

Van [redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 17-04-2025 09:42

Aan [redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: FW: Z2024-00001155 Tijdelijke omgevingsvergunning Mastenmakersstraat [redacted] 8064DX
Zwartsluis

Onderwerp: FW: Z2024-00001155 Tijdelijke omgevingsvergunning

Mastenmakersstraat [redacted] 8064DX Zwartsluis

Een conversatie met



Bericht 1 op 17-4-2025 09:42 door



Deze mail is naar [redacted] gestuurd op 16-10-2024



Citaat van bericht op 16-10-2024 16:07 door @zwartewaterland.nl

Hier is uw tijdelijke omgevingsvergunning!

Net als vele andere organisaties streeft de gemeente Zwartewaterland ernaar om haar werkzaamheden zoveel mogelijk digitaal af te handelen.

In lijn hiermee sturen wij u de door u gevraagde omgevingsvergunning, inclusief de daarbij

behorende tekeningen, berekeningen enz., hierbij per Zivver-mail toe.

Wij wensen u veel succes toe bij het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

Brief aanwezigen participatie bijeenkomst

Wij hebben besloten de aanwezigen van de door u georganiseerde participatie bijeenkomst een brief te sturen met uitleg over de aanvraag en dat de vergunning is verleend zie bijgevoegde brief.

Met vriendelijke groet,



Vergunningverlener team VTH

T: 14 038



[@zwartewaterland.nl](mailto: @zwartewaterland.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl

Veilig verstuurd via Zivver - [Bekijk in de Zivver-app](#)



Aan @gmail.com

BCC  



Beantwoorden

Allen beantwoorden

Doorsturen





wo 16-10-2024 16:07

 Als er problemen zijn met de weergave van dit bericht, klikt u hier om het in een webbrowser te bekijken.

 Bijlage 1.2 - OMG Publiceerbare aanvraagformulier.pdf
113 KB

 Bijlage 1.3 - OMG Bijlage 1 Digitale watertoets.pdf
54 KB

 Bijlage 1.4 - OMG Bijlage 2 Presentielijst participatiebijeenkomst.pdf
910 KB

 Brief aan aanwezigen participatie bijeenkomst.pdf
197 KB

 Bijlage 1.5 - OMG Ruimtelijke onderbouwing.pdf
1 MB

 Omgevingsvergunning - verlenen Z2024-00001155.pdf
163 KB

 image001.jpg
584 KB

Hier is uw tijdelijke omgevingsvergunning!

Net als vele andere organisaties streeft de gemeente Zwartewaterland ernaar om haar werkzaamheden zoveel mogelijk digitaal af te handelen. In lijn hiermee sturen wij u de door u gevraagde omgevingsvergunning, inclusief de daarbij behorende tekeningen, berekeningen enz., hierbij per Zivver-mail toe. Wij wensen u veel succes toe bij het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

Brief aanwezigen participatie bijeenkomst

Wij hebben besloten de aanwezigen van de door u georganiseerde participatie bijeenkomst een brief te sturen met uitleg over de aanvraag en dat de vergunning is verleend zie bijgevoegde brief.

Met vriendelijke groet,


vergunningverrener team VTH
T: 14 038
@zwartewaterland.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8309143
Aanvraagnaam	ligplaatsen voor verblijfsrecreatie
Uw referentiecode	-
Ingediend op	23-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	ligplaatsen voor recreatievaartuigen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres:	Telvorenstraat 2, Hasselt
Postadres:	Postbus 23 8060 AA Hasselt
Telefoonnummer:	14 038
E-mailadres:	info@zwartewaterland.nl
Website:	www.zwartewaterland.nl
Contactpersoon:	Team vergunningverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Zwartewaterland
Kadastrale gemeente	Zwartsluis
Kadastrale sectie	D
Kadastraal perceelnummer	3339
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	3339 en 4380

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	zie situatie ROB
----------------------------------	------------------



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

zie Ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie Ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie Ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie Ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
RO verblijfsrecreatie haven	Ruimtelijke onderbouwing verblijfsrecreatie haven Zwartsluis_202-30825-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-12-2023	In behandeling
presentielijst_participatiebijeenkomst	Bijlage 2-Presentielijst participatiebijeenkomst.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-12-2023	In behandeling
Bijlage_1-Digitale_watertoets_.pdf	Bijlage 1-Digitale watertoets.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-12-2023	In behandeling

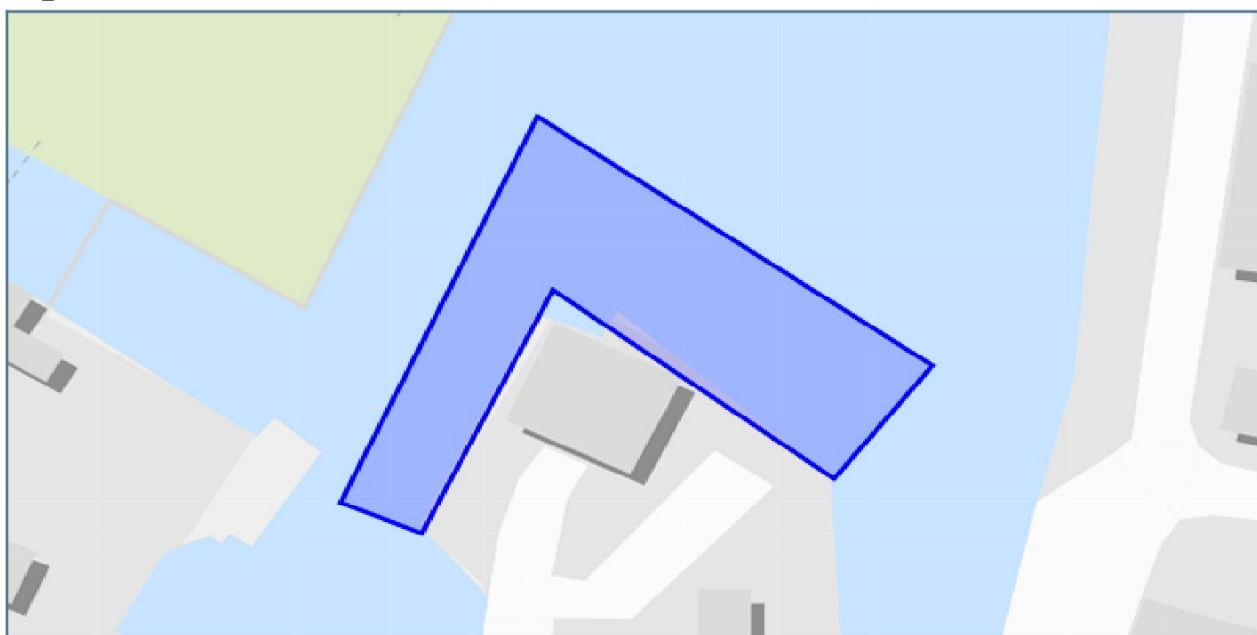
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?	ja
Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee

Details

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!"

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

PRESENTIELIJST

Door uw gegevens hieronder in te vullen geeft u aan deel te hebben genomen aan de participatiebijeenkomst van 21 december 2023, waarbij het initiatief omtrent het gebruik van ligplaatsen en vaartuigen voor verblijfsrecreatie is toegelicht. Tevens geeft u toestemming tot het delen van deze presentielijst met de gemeente Zwartewaterland, wanneer wij de vergunningaanvraag indienen.

	Voor- en achternaam	Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaats	Handtekening
1.	[redacted]	de Nieuwestuis	[redacted]	8064 ^{EB}	Zwartsluis	[redacted]
2.	[redacted]	de Nieuwe Sluis	[redacted]	8064EA	Zwartsluis	[redacted]
3.	[redacted]	de Nieuwestuis	[redacted]	8064EA	Zwartsluis	[redacted]
4.	[redacted]	Zomerdyk	[redacted]	8064G	Zwartsluis	[redacted]
5.	[redacted]	Buitenkwartier	[redacted]	8064AB	Zwartsluis	[redacted]
6.	[redacted]	de Nieuwestuis	[redacted]	8064EA	Zwartsluis	[redacted]
7.	[redacted]	De moeras-orchidee	[redacted]	8064HN	Zwartsluis	[redacted]
8.	[redacted]	Nieuwestuis 5	[redacted]	8064EA	Zwartsluis	[redacted]
9.	[redacted]	Mastermaker	[redacted]	8064DX	Zwartsluis	[redacted]
10.	[redacted]	Schootslaan	[redacted]	8064DK	Zwartsluis	[redacted]
11.	[redacted]	Mastermaker	[redacted]	8064DX	Zwartsluis	[redacted]
12.	[redacted]	Mastermaker	[redacted]	8064DX	Zwartsluis	[redacted]
13.	[redacted]	De Botter	[redacted]	8064BL	Zwartsluis	[redacted]

14.	[REDACTED] J	De Botter	[REDACTED] J	806460	Zwartsluis	[REDACTED] J
15.	[REDACTED] J	De Kleyer	[REDACTED] J			[REDACTED] J
16.	[REDACTED] J	De Nieuwsluis 2	[REDACTED] J	8064EB	Zwartsluis	[REDACTED] J
17.	[REDACTED] J	39 Nieuwsluis	[REDACTED] J	8064EK		[REDACTED] J
18.	Fam [REDACTED] J		[REDACTED] J	8064DX		[REDACTED] J
19.	Fam [REDACTED] J	Mastendamkade	[REDACTED] J	8064DX		[REDACTED] J
20.	Fam [REDACTED] J	Mastendamkade	[REDACTED] J	8064DX		[REDACTED] J
21.	[REDACTED] J	de Vleugel 2 De Fjellberg	[REDACTED] J	8064GE	Zeehoofd	[REDACTED] J
22.	[REDACTED] J	Hasseldendijk 3		8064DZ	Zwartsluis	[REDACTED] J
23.	[REDACTED] J	Mastendamstr 21	[REDACTED] J	8064DX	Zwartsluis	[REDACTED] J
24.	[REDACTED] J	De Nieuwsluis	[REDACTED] J	8064EB	Z'sluis	[REDACTED] J
25.	[REDACTED] J	Mastendamstr	[REDACTED] J	8064DX	Zwartsluis	
26.	[REDACTED] J	Hasseldendijk 1	[REDACTED] J	8064DZ	Zwartsluis	[REDACTED] J
27.						[REDACTED] J
28.						
29.						

