

Datum vergadering : 28 april 2022 Agendapunt : P 4

Zaaknummer : 2020-015432

Programma : Wonen & Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Wensen/bedenkingen Overeenkomst tot contractovername jachthaven Uithoorn (Wilhelminakade)

Bijlage

Concept Overeenkomst tot contractovername voor de exploitatie van de passantenhaven en de realisatie van een jachthaven in de Amstel (inclusief bijlagen behorende bij de overeenkomst)

Korte inhoud

Uw college zet zich in om het dorpscentrum economisch vitaal te maken waar het goed ondernemen, wonen, winkelen en recreëren is, e.e.a. in lijn met het Masterplan Dorpscentrum. Op het gebied tussen de busbaan en de Thamerkerk rust het bestemmingsplan 'Waterlijn Dorpscentrum', waarmee al lange tijd een passanten- en jachthaven is gepland langs de Wilhelminakade. Hiertoe is op 12 april 2013 met projectontwikkelaar Van Wijnen een realisatieovereenkomst gesloten waarmee naast de nodige nieuwbouw op de kade ook een passantenhaven en een jachthaven zullen worden gerealiseerd.

E-Harbour heeft sinds 2020 in opdracht van Van Wijnen de passantenhaven in exploitatie en wil ook de jachthaven gaan realiseren en exploiteren. De jachthaven past in het geldend bestemmingsplan en kan via een omgevingsvergunning worden vergund, mits er een recht van opstal wordt gevestigd. Er is een overeenkomst opgesteld waarin is geregeld dat E-Harbour de rechten en verplichtingen ten aanzien van de havenvoorzieningen in Uithoorn van Van Wijnen overneemt. In deze overeenkomst zijn ook aanvullende afspraken met E-Harbour gemaakt over de voorwaarden waaronder de jachthaven tot stand komt.

Voordat het plan tot uitvoering kan worden gebracht moeten afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de ambtelijke plankosten en de kosten van noodzakelijke aanpassingen in het openbaar gebied die de initiatiefnemers op zich zullen nemen. Hiernaast zal de gemeente nog voorbereidende werkzaamheden moeten uitvoeren om het parkeren bij The Mix te faciliteren.

In overleg met de initiatiefnemers is de Overeenkomst tot contractovername opgesteld waarin al deze afspraken zijn opgenomen. Deze overeenkomst wordt uw raad via dit voorstel voorgelegd om eventuele wensen en bedenkingen aan uw college mee te geven.

Aan de Raad,

Overwegingen

E-Harbour verzorgt voor Van Wijnen momenteel al het beheer van de passantenhaven. Hiernaast wil E-Harbour aan de Wilhelminakade tussen de passantenhaven en de Thamerkerk de jachthaven realiseren, een duurzame jachthaven met vaste ligplaatsen voor kleine boten. Het wordt een sloepenhaven met focus op dagjespubliek: vooral inwoners uit Uithoorn die af en toe uit varen gaan. Deze locatie is gunstig gelegen tussen Amsterdam en het Hollandse Plassengebied in het Groene Hart. De jachthaven richt zich (na een overgangsperiode) op elektrisch aangedreven sloepen.

Het initiatief levert een bijdrage aan de volgende punten uit het College Uitvoeringsprogramma 2018-2022:

- Ondernemen: voldoende voorzieningen voor de inwoners en bezoekers en een positieve impuls voor detailhandel en horeca in het dorpscentrum.
- Ruimtelijke Ordening: in onze aantrekkelijke woongemeenschap versterken de verschillende gebieden en functies elkaar.
- Woonomgeving: de publieke ruimte ziet er verzorgd en aantrekkelijk uit en nodigt uit er te verblijven, recreëren en ontmoeten.
- Sport, Cultuur & Onderwijs: inwoners hebben voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling, ontspanning en plezier.

De eerste duurzame jachthaven in landelijk gebied wordt een mooie trekker en draagt bij daarmee ook bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Geen waterlodges

In het eerste concept voor de jachthaven, dat E-Harbour in oktober aan uw raad presenteerde, waren 12 recreatiearken ('waterlodges') opgenomen. Gezien de bezwaren ten aanzien van deze lodges, geuit door (toekomstige) omwonenden tijdens het participatietraject, maken deze niet langer onderdeel uit van het concept.

Aantal ligplaatsen versus aantal parkeerplaatsen

In het bestemmingsplan Waterlijn wordt in de toelichting gesproken over 45 ligplaatsen voor particuliere boten (CROW norm 0,6: 27 parkeerplaatsen) en 30 ligplaatsen voor een botenmakelaar (CROW norm 0,1: 3 parkeerplaatsen). De botenmakelaar zit niet in het concept van de jachthaven, dat aantal parkeerplaatsen kan dus worden ingezet voor de jachthaven. Hiermee bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte dus 30. Als gemeente hebben we destijds hiervoor het parkeerterrein bij The Mix aangewezen. De 50 parkeerplaatsen op dit terrein worden dus ingezet voor bezoekers van de Wilhelminakade, Thamerkerk, The Mix en de jachthaven.

