

Bijlage 1 bij beslispunten 3. en 4. Raadsvoorstel Bestuurlijke lus Chw bestemmingsplan Almere Centrum Weerwater – Floriade

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) heeft op 9 mei 2018 een tussenuitspraak gedaan (201707427/1/R6) inzake de beroepsgrond van Zeilschool Haddock B.V. (Haddock) ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het Chw bestemmingsplan Almere Centrum Weerwater – Floriade. Dit bestemmingsplan is op 20 juli 2017 door de raad vastgesteld. De Afdeling heeft de raad opgedragen om:

- binnen twintig weken na de verzending van de tussenuitspraak het gebrek te herstellen met inachtneming van hetgeen daarover in de tussenuitspraak is overwogen;
- de Afdeling en Haddock de uitkomst mee te delen en een eventuele wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

In deze notitie wordt ingegaan op:

1. het door de Afdeling geconstateerde gebrek;
2. de aanvulling van de motivering;
3. de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

1. Gebrek in het bestemmingsplan

De Afdeling heeft in rechtsoverweging 8.2 het volgende overwogen:

8.2. Het plan voorziet ter plaatse van de jachthaven in de bestemming "Floriade – Jachthaven" en "Floriade Jachthaven – bouwen 1". De omringende gronden hebben de bestemming "Jachthaven – bouwen 2". Aan de gronden met de bestemming "Jachthaven – bouwen 2" is ook de definitieve bestemming "Stadswijk" toegekend. De activiteiten die Haddock ontplooit in het kader van de jachthaven, zoals de werf en de opslag, zijn daar niet mogelijk. Het plan staat er niet aan in de weg dat de stadswijk de jachthaven volledig omsluit. De raad heeft gesteld dat hij de jachthaven wil behouden en niet wenst weg te bestemmen. Verder heeft hij ter zitting gesteld dat door een herinrichting alle activiteiten van Haddock die nu binnen en buiten de gronden met de bestemming "Floriade – Jachthaven" plaatsvinden, kunnen worden voortgezet binnen het gebied met die bestemming. De raad heeft in de stukken en ter zitting echter niet inzichtelijk gemaakt hoe deze herinrichting mogelijk is en hoe alle activiteiten kunnen worden ingepast. Weliswaar is de inrichting van het terrein de primaire verantwoordelijkheid van de exploitant, Haddock, maar de raad moet wel inzichtelijk maken dat de vereiste herinrichting mogelijk is. Het standpunt van de raad dat de jachthaven kan blijven functioneren binnen de toegekende planologische mogelijkheden en niet hoeft te worden uitgekocht, berust dan ook op onvoldoende onderzoek en op een ondeugdelijke motivering. Het bestreden besluit is daarmee vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

Vervolgens heeft de Afdeling in rechtsoverweging 21 aangegeven wat er moet gebeuren:

21. Gelet op wat hiervoor onder 8.2 is overwogen is de Afdeling van oordeel dat het plan, voor zover het de bestemming "Floriade Stadswijk" betreft rondom de jachthaven, in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb is vastgesteld. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil ziet de Afdeling aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen om binnen twintig weken na verzending van deze uitspraak het gebrek dat onder 8.2 is geconstateerd te herstellen. Bij een eventuele wijziging van het bestreden besluit hoeft

afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast. De raad dient de wijziging van het besluit verder op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

2. Aanvulling motivering

De Afdeling heeft overwogen dat de bestemming 'Floriade Stadswijk' rondom de jachthaven, in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb is vastgesteld. Volgens de Afdeling berust het standpunt van de raad dat de jachthaven kan blijven functioneren binnen de toegekende planologische mogelijkheden op onvoldoende onderzoek en op een ondeugdelijke motivering. Hierna zal worden ingegaan op de verschillende activiteiten van Haddock en de inpasbaarheid daarvan binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