Aan de bewoners van dit perceel

Uw brief van

Behandeld door

Hasselt, 14 oktober 2024

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Ons kenmerk

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning zes ligplaatsen voor verblijfsrecreatie Zwartsluis

Beste bewoners,

Op 21 december 2023 was u aanwezig bij een participatiebijeenkomst over het gebruik van ligplaatsen en vaartuigen in Zwartsluis georganiseerd door de initiatiefnemer. Daarom ontvangt u van ons deze brief waarin we u informeren over het vervolg.

Wij gaan een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen

Op 24 september 2024 hebben wij besloten om onder voorwaarden een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal twee jaar te gaan verlenen voor het commercieel mogen verhuren van zes recreatieve ligplaatsen (houseboats) in Zwartsluis. De vergunning geldt niet voor langdurig verblijfsrecreatief gebruik van de ligplaatsen.

In een eerdere vergunning waren houseboats niet toegestaan

Op 24 juli 2023 ontvingen wij een aanvraag voor het bedrijfsmatig mogen verhuren van dertien recreatievaartuigen in de ligplaatsen in Zwartsluis. Volgens het bestemmingsplan was het wel toegestaan om de vaartuigen recreatief te gebruiken, maar niet bedrijfsmatig. Omdat de ligplaatsen een aanvulling zouden zijn voor het toeristisch karakter van Zwartsluis, hebben wij op 19 oktober 2023 besloten de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig gebruik onder voorwaarden te verlenen. Eén van de voorwaarden was dat de ligplaatsen niet gebruikt mochten worden voor houseboats. Dit omdat de gevolgen van de verhuur van houseboats toen niet voldoende bij ons in beeld waren.

Nieuwe aanvraag voor zes ligplaatsen

Op 23 december 2023 ontvingen wij een nieuwe aanvraag van dezelfde initiatiefnemer voor het recreatief mogen gebruiken van zes ligplaatsen. Uit de onderbouwing en aanvullende gesprekken werd duidelijk dat het zou gaan om vaartuigen die niet langdurig ter plaatse liggen (alleen bij aankomst, vertrek en slecht weer), maar bedoeld zijn om mee te varen.

De verlening is vergund voor een tijdelijke periode

Op basis van interne en externe adviezen (zoals de Omgevingsdienst, Het Oversticht, Rijkswaterstaat, Waterschap en de GGD) en een zorgvuldige juridische check zijn we tot het standpunt gekomen om deze vergunning voor de zes ligplaatsen te moeten verlenen. We verlenen de vergunning onder voorwaarden en voor de duur van maximaal twee jaar. Zoals u weet zijn we bezig met de visie Waterhart Zwartsluis en de termijn van twee jaar biedt voldoende ruimte voor het opstellen van deze visie. Hieruit zal blijken of de tijdelijke situatie omgezet kan worden naar een permanente situatie.



Afbeelding zes ligplaatsen in rode kaders

Wij maken het besluit bekend

Het besluit wordt bekendgemaakt in De Stadscoerier en op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Het kan zijn dat u het niet eens bent met ons besluit. U kunt dan bezwaar maken binnen zes weken na de dag waarop het besluit wordt bekendgemaakt. Kijk op zwartewaterland.nl/bezwaar hoe dit werkt.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Eenheidsmanager Externe Dienstverlening

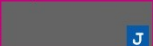
LIGPLAATSEN VOOR VER- BLIJFSRECREATIE TE ZWART- SLUIS

Ruimtelijke onderbouwing

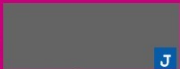
6 juni 2024

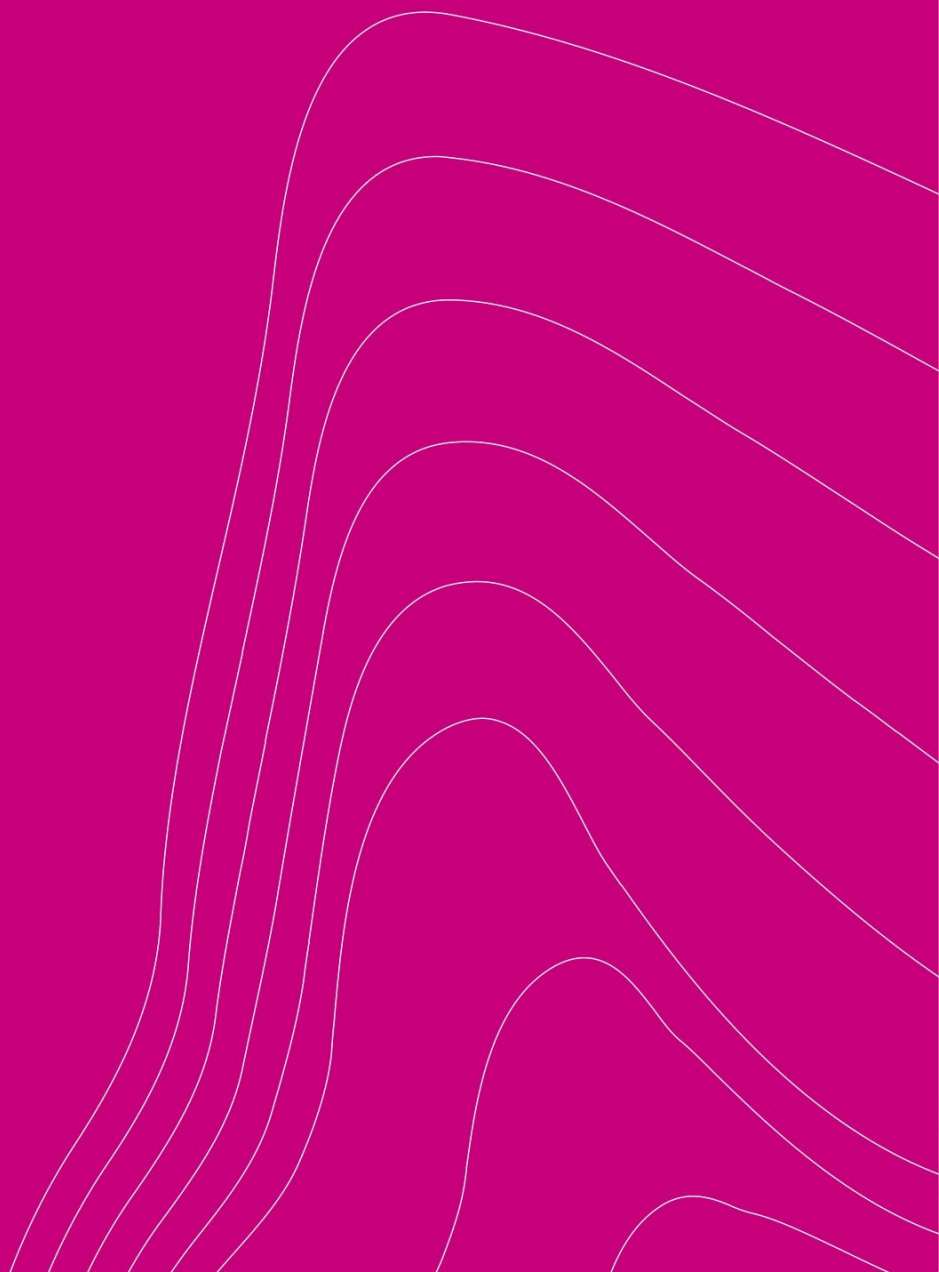
RHO ADVISEURS

DATUM 6 juni 2024
KENMERK 20230825/127425/SWJD

PROJECT Principeverzoek haven Zwartsluis
PROJECTLEIDER mr.  

