



24 OKT 2013

9

Vergaderdatum Raad : 19 september 2013  
Onderwerp : start bestemmingsplan buitenhaven  
Registratienummer : 895-2

Muiden, 5 september 2013

Voor technische vragen over dit voorstel kunt u terecht bij M. Schadé

Aan de gemeenteraad.

**Voorstel:**

1. Instemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure voor de buitenhaven zonder een volledige afweging van de financiële, juridische en bestuurlijke criteria, een afgerond integriteitonderzoek en het sluiten van een anterieure overeenkomst.
2. In te stemmen met de beschikbaarstelling van vooralsnog € 70.000,- exclusief kosten voor noodzakelijke additionele onderzoeken en het opstellen van de anterieure overeenkomst, voor de uitwerking van het bestemmingsplan buitenhaven.
3. Het bedrag van € 70.000,- d.m.v. een begrotingswijziging ten laste te brengen van de post onvoorzien.

**Inleiding:**

Op 14 juni 2013 (aan de KNSF op 19 juni 2013) en 3 juli 2013 is aan de drie potentiële ontwikkelaars een informatie uitvraag gedaan om de formele, inhoudelijke, juridische en bestuurlijke criteria te kunnen toetsen. Op 29 augustus 2013 is nog een informatie uitvraag over een integriteitonderzoek gedaan. In de bijgevoegde matrix zijn de door de twee ontwikkelaars opgegeven (financiële) gegevens opgenomen. Aan de hand van een weergave van de feiten zijn een aantal (voorlopige) conclusies getrokken.

Ondanks dat de KNSF meermaals verzocht is en ruimschoots in de gelegenheid is gesteld haar plannen rond de buitenhaven vorm te geven, heeft zij daartoe pas onlangs kennis van gegeven aan de gemeente. Gezien de bijzondere positie van de KNSF binnen de gemeente heeft het college er echter voor gekozen het consortium rond de KNSF ruimschoots de tijd te geven voor het indienen van plannen, ook buiten de termijnen die de gemeente had gesteld. Uiteindelijk heeft dit consortium het college geïnformeerd over haar initiatief. Op donderdag 5 september jl. heeft de commissie inzage in de plannen gekregen.

Al eerder ontving de gemeente plannen over het Plan Dinant en Port Muiden. Beide binnen de gestelde termijnen. De informatie die door partijen is aangegeven, biedt veel inzage in de plannen die de verschillende initiatiefnemers hebben. Tegelijkertijd constateert het college dat de informatie nog niet compleet is. De gemeente zal in de loop van september partijen verzoeken nadere informatie af te geven. Tevens is met behulp van de Provincie Noord-Holland vooruitlopend op een mogelijke

Bibobprocedure een integriteitonderzoek gestart. De gemeente verwacht dat ook deze in september zal zijn afgerond.

De gemeente constateert met genoegen dat de drie initiatiefnemers alle drie een verschillende onderliggende doelstellingen nastreven. Het consortium rond de KNSF is gericht op de verbinding tussen ligplaatsen en huizenbouw op het KNSF terrein, Port Muiden besteedt veel aandacht aan het "naar buiten brengen van de commerciële activiteiten van Lengers Yachts, terwijl de natuurhaven volledig gericht is op een openbare haven met faciliteiten en de exploitatie daarvan. De gemeente acht alle onderliggende doelstellingen belangrijk voor de toekomst van Muiden. De gemeente wil dan ook alles in het werk stellen om te kunnen faciliteren dat de diverse doelstellingen behaald kunnen worden. Daartoe is evenwel samenwerking tussen partijen nodig. De gemeente constateert dat die op dit moment nog onvoldoende gestalte heeft gekregen.

Tot slot constateert het college dat medeoverheden zich inmiddels in versterkte mate roeren. Deze medeoverheden zijn belangrijk en zelfs noodzakelijk voor welke realisatie dan ook. De contacten met deze overheden zijn goed, alleen het tempo waarin e.e.a. tot stand komt mag wat betreft de gemeente ambitieuzer.

Het college is zich ten eerste bewust van de wens van de Raad om zo snel mogelijk de realisatie van de buitenhaven te faciliteren. Richtjaar daarbij is altijd 2015 geweest. Het college betwijfelt of opening van een jachthaven voor het vaarseizoen in dat jaar realistisch is, maar constateert tevens dat als de gemeente nog langer wacht met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure, realisatie voor het seizoen 2016 zelfs in gevaar kan komen.