Jachthaven

Voor het water van de jachthaven is in het vastgestelde bestemmingsplan de (definitieve) bestemming 'Floriade Jachthaven' opgenomen (het rode vlak in figuur 1). Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan: watersportgebonden activiteiten en verhuur van boten, kano's en boottrailers. De activiteiten die horen bij de jachthaven zijn binnen deze bestemming toegestaan en kunnen derhalve worden voortgezet. Voor het bouwen geldt binnen hetzelfde vlak ook de bestemming 'Floriade Jachthaven – bouwen 1'. Binnen deze bestemming zijn ook bouwwerken en woonschepen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 5 meter, maar geldt daarnaast een maximum bebouwingspercentage van 5%.



Figuur 1

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn voor het water van de jachthaven ook de (voorlopige) bestemmingen 'Floriade Evenement' en 'Floriade Evenement – bouwen 4' opgenomen (het rode vlak in figuur 1). Dit betekent dat naast de functie jachthaven hier ook functies ten behoeve van de wereldduinbouwtentoonstelling kunnen worden gerealiseerd. Bouwwerken zijn mogelijk binnen deze bestemming tot een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum bebouwingspercentage van 5%. De bestemming 'Floriade Stadswijk' is niet toegekend voor het water van de jachthaven.

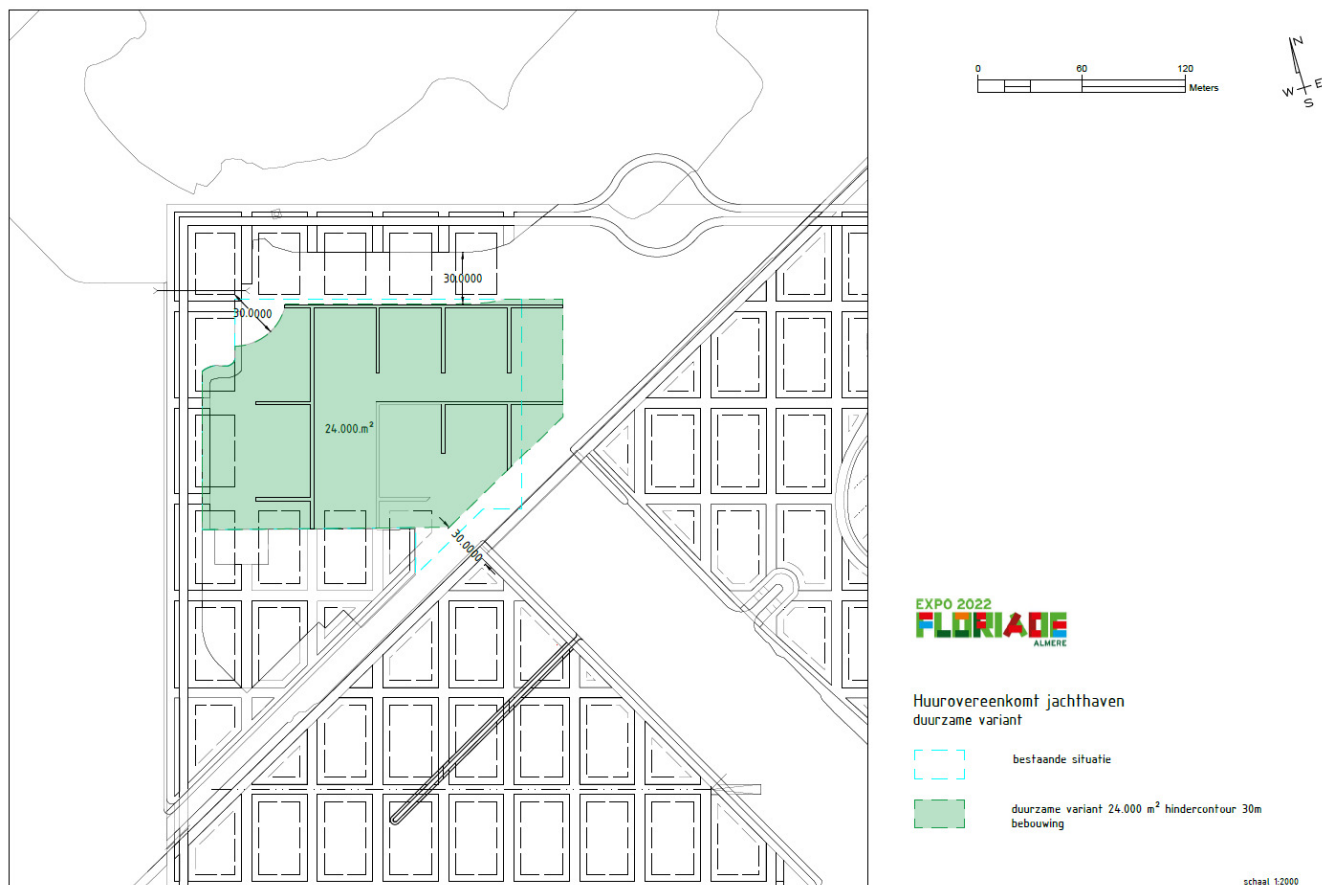
In het vastgestelde bestemmingsplan is binnen 10 meter rondom het water van de jachthaven en het eigendom van Haddock een beperking opgenomen om milieugevoelige functies (zoals woningen) te realiseren. Deze hindercontour heeft de bestemming 'Hinderzone Bedrijf' gekregen (het rode vlak in figuur 2). Binnen de bestemming 'Hinderzone Bedrijf' is het gebruik van gebouwen als woning en/of andere milieugevoelige functies niet toegestaan (artikel 12 onder a).