OPDRACHTGEVER Allura B.V.
PROJECTNUMMER 20230825

AUTEUR mr.  
STATUS Definitief





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging projectgebied	6
1.3 Planologische regeling	6
1.3.1 Algemeen	6
1.3.2 Conclusie	7
2. Projectbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde ontwikkeling	8
3. Beleid	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Rijksbeleid en provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Algemene plaatselijke verordening	10
3.3.2 Ligplaatsenbeleid	10
3.3.3 Omgevingsvisie Zwartewaterland	10
3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid	11
4. Toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1 Verkeer en parkeren	12
4.1.1 Verkeer	12
4.1.2 Parkeren	12
4.1.3 Conclusie	13
4.2 Milieuzonering	13
4.2.1 Algemeen	13
4.2.2 Situatie projectgebied	14
4.2.3 Conclusie	15
4.3 Geur	15
4.3.1 Algemeen	15
4.3.2 Situatie projectgebied	15
4.3.3 Conclusie	16
4.4 Ecologie	16
4.4.1 Algemeen	16
4.4.2 Situatie projectgebied	16
4.4.3 Conclusie	17
4.5 Geluid	17
4.5.1 Algemeen	17
4.5.2 Situatie projectgebied	18
4.5.3 Conclusie	18
4.6 Bodemkwaliteit	19

4.6.1	Algemeen	19
4.6.2	Situatie projectgebied	19
4.6.3	Conclusie	19
4.7	Water	19
4.7.1	Algemeen	19
4.7.2	Situatie projectgebied	19
4.7.3	Conclusie	19
4.8	Archeologie	19
4.8.1	Algemeen	19
4.8.2	Situatie projectgebied	20
4.8.3	Conclusie	20
4.9	Cultuurhistorie	20
4.9.1	Algemeen	20
4.9.2	Situatie projectgebied	20
4.9.3	Conclusie	20
4.10	Luchtkwaliteit	20
4.10.1	Algemeen	20
4.10.2	Situatie projectgebied	21
4.10.3	Conclusie	21
4.11	Externe veiligheid	21
4.11.1	Algemeen	21
4.11.2	Situatie projectgebied	21
4.11.3	Conclusie	23
4.12	Kabels en leidingen	23
4.13	Milieueffectenrapportage	23
4.13.1	Algemeen	23
4.13.2	Situatie projectgebied	23
4.13.3	Conclusie	23
5.	Uitvoerbaarheid	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.	AFWEGING EN CONCLUSIE	27
6.1	Aanleiding	27
6.2	Afweging	27
6.3	Conclusie	27
Bijlage 1	Digitale watertoets	28
Bijlage 2	Presentielijst participatiebijeenkomst	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer [naam] is voornemens om bestaande ligplaatsen voor recreatievaartuigen te gebruiken als ligplaatsen voor verblijfsrecreatie. Het gaat in totaal om zes ligplaatsen waar vaartuigen kunnen worden aangelegd en waarbij verblijfsrecreatie op het vaartuig wordt toegestaan. Dit gebruik is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor het planvoornemen niet mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. In dit geval wordt daarvoor gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, waardoor de reguliere voorbereidingsprocedure kan worden doorlopen. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft gronden achter de Mastenmakersstraat [naam] de Zwartsluis. Het gaat om (delen van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Zwartsluis, sectie D, perceel 3339 en 4526. De exacte begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Weergave begrenzing projectgebied in rood (bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Planologische regeling

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het 'Bestemmingsplan Oud Zwartsluis'. Dit plan is vastgesteld op 22 november 2012 door de gemeenteraad van Zwartewaterland. De ligplaatsen zijn gelegen binnen de enkelbestemming 'Water' met de functieaanduiding 'ligplaats'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor - voor zover relevant - ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen.

Op grond van het bestemmingsplan wordt onder recreatievaartuigen het volgende verstaan: *“een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve en recreatieve doeleinden. Hieronder vallen ook roeiboten, kano's en daarmee gelijk te stellen vaartuigen”*.

Het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen is binnen het projectgebied verboden. Onder woonschepen wordt het volgende verstaan: *“elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dagen/of nachtverblijf van één of meerdere personen”*.

Gelet op het gewenste gebruik, namelijk verblijfsrecreatie op vaartuigen die kunnen aanleggen ter plaatse van de zes aangegeven ligplaatsen, kan op basis van de definitie van het begrip recreatievaartuig direct worden geconcludeerd dat de vaartuigen geen recreatievaartuigen in de zin van het vigerende bestemmingsplan zijn. Gelet op de inrichting en de vormgeving van de vaartuigen, zijn deze primair bedoeld om als recreatiewoning te gebruiken. Permanente bewoning is daarbij uitgesloten.

1.3.2 Conclusie

Omdat het gewenste gebruik (verblijfsrecreatie op vaartuigen) niet past binnen de begripsomschrijving van recreatievaartuig zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is sprake van strijd met dit bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken zolang geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggend geval gaat het om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenregeling zoals is opgenomen in artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Met toepassing van de kruimelgevallenregeling kan het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van de bouwwerken (steigers) en aansluitend terrein (water) via een omgevingsvergunning worden vergund door het college van burgemeester en wethouders. Ten behoeve van de vergunningaanvraag moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

In figuur 1.2 is door middel van een luchtfoto inzichtelijk gemaakt om welke steigers en aangrenzende gronden het planvoornemen betrekking heeft.



Figuur 1.2: Weergave steigers en aangrenzende gronden

2. PROJECTBESCHRIJVING

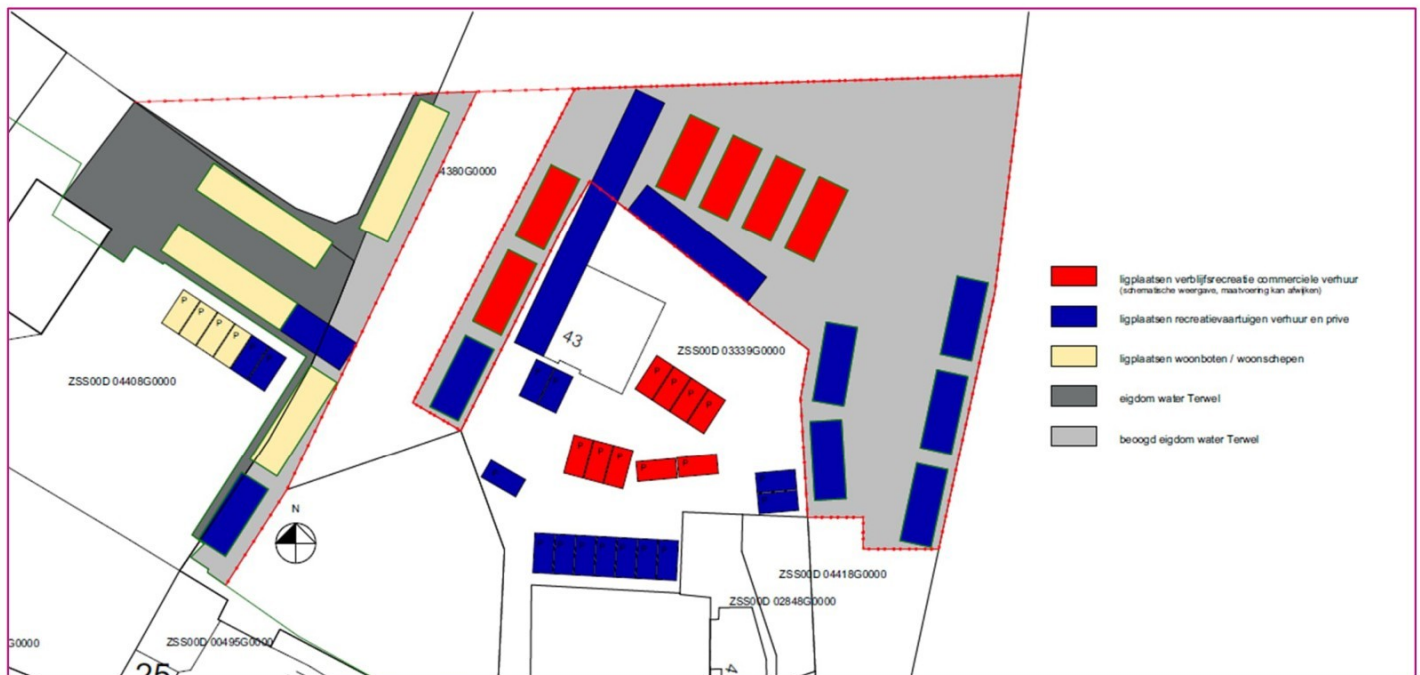
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden binnen het projectgebied reeds sinds jaar en dag in gebruik als ligplaats. Dit gaat om ligplaatsen voor recreatievaartuigen die ook bedrijfsmatig in gebruik zijn (ze worden verhuurd).

2.2 Beoogde ontwikkeling

De voorgenomen plannen bestaan uit een gebruikswijziging van in totaal zes ligplaatsen. Het is de bedoeling de ligplaatsen te gebruiken voor verblijfsrecreatie. Dit betekent dat de ligplaatsen in gebruik kunnen worden genomen door vaartuigen die op zodanige wijze zijn ingericht dat verblijfsrecreatie mogelijk is en waar daadwerkelijk verblijfsrecreatie plaatsvindt. De vaartuigen zijn dus eigenlijk ingericht en in gebruik als recreatiewoning. Deze vaartuigen worden dan bedrijfsmatig verhuurd, zodat toeristen vanaf deze vaartuigen Zwartsluis en omgeving kunnen verkennen. Permanente bewoning van deze vaartuigen is uitgesloten.

De locaties van de ligplaatsen zijn weergegeven in figuur 2.1. In deze figuur is de situatie van de hele haven weergegeven. Voor de beoogde ontwikkeling gaat het om de ligplaatsen die aangeduid zijn in rood.



Figuur 2.1 Weergave gewenste gebruik (rood)

De verkrijging van het eigendom maakt geen deel uit van deze vergunningsaanvraag.

