

Integrale advisering Z2024-00001155


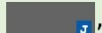

Onderwerp advies	Adviserende partij/persoon	Datum uitvraag advies	Datum ontvangen advies	Opmerkingen
Milieu (integraal)	ODIJ	20 februari 2024	25 april 2024	<p>Via regionale omgevingstafel</p> <p>Er zijn mogelijkheden, maar de aanvraag moet op onderdelen worden aangevuld.</p> <p>Milieuzonering</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor verblijfsrecreatie moet worden uitgegaan van milieucategorie 3.1 (voor in dit geval: Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)) i.p.v. milieucategorie 2. Natuurlijk is het de vraag hoe reëel dat is, aangezien het maar om 6 ligplaatsen met verblijfsrecreatie gaat, maar moet toch initieel worden uitgegaan van een generieke maximale richtafstand van 50 meter (en specifiek voor geur van 30 meter, stof 0 meter, geluid 50 meter en gevaar 30 meter). Nu kan gelet op de omgeving worden uitgegaan van een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met 1 afstandsstep mogen worden verlaagd (generieke richtafstand wordt dan bijvoorbeeld verlaagd van 50 naar 30 meter). De RO moet op deze punten nog worden aangepast.- In paragraaf 4.2 van de RO is vermeld dat de woningen aan de Mastenmakerstraat de meest nabijgelegen gevoelige objecten betreffen, gelegen op circa 20 - 30 meter van het plangebied en dat daarmee wordt voldaan aan maximale richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. Dat is niet correct. Er moet worden uitgegaan van een maximale richtafstand voor een gemengd gebied van 30 meter (i.p.v. de aangehouden 10 meter in de RO) en zijn er verder ook woonbootligplaatsen (geluidgevoelige locaties) ten oosten van het plangebied (op circa 20

				<p>meter) gelegen. Daarmee wordt echter ook niet voldaan aan de betreffende richtstand, kan milieuzonering belemmerend zijn voor het plan en zal voor de feitelijke situatie waarbij ook rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van bedrijfsontwikkeling, moeten worden beoordeeld of voor geluid (aan de overige specifieke richtafstanden wordt voor een gemengd gebied wel voldaan) sprake is van een aanvaardbare geluidsbelastingssituatie door de ligplaatsen met verblijfsrecreatie.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ook verblijfsrecreatie zelf kan een milieugevoelige functie zijn (i.t.t. hetgeen in paragraaf 4.2 van de RO is vermeld). Dat wil niet zeggen, dat daarvoor eenzelfde hoog beschermingsniveau als voor bijvoorbeeld woningen dan wel woonbootligplaatsen van toepassing is, maar moet daarmee wel rekening worden gehouden. De ligplaatsen met verblijfsrecreatie moeten daarom ook worden getoetst aan de richtafstanden voor bedrijvigheid van derden. Voor zover dat te overzien is, kan daaraan voor het plan met 6 ligplaatsen worden voldaan, inclusief voor Royal Buisman en Scheepswerf Poppen. Geadviseerd wordt om de RO aan te laten vullen met een toets interne werking.- Milieuzonering is mogelijk belemmerend voor het plan. Geadviseerd wordt om de RO voor de 6 ligplaatsen met verblijfsrecreatie aan te laten passen. <p>Geluid</p> <ul style="list-style-type: none">- Geluidsnotitie of aanvullende onderbouwing geluid van wegen en bedrijven (o.a. Buisman en Poppen).- Geluid vanaf de ligplaatsen is niet belemmerend voor reguliere woningen en ligplaatsen woonboten. Dit moet nog wel verantwoord worden in de onderbouwing. <p>Luchtkwaliteit Onderbouwing is akkoord.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Bodem Bodemkwaliteit is niet direct relevant voor dit plan.</p> <p>Geur Van de ligplaatsen is geen geurrelevante emissie te verwachten. Geur kan wel belemmerend zijn voor het plan. Aanvullende onderbouwing hierop is nodig.</p> <p>Externe veiligheid Plan ligt niet binnen een voor externe veiligheid belangrijk gebied.</p> <p>MER Aanvullen mer-(beoordelings)plicht.</p>
Vluchtroutes, enz.	VRIJ	20 februari 2024	25 april 2024	<p>Via regionale omgevingstafel</p> <p>Geen bezwaren, enkele aandachtspunten.</p> <p>Risicobronnen liggen op grote afstand.</p> <p>Bereikbaarheid van de ligplaatsen is via de landtong voldoende voor hulpdiensten.</p> <p>Vaartuigen niet te vastleggen, zodat ze mee kunnen bewegen met water.</p> <p>Bij kans op overstroming (tot bijna 6 meter) de aanwezigen tijdig informeren en/of evacueren. Bij het informeren (risicocommunicatie) van de aanwezigen meenemen dat de overstroming langere tijd kan gaan duren. Het gaat om vaartuigen voor verblijfrecreatie. Deze blijven drijven bij een overstroming. De eigenaren moeten wel rekening houden met de kans op overstroming en de zelfredzaamheid (tijdig vluchten). VRIJ kan helpen met opstellen van informatiefolders indien gewenst.</p>

Ecologie / stikstof	Provincie	20 februari 2024	25 april 2024	Via regionale omgevingstafel Geen inhoudelijke bezwaren. Plan voorziet in vergelijkbaar gebruik.
Water	Waterschap	20 februari 2024	25 april 2024	Via regionale omgevingstafel Plan speelt zich af op het water, niet op de kade. Daardoor geen wezenlijke verandering.
Gezondheid	GGD	20 februari 2024	25 april 2024	Via regionale omgevingstafel Thema Geluid Wat geluid betreft kan er onderscheid gemaakt worden in geluid van het object zelf indien gebruikt als vaartuig en het geluid veroorzaakt door de recreatieve gebruikers (toeristen). <ul style="list-style-type: none"> - Voor dit laatste heeft de aanvrager al de nodig aandacht in de huisregels, zoals stil na 22.00 uur, de mogelijkheid voor het plaatsen van een decibelmeter. Dat de initiatiefnemer goed bereikbaar wil zijn door telefoonnummers met omwonenden te delen ondersteunt de GGD van harte (uit verslag bewonersbijeenkomst). Op deze manier kan direct geacteerd worden op mogelijk ervaren geluidsoverlast. Het ervaren van geluidsoverlast is subjectief en mensen die 'gewoon' moeten werken of nachtdiensten draaien en overdag slapen kunnen eerder overlast ervaren. - Voor wat betreft het geluid van het 'recreatieobject voor toeristen': uit de stukken blijkt dat het (waarschijnlijk) benzine motoren betreft. Er is in het plan aandacht besteed aan de mogelijke overlast voor de omwonenden door de ligplaatsen zo ver mogelijk weg (20-30 meter) te plaatsen bij de omwonenden. Er is geen informatie bijgevoegd over de geluidsbelasting door het object (benzinemotor) voor

				<p>omwonenden. De GGD kan niet inschatten of het aanzetten van de motor en het manoeuvreren van het object geluidsoverlast kan geven.</p> <p>Thema Lucht Rookvrij: hout en houtskool veroorzaken geuroverlast en er komen schadelijke stoffen vrij. Ook een vuurkorf of BBQ veroorzaakt rook en mogelijk geuroverlast. Het kan schade veroorzaken aan de gezondheid, zowel van de gebruiker als die van anderen. Het advies is om zo min mogelijk te stoken. De GGD adviseert s om in de leefregels op te nemen dat alleen het gebruik van een elektrische- of gas-BBQ is toegestaan en dat het gebruik van vuurkorven en houtstook is verboden.</p> <p>Zwemwater Niet al het (natuur)water in Nederland is geschikt om in te zwemmen. Gezondheidsklachten zijn niet uit te sluiten na zwemmen in ongezond water. Het advies is om de toeristen hierop te attenderen en te wijzen op de zwemwaterapp en de informatie over zwemwater en blauwalg op de website van ggdleefomgeving.nl.</p>
Waterbeheer	Rijkswaterstaat	20 februari 2024	25 april 2024	<p>Regionale omgevingstafel</p> <p>Publiekrechtelijk geen bezwaren.</p> <p>Privaatrechtelijk wel bezwaren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien verzoek om permanente ligplaatsen voor houseboats/woonboten dan is het Binnenvaartpolitiereglement van toepassing. Dan is een ontheffing noodzakelijk. Echter RWS heeft vanuit privaatrechtelijk oogpunt bezwaar. In verband met de nieuwe wetwijziging huurbescherming , worden nieuwe aanvragen voor nieuwe woonboten (of vergelijkbare verblijfaccommodaties), conform huidige beleid, niet (meer) privaatrechtelijk toegestaan binnen het beheergebied RWS. Huurovereenkomst

				<p>voor woonboten en de rechten die woonbooteigenaren kunnen ontlene (huurbescherming) geven RWS een belemmering bij toekomstige ontwikkelingen of projecten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien er geen sprake is van permanente ligplaatsen/woonboten/verblijfboten maar gewoon boten/jachten die varen en tijdelijk ligplaatsnemen in een haven dan zijn er vanuit RWS geen bezwaren. <p>Vooralsnog neemt RWS aan dat het mogelijk om situaties gaat waar huurbescherming van toepassing is. Daarom gaat ze (privaatrechtelijk) niet akkoord met de ontwikkeling.</p>
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties		25 januari 2024 omgevingstafel	25 januari 2024 omgevingstafel	<p>Omliggende grond heeft bestemming 'Dagrecreatie'. Het is niet bevorderlijk voor de dagrecreatieve bestemming om pal ernaast te gaan verzwaren naar verblijfsrecreatie.</p> <p>De ontwikkeling gaat ten koste van ligplaatsen, waar blijkens de toelichting op het bestemmingsplan behoefte aan is.</p> <p>Ook mogelijke impact op omliggende woningen (geluidsoverlast e.d., met name in de avond). Dit uitvragen bij ODIJ.</p> <p>Grond (water) is eigendom van de staat?? Dus hierin kunnen we niet zomaar recreatievaartuigen plaatsen? © pachtconstructie met , kan dus wel.</p> <p>Wat is onze huidige visie op dit deel van het centrum? Er is geen concrete visie. Wel heeft college besloten om met een startnotitie voor dit gebied te komen. Hoe en wat en wanneer is nog niet duidelijk. Daar kan dus geen input uit worden gehaald.</p>
Afval		15 februari 2024	15 maart 2024	Ik heb het document doorgelezen en dit zou mijn advies zijn:

				<ul style="list-style-type: none">- Bij de wijziging van een haven van ligplaats voor recreatievoertuigen naar ligplaats voor verblijfsrecreatie kunnen verschillende veranderingen plaatsvinden op het gebied van afvalinzameling. Aangezien de recreatievoertuigen bedrijfsmatig worden verhuurd zal de eigenaar van het object zelf de afvalinzameling moeten regelen. Vanuit de gemeente (Dus ROVA) faciliteren wij geen bedrijfsmatige afvalinzameling. Als gemeente kunnen we wel meedenken over de optimale afvalvoorzieningen. <p>Enkele aspecten waar wel rekening mee moet worden gehouden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- Toename van afvalproductie: Als de haven wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie, kan de hoeveelheid afval die wordt geproduceerd toenemen. Verblijfsrecreanten brengen vaak meer tijd door op de locatie en genereren daardoor meer afval, zoals verpakkingsmaterialen, voedselresten en huishoudelijk afval. Daar moeten de eigenaren van de voertuigen zich wel bewust van zijn.- Diversiteit in afvalstromen: Met verblijfsrecreatie kunnen nieuwe soorten afvalstromen ontstaan die voorheen niet relevant waren toen de haven voornamelijk werd gebruikt voor recreatievoertuigen. Dit kan onder meer betrekking hebben op organisch afval van keukenactiviteiten, extra verpakkingsafval van langere verblijven.- Behoeftte van de huurders voor gescheiden inzamelen: Vanwege de diversiteit aan afvalstromen en omdat het thuis (mogelijk) ook zo is, kan een grotere behoefte zijn aan gescheiden inzameling van afval. Dit kan bijvoorbeeld het
--	--	--	--	--