Figuur 2

In het vastgestelde bestemmingsplan is het Floriadegebied aangemerkt als een gebied waar menging van woon- en werkfuncties wenselijk wordt geacht omdat dit de levendigheid van de omgeving ten goede kan komen. Voor het bepalen van de hindercontour is daarom gekeken naar de richtafstanden van het omgevingstype gemengd gebied in de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging (zie paragraaf 6.15 van de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan). De richtafstand voor een jachthaven met voorzieningen is 30 meter. In het vastgestelde bestemmingsplan werd woningbouw tot een afstand van maximaal 10 meter aanvaardbaar geacht, omdat de jachthaven zou verduurzamen en de hinder zou afnemen en de feitelijke hinder van de jachthaven overeenkomt met de hinder van activiteiten die zijn opgenomen in de lijst met functiemenging.

Om uit te kunnen sluiten dat de jachthavenfunctie in de toekomst wordt belemmerd door de realisatie van milieugevoelige functies van de stadswijk wordt nu uitgegaan van de richtafstand van 30 meter voor een jachthaven. Dit houdt in dat vanwege het maatgevende aspect geluid een richtafstand van 30 meter (in plaats van 10 meter) wordt aangehouden tussen de jachthaven en toekomstige milieugevoelige functies. Het vlak van de bestemmingen 'Floriade Jachthaven' en 'Floriade Jachthaven – bouwen 1' wordt aan de noord- en oostzijde zodanig aangepast, dat de oppervlakte van de jachthaven gelijk blijft (24.000 m²) en op een afstand van 30 meter nog steeds milieugevoelige functies kunnen worden gerealiseerd. In figuur 3 is te zien waar voor het water van de jachthaven de bestemmingen 'Floriade Jachthaven' en 'Floriade Jachthaven – bouwen 1' wordt toegekend. Deze wijziging van bestemmingsvlakken betekent dat ook de aansluitende bestemmingen 'Floriade Evenement – bouwen 8', 'Floriade Stadswijk – bouwen 7', 'Floriade Evenement – bouwen 3' en 'Floriade Stadswijk – bouwen 3' hierop worden aangepast.