Om tegemoet te komen aan de zorgen over het aantal parkeerplaatsen, legt E-Harbour de jachthaven nu in twee fasen aan. In de eerste fase worden uitsluitend de 50 ligplaatsen gerealiseerd die passen bij het aantal parkeerplaatsen dat op dit moment daarvoor beschikbaar is bij The Mix.

Parkeeronderzoek en monitoring parkeerbehoefte

E-Harbour verwacht dat de parkeerbehoefte voor de jachthaven in Uithoorn vanwege het concept (sloepen) en de doelgroep (eigen inwoners), lager ligt dan de CROW-normen voor een reguliere jachthaven aangeven. Daarom zal E-Harbour, nadat de jachthaven in gebruik is genomen, over een langere periode een gedegen onderzoek laten uitvoeren naar de daadwerkelijke parkeerbehoefte van de jachthaven. De voorwaarden en uitgangspunten voor dit onderzoek zullen eerst met de gemeente worden besproken. Dit vormt input voor het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het plan voor fase 2 van de jachthaven. Ook het parkeeronderzoek dat we als gemeente op dit moment in het dorpscentrum uitvoeren, de Mobiliteitsvisie en het toekomstige parkeerbeleid vormen hier belangrijke input voor. Als er duidelijkheid is over de benodigde en aanwezige parkeerplaatsen, wordt een plan gemaakt voor de tweede fase van de jachthaven. Op tekening is de beoogde locatie (de contouren van het bestemmingsplan) alvast gearceerd.

Scouting

Door deze gefaseerde aanleg kan de scoutingboot voorlopig op de huidige locatie blijven liggen. E-Harbour en de gemeente zijn met de scouting in gesprek over deze oplossing. Samen met E-Harbour en overige betrokkenen (scouting, provincie en omwonenden) spannen we ons in om tijdig voor de aanleg van fase 2, verplaatsing van het schip te bereiken. De kosten die eventueel gemaakt moeten worden om de scouting boot te verplaatsen of daartoe maatregelen te treffen op een andere locatie zijn voor zover redelijk voor E-Harbour.

Alternatieven

Uw college vindt dat dit voorstel voorziet in een goede invulling van de jachthaven aan de Wilhelminakade waarbij ieders belang op een goede manier is afgewogen. Positief is ook de toezegging van E-Harbour Uithoorn B.V. ontvangen om de

jachthaven in twee fasen aan te leggen. Indien u echter wensen of bedenkingen heeft bij het aangaan van deze overeenkomst voor de realisatie van de jachthaven kunt u het concept raadsbesluit amenderen.

Aanpak

Van Wijnen heeft in 2019 in E-Harbour een partij gevonden die de passantenhaven én de jachthaven wil exploiteren en beheren. Samen hebben zij gewerkt aan het principeverzoek en E-Harbour heeft in 2020 de exploitatie van de passantenhaven overgenomen. Gemeente sluit met Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. en E-Harbour de overeenkomst tot contractovername af. Het doel van deze overeenkomst is dat Van Wijnen haar rechten en verplichtingen tegenover de gemeente aan E-Harbour overdraagt. Na ondertekening van de overeenkomst is E-Harbour dan ook de contractspartner voor de gemeente. Daarom zijn in de overeenkomst ook aanvullende afspraken gemaakt over de realisatie en exploitatie van de jachthaven. Ten aanzien van de passantenhaven en boodschappensteiger wordt afgesproken dat E-Harbour de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst overneemt waaronder de afspraak dat E-Harbour de havenvoorzieningen in goede staat blijft onderhouden.

Voor de passanten- en jachthaven wordt een recht van opstal door de provincie gevestigd op naam van de gemeente, gemeente geeft dit recht via een zogeheten recht van onderopstal door aan E-Harbour. Het recht van onderopstal treedt vervolgens in de plaats van de huurovereenkomst. De afspraken uit de huurovereenkomst zullen echter worden overgenomen en vertaald naar het recht van onderopstal.

De jachthaven fase 1 past binnen het bestemmingsplan en kan via een omgevingsvergunning worden vergund.

E-Harbour Uithoorn B.V. zal de vergunningprocedure opstarten nadat duidelijkheid is over het te vestigen recht van opstal. Mogelijk loopt dit vooruit op het besluit over de Overeenkomst tot contractovername. De omgevingsvergunning zal echter pas nadat uw raad de overeenkomst vaststelt worden verleend. E-Harbour wenst de nieuwe jachthaven bij voorkeur gereed te hebben in het nieuwe vaarseizoen van 2022. In de aanloop naar een definitief ontwerp zijn omwonenden meerdere keren actief geïnformeerd en betrokken. Het plan, wat nu voorligt, kan rekenen op een breed draagvlak.