In 2011 zijn er doorvaarttekeningen gemaakt door de gemeente en de familie [redacted]. De maatvoeringen zijn ook opgenomen in het koopcontract tussen de gemeente en familie [redacted]. De doorvaart naar de sluis is gegarandeerd minimaal 7 meter breed en de ligplaatsen worden in principe jaarrond gebruikt.

Zowel overdag als in de avond is de exploitant aanwezig bij Mastenmakersstraat 43. Aankomst is vanaf 17:00 uur en vertrek is voor 12:00 uur. Omdat huurders op ongelijke tijden aankomen bij de haven, is de exploitant altijd aanwezig om huurders wegwijs te maken. Zo krijgen de huurders een algemene uitleg, een uitleg van de boot en hoe deze aangemeerd moet worden. Vervolgens worden de verbanddoos, reddingsvesten, branddeken en brandblusser aangewezen. Elke huurder krijgt ook het nummer van de heer [redacted] die bereikbaar is in geval van nood.



Daarnaast is er cameratoezicht, waarbij het mogelijk is om een geluidsopname te maken. Huurders van de vaartuigen moeten zich houden aan de huisregels, die op het volgende neerkomen:

- voor terugkomst moet de huurder benzine hebben getankt;
- voor terugkomst moet de huurder vuil water hebben afgezogen;
- de huurder dient vuilnis op de boot te laten waarna het wordt afgevoerd door exploitant;
- er mag geen toiletpapier in het toilet terecht komen;
- er mag niet binnen worden gerookt;
- vanaf 22:00 uur is het stil.

Naast de huisregels zijn er waterkaarten en routes aanwezig zodat het navigeren over het water eenvoudig is. Indien gewenst kan een decibelalarm geïnstalleerd worden wat ervoor zorgt dat wanneer na 22:00 uur te veel geluid wordt veroorzaakt in de boot een alarm afgaat ter waarschuwing. Dit signaal komt ook binnen bij de beheerder, zodat hier toezicht op kan worden gehouden.

In geval van meerdaagse verhuur van de vaartuigen kunnen eventueel afspraken worden gemaakt over de maximale duur van het verblijf op het vaartuig. Elke vorm van huisvesting is hierbij verboden. Door middel van een nachtregister kan dit worden bijgehouden en gecontroleerd.

3. BELEID

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat het kader vormt voor dit project. Hierbij komt het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod.

3.2 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Het beoogde initiatief betreft een ontwikkeling van zeer beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen of provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemene plaatselijke verordening

De Algemene plaatselijke verordening (hierna: APV) van de gemeente Zwartewaterland kent regels met betrekking tot ligplaatsen. Zo bepaalt artikel 5:25, eerste lid, onder a, van de APV dat het verboden is om zonder vergunning met een woonschip een ligplaats in te nemen of te hebben. In artikel 5:25, eerste lid, onder b, van de APV wordt bepaald een eenzelfde vergunningplicht opgelegd voor vaartuigen, geen woonschip zijnde. Beide bepalingen gelden voor zover het gaat om door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.

In voorliggend geval is echter geen sprake van openbaar water. De betreffende gronden zijn in particulier eigendom en zijn niet zomaar toegankelijk. De APV is dus niet van toepassing.

3.3.2 Ligplaatsenbeleid

Naast de APV die regels stelt ten aanzien van ligplaatsen heeft de gemeente Zwartewaterland ook ligplaatsenbeleid. In het bijzonder gaat het om de *'Beleidsregels ten behoeve van het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente Zwartewaterland'* (hierna: ligplaatsenbeleid), welke zijn vastgesteld op 7 februari 2012 door het college van burgemeester en wethouders. Het ligplaatsenbeleid is vastgesteld als nadere uitwerking van de APV. Het doel van het ligplaatsenbeleid is het reguleren van het innemen van ligplaats in wateren binnen de gemeente Zwartewaterland, waar de APV van toepassing is.

In de vorige subparagraaf is geconcludeerd dat het in het voorliggende geval gaat om wateren waar de APV niet van toepassing is. Dit betekent dat ook het ligplaatsenbeleid niet relevant is voor het planvoornemen.

3.3.3 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland heeft een omgevingsvisie vastgesteld waarin de gemeentelijke ambities op uiteenlopende thema's zijn opgenomen. Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het gebied 'centrum Zwartsluis' waarvoor de volgende thema's van toepassing zijn:

- economie;
- toerisme;
- cultuur;
- verkeer.

Voor de gewenste ontwikkeling is met name het thema 'toerisme' van belang. Omdat de vaartuigen worden ingezet als recreatieobject voor toeristen.

Toerisme

Zwartsluis ligt in een echte watersportregio. Voor de vrijetijdsector zijn er in Zwartewaterland veel kansen en mogelijkheden. De gemeente ligt tussen het Nationaal Landschap IJsseldelta, het Zwarte Water en natuurgebieden Weerribben-Wieden en Oldematen.



Deze mooie gebieden zijn o.a. via het regionaal netwerk van wandel- en fietsroutes maar ook per boot te ervaren. Vooral het Zwarte Water wordt veel gebruikt voor de pleziervaart en omdat Zwartsluis op het kruispunt van een aantal belangrijke waterwegen ligt, is dit dé locatie om onder andere het Zwarte Water op te varen.

Om die reden wil de gemeente inzetten op extra mogelijkheden voor waterbeleving en varen. Het gaat daarbij om het mogelijk maken van de recreatie- en de beroepsvaart.

Met de gewenste ontwikkeling wordt tegemoetgekomen aan de ambitie van de gemeente om meer recreatievaart mogelijk te maken en de waterbeleving in Zwartsluis te stimuleren. Op die manier kan ook de verbinding worden gelegd tussen toerisme en horeca in het centrum van Zwartsluis. Het initiatief is dus in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

4. TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten via de Mastenmakersstraat. Als gevolg van de beoogde gebruikswijziging waarbij verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt op daartoe bestemde vaartuigen ontstaat er verkeersaantrekkende werking. Het is in de huidige situatie al toegestaan om recreatievaartuigen aan te leggen, waardoor al sprake is van verkeersbewegingen van en naar de ligplaatsen. Ook mogen deze recreatievaartuigen bedrijfsmatig worden verhuurd. Door de ligplaatsen te gebruiken voor het aanleggen van vaartuigen bestemd voor verblijfsrecreatie in plaats van recreatievaartuigen blijven de verkeersbewegingen in principe gelijk aan de verkeersbewegingen in de huidige situatie. De recreatievaartuigen worden in de huidige situatie immers ook al gebruikt en leveren verkeersbewegingen op.

In totaal zijn er zes ligplaatsen ten behoeve van de vaartuigen bestemd voor verblijfsrecreatie. Ervan uitgaande dat per vaartuig gemiddeld sprake is van 3 verkeersbewegingen (1,5 motorvoertuig heen en 1,5 motorvoertuig terug) zal het totaal aantal verkeersbewegingen op een dag neerkomen op 18 verkeersbewegingen. Dit is alleen het geval als elk vaartuig slechts één dag wordt verhuurd in plaats van meerdere dagen. Het gaat dus om een beperkt aantal verkeersbewegingen, die vrijwel gelijk opgaan in het heersende verkeersbeeld door de nabije ligging van de provinciale weg (N331).

Gelet op het feit dat geen sprake is van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van het beoogde initiatief, kan worden aangenomen dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid.

4.1.2 Parkeren

In de huidige situatie zijn de ligplaatsen al in gebruik voor recreatievaartuigen en worden deze bedrijfsmatig verhuurd. Er is op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor de huidige huurders, waardoor wordt verwacht dat dit niet anders zal zijn als gevolg van het planvoornemen. Er hoeft dus niet op openbaar terrein geparkeerd te worden door de toekomstige huurders van de vaartuigen bestemd voor verblijfsrecreatie als gevolg van dit initiatief. De parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen. In totaal zijn er negen parkeerplaatsen voor de huurders van de vaartuigen bestemd voor verblijfsrecreatie. Er blijft op het terrein nog voldoende ruimte over voor parkeren door huurders van de vaartuigen op de overige ligplaatsen. Voor deze bezoekers zijn vijftien parkeerplaatsen beschikbaar. Op figuur 4.1 zijn alle parkeerplaatsen ingetekend die aanwezig zijn op het terrein. Hiermee is ook inzichtelijk gemaakt welke parkeerplaatsen bij welke type ligplaats hoort. De parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling zijn weergegeven in rood.



Figuur 4.1: Weergave ligging parkeerplaatsen ten opzichte van de ligplaatsen (bron: Atelier Schraa)

4.1.3 Conclusie

Gelet op het feit dat geen sprake is van een toename in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling worden er geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht. Op eigen terrein is voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen. Ook is er ruimte om parkeerplaatsen die in de toekomst noodzakelijk blijken te realiseren.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere milieubelastende functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is en dient beoordeeld te worden of ter plaatse van in de nabijheid gelegen gevoelige functies, zoals woningen sprake blijft van een adequaat woon- en leefmilieu. Bij het bepalen hiervan kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 worden gehanteerd. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

Een richtafstand uit de VNG handreiking kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

4.2.2 Situatie projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een gebruikswijziging. Met deze gebruikswijziging wordt het mogelijk om zes ligplaatsen te gebruiken voor het aanleggen van vaartuigen voor verblijfsrecreatie en het verblijf op deze vaartuigen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Het gaat hier om zowel een gevoelige functie, als een functie die mogelijk overlast kan veroorzaken op omliggende gevoelige functies. Gelet op de ligging van het projectgebied met uiteenlopende functies in de nabije omgeving, kan worden uitgegaan van een gemengd gebied. Er wordt een verkleinde richtafstand gehanteerd.