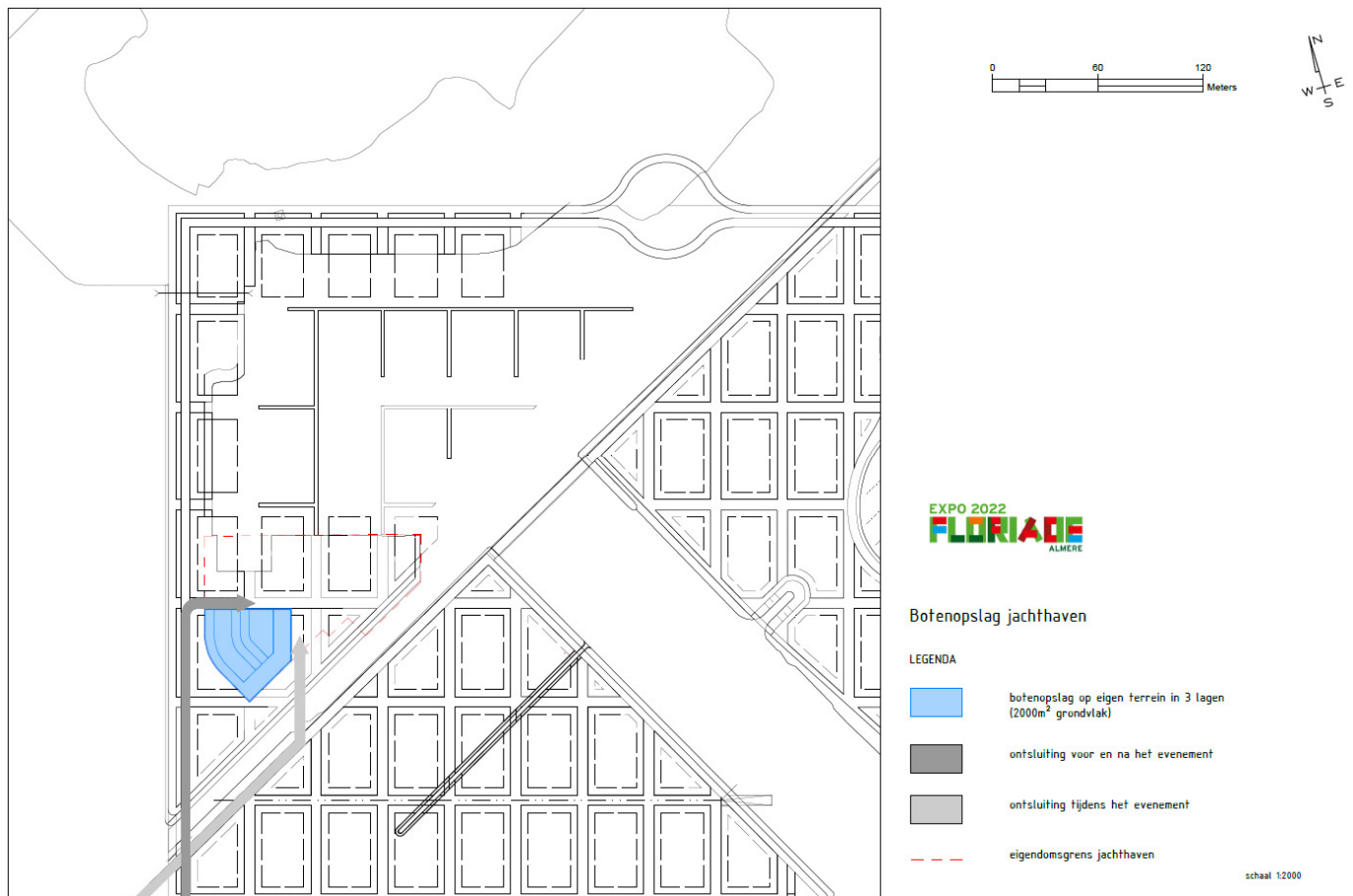


Figuur 3

In het vastgestelde bestemmingsplan is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee wel woningen of andere milieugevoelige functies kunnen worden toegestaan binnen de hindercontour rondom de jachthaven (artikel 76 onder h). Dit is toegestaan op voorwaarde dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat aan de betreffende bedrijfsactiviteiten voldoende zekerheid kan worden geboden om deze duurzaam binnen de aanvaardbare voorwaarden uit te kunnen blijven oefenen. Met de bestemming 'Hinderzone Bedrijf' en de afwijkingsbevoegdheid is voldoende zeker gesteld dat activiteiten voor de bestemming 'Floriade Stadswijk' geen nadelige invloed mogen hebben voor de activiteiten van de jachthaven.

Botenopslag, werf, zeilschool en horeca

Voor de gronden in eigendom van Haddock is in het vastgestelde bestemmingsplan de (definitieve) bestemming 'Floriade Jachthaven' opgenomen (het rode vlak in figuur 4). Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan: watersportgebonden activiteiten, een zeilschool, het stallen van boten en horeca (tot en met categorie B). De activiteiten ten behoeve van de werf, de zeilschool en de horeca zijn binnen deze bestemming toegestaan en kunnen derhalve worden voortgezet. Voor het bouwen geldt voor het eigendom van Haddock de bestemming 'Floriade Jachthaven – bouwen 2'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken en woonschepen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 5 meter.



Figuur 5

Uitbreiding jachthaven

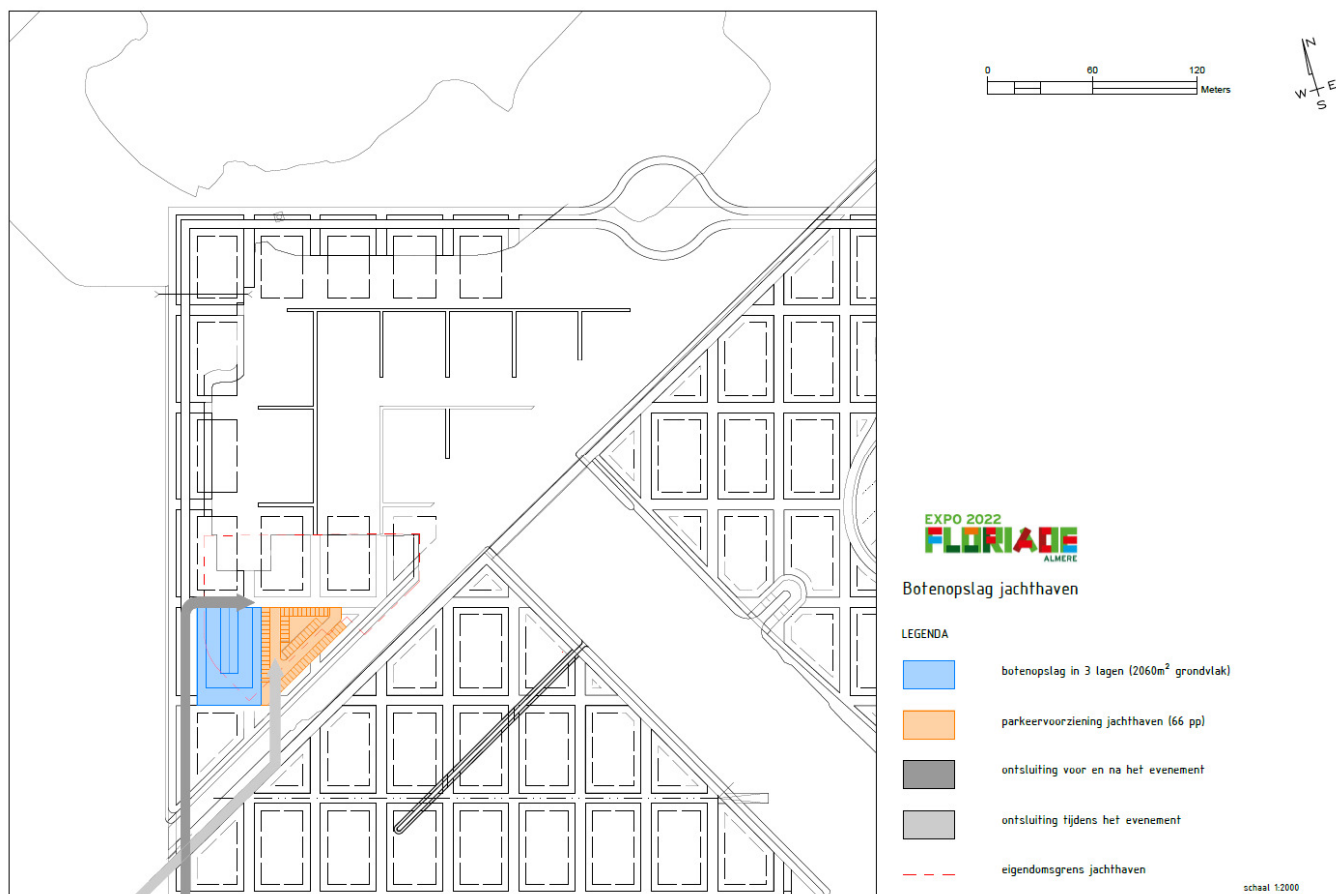
Uit de inrichtingstekening in figuur 5 blijkt dat de botenopslag naast de andere jachthavenactiviteiten kan worden ingepast binnen het bestemmingsvlak van 'Floriade Jachthaven'. De gemeente is echter bereid om aan de gronden ten zuidwesten van het eigendom van Haddock ook de bestemming 'Floriade Jachthaven' toe te kennen. In het kader van het Bestek Amoveren en ophogen Floriadeterrein is er op deze locatie namelijk een landaanwinning gerealiseerd (zie figuur 6).