Tot nu heeft het college altijd als uitgangspunt gehad dat een bestemmingsplan op basis van een anterieure overeenkomst tot stand zou komen. Het college constateert dat het niet realistisch is die overeenkomst binnen enkele weken op een zorgvuldige manier tot stand te brengen. Tegelijkertijd wil het college geen tijd meer verliezen. Op grond daarvan stelt het college voor het bestemmingsplan voor eigen risico en rekening op te starten en wel zodanig dat het opstarten van het 'artikel 3.1.1. Bro overleg', de inzage termijn en indiening van zienswijzen nog dit jaar op te starten. Tegelijkertijd ontstaat daardoor de mogelijkheid de standpunten op het voorontwerp bestemmingsplan vanuit RWS, RVOB, AGV en de provincie te krijgen, waardoor ook deze processen in een later stadium geen vertraging oplopen. Het college wenst voor het maken van een bestemmingsplan een extern bureau in te huren.

#### **Argumenten:**

1. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure geeft de mogelijkheid om voortgang te boeken zonder het zorgvuldige afwegings- en onderzoeksproces te verstoren.
2. Binnen de gemeentelijke organisatie is noch het specialisme noch de capaciteit om op korte termijn en in hoog tempo uitvoering te geven aan de opstelling van het bestemmingsplan. Het college stelt voor om deze opdracht dan ook uit te besteden aan een daartoe gespecialiseerd bureau.



**Kanttekeningen:**

Het opstellen van het bestemmingsplan door de gemeente zorgt ervoor dat de kosten voor die opstelling ten laste van de begroting van Muiden gaan, hiervoor is toestemming van de provincie noodzakelijk.

**Financiële Toelichting:**

Voor het opstellen van het bestemmingsplan buitenhaven is vooralsnog 70.000 euro exclusief noodzakelijke kosten voor additionele onderzoeken en het opstellen van de anterieure overeenkomst nodig. Een nadere kostenraming en specificatie volgt. Het college stelt voor deze kosten in een later stadium te verrekenen met ontwikkelaars(s) en exploitant(en) van de buitenhaven en de kosten voor dit jaar te halen uit de post onvoorzien.

Burgemeester en wethouders

Mr. M.J. Schadé,	M.L. de Pater – van der Meer,
secretaris	burgemeester

**Bijlagen**

- overzicht van de uitvraag van de gevraagde (financiële) gegevens voor de Buitenhaven



**Betrokken partijen**

Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
Architectenbureau Dinant Investeerder(s) op dit moment niet bekend	Lengers Groep Linders Vastgoed	KNSF Vastgoed Boiten raadgevende ingenieurs KondorWessels Projecten

**Financiële criteria**

Beoogde investeringen, exploitatieplan, financiële garanties;

*Gemeente wil onderbouwing zien. Gemeente moet financiële zekerheid hebben dat partijen financieel in staat zijn project zonder onderbreking te realiseren.*

Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
Het financiële rapport geeft een volledig beeld van exploitatieplan, aanloopverliezen en de investering. Accountantsverklaring volgt.  <i>Wie staat garant?</i>	a. Ontwikkeling en exploitatie geschiedt door Lengers Groep; b. investeringskosten zijn ingevolge exploitatieopzet € XX mln.; c. indien gemeente besluit met Lengers Groep verder te gaan zal de concept exploitatieovereenkomst overlegd worden evenals documenten om realiteitsgehalte aan te tonen. De Lengers Groep staat garant.  <i>Financiële toetsing nog niet mogelijk</i>	Aanlegkosten jachthaven € XX mln, exclusief de aankoop van de grond.  <i>Enkel bedrag voor de aanlegkosten genoemd. Exploitatie na aanleg onduidelijk.</i>  <i>Wie staat garant?</i>

**Anterieure overeenkomst**

*Verzoek om de volgende punten op te nemen in de anterieure overeenkomst*

Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
a. geen bezoekers gerelateerde belastingen <i>belastingaangelegenheden een bevoegdheid van de gemeente;</i> b. opsomming van door Dinant aan te leggen voorzieningen; c. aansluiting op weggennet op door Dinant aan te leggen toegangsweg; d. geen steigers en andere bouwwerken in openbaar watergebied; <i>toelichting gewenst.</i>	a. deze wordt gesloten met grondeigenaar. Vereist derhalve overdracht van de grond van RVOB naar Lengers Groep. Voorwaarden hieromtrent hebben effect op haalbaarheid en ontwerp Port Muiden; <i>afhankelijk van wat gemeente wil en waartoe RVOB bereid is,</i> b. grondoverdracht regelen voor vaststellen anterieure overeenkomst; c. gemeente stelt (in overleg met Lengers	<i>Geen informatie ontvangen</i>

<p>e. kosten voor aansluiting op openbare voorzieningen; <i>kosten zijn voor ontwikkelaar/exploitant</i></p> <p>f. vaardiepte in de Vechtmonding moet dieper. <i>Vaardiepte is verantwoordelijkheid RWS, gemeente heeft om diepte van 2,50-2,70 m verzocht,</i></p> <p>Geeft aan verder bereid te zijn over niet genoemde onderdelen planologisch kader in overleg te treden met de gemeente.</p>	<p>Groep) bestemmingsplan op, brengt dit direct in procedure, voorkomt vertraging;</p> <p>d. gemeente zal positief faciliterend optreden bij alle noodzakelijke acties;</p> <p>e. de gemeente zal openbaar gebied naar en rondom Port Muiden aantrekkelijker maken; <i>toelichting gewenst ook over de te maken kosten,</i></p> <p><i>er komen geen toezeggingen vooraf.</i></p> <p>f. kostenverdeling. Haven: Lengers Groep; aanpassing omliggend gebied: gemeente; <i>toelichting gewenst ook over de te maken kosten,</i></p> <p><i>er komen geen toezeggingen vooraf.</i></p> <p>g. zaken als winterstalling in goed overleg oplossen. Moet wel positieve havenexploitatie blijven;</p> <p><i>Gemeente wil geen loodsen</i></p> <p>h. tijdelijke ontsluiting Port Muiden dient voor opening haven gerealiseerd te zijn;</p> <p><i>Geen voorstel voor ontsluiting</i></p> <p>i. voor sluiten realisatieovereenkomst meer duidelijkheid over uiteindelijke ontsluiting Port Muiden; <i>Nader uit te werken in het licht van ontwikkeling KNSF</i></p> <p>j. herontwikkeling locatie Lengers Groep draagt bij aan verplaatsingskosten Lengers Groep; derhalve samenhang ontwikkeling buiten- en binnenhaven vastleggen;</p> <p>k. Port Muiden kan zich in grote lijnen vinden in anterieure overeenkomst gemeente; dient echter gedetailleerd te worden uitgewerkt.</p>	
Planning		
Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
<p>Planning toegezonden; buitenhaven open in seizoen 2015 planning gaat uit van verlenen omgevingsvergunning op uiterlijk 1-10-2013.</p>	<p>Schema met planning ontvangen; streven vaarseizoen 2015 haven in gebruik te nemen. Planning realisatie consequentie binnenhaven</p>	<p><i>Er is geen planning aangeleverd. Wel is duidelijk dat Consortium niet in 1 keer wil realiseren maar 4</i></p>

<i>Planning lijkt te ambitieus gezien grote hoeveelheid vergunningen op provinciaal en rijksniveau.</i>	niet duidelijk. <i>Planning lijkt te ambitieus gezien grote hoeveelheid vergunningen op provinciaal en rijksniveau.</i>	<i>ontwikkelingsfasen voorziet.</i>
<b>Juridisch criterium</b>		
Participatie KNSF: Op welke wijze zijn de afspraken van de gemeente met KNSF in de plannen opgenomen bijvoorbeeld maximum van 200 ligplaatsen voor KNSF? Zijn er al gesprekken geweest?		
<b>Buithaven Muiden</b>	<b>Port Muiden</b>	<b>Muiden Marina</b>
<p><b>a.</b> Wettelijke grondslag ontbreekt om afspraken van gemeente met KNSF bij afwegingen van Dinant te betrekken; <i>Gemeente laat zich over dit argument adviseren</i></p> <p><b>b.</b> bereid met gemeente te onderzoeken hoe de afspraken in te passen;</p> <p><b>c.</b> mochten de afspraken met KNSF al inpasbaar zijn, dan nog zeer gecompliceerd.</p> <p><b>d.</b> Dinant is in beginsel wel bereid project met andere partij te delen;</p> <p><b>e.</b> Oplossing: gemeente participeert, bijvoorbeeld voor 'rekening en risico' van KNSF; is bereid hiertoe 200 ligplaatsen aan de gemeente over te dragen tegen kostprijs; dit kan gemeente zelf bepalen. Ook fasegewijze afneming (tot maximum) is mogelijk gelijklopend aan verkoop woningen KNSF. <i>Gemeente moet zich afvragen of dit wenselijk en juridisch haalbaar is</i></p>	<p><b>a.</b> Alle afspraken tussen gemeente en KNSF worden gerespecteerd. In overleg met KNSF hoe vorm te geven;</p> <p><b>b.</b> Circa 600 aanlegplaatsen, rekening gehouden met 200 ligplaatsen van KNSF;</p> <p><b>c.</b> gezien verkennende fase waarin buithaven bij gemeente nog verkeert, nog geen concrete afspraken met KNSF gemaakt;</p> <p><b>d.</b> de gesprekken met KNZ&amp;RV en WSV waren constructief en prettig; beiden hebben geen afspraken gemaakt met welke partij dan ook; nadruk van KNZ&amp;RV ligt op een gedeeltelijke landaanwinning nabij de strekdam t.b.v. jeugdzellen; bij WSV ligt nadruk op ligplaats voor de inwoner, gedacht wordt aan 50-100 ligplaatsen.</p>	<p><i>Het consortium omvat onder ander ook de KNSF. Gemeente gaat ervan uit dat de KNSF haar uitvoering van de tekst uit de intentieverklaring via consortium vorm wenst te geven.</i></p> <p><i>Gemeente merkt op dat het consortium heeft aangegeven in principe niet met andere partijen wenst samen te werken, tenzij deze direct in de planvorming van het consortium inpasbaar zijn. De vraag rijst daarbij op hoe de mogelijke 50% niet zijnde KNSF uit de intentieverklaring gestalte kan/wordt gegeven.</i></p>
<b>Bestuurlijk criterium:</b>		
College maakt afweging hoe plan bijdraagt aan toekomstvisie Muiden		
<b>Buithaven Muiden</b>	<b>Port Muiden</b>	<b>Muiden Marina</b>
<p>- Natuurhaven Muiden voldoet aan Planologisch Kader Buithaven Muiden;</p> <p>- financiële impuls in Muiden jaarlijks € 2 mln (berekening Von Heijden&amp;Verre).</p>	Het huidige plan Port Muiden geeft gemeente de mogelijkheid om centrum Muiden als woongebied en toeristische trekpleister te vergroten.	- effecten voor Muiden interessant; schatting extra bestedingen 570k en 25,5 FTE inclusief exploitatie Westbatterij.
<b>Parkeren en ontsluiting</b>		

Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
Het plan geeft aan de voorkeur van de ontsluiting over het KNSF-terrein te laten lopen. Zolang dit niet mogelijk is, is een voorstel gedaan voor de ontsluiting door de stadskern van Muiden.	Het plan geeft geen oplossing voor de ontsluiting zolang het KNSF-terrein nog niet is ontwikkeld.	Ontsluiting via het KNSF terrein.
<b>Kaderstelling</b>		
Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
Voldoet op hoofdlijnen aan kaderstelling. Volledige toetsing aan kaderstelling nog niet afgerond	Volledige toetsing van kaderstelling pas mogelijk na uitvraag aanvullende informatie.	Op aantal punten is schets op hoofdlijnen niet in overeenstemming met de kaderstelling. Gedetailleerde informatie is (nog) niet beschikbaar.
<b>Overige opmerkingen en observaties</b>		
Buitenhaven Muiden	Port Muiden	Muiden Marina
<p>a. met 500 ligplaatsen is gezonde exploitatie mogelijk. Dat vergt wel exploitatie door 1 partij (Dinant); <i>Volgens gemeente kan het ook een partij zijn die bestaat uit een samenwerkend consortium, in juridische zin begrijpt de gemeente de opmerking.</i></p> <p>b. gemiddelde kosten van een ligplaats zijn € XX,- prijspeil 1-1-2015; aantrekkingskracht van de boxen zit hem in de overige faciliteiten. Hiervoor dient de afnemer servicekosten te betalen € XX,- excl. btw/jr, prijspeil 2015; de genoemde prijzen zijn afhankelijk van ontwikkelingen zoals inhoud anterieure overeenkomst. <i>Rentabiliteit en exploitatie zijn de verantwoordelijkheid van de ondernemer</i></p> <p>c. uitgifte en regelingen omtrent boxen dienen juridisch te worden uitgewerkt;</p> <p>d. desgewenst kan Lengers Yachting ook in plan worden opgenomen, zodat die locatie beschikbaar wordt voor passantenhaven;</p> <p>e. alle punten opnemen in samenwerkingsovereenkomst, evt. i.c.m. anterieure overeenkomst</p> <p>f. aspecten KNZ&amp;RV volledig verwerkt in plan;</p>	<p>a. aantal ligplaatsen is ..... 'Port Muiden. biedt mogelijkheden ihkv stedenbouwkundige afronding van de stad en overgang van de stad naar bestaande binnenhaven.</p> <p>b. ook RVOB en AGV partners in het geheel; <i>Gemeente is zich bewust dat deze partijen evenals provincie en RWS overigens een belangrijke rol hebben</i></p> <p>c. Gecompartimenteerde verhuur is mogelijk;</p> <p>d. Port Muiden niet gelegen tegenover golfbreker, maar er is open water gelaten, waarbij gedachtegoed Nieuwe Hollandse Waterlinie, in lijn met bescherming vanuit Unesco, zoveel mogelijk wordt gerespecteerd;</p> <p>e. strekdam Port Muiden verlengt bestaande dijk aan de westkant van de haven, rekening gehouden met uitzichtpunt Natuurboulevard;</p> <p>f. Aanzanding zal plaatsvinden. Mocht extra compensatie nodig zijn, dan zal dit worden meegenomen. Vaarbewegingen met name via opening in westelijke golfbreker waardoor verstoring van de oevers en in het westen gelegen natuurgebied geminimaliseerd wordt; <i>afhankelijk van al dan niet verkrijgen</i></p>	<p>a. aantal ligplaatsen 594;</p> <p>b. winterstalling niet in exploitatie opgenomen</p> <p>c. liggelden op basis van concurrentie met directe omgeving;</p> <p>d. op basis van de financiële uitgangspunten is er draagvlak bij exploitanten voor de jachthaven uit het netwerk van Boiten;</p> <p>e. totaal benodigd oppervlak haven (excl. natuur + strand) ong. 13,5 ha waarvan ong. 1,5 ha t.b.v. uitvaart KNZ&amp;RV; eigenlijke ruimtebehoefte dus ong. 12 ha; <i>gemeente gaat uit van max. 13,6 ha (incl. natuurcompensatie),</i></p> <p>f. ruimte gereserveerd voor KNZ&amp;RV en anderen.</p>