In het geval van de voorgenomen ontwikkeling wordt de functie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' uit de VNG handreiking als uitgangspunt genomen, waar milieucategorie 3.1 geldt. Deze functie is bedoeld voor vakantieparken met aanvullende voorzieningen, zoals keukens. Onder deze functie kunnen ook vakantieparken worden geschaard met 300 recreatieve verblijfplaatsen. Voor dit type vakantieparken is het realistisch om grotere richtafstand te hanteren, gezien hun omvang en de aanwezige voorzieningen. Met de gewenste ontwikkeling gaat het slechts om zes ligplaatsen waar verblijfsrecreatie wordt toegestaan, waardoor het project een zeer kleinschalig karakter heeft. Milieucategorie 3.1 is in dit geval dan ook niet reëel als wordt gekeken naar de beoogde ontwikkeling. Wel zal deze milieucategorie worden gehanteerd voor de toetsing van dit initiatief.

In het geval van de functie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' geldt milieucategorie 3.1, waarbij voor het aspect geluid de grootste richtafstand geldt. Dat is namelijk 50 meter in het geval van rustig gebied. Omdat in voorliggend geval sprake is van een gemengd gebied, wordt deze richtafstand met één stap verkleind naar 30 meter. Voor de aspecten geur en gevaar geldt dan een richtafstand van 10 meter en voor het aspect stof geldt een richtafstand van 0 meter.

De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijn de woonbootligplaatsen aan de oostkant van het projectgebied. De afstand van het projectgebied tot de woonbootligplaatsen bedraagt circa 20 meter. Voor deze functie wordt de richtafstand voor het aspect geluid (30 meter) overschreden. Voor de overige aspecten geldt dat wordt voldaan aan de voorgeschreven richtafstand waardoor onaanvaardbare hinder kan worden uitgesloten. Op het aspect geluid wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5 (Geluid).

Andere geluidgevoelige functies zijn de woningen aan de Mastenmakersstraat ten zuiden van het projectgebied. Deze woningen zijn gelegen op een afstand van circa 30 meter. In dit geval wordt voldaan aan de richtafstand voor alle aspecten. Onaanvaardbare hinder voor deze woningen kan daarmee worden uitgesloten. Overige gevoelige functies liggen op grotere afstand van het projectgebied en voldoen daarmee ook aan de voorgeschreven richtafstanden.

Tot slot moet nog worden beoordeeld of omliggende bedrijvigheid mogelijk een belemmering kan vormen voor het project omdat de ligplaatsen kunnen worden beschouwd als gevoelige functie. De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteit bevindt zich ten zuidwesten van het projectgebied op circa 15 meter. Dit perceel kent in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming waar bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Als wordt uitgegaan van milieucategorie 2 dan is de grootste richtafstand 30 meter in rustig gebied. In gemengd gebied, waar hier sprake van is, wordt volstaan met een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand wordt niet overschreden. Daarnaast is deze bedrijvigheid in de huidige situatie al ingesloten door verschillende gevoelige functies (woningen) op kortere afstand. Waardoor de bedrijvigheid in de huidige situatie al wordt belemmerd door omliggende functies.

Verder is aan de Mastenmakersstraat 15-17 het financieel adviesbureau Buysman gevestigd. Het gaat hierbij om de functie 'Overige zakelijke dienstverlening' die in milieucategorie 1 wordt ondergebracht in de VNG handreiking. De richtafstand voor deze functie is in gemengd gebied 0 meter. De richtafstand wordt niet overschreden waardoor dit bedrijf niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.



Ook bevindt zich op circa 25 meter afstand ten zuiden van het projectgebied een pension. Dit pension valt binnen de functie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' die in milieucategorie 1 valt. De richtafstand voor deze functie is in gemengd gebied 0 meter. De richtafstand wordt niet overschreden waardoor dit bedrijf niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Aan de zuidkant van het projectgebied (overzijde N331) is verder nog een jachthaven gevestigd. Deze jachthaven valt onder de functie 'Jachthavens met diverse functies' in milieucategorie 3.1. In een gemengd gebied is de grootste richtafstand 30 meter. Aangezien de jachthaven is gelegen op een afstand van circa 75 meter wordt de richtafstand niet overschreden. De jachthaven wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Tot slot bevinden zich aan de noordkant van het projectgebied twee bedrijven die in hoge milieucategorieën worden ingedeeld. Het gaat hierbij om Royal Buisman, gevestigd aan de Zomerdijk 34, en Scheepswerf Poppen, gevestigd aan de Zomerdijk 64. Royal Buisman kent op grond van het geldende bestemmingsplan een maximale milieucategorie van 4.2. In rustig gebied geldt dan een richtafstand van 300 meter. In gemengd gebied wordt deze richtafstand teruggebracht naar 200 meter. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 260 meter, waardoor de voorgeschreven richtafstand niet wordt overschreden. Scheepswerf Poppen kan op grond van het geldende bestemmingsplan ingedeeld worden in milieucategorie 5.1. In rustig gebied geldt dan een richtafstand van 500 meter. In gemengd gebied wordt een richtafstand van 300 meter gehanteerd. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 400 meter, waardoor de richtafstand niet wordt overschreden. Daarnaast geldt in beide gevallen dat op een aanzienlijk kortere afstand al gevoelige functies (woningen) zijn gevestigd. De bedrijven worden door het beoogde initiatief niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarnaast zijn deze gelegen op een in het kader van de Wgh gezoneerd industrieterrein. De ontwikkeling ligt buiten de Wgh zone en het geluid vanwege deze bedrijven is daarmee niet een relevant aspect.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een belemmering in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de omgeving en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige functies.

4.3 Geur

4.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het milieuaspect geur. Het is belangrijk dat de omgeving geen onevenredige geurhinder ondervindt door de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast is het van belang dat bij de realisatie van nieuwe gevoelige functies geen last wordt ervaren van geurhinder vanwege de bestaande omliggende functies. Voor het bepalen van de geuremissie van omliggende bedrijven is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geraadpleegd. Het projectgebied is gelegen in een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand met één stap mag worden verlaagd.

4.3.2 Situatie projectgebied

De ligplaatsen veroorzaken zelf geen geurrelevant emissies. Er is geen sprake van een belemmering van nabijgelegen geurgevoelige objecten.

Wel kunnen de ligplaatsen zelf worden gezien als geurgevoelig object. Overigens is hiervan al sprake in de bestaande situatie dus dit voornemen brengt daar geen verandering in. Omdat in de nabije omgeving van het projectgebied diverse bedrijven zijn gevestigd die mogelijk geuremissies veroorzaken, worden deze effecten wel gezien.

De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteit bevindt zich ten zuidwesten van het projectgebied op circa 15 meter. Dit perceel kent in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming waar bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Als wordt uitgegaan van milieucategorie 2 dan zou de grootste richtafstand voor geur 30 meter in rustig gebied kunnen zijn.

In gemengd gebied, waar hier sprake van is, wordt in dat geval volstaan met een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand wordt niet overschreden.

Een andere vorm van bedrijvigheid met mogelijke geuremissie is het pension op circa 25 meter afstand ten zuiden van het projectgebied. Dit pension valt binnen de functie 'Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra' die in milieucategorie 1 valt. De richtafstand voor deze functie is in gemengd gebied 0 meter. De richtafstand wordt niet overschreden waardoor geen sprake is van geurhinder.

Aan de zuidkant van het projectgebied (overzijde N331) is verder nog een jachthaven gevestigd. Deze jachthaven valt onder de functie 'Jachthavens met diverse functies' in milieucategorie 3.1. In een gemengd gebied is de grootste richtafstand 30 meter. Aangezien de jachthaven is gelegen op een afstand van circa 75 meter wordt de richtafstand niet overschreden.

Tot slot bevinden zich aan de noordkant van het projectgebied twee bedrijven die in hoge milieucategorieën worden ingedeeld. Het gaat hierbij om Royal Buisman, gevestigd aan de Zomerdijk 34, en Scheepswerf Poppen, gevestigd aan de Zomerdijk 64. Royal Buisman kent op grond van het geldende bestemmingsplan een maximale milieucategorie van 4.2. In rustig gebied geldt dan een richtafstand van 300 meter. In gemengd gebied wordt deze richtafstand teruggebracht naar 200 meter. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 260 meter, waardoor de voorgeschreven richtafstand niet wordt overschreden. Scheepswerf Poppen kan op grond van het geldende bestemmingsplan ingedeeld worden in milieucategorie 5.1. In rustig gebied geldt dan een richtafstand van 500 meter. In gemengd gebied wordt een richtafstand van 300 meter gehanteerd. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 400 meter, waardoor de richtafstand niet wordt overschreden.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ligplaatsen geen geurhinder ondervinden van de omgeving.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie

4.4.1 Algemeen

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

4.4.2 Situatie projectgebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 190 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', circa 1,3 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'De Wieden' en circa 1,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Olde Maten & Veerslootslanden'. Deze Natura 2000-gebieden zijn alle drie stikstofgevoelig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied ligt niet in, of direct naast het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op ruim 350 meter afstand van het projectgebied. Gezien de afstand van het projectgebied tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de bouwvrijstelling in relatie met stikstofdepositie die per 1 juli 2022 via de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking is getreden. De Wsn en de Bsn regelden een vrijstelling voor de vergunningsplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Met de uitspraak van 2 november 2022 komt deze bouwvrijstelling (de zogenaamde vrijstelling voor de aanlegfase) te vervallen. Voor ruimtelijke plannen en projecten dient daarom de aanleg en exploitatiefase meegenomen te worden om te bepalen of er een stikstofdepositie is.