Figuur 6

De gemeente vindt het belangrijk dat Haddock als exploitant van de jachthaven een stem heeft bij de uiteindelijke inrichting van het jachthaventerrein. Omdat een zo fraai mogelijke inpassing zowel tijdens als na het evenement wordt nagestreefd, zal de gemeente een driehoek ten zuidwesten van de huidige Haddock-locatie (ter grootte van circa 2.500 m²) aanvullend bestemmen als 'Floriade Jachthaven'. Deze driehoek is grotendeels in eigendom van de gemeente. Een klein deel is nu nog in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en deze gronden zullen in de complexwaardebepaling van het gehele Floriadeterrein eigendom worden van de gemeente.

Uit de inrichtingstekening in figuur 7 blijkt dat door het betrekken van deze gronden een betere inrichting van de jachthavenfuncties ook tot de mogelijkheden behoort. Daarmee staat vast dat indien de gemeente en Haddock er in goed overleg op uit zouden komen dat de beste inrichting van de jachthavenfuncties aanvullend ruimtebeslag in deze driehoek met zich mee zou brengen, de gemeente bereid zou kunnen zijn (indien daarmee over het geheel overeenstemming zou worden bereikt) de desbetreffende gronden te verhuren aan Haddock. Met het toevoegen van deze gronden aan de bestaande jachthaven-plot ontstaat een volledige Nautische Driehoek waarin alle 'natte functies' zijn geconcentreerd.



