worden primair bepaald door de mogelijkheden om landzijdige faciliteiten binnendijks te realiseren. Als dit niet mogelijk is bepalen met name het aantal parkeerplaatsen en de afmetingen van (functies in) het havengebouw de afmetingen. Als een deel van de parkeerplaatsen 's winters gebruikt wordt voor winterstalling van vaartuigen dient dit volledig aan het zicht te zijn onttrokken. Toegankelijkheid voor hulpdiensten zoals brandweer en ambulance dient onder alle omstandigheden geoptimaliseerd te zijn.

Al met al dient een terrein buitendijks aangelegd te worden, eventueel door het droogleggen en ophogen van een deel van het bestaande water. Naast de investeringskosten die hiermee zijn gemoeid dienen ook de gevolgen voor wet- en regelgeving bekeken te worden. Het verkleinen van het waterbergend vermogen is maar zeer beperkt toegestaan en dient mogelijk gecompenseerd te worden.

Ontsluiting

De nieuwe jachthaven zal verkeer genereren op de lokale wegen. Door een goed doordachte ontsluiting kan extra overlast voor omwonenden als gevolg van het extra verkeer grotendeels voorkomen worden. De gemeente is in overleg met verschillende partijen over een passende ontsluiting.

Faseren van de uitbreiding

De mogelijkheden om te faseren in de aanleg van de uitbreiding om een eventueel langzamere vulling van de haven te faciliteren zijn beperkt. De havenkom zal naar alle waarschijnlijkheid in één keer moeten worden aangelegd. De vrijkomende grond kan worden gebruikt voor natuurontwikkeling aan de buitenkant van de golfbreker die de havenkom beschermt tegen windgolven vanaf het IJmeer. Het is wel mogelijk om de aanleg van ligplaatsen (steigers) en parkeerplaatsen te faseren, maar dat heeft een beperkt effect op de investeringen. De nutsvoorzieningen moeten in ieder geval ook op de volledige ontwikkeling worden uitgelegd.

4 PROCEDURES EN VERGUNNINGEN

De exploitant zal een aantal procedures moeten doorlopen en vergunningen moeten aanvragen wanneer zij besluit tot mogelijkheid van realisatie van de buitendijkse jachthaven. Welke procedures dit precies zijn is afhankelijk van onder andere de locatie en de omvang van de jachthaven. De Beleidsnota IJsselmeergebied 2009 onderdeel van het Nationaal Waterplan zegt hierover: 'In het gehele IJsselmeergebied zijn onder voorwaarden nieuwe buitendijkse ontwikkelingen mogelijk en ook aanpassingen van bestaande buitendijkse ontwikkelingen. Ze zijn toegestaan als ze voldoen aan de geldende wettelijke vereisten (bijv. Natuurbeschermingswet en Waterwet) en aan de volgende specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden.

Buitendijkse ontwikkelingen moeten een toegevoegde waarde hebben op de bestaande kernkwaliteiten en karakteristieken van het bestaande (water)landschap. Verrommeling moet worden voorkomen. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld dat de bestaande zichtlijnen niet moeten worden doorbroken. Naast esthetische voorwaarden is het belangrijk bij de buitendijkse ontwikkelingen te streven naar versterking van de ecologie en de veiligheid. Dit kan door in het ontwerp aandacht te besteden aan land-waterovergangen. Bij buitendijkse bebouwing moet aansluiting bij bestaande bebouwing en infrastructuur vanzelfsprekend zijn. Inpasbaarheid en maatvoering zijn daarbij overwegende factoren. De omvang voor nieuwe kleinschalige buitendijkse ontwikkelingen wordt beperkt tot een maximum van in totaal 5 hectare per gemeente tot 2040. Hierbij wordt uitgegaan van de gemeentelijke indeling van eind 2009.' De 5 hectare geldt niet één op één voor havenbekkens met drijvende steigers, aangezien deze niet ten koste gaan van het waterbergend vermogen. Het geldt wel voor landaanwinning voor de landzijdige voorzieningen. Andere vereisten voor de ontwikkelingen zijn wel onverminderd van kracht.

4.1 Procedures

Voor de aanleg van de nieuwe jachthaven (uitbreiding) in Muiden dienen een aantal procedures te worden doorlopen en vergunningen/ontheffingen te worden verkregen. In onderstaande tabel is een overzicht hiervan opgenomen, waarbij tevens is aangegeven welke partij Bevoegd Gezag is.