In het geval van de beoogde ontwikkeling is enkel sprake van een gebruikswijziging en vinden er geen bouw- of aanlegwerkzaamheden plaats. Het is derhalve niet nodig om een stikstofberekening uit te voeren voor de aanlegfase. De beoogde gebruikswijziging van de steigers en aangrenzende gronden maakt het aanleggen en verblijven (verblijfsrecreatie) op een vaartuig ter plaatse van zes bestaande ligplaatsen mogelijk. In de huidige situatie liggen er al recreatievaartuigen op de daartoe bestemde ligplaatsen en worden deze recreatievaartuigen al gebruikt, waardoor er geen extra vaartuigen worden toegevoegd. Er wordt al met de bestaande recreatievaartuigen gevaren en dit is ook toegestaan.

Het aantal verkeersbewegingen in de richting van het projectgebied zal ook niet wijzigen. In de huidige situatie zijn deze verkeersbewegingen namelijk al aanwezig. Als gevolg van dit initiatief ontstaan geen extra vaar- of voertuigbewegingen die stikstofdepositie tot gevolg kunnen hebben. Ook voor de exploitatiefase is het daarom niet nodig om een stikstofdepositieberekening uit te voeren. Er kan op voorhand worden uitgesloten dat er als gevolg van de gebruikswijziging een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De beoogde gebruikswijziging van de steigers en aangrenzende gronden maakt het gebruiken en verblijven op vaartuigen mogelijk ter plaatse van zes bestaande ligplaatsen. In de huidige situatie liggen er al recreatievaartuigen op de daartoe bestemde ligplaatsen en worden deze recreatievaartuigen al gebruikt. Van nadelige effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling is daarom geen sprake.

4.4.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming staat niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en in-richtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

4.5.2 Situatie projectgebied

Wet geluidhinder en goede ruimtelijke ordening

In voorliggend geval is enkel sprake van een gebruikswijziging, waarbij er verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt bij zes ligplaatsen (vergelijkbaar met reguliere recreatiewoningen). Net als reguliere recreatiewoningen niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder zijn, geldt dat ook niet voor de beoogde gebruikswijziging zodat een toetsing aan de Wgh achterwege kan blijven.

Vanuit goede ruimtelijke ordening is globaal gekeken naar wegverkeerslawaaï. De meest nabijgelegen wegen zijn bestemmingswegen. De meest relevante weg is de N331 (Hasselterdijk). Vanwege de afstand (circa 70-80 meter) en de tussenliggende bebouwing is er ter plaatse van het projectgebied een, mede gelet op het niet geluidgevoelig zijn, aanvaardbaar verblijfsklimaat (niet slechter dan de bestaande woningen die dichtbij en vlak naast de N331 zijn gesitueerd).

Geluid vanuit de verblijfsrecreatie

Het is mogelijk dat door de aanwezigheid van verblijfsrecreanten (stem)geluid wordt geproduceerd. Voor het projectgebied geldt dat in de huidige situatie zes ligplaatsen voor dagrecreatieve vaartuigen (commerciële verhuur) zijn toegestaan. Met de ontwikkeling wordt het toegestaan om deze ligplaatsen ook te gebruiken voor verblijfsrecreatie. Het toestaan van verblijfsrecreatie kan leiden tot extra geluidsbelasting op de omliggende ligplaatsen.

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat de ontwikkeling valt in milieucategorie 3.1 met de bijbehorende functie 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', die een richtafstand van 50 meter voor geluid hanteert. Deze functie is bedoeld voor vakantieparken met aanvullende voorzieningen, zoals keukens. Onder deze functie kunnen ook vakantieparken worden geschaard met 300 recreatieve verblijfplaatsen. Voor dit type vakantieparken is het realistisch om een richtafstand van 50 meter te hanteren, gezien hun omvang en de aanwezige voorzieningen. Met de gewenste ontwikkeling gaat het slechts om zes ligplaatsen waar verblijfsrecreatie wordt toegestaan, waardoor het project een zeer kleinschalig karakter heeft.

In de haven ontbreekt het beschikken van de aanwezigheid van vergelijkbare recreatieve faciliteiten, zoals de het beschikken over een keuken/restaurant waar de voorgestelde functie vanuit gaat. Hierdoor sluiten deze zes recreatievaartuigen/ligplaatsen niet volledig aan bij de functie 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. De toekomstige recreanten zullen gebruik maken van de bestaande voorzieningen in Zwartsluis, aangezien de haven niet beschikt over deze recreatieve faciliteiten. Hierdoor zal het geluidsniveau aanzienlijk lager zijn in de werkelijke situatie, vanwege het ontbreken van deze faciliteiten. In werkelijkheid is een richtafstand van 50 meter aan de ruime kant en milieucategorie 3.1 niet passend voor de beoogde functie.

Verder geldt dat de VNG-brochure een systeem kent van richtafstanden, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken (zie hierboven). Het aspect geluid is in veel gevallen maatgevend en in de motivering om af te wijken van een richtafstand kan worden getoetst aan de richtwaarde voor geluid, in dit geval 50 dB(A) voor een gemengd gebied. Het enig mogelijke geluid-aspect kan stemgeluid zijn. De equivalente bronsterkte voor sprekende mensen bedraagt circa $L_W = 70$ dB(A) (Tennekes). Als 10 personen tegelijkertijd spreken bedraagt de bronsterkte $L_W = 80$ dB(A). Op de minimale afstand tot de omliggende woonboten is de bijdrage dan niet meer dan 45 dB(A), de grenswaarde in de avondperiode. Gesteld kan worden dat in deze worst-case benadering aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan en daarmee afgeweken van de richtafstand. Omdat ook in de bestaande situatie al stemgeluid kan voorkomen, is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling tot extra geluidhinder zal leiden.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor dit project. En dat de mogelijke effecten van deze ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij is van belang of een nieuw te realiseren functie kan worden aangemerkt als bodemgevoelige functie.

4.6.2 Situatie projectgebied

Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bodemgevoelige functie mogelijk gemaakt. Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook geen bodemonderzoek vereist.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de watertoets. Sinds 1 november 2003 is de watertoets voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets (bijlage 1) is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

4.7.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een gebruikswijzing, waardoor geen sprake is van bodemingrepen of bouwactiviteiten die van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Op basis van de digitale watertoets geeft het waterschap Drents Overijsselse Delta aan dat geen sprake is van een waterschapsbelang en dat het waterschap daarom akkoord gaat met het plan.

4.7.3 Conclusie

Vanuit de waterhuishouding bezien, worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.8 Archeologie

4.8.1 Algemeen

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988;
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
3. Wet tot behoud van cultuurbezit;
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970;
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de oude regelingen golden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod op beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.



Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

4.8.2 Situatie projectgebied

Voor een klein deel van het projectgebied geldt een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging zonder dat daarbij bodemingrepen plaatsvinden. Er kan daarom worden uitgesloten dat aanwezige archeologische waarden worden aangetast als gevolg van dit initiatief.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een aantasting van archeologische waarden, waardoor geen belemmering ontstaat voor het planvoornemen.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

4.9.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied zelf kent op basis van het bestemmingsplan geen dubbelbestemming ter bescherming van cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Er is in voorliggend geval sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aantasten. Het plan is dan ook uitvoerbaar vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieubescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijnstof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. Voor de overige stoffen genoemd in de Wet milieubeheer komen de concentraties niet in de buurt van de grenswaarde.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.



Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling, de zogenaamde gevoelige bestemmingen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.10.2 Situatie projectgebied

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.10.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk nu het onderhavige initiatief kan worden aangemerkt als NIBM-project. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

4.11 Externe veiligheid

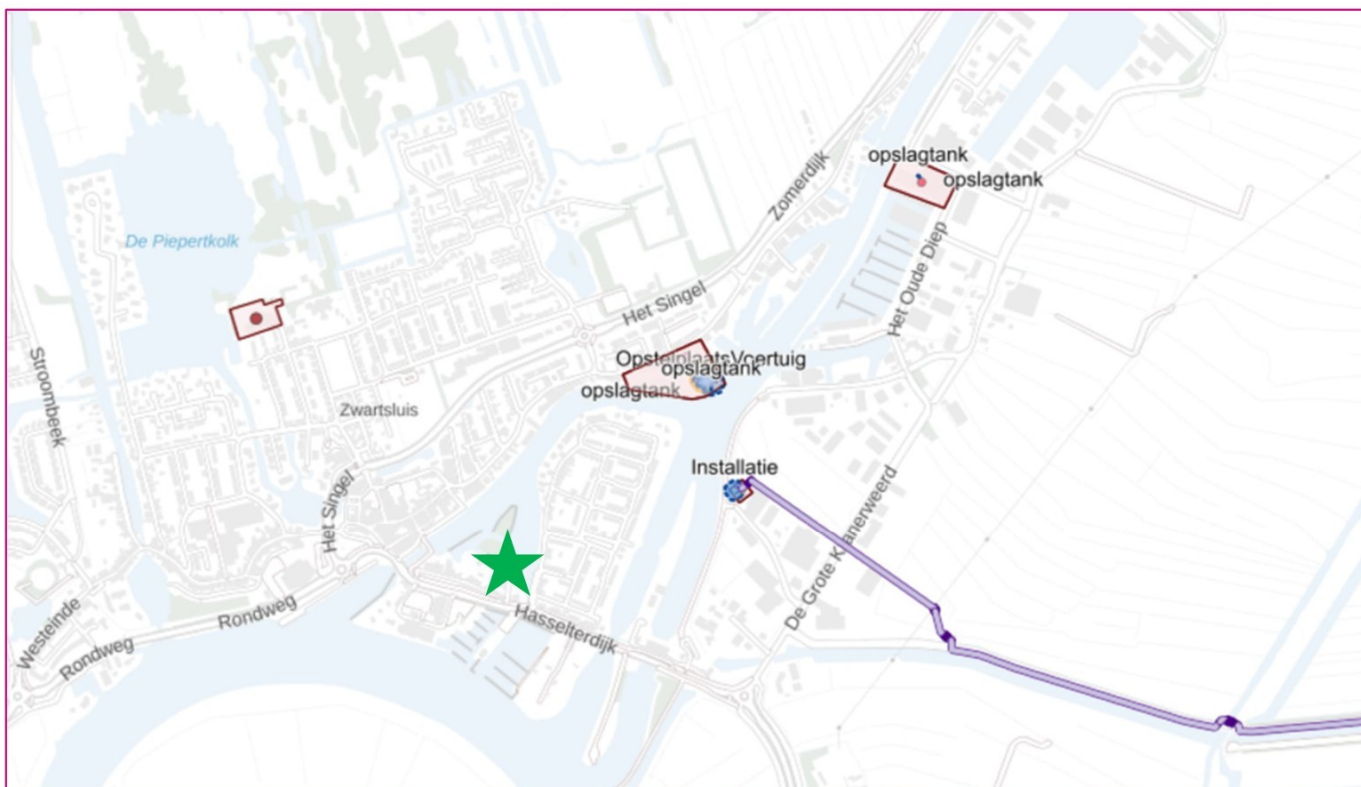
4.11.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.11.2 Situatie projectgebied

In het kader van het aspect externe veiligheid is de Atlas van de Leefomgeving geraadpleegd. Figuur 4.2 toont een uitsnede van de risicokaart.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart met aanduiding projectgebied in groen (bron: Atlas Leefomgeving)

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gebruikswijziging bewerkstelligd. Met de gebruikswijziging wordt het mogelijk om bestaande ligplaatsen voor recreatievaartuigen te gebruiken als ligplaatsen voor vaartuigen waarbij verblijfsrecreatie plaatsvindt. Het gaat in totaal om zes ligplaatsen. Op grond van het Bevi kunnen recreatieterrainen alleen worden aangemerkt als kwetsbaar object als het terrein is bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Dit is in de beoogde situatie niet het geval. Wel kan het terrein worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object op grond van het Bevi.

Risico relevante inrichtingen

Binnen een straal van 400 meter rond het projectgebied bevinden zich geen risico relevante inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting bevindt ten noordoosten van het projectgebied op een afstand van ongeveer 415 meter. Gelet op deze afstand, wordt aangenomen dat deze inrichtingen geen belemmering vormen voor het beoogde initiatief.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op de risicokaart worden geen transportroutes aangegeven waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Op de risicokaart zijn ook buisleidingen aangegeven. Het gaat om een aardgasleiding van Gasunie, die op circa 450 meter afstand van het projectgebied is gelegen. Gelet op de grote afstand tot het projectgebied kan worden aangenomen dat deze transportroute geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief.

Magneetveldzones

Tot slot loopt op circa 760 meter afstand van het projectgebied een bovengrondse hoogspanningslijn van TenneT. Voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve magneetveldzone van 45 meter aan beide kanten van de hoogspanningslijn. Het projectgebied is gelegen buiten deze indicatieve magneetveldzone. Er is geen sprake van een belemmering ten aanzien van het beoogde initiatief.

4.11.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot van externe veiligheid.

4.12 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij bodemingrepen door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen relevante kabels of leidingen. Daarnaast is geen sprake van bodemingrepen of bouwwerkzaamheden die eventueel gevolgen kunnen hebben voor kabels of leidingen.

4.13 Milieueffectenrapportage

4.13.1 Algemeen

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van (meer dan) 100 hectare of indien een aaneengesloten gebied 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het toestaan van verblijfsrecreatie bij zes reeds bestaande ligplaatsen. Dit valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit m.e.r.. De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde.

4.13.2 Situatie projectgebied

Wanneer de mogelijkheden van dit project worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau. Het mogelijk maken van verblijfsrecreatie ter plaatse van bestaande ligplaatsen is vele malen kleiner de drempelwaardes uit het Besluit m.e.r.. Van een m.e.r.-plichtig stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. is dan ook geen sprake, temeer omdat er vanuit planologisch oogpunt geen sprake is van een toename van het aantal ligplaatsen. Het betreft slechts het toestaan van verblijfsrecreatie bij zes ligplaatsen. Tot slot blijkt uit dit hoofdstuk en de voorgaande hoofdstukken dat dit ruimtelijke plan geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.13.3 Conclusie

Gelet op het zeer kleinschalige karakter van dit project is geen sprake van een m.e.r.-(-beoordelings)plicht. Ook kan worden vastgesteld dat geen sprake is van significant nadelige milieugevolgen vanwege dit project.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

Financiële haalbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die verbonden zijn aan het doorlopen van de procedure worden verhaald op de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Mogelijke planschadetekosten zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer, hiervoor is een overeenkomst met de gemeente opgesteld.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Met het voorliggend plan wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of -overeenkomst is niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen. Binnen deze procedure zijn er mogelijkheden voor het indienen van bezwaar, beroep en hoger beroep.

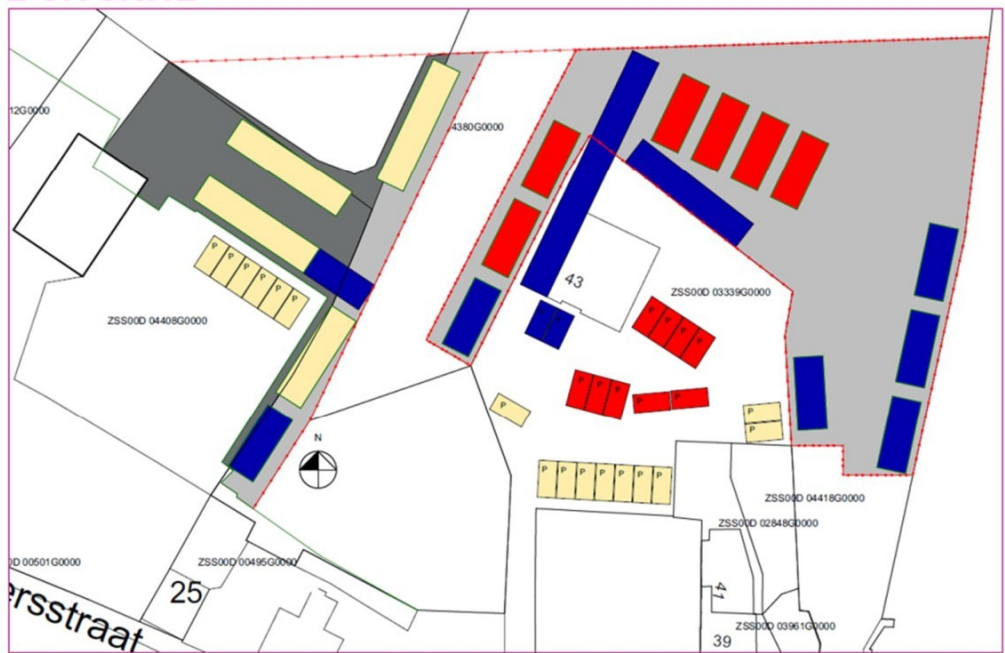
Overleg met omwonenden

De heer [REDACTED] heeft omwonenden tijdens een bijeenkomst op 21 december ingelicht over het voornemen. De bijeenkomst vond plaats om 19:00 uur in hotel Zwartewater in Zwartsluis. De presentielijst is opgenomen in bijlage 2.

De avond begon met een korte uitleg van het initiatief. Er is ingegaan op het geldende bestemmingsplan en er is toegelicht waarom het initiatief niet binnen de geldende regels past. Daarnaast is kort uiteengezet dat de vergunningaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan na de participatiebijeenkomst, maar voor 1 januari 2024 zal worden ingediend. Het planvoornemen is toegelicht aan de hand van de tekening die is opgenomen in figuur 5.1. Hierbij is ook de keuze van de situering toegelicht, omdat op deze manier het beste tegemoet kon worden gekomen aan wensen vanuit omwonenden. Door de ligplaatsen voor verblijfsrecreatie te centreren rond het boothuis aan de Mastenmakersstraat 43, komen deze ligplaatsen zo ver mogelijk weg te liggen van omwonenden. Dit zorgt voor de minste overlast op de omgeving.