<p>tevens plek voor zeeverkenners.</p>	<p><i>vergunning en voorwaarden daarin; golfbreker in lijn wens gemeente</i></p> <p><b>g.</b> Strand behoudt huidige functie en kan ruimte bieden aan KNRM en KNZ&amp;RV. Strand kan <i>waarschijnlijk niet gelijktijdig dienst doen voor toeristen en KNRM &amp;KNZ&amp;RV;</i></p> <p><b>h.</b> parkeermogelijkheden dienen bekeken te worden met gemeente en ontwikkelaar van het KNSF-terrein. Daarom nu gesitueerd direct op de bestaande oever van het IJmeer ter plaatse van Port Muiden. Plek voor ong. 300 auto's;</p> <p><b>i.</b> uitgegaan van waterloodsen als winterstalling. Gezien kaderstelling (geen loodsen) exacte locatie niet aangegeven. Alternatieven met gemeente bespreken; Raad heeft aangegeven geen loodsen voor winterstalling te wensen. Gemeente wil ruimte winterstalling beperken tot landruimte die in zomer voor parkeren wordt gebruikt+eventuele landaanwinst, geen loodsen</p> <p><b>j.</b> Faciliteiten op het land in overleg met de gemeente.</p> <p><b>k.</b> Lengers Groep komt vrij voor ontwikkeling, derhalve herontwikkeling daar mogelijk; Gemeente vindt ontwikkeling Lengers terrein voorwaardelijk in die zin dat een nieuwe buitenhaven niet een "gat" in de binnen stad/haven mag achterlaten</p> <p><b>l.</b> Westbatterij zou toerisme versterkende functie kunnen krijgen. Huidige gebruikers dan naar andere locatie.</p> <p><i>Er bestaan privaatrechtelijke afspraken over de West Batterij met KNSF.</i></p>	
--	---	--





De raad van de gemeente Muiden;

gelezen het raadsvoorstel nr. 895 d.d. 5 september 2013

gelet op de Gemeentewet;

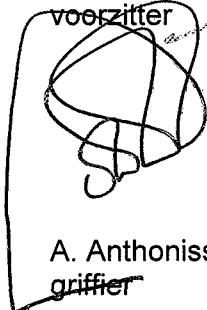
## **BESLUIT:**

1. Instemmen met het starten van een bestemmingsplanprocedure voor de buitenhaven zonder een volledige afweging van de financiële, juridische en bestuurlijke criteria, een afgerond integriteitonderzoek en het sluiten van een anterieure overeenkomst.
2. In te stemmen met de beschikbaarstelling van vooralsnog € 70.000,- exclusief kosten voor noodzakelijke additionele onderzoeken en het opstellen van de anterieure overeenkomst, voor de uitwerking van het bestemmingsplan buitenhaven.
3. Het bedrag van € 70.000,- d.m.v. een begrotingswijziging ten laste te brengen van de post onvoorzien.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad  
van de gemeente Muiden van 19 september 2013.



M.L. de Pater – van der Meer  
voorzitter



A. Anthonissen  
griffier