Wet / kader	Besluit	Bevoegd gezag
Wet ruimtelijke ordening	Bestemmingsplanwijziging	Gemeente
	Omgevingsvergunning (incl. bouwvergunning, aanlegvergunning, gebruiksvergunning)	Gemeente
Wet Milieubeheer	m.e.r.-procedure	Gemeente
Waterwet	Projectplan	Waterschap
	Watervergunning	Rijk / provincie / Rijkswaterstaat
Ontgrondingswet	Ontgrondingsvergunning	Provincie / Rijkswaterstaat
Besluit bodemkwaliteit	Melding gebruik bouwstoffen, grond en baggerspecie	Gemeente / Rijkswaterstaat
Natuurbeschermingswet 1998	Vergunning Natuurbeschermingswet	Provincie

Wet / kader	Besluit	Bevoegd gezag
Flora- en faunawet	Ontheffing Flora- en faunawet	Ministerie EL&I (dienst regelingen) Provincie Noord-Holland verleent de ontheffing op verzoek van gemeente Muiden
Besluit Lozingen Buiteninrichtingen		Rijkswaterstaat

Hierna wordt ingegaan op de verschillende procedures en vergunningen van toepassing zijn in relatie tot het ontwerp en de uitvoering van de haven. De volgende procedures moeten worden doorlopen:

Nieuw bestemmingsplan of afwijking van bestaand bestemmingsplan (WABO).

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied van de nieuwe buitendijkse jachthaven te Muiden. Hierin kan de bestemming van het plangebied worden gewijzigd, zodat de realisatie van een jachthaven mogelijk wordt en andere invullingen van het gebied kunnen worden voorkomen. Het bestemmingsplan moet voldoen aan eisen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht en landschap.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een planschade risicoanalyse vereist. Hierin wordt geïnventariseerd welke risico's op planschadeclaims er zijn en hoe hoog deze kunnen uitvallen. Mogelijke planschade claims komen voor rekening van de exploitant.

M.e.r.-procedure

Er geldt een directe m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan of bestemmingsplanwijziging voor de aanleg van de jachthaven met meer dan 250 ligplaatsen (gezien het feit dat de haven dichtbij zogenaamd "gevoelig gebied" ligt). Als de jachthaven wordt gezien als uitbreiding van een bestaande jachthaven is dit al bij 100 extra ligplaatsen het geval. Bij meer dan 100 ligplaatsen in een nieuw aan te leggen jachthaven is sprake van een m.e.r.-beoordelingsprocedure. Indien deze doorlopen zou worden, is in dit geval de verwachting dat daaruit zou volgen dat een m.e.r.-procedure dient te worden doorlopen, wederom vanwege de nabijheid van gevoelig gebied. In dit geval zal dus altijd een m.e.r. procedure moeten worden gevolgd.

De beoogde buitenhaven ligt in en naast Natura 2000 gebied. Als effecten op dit Natura 2000 gebied niet kunnen worden uitgesloten, dient een Passende Beoordeling (PB) te worden uitgevoerd. Als een PB wordt uitgevoerd, geldt automatisch ook een plan m.e.r.-plicht. In de praktijk wordt een plan m.e.r. / besluit-m.e.r. ineen opgesteld, waarbij de uitgebreide m.e.r.-procedure wordt gevolgd. Gezien de beperkte "houdbaarheid" van natuuronderzoeken, is het nog onduidelijk of er opnieuw een PB dient te worden uitgevoerd voor de nieuwe buitenhaven van Muiden.

4.2 Vergunningen

De volgende vergunningen zijn relevant voor de ontwikkeling van de buitendijkse jachthaven te Muiden:

1. Omgevingsvergunning (WABO) - Als ervoor wordt gekozen de haven ruimtelijk mogelijk te maken via de WABO dient een Ruimtelijke Onderbouwing te worden opgesteld (deels overlap met m.e.r.)
2. Watertoets - De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is meer dan een toetsmoment.

3. De watertoets is wettelijk verplicht bij een bestemmingsplan, een inpassingsplan, een projectbesluit, een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening en ontheffingen voor een bestemmingsplan (art. 3.1.1, art. 3.1.6 sub b, art. 5.1.1, art. 5.1.3 sub b Bro). Daarnaast is in de Bestuurlijke Notitie Watertoets afgesproken om de watertoets ook toe te passen bij beslissingen met een grote ruimtelijke impact, zoals besluiten volgens de Tracéwet en de Ontgrondingenwet.
4. Ontgrondingsvergunning (ontgrondingenwet) – Er dient afgegraven te worden ter plaatse van de nieuw te realiseren haven, daarvoor is een ontgrondingsvergunning nodig en dient nagedacht te worden over nuttige toepassing van de grond (voorlopig is het voornemen om deze te gebruiken voor nieuwe natuurontwikkeling naast of nabij het plangebied).
5. Projectplan Waterwet - De aanleg of wijziging van een waterstaatswerk door of in opdracht van de beheerder vindt plaats volgens een door de beheerder vastgesteld projectplan (art. 5.4 Wtw). Het projectplan beschrijft het werk en de wijze waarop het zal worden uitgevoerd. Volgens de toelichting bij de Waterwet betreft de aanleg of wijziging uitsluitend werkzaamheden die een wijziging van de normatieve toestand tot gevolg hebben. De legger is daarbij indicatief, omdat hierin is vastgelegd wat de ligging, vorm, afmeting en constructie van het waterstaatswerk is.
6. Vergunning NB-wet en Ontheffing FF wet - Van beide is waarschijnlijk sprake, maar vooralsnog wordt dit niet gezien als onoverkomelijke belemmering. Mogelijk is compensatie nodig.
7. Melding gebruik bouwstoffen, grond en baggerspecie - Als bouwstoffen, grond of bagger binnen het kader van het Bbk toegepast kunnen worden, dan moet op basis van het Bbk getoetst worden of de kwaliteit van de grond, bagger of bouwstoffen geschikt is om elders toe te kunnen passen