Figuur 7

Het vastgestelde bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor jachthavenactiviteiten op de landaanwinning in de zuidwesthoek. Om dit toch mogelijk te maken moeten de bestemmingen 'Floriade Jachthaven' en 'Floriade Jachthaven – bouwen 2' worden toegevoegd aan deze locatie. Deze wijziging van bestemmingsvlakken betekent dat ook de aansluitende bestemmingen 'Floriade Evenement – bouwen 3', 'Floriade Stadswijk – bouwen 3', 'Floriade Evenement – bouwen 1' en 'Floriade Stadswijk – bouwen 1' hierop worden aangepast. Ook de bestemming 'Hinderzone Bedrijf' moet dan worden uitgebreid tot 30 meter rondom de gerealiseerde landaanwinning. Daarnaast kan ook een gestapelde opslag van boten een efficiënter ruimtegebruik mogelijk maken. Hiervoor moet de maximum bouwhoogte van de bestemming 'Floriade Jachthaven – bouwen 2' worden aangepast van 5 meter naar 12 meter (gemeten ten opzichte van N.A.P.).

Surfactiviteiten en survivalactiviteiten

In de uitspraak van de Afdeling wordt in rechtsoverweging 8.2 alleen gesproken over de activiteiten die Haddock ontplooit in het kader van de jachthaven. Op deze activiteiten is nader ingegaan in deze notitie. De surfactiviteiten en survivalactiviteiten zijn geen jachthavenfuncties en maken geen onderdeel uit van de bestuurlijke lus. Deze activiteiten zijn ook nooit planologisch mogelijk gemaakt. Verder heeft Haddock privaatrechtelijk geen aanspraken ten aanzien van deze gronden.

Indien Haddock de bestaande surfactiviteiten wil voortzetten dan biedt het bestemmingsplan planologisch ruimte voor alternatieve locaties voor de surfactiviteiten. Binnen de bestemmingen 'Floriade Evenement', 'Floriade Stadswijk' en 'Entreegebied' zijn zowel recreatieve voorzieningen als sportvoorzieningen toegestaan en binnen de bestemming 'Water' onder andere recreatief medegebruik en sportvoorzieningen. De gemeente heeft eerder al

aangegeven de mogelijkheid te willen verkennen om een surfstrand op Utopia mogelijk te maken. Een alternatief zou ook het Atlantisstrand kunnen zijn.

De gemeente is van mening dat de survivalactiviteiten illegaal zijn. De activiteiten zijn planologisch nooit mogelijk gemaakt. Bovendien worden deze activiteiten uitgeoefend op gronden ten aanzien waarvan Haddock geen rechten heeft en ook niet beschikt over een privaatrechtelijke toestemming om deze gronden te gebruiken. De gemeente is van oordeel dat de survivalactiviteiten geen plek in het plangebied van de Floriade, inclusief de toekomstige stadswijk, kunnen krijgen.

3. Wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan

Om de onder 2. genoemde aanpassingen mogelijk te kunnen maken, worden de volgende wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan:

Verbeelding

- De bestemmingen 'Floriade Jachthaven' en 'Floriade Jachthaven – bouwen 1' aanpassen aan de noord- en oostzijde conform figuur 3 en de aansluitende bestemmingen 'Floriade Evenement – bouwen 8', 'Floriade Stadswijk – bouwen 7', 'Floriade Evenement – bouwen 3' en 'Floriade Stadswijk – bouwen 3' hierop aanpassen.
- De bestemmingen 'Floriade Jachthaven' en 'Floriade Jachthaven – bouwen 2' aan de zuidwestzijde uitbreiden met het blauw omlijnde vlak in figuur 8 en de aansluitende bestemmingen 'Floriade Evenement – bouwen 3', 'Floriade Stadswijk – bouwen 3', 'Floriade Evenement – bouwen 1' en 'Floriade Stadswijk – bouwen 1' hierop aanpassen.



Figuur 8

- De bestemming ‘Hinderzone Bedrijf’ uitbreiden van 10 naar 30 meter rondom de bestemming ‘Floriade Jachthaven’.

Regels

- In artikel 48 sub b (bestemming Floriade Jachthaven – bouwen 2) de maximum bouwhoogte van bouwwerken wijzigen van 5 meter naar 12 meter.