WEERGAVE GEWENSTE SITUATIE

- Ligplaatsen waar het om gaat zijn weergegeven in rood



Figuur 5.1: Getoonde tekening van het initiatief (bron: Atelier Schraa)

Nadat het initiatief is toegelicht is de aanwezigheden de gelegenheid geboden om vragen te stellen of te reageren op het initiatief.

Allereerst geven twee bewoners aan dat er geen rekening met hem wordt gehouden door de ligplaatsen voor verblijfsrecreatie op deze wijze te situeren. De ligplaatsen komen op korte afstand van zijn eigen woning te liggen, wat onder andere zou leiden tot een verminderd uitzicht. De heer [J] reageert hierop door aan te geven dat zo veel als mogelijk geprobeerd is rekening te houden met omwonenden ten aanzien van parkeren en uitzicht. Daarnaast geeft hij aan dat het uitzicht niet verslechtert omdat in de huidige situatie ook al vaartuigen mogen worden aangelegd op dezelfde locatie. Vervolgens wordt een foto aan de zaal getoond door bewoners om te laten zien wat hun uitzicht is.

Verder wordt opgemerkt dat ter plaatse van de ligplaatsen die niet in de vergunningaanvraag worden opgenomen in theorie wel verblijfsrecreatie kan plaats. Er is aangegeven dat dit zo veel mogelijk wordt ingeperkt met vergunningvoorschriften. Dit is niet relevant voor de vergunningaanvraag.

Een andere bewoonster geeft aan dat ze voorstander is van het initiatief omdat ze het gezellig vindt om allemaal mensen in de haven te zien verblijven. Er wordt aangegeven dat dit een gezellige sfeer creëert. Wel wordt gevraagd hoe om wordt gegaan met afvalwater van toiletten in verband met zwemmen in de haven. De heer [J] geeft aan dat het afvalwater van het toilet wordt opgevangen in een vuilwatertank. De vuilwatertank moet vervolgens worden afgezogen, zodat het afvalwater dus niet in de haven terecht komt.

Vervolgens wordt een vraag gesteld over een eventuele nieuwe steiger en of daar al meer over bekend is. De heer [J] geeft aan dat nog niet te weten en dat hij eerst de uitkomst van de vergunningaanvraag wil afwachten.

Ook wordt vanuit deze bewoner nog gereageerd op de eerdere opmerking ten aanzien van overlast. De bewoner geeft aan dat het er in verhouding juist rustiger wordt en dat de overlast afneemt. Ook geeft bewoner aan een goede ervaring te hebben met de heer [J]. Als je belt om overlast te melden, dan wordt er direct wat mee gedaan is de ervaring. Bewoner geeft aan het negatieve beeld wat wordt geschetst door de twee andere bewoners niet te herkennen.



In aanvulling op de vorige bijdrage wordt door een bewoner gevraagd hoe overlast van tevoren beperkt wordt. De heer  geeft aan dat het vanaf 22:00 uur stil moet zijn. Daarnaast worden meerdere telefoonnummers beschikbaar gesteld die omwonenden kunnen gebruiken om overlast te melden. Op die manier kunnen de huurders van de vaartuigen benadert worden met het verzoek de overlast te staken.

Ook vraagt een bewoner zich af wie de eigenaar van het water is. Vanuit de zaal wordt al aangegeven dat dit gepacht wordt van Rijkswaterstaat en dat het niet mogelijk is het water in eigendom te krijgen.

Dan wordt nog een vraag gesteld over een handhavingsverzoek die geen relatie heeft met de vergunningaanvraag. Doordat dit niet relevant is, wordt dit verder niet opgenomen in het verslag.

Tot slot wordt afgesloten door een bewoner die aangeeft het een goed initiatief te vinden. Ook door deze bewoner wordt benadrukt dat het de haven juist gezellig maakt en dat als er toch overlast is, dit altijd snel wordt opgelost wanneer het wordt doorgegeven.

6. AFWEGING EN CONCLUSIE

Zoals beschreven in paragraaf 1.3 kan ten behoeve van dit initiatief gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, onder 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarmee is de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. In voorliggend geval gaat het om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenregeling zoals is opgenomen in artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht waarmee de gebruikswijziging van de steigers en aangrenzende gronden ten behoeve van het aanleggen en gebruiken van vaartuigen voor verblijfsrecreatie ter plaatse van zes ligplaatsen kan worden gerealiseerd.

6.2 Afweging

De afwijking van het bestemmingsplan betreft het aanleggen en gebruiken van vaartuigen voor verblijfsrecreatie. Het gaat in totaal om zes ligplaatsen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op alle niveaus en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlage 1 Digitale watertoets

Bijlage 2 Presentielijst participatiebijeenkomst



gemeente

Zwartewaterland

Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

De heer [REDACTED]
Wolvenjacht [REDACTED]
8064 PB Zwartsluis

Uw brief van 23 december 2023
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z2024-00001155

Behandeld door [REDACTED]
Bijlage(n) 4
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hasselt, 16 oktober 2024

Geachte heren [REDACTED]

U heeft op 23 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van ligplaatsen voor recreatievaartuigen aan de Mastenmakersstraat [REDACTED] (8064 DX) te Zwartsluis. Meer specifiek heeft de aanvraag betrekking op het mogen gebruiken van zes ligplaatsen voor houseboats. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag op eigen risico beginnen met de activiteiten

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de activiteiten of uw activiteiten ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de activiteiten maar dat doet u dan op eigen risico.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in huis-aan-huisblad De Stadskoerier, de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid
-	Aantal activiteiten	

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
-	Buitenplanse kleine afwijking of tijdelijke afwijking	2.3.3.2
		€ 259,00
Totaal		€ 259,00

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2022-00012145 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

[redacted]
teamsenior Vergunningen

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Ook verstuurd aan: Atelier Schraa, de heer [redacted] (info@schraa-atelier.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Aan de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2024-00001155 verbinden wij de onderstaande voorwaarden, welke te allen tijde in acht genomen moet worden.

- De ligplaatsen mogen worden ingenomen door vaartuigen welke bestemd zijn voor dagrecreatie en/of (tijdelijke) verblijfsreactie. De ligplaatsen mogen worden ingenomen door recreatievaartuigen welke bedrijfsmatig worden verhuurd.
- De ligplaatsen mogen niet worden ingenomen door vaartuigen welke daar liggen met het doel ter plaatse te functioneren.
- Er mogen maximaal 6 ligplaatsen voor reactievaartuigen worden ingenomen, zoals aangegeven op de kaart bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- Als maatvoering voor de recreatievaartuigen geldt een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 45 m².
- Elke vorm van huisvesting is verboden. Incidenteel nachtverblijf mag alleen plaatsvinden op de dag van aankomst, de dag voor vertrek of bij slecht weer. Door middel van een nachtregister moet dit gebruik worden bijgehouden.
- De ligplaatsen mogen worden ingenomen van 1 april t/m 30 september. In de winterperiode mogen de recreatievaartuigen alleen een ligplaats innemen ter stalling.
- Vanaf 22.00 uur moet het stil zijn op de reactievaartuigen. Dit betekent geen versterkt geluid ten gehore brengen en onversterkt geluid, inclusief stemgeluid, zo veel mogelijk beperken.
- Recreatievaartuigen waarbij overnacht wordt op de ligplaatsen dienen voorzien te zijn van een functionerend decibelalarm.
- Het is niet toegestaan vuilwater, afval, enzovoorts te lozen in het water of op de kade.
- Het is niet toegestaan te recreëren in het openbaar gebied op de kade.
- De huisregels worden vooraf gecommuniceerd met de huurders. In de huisregels zijn de vergunningsvoorwaarden verwerkt.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 30 april 2024 hebben wij u tot en met 11 juni 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 6 juni 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

U ontvangt van ons een tijdelijke omgevingsvergunning

Wij besluiten om u de tijdelijke omgevingsvergunning welke geldig is tot en met 30 september 2027 onder voorwaarden (bijlage 1) te verlenen, als ook de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, § 3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3:9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen
- Bijlage II, artikel 4, lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling)

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- 23.1 bestemming Water
- c. ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan onder de bovengenoemde voorwaarden, omdat het plan voldoet aan de criteria voor afwijking van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en komt op basis hiervan in aanmerking voor het verlenen van een kleine afwijking. (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 11, bijlage II Besluit omgevingsrecht - kruimelregeling). Er zijn geen ruimtelijk relevante redenen om de gevraagde afwijking niet te verlenen.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de stedenbouwkundige van Het Oversticht op 28 maart 2023.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Het bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' met de bestemming 'water'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 4, lid 11, bijlage II Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling), hierin staan categorieën genoemd om af te wijken van het bestemmingsplan.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvang u van ons een tijdelijke omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2022-00012145 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	.
01	23-12-2023	OMG Publiceerbare aanvraagformulier	
02.	23-12-2023	OMG Bijlage 1 Digitale watertoets	
03.	23-12-2023	OMG Bijlage 2 Presentatiebijeenkomst	
04.	06-06-2024	OMG Ruimtelijke onderbouwing verblijfsrecreatie haven Zwartsluis_20230825	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen