

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING

Op 22 november 2019 heeft Watersportvereniging Hertha een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een jachthaven met 110 ligplaatsen op het adres Hatenboer ongenummerd, 6041 TN Roermond, kadastraal bekend Roermond, sectie A nr. 1891, geregistreerd onder nummer 114034-2019.

Burgemeester en wethouders van Roermond besluiten

gelet op de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
(realiseren jachthaven);
- Handeling in strijd met bestemmingsplan
(realiseren jachthaven).

per activiteit één bijlage bij dit besluit is toegevoegd waarin een nadere onderbouwing wordt gegeven van de betreffende activiteit

onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 januari 2020. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 22 dagen.

Inzagertermijn.

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van datum , 6 weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op www.roermond.nl en in het Elektronisch Gemeentebblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn wel/ geen zienswijzen ingediend.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit(en) genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Roermond,

Burgemeester en wethouders van Roermond,
namens dezen,
Clustermanager Vergunning toezicht en handhaving,

mevrouw W.F. Guelen

Bijlage(n)

Activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk.

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo; Het bouwen van een bouwwerk)

- Handeling in strijd met bestemmingsplan.

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo; Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet)

Bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo; Het bouwen van een bouwwerk)

Registratienummer: 114034-2019

Bestemmingsplan

De gronden waarop het bouwwerk wordt gebouwd zijn gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan . Het bouwplan is hiermee in overeenstemming

Advies Commissie Beeldkwaliteit

De Commissie Beeldkwaliteit heeft op 27 januari 2020 over het ontwerpbouwplan advies uitgebracht. Zij is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, mits aan de aan dit besluit verbonden voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarden

Wij verbinden aan de vergunning de voorwaarden dat:

- gedetailleerde gegevens van de bouwconstructie minimaal drie weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter nadere goedkeuring worden overlegd;
- het clubgebouw wordt voorzien van ten minste 1 brandblusser van 6 kg. conform artikel 6.31 van het Bouwbesluit 2012.

Bij dit besluit hoort het bijgevoegde, gewaarmerkte bouwplan.

Leges.

Ingevolge de Legesverordening is de aanvraag activiteit 'Bouwen van een bouwwerk' legesplichtig.

Leges: €

Handeling in strijd met bestemmingsplan

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo; Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid, Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet)

Registratienummer: 114034-2019

Beschrijving aanvraag

De aanvraag ziet op het realiseren van een jachthaven met 110 ligplaatsen ten behoeve van zeil- en motorboten op het bestaande waterbekken aan de Kop van Hatenboer (Hatenboer ong.) in Roermond. Om de jachthaven te realiseren, worden enkele nieuwe steigerpalen geplaatst en wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige buitensteiger. Tevens zal met onderhavig plan worden voorzien in een fietsenstalling, een toiletunit en een clubgebouw, waar ondergeschikte horeca zal worden geëxploiteerd. Het onderhavige perceel kent een oppervlakte van in totaal 29.152 m². De locatie is kadastraal bekend als Roermond, sectie A, nummer 1891.

Beheersverordening

De te realiseren feitelijke jachthaven is gelegen binnen de geldende beheersverordening “Maas en Maasplassen” en kent de bestemming “Water” en dubbelbestemming “Stroomvoerend Rivierbed”. De aangrenzende gronden binnen het plangebied, waar onder meer het toilet- en clubgebouw worden geplaatst en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de jachthaven, kennen de bestemming “Recreatieve Doeleinden Extensief” en eveneens de dubbelbestemming “Stroomvoerend Rivierbed”.

De gronden met de bestemming “Water” zijn bedoeld voor onder meer water en waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik met daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming jachthavens en bijbehorende voorzieningen toegestaan, mits dit als zodanig is aangegeven door middel van een functieaanduiding op de plankaart. Op de gronden waarop de onderhavige jachthaven wordt gerealiseerd, rust geen aanduiding ‘jachthaven’. Derhalve is de uitbreiding niet rechtstreeks toegestaan.

De gronden met de bestemming “Recreatieve Doeleinden Extensief” zijn (onder meer) bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen en daarbij behorende ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening. Tevens mogen de gronden met deze bestemming worden gebruikt ten behoeve van voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. De voorzieningen die ten behoeve van de te realiseren jachthaven worden gerealiseerd, vallen binnen deze bestemming.

Ten slotte zijn de gronden met de dubbelbestemming “Stroomvoerend Rivierbed”, die rust op het gehele onderhavige perceel, primair bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater en secundair bestemd voor doeleinden van de bestemmingen waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. Voor deze dubbelbestemming geldt dat uitsluitend ten behoeve van de in de beheersverordening genoemde riviergebonden activiteiten en de genoemde niet-riviergebonden activiteiten mag worden gebouwd, mits de andere bestemmingen dit toelaten. De aanvraag ziet op bouwwerken die vallen onder een van de genoemde toegestane riviergebonden activiteiten, namelijk voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden.

Voor deze voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden, gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- Er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

Ten behoeve van deze voorwaarden is reeds een vergunning verleend in het kader van de Waterwet.

Gelet op het bovenstaande is het onderhavige plan (en meer specifiek: de feitelijke jachthaven) in strijd met de beheersverordening. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) kan voor het onderhavige plan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de beheersverordening, mits geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een voorwaarde voor dergelijke omgevingsvergunning, is dat de aanvraag moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Afweging goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (door ons ontvangen op 18 juli 2020). Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn voor het realiseren van een jachthaven met 110 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Meer specifiek gelden ten aanzien van de aanvraag de volgende overwegingen.