Als zicht is op het plan voor de inrichting van de jachthaven fase 2 zullen we uw raad en omwonenden ook weer nader informeren.

Financiële overwegingen

In de met Van Wijnen gesloten realisatieovereenkomst had de gemeente al afspraken gemaakt over de te verhalen ambtelijke plankosten. Sindsdien zijn de plannen echter dusdanig gewijzigd en aangepast dat in alle redelijkheid afspraken zijn gemaakt over een aanvullende vergoeding voor de ambtelijke plankosten. Ter dekking van de door de gemeente te maken ambtelijke kosten zal E-Harbour volgens afspraak € 37.500,- aan de gemeente betalen. Dit zal worden opgenomen in de actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2022 en via uw raadsbesluit in de begroting worden opgenomen.

Overeenkomstig hetgeen is gesteld in de toelichting op het bestemmingsplan Waterlijn zal de gemeente op het terrein naast The Mix 50 parkeerplekken beschikbaar maken voor gecombineerd gebruik door de jachthaven, de Thamerkerk, gebruikers van The Mix en bezoekers van de Wilhelminakade. Als dit parkeerterrein op termijn wordt herontwikkeld dient dit aantal parkeerplaatsen weer teruggebracht te worden in de betreffende ontwikkeling. Hiertoe wordt een budgetaanvraag van € 20.000,- aan uw raad voorgelegd voor aanleg en beheer van dit terrein de komende jaren (uitgaande van 5 jaar). Investerings van minder dan € 25.000 worden conform de Nota activabeleid 2019 niet geactiveerd en afgeschreven, maar in 1 keer ten laste van de exploitatie gebracht.

De kosten van de overige maatregelen, zoals de aanleg van een strook voor kort parkeren, een (beperkte) inrichting om fietsen te parkeren, toegangspaden naar de steigers en eventuele wijziging in de kabels en leidingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer(s). Als hierbij groen moet wijken, dient dit te worden gecompenseerd

Communicatie en participatie

Over de participatie en communicatie zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. E-Harbour heeft zijn plannen gepresenteerd aan uw raad en omwonenden in oktober via bijeenkomsten in het gemeentehuis en de Thamerkerk en recent op 1 maart een digitale informatieavond. Beide informatieavonden werden door omwonenden en belanghebbenden goed bezocht. E-Harbour heeft naar aanleiding van het participatietraject zijn plan ingrijpend aangepast, zo zijn de 12 waterlodges eruit gehaald en wordt de jachthaven in twee fasen aangelegd samenhangend met het beschikbare danwel benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het aangepaste plan en de fasering heeft in maart overwegend positieve feedback opgeleverd. Vragen over de feitelijke inrichting van de haven, het parkeren langs de Wilhelminakade en een voorrangsregeling voor Uithoornse botenbezitters konden naar tevredenheid worden beantwoord en hebben niet tot aanpassing van het plan geleid. Het plan zoals dat nu voorligt kan dan ook rekenen op een breed draagvlak.

In april zal de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente de direct aanwonenden van de Wilhelminakade nader informeren over het concept inrichtingsplan. Opmerkingen die dan nog gemaakt worden kunnen worden afgewogen en eventueel verwerkt in het proces van de omgevingsvergunning of zo nodig bij de herinrichting van de Wilhelminakade. De definitieve inrichting van de Wilhelminakade is voor 2023 gepland (na afronding van de Vinckebuurt).

Na ondertekening van de Overeenkomst tot contractovername wordt een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage gelegd. Voor de omgevingsvergunning gelden reguliere bezwaarprocedures.

Duurzaamheid

E-Harbour Uithoorn B.V. realiseert -in fasen- een volledig duurzame jachthaven. Het aantal toegestane emissieboten zal daartoe worden afgebouwd. De steigers worden gemaakt van hoogwaardig gerecycled materiaal en er komt een eigen duurzame energievoorziening voor de boten.

Externe reacties

Het plan wordt positief ontvangen door Waternet en de provincie Noord Holland.

Voorstel

Voorstellen aan de raad:

- Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de Overeenkomst tot contractovername met E-Harbour Uithoorn B.V en Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. voor de exploitatie van de passantenhaven en de ontwikkeling en exploitatie van de jachthaven in het dorpscentrum van Uithoorn zodat het college de Overeenkomst kan afsluiten.
- Een budgetaanvraag van € 20.000,- in de 1^e turap 2022 op te nemen zodat op het parkeerterrein naast de Mix 50 parkeerplekken beschikbaar komen voor gecombineerd gebruik door de jachthaven, de Thamerkerk en gebruikers van The Mix, overeenkomstig het bestemmingsplan Waterlijn vastgesteld op 26 september 2013.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

mevr. M.C. Wegewijs

de burgemeester,

dhr. P.J. Heiliegiers