Proceduretijden

Gezien het voorziene grote aantal ligplaatsen in de Buitenhaven en de nabijheid van Natura2000 gebied zal een m.e.r moeten worden uitgevoerd,. De nieuwe procedure voorziet in een korte proceduredtijd. Deze procedure kent nog slechts twee vastgestelde termijnen, te weten de termijn voor het advies over Reikwijdte en Detailniveau (6 weken) en de wettelijke inspraaktermijn van 6 weken. De overige tijd is de tijd die moet worden gereserveerd voor de voorbereiding van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau en het m.e.r. rapport.

Het is niet ongebruikelijk om de inspraak van het m.e.r te koppelen aan de inspraak voor het Ontwerp Bestemmingsplan (ook 6 weken). Daarna moet de Raad binnen 12 weken het Ontwerp Bestemmingsplan vaststellen. De totale proceduredtijd voor het bestemmingsplan van ter inzage legging Ontwerp Bestemmingsplan tot en met ter inzage legging Vastgesteld Bestemmingsplan is 26-31 weken, waarna nog maximaal 12 maanden rest voor beroepsprocedure bij de Raad van State.

4.3 Aandachtspunten

Eigendom van de grond

Een relevant onderwerp voor de gemeente en de exploitant is wie de grond / het water in eigendom heeft. Het grondgebied van de gemeente Muiden omvat een omvangrijk deel van het IJmeer, zo ook het beoogde plangebied van de nieuwe jachthaven. Op dit moment is RVOB de eigenaar van de buitendijkse grond en het water. Deze grond en het water worden beheerd door Rijkswaterstaat. Ondanks dat de grond van RVOB is en in beheer bij Rijkswaterstaat, kan de gemeente het gebied zodanig bestemmen dat de ontwikkeling van een haven mogelijk wordt gemaakt. De gemeente hoeft ook niet de grond aan te kopen om er iets te kunnen ontwikkelen.

Zowel in een bestemmingsplan- als in een WABO-procedure is het nodig om de uitvoerbaarheid van het project aan te tonen (technisch mogelijk, binnen afzienbare termijn etc.) en ook de economische haalbaarheid. Hiervoor is afstemming met RVOB en Rijkswaterstaat nodig, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieovereenkomst en een financieringsplan.

Nationaal en Regionaal Waterplan

In de regionale waterplannen is aangegeven op welke wijze de normen voor wateroverlast, die voortvloeien uit het NBW Actueel en de provinciale verordeningen, in 2015 worden bereikt. In het regionale waterplan worden onder andere ruimtelijke reserveringen voor waterberging opgenomen. Het regionale waterplan is tevens structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke waterbeleid werkt op deze manier door naar structuurvisies en bestemmingsplannen van gemeenten.

Vrijwaringszone van de zeedijk

Mogelijk is er sprake van een vrijwaringszone van gebruik van de grond vanaf de teen van de dijk tot 100 meter binnendijs en 150 meter buitendijs. Deze regel zorgt ervoor dat dijken in de toekomst eenvoudiger versterkt kunnen worden. In Muiden is mogelijk al sprake van een dijk die op hoogte is. Indien dit het geval is dient te worden onderzocht of gemeente Muiden hiervoor een ontheffing kan krijgen.

Locatie van de plannen

De beleidsnota IJsselmeergebeid 2009 geeft ruimte voor kleinschalige buitendijkse ontwikkeling voor Muiden. In de nota wordt hiervoor echter het gebied aan de oost-zijde van de strekdam gemarkeerd. De plannen voor de jachthaven zijn voor de west-zijde van de strekdam.

Relatie met ontwikkeling KNSF terrein

Op het terrein van de voormalige kruisfabriek, aangrenzende weidevelden en de huidige voetbalvelden is KNSF BV voornemens om conform de afspraken met de gemeente onder meer woningbouw te realiseren. Een bestemmingsplan en bijbehorend MER zijn in voorbereiding. Omdat de beoogde locatie van de nieuwe jachthaven grenst aan het KNSF terrein, zal daar rekening mee dienen te worden gehouden in het bestemmingsplan en de overige procedures, zowel voor de jachthaven als voor het KNSF terrein. Aangezien er voor de jachthaven in de voorziene vorm een m.e.r.-procedure zal worden doorlopen, ligt inhoudelijke afstemming met het MER KNSF voor de hand.

20 maart 2013