Ruimtelijk / beleidsmatig

Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030

Voor de gemeente Roermond zijn de Maasplassen en de mogelijkheden die dit gebied te bieden heeft van groot belang. De Maas en de Maasplassen maken namelijk een groot deel uit van de aantrekkingskracht van de stad Roermond en worden intensief gebruikt. De kansen die dit gebied biedt, wil de gemeente dan ook zoveel mogelijk benutten. Watersport speelt hierbij een belangrijke rol. Het beoefenen van watersport en de hierbij behorende tijdelijke drukte op en aan het water passen bij de hoogdynamische stad Roermond. Met de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030 (hierna: de structuurvisie) wordt gezorgd voor de toename van de omgevingskwaliteit waardoor het interessanter wordt op of aan het water te recreëren. In de structuurvisie is vastgelegd dat marktpartijen de mogelijkheid hebben initiatieven te ontwikkelen en te exploiteren die een bijdrage leveren aan deze dynamiek. Het realiseren van onderhavige jachthaven is aan te merken als dergelijk initiatief. Het onderhavige plan past daarmee binnen de Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030.

Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen

Het plan past binnen het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen, dat op 26 mei 2020 is vastgesteld. Op grond van dit ontwikkelingskader is op deze locatie een kwaliteitsimpuls/-omvorming en aanvulling van het bestaande aanbod de belangrijkste opgave voor de toekomst, om zo nieuwe

doelgroepen voor de verblijfsrecreatie aan te trekken. Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van een jachthaven. Met dit initiatief kan een grotere doelgroep watersport bedrijven en recreëren dan tot op heden het geval is. De lange wachtlijsten voor ligplaatsen in Roermond geven daarbij aan hoe groot de behoefte is. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan voorziet in een welkome uitbreiding van de ligplaatscapaciteit. Met de komst van Hertha wordt bovendien een nieuwe impuls gegeven aan het onderhavige gebied. Al met al kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan in lijn is met het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren dient de te realiseren jachthaven te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2014. Conform deze parkeernota dienen minimaal 0,6 parkeerplaatsen per ligplaats aanwezig te zijn. Concreet komt dit neer op een parkeerbehoefte van 66 parkeerplaatsen. Met het onderhavige plan zullen op eigen terrein 110 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee zijn ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.

Externe veiligheid

Ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 800 meter, ligt de provinciale weg N280 (Weert-Roermond). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 880 meter. De projectlocatie is derhalve gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg. Vanwege de ligging van de projectlocatie binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N280, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat de afstand tot de weg meer dan 200 meter bedraagt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. In het kader van deze verantwoording dienen bezoekers van de jachthaven door de vergunninghouder bekend te worden gemaakt met de mogelijke risico's en de daarbij behorende handelingsperspectieven. Deze mogelijke risico's en de handelingsperspectieven zijn als bijlage toegevoegd aan deze omgevingsvergunning. De overige risicobronnen vallen qua invloedsgebied of plaatsgebonden risicocontour buiten de projectlocatie.

Ecologie

Bij de herontwikkeling van onderhavige locatie dienen verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes ten behoeve van de in dit gebied aanwezige vleermuizen gehandhaafd te blijven. Voor het onderhavige plan betekent dit dan ook concreet dat er rekening dient te worden gehouden met het plaatsen van nieuwe verlichting, omdat nachtelijke lichtbronnen op verblijfplaatsen en foerageergebieden van vleermuizen de functionaliteit ervan doen verliezen. Met onderhavig plan zal nieuwe verlichting worden gerealiseerd. Deze geplande nieuwe verlichting zal echter specifiek worden gerealiseerd om de A-, B- en C-steiger te verlichten en wordt voorzien van een progressieve lichtdemping tot uit, inclusief een beweegmelder. Daarnaast zal de buitensteiger, de zogenoemde D-steiger die bedoeld is voor kleinere boten, worden voorzien van kleine lampen met bewegingssensoren. Dit is bovendien de enige steiger die naar waarschijnlijkheid samenvalt met de vliegroute en het foerageergebied van de aanwezige vleermuizen. Ten slotte zal op de toegangsweg naar de jachthaven gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige verlichting, waarbij de lichtkleur niet kan worden aangepast. Echter, de plaatsing van deze verlichting is zodanig dat deze het weiland nauwelijks verlicht. Bovendien is op die locatie ook geen bommenrij aanwezig ten behoeve van de vliegroute van de vleermuis. Ten slotte vindt er in algemene zin geen tot weinig menselijke nachtelijke activiteit plaats op de steigers. Het zwaartepunt van de activiteiten van de watersportvereniging ligt namelijk overdag en niet op de avond- of nachtelijke uren wanneer de vleermuis actief is. Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de jachthaven.

Overige (omgevings)aspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals bodem- en luchtkwaliteit, archeologie, cultuurhistorie en geluid, volgen geen nadere ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen.

Verklaring van geen bedenkingen

Conform artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) is het plan aan de gemeenteraad voorgelegd ten behoeve van een verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft op 24 september 2020 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan de aangevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo worden verleend.

Bij dit besluit behoren de bijgevoegde, gewaarmerkte bijlagen.

Leges

Ingevolge de Legesverordening is de aanvraag activiteit 'Handeling in strijd met het bestemmingsplan' legesplichtig.

Leges: €