				<p>apart inzamelen van organisch afval voor compostering, recycling van verpakkingsmaterialen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frequentere inzameling: Omdat er (mogelijk) meer afval wordt geproduceerd, kan het nodig zijn om de frequentie van afvalinzameling te verhogen om te voorkomen dat afval zich ophoopt en om een schone en gezonde omgeving te behouden voor verblijfsrecreanten en andere gebruikers van de haven. Hiervoor zal de eigenaar afspraken moeten maken met de commerciële afvalinzamelaar. - Aanpassingen aan afvalinzamelingsvoorzieningen: Het kan nodig zijn om bestaande afvalinzamelingsvoorzieningen aan te passen of uit te breiden om te voldoen aan de veranderende behoeften van verblijfsrecreatie. Dit kan onder meer het plaatsen van extra afvalcontainers, het bieden van gescheiden inzamelingsopties en het verbeteren van de toegankelijkheid van afvalinzamelingspunten omvatten. Dit is ook iets wat de eigenaar zelf het beste kan inschatten.
Verkeer en parkeren		25 januari 2024 omgevingstafel	25 januari 2024 omgevingstafel	<p>Qua parkeren is de behoefte en wat er gerealiseerd wordt goed onderbouwd.</p> <p>Wel zou de indeling van het parkeerterrein geoptimaliseerd kunnen worden. Dit levert meer plekken op.</p> <p>Als er een norm van 1,7 gehanteerd wordt, zijn er 10 pp nodig in plaats van 9 pp.</p>
Recreatie en toerisme		25 januari 2024 omgevingstafel	25 januari 2024 omgevingstafel	<p>'Houseboats' zouden een aanvulling kunnen zijn voor Zwartsluis, maar niet op deze locatie.</p> <p>pacht de desbetreffende gronden van RWS.</p>

				Rijkswaterstaat wil de gronden wel aan de gemeente verkopen, maar dan mag de gemeente het niet doorleveren aan een particulier, en dat zouden wij wel doen. Dus Rijkswaterstaat verkoopt niet.
Participatie		14 maart 2024 25 maart 2024	27 maart 2024 tot en met 11 april 2024	<p>Check doen op participatieverslag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - [redacted] 14 maart 2024 (mail) <i>Reactie ontvangen op 4 april 2024 (mail).</i> - [redacted] 14 maart 2024 (mail) <i>Reactie ontvangen op 5 april 2024 (mail)</i> - John Smits (raad): 14 maart 2024 (mail) <i>Reactie ontvangen op 11 april 2024 (mail)</i> - [redacted] (Stichting recreatiecentrum Zwartsluis): 14 maart 2024 (mail) <i>Reactie ontvangen op 16 april 2024 (mail)</i> - Fam. Eenkhoorn (Mastenmakersstraat 41): 14 maart 2024 (brief) - [redacted] 14 maart 2024 (brief) - [redacted] 14 maart 2024 (brief) - [redacted] 25 maart 2024 (brief) - [redacted] 25 maart 2024 (brief) <i>Reactie ontvangen op 27 maart 2024 (mail)</i>
Juridische houdbaarheid		25 januari 2024 omgevingstafel	25 januari 2024 omgevingstafel	<p>De 6 bootjes hebben er illegaal al gelegen. Daar heeft omwonende een punt van gemaakt. Uiteindelijk zijn ze na last onder dwangsom weggehaald.</p> <p>College heeft toegestemd met 13 plezierjachten, geen houseboats. En is dus niet enthousiast over deze ontwikkeling</p>

				<p>En nu vraagt [redacted] toch 6 min of meer permanente jachten aan.</p> <p>Dit is geen kruimelafwijking, maar een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing.</p>
Stedenbouw/welstand	Het Oversticht	15 februari 2024	28 maart 2024	<p>Stedenbouwkundige invulling voor functie uitgevraagd. 5 maart 2024: locatiebezoek</p> <p>Conclusie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verblijfsfunctie is niet passend - Verschijningsvorm houseboat is wel passend
APV en ligplaatsen	[redacted]	15 februari 2024	15 februari 2024	Ruimtelijke onderbouwing is akkoord.
Nadeelcompensatie	[redacted]	n.v.t.		<p>Meelezen op overeenkomst i.v.m. gevoeligheid en reële kans dat planschade zal worden geclaimd. Alleen van toepassing als we richting verlenen van vergunning gaan.</p>