

Raad van State

ECLI

ECLI:NL:RVS:2022:3314

Datum uitspraak

16 november 2022

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 25 november 2021 heeft de raad van de gemeente Zaanstad het bestemmingsplan "[bedrijf]" vastgesteld. Het Zijkanaal G verbindt het Noordzeekanaal met de rivier de Zaan. Aan de westzijde van dit kanaal loopt de Havenstraat. Ter hoogte van het perceel [locatie 1] ligt het bedrijf van [bedrijf] dat in hoofdzaak brandstoffen, smeermiddelen en scheepsbenodigdheden voor de binnenvaart levert. Niet in geschil is dat het bedrijf daar al zeer geruime tijd gevestigd is en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse legaal zijn. Om de brandstoffen en overige artikelen te kunnen ontvangen, op te slaan en af te kunnen leveren aan de schepen beschikt het bedrijf over een bunkerstation. Een bunkerstation is een drijvend tankstation voor de binnenvaart (zowel voor beroeps- als recreatievaart). Belangrijk onderdeel van het bunkerstation is het bunkerschip. Hierin wordt brandstof opgeslagen en gedistribueerd. Schepen leggen hierbij aan. Leurboten zijn bij een bunkerstation behorende vrij varende boten die varende schepen bevoorraden. In het vorige door de raad op 28 mei 2019 vastgestelde bestemmingsplan "Havenstraat - Hemkade" was aan de bedrijfslocatie een voorlopige bestemming toegekend, gericht op een toekomstige verplaatsing van het bunkerstation. De eigenaar van het bunkerstation wil het bedrijf graag duurzaam voortzetten. Besloten is het bunkerstation ter plaatse te behouden. Dit plan voorziet in het toekennen van een permanente bestemming aan de bedrijfslocatie en in een uitbreiding van het bunkerstation. [appellant] woont op het perceel [locatie 2] op een afstand van ongeveer 25 m van het

plangebied. Zij vreest onder meer voor geluidsoverlast bij haar woning als gevolg van de uitbreiding van het bunkerstation en de aantasting van het open zicht op het water.

Volledige tekst

202200418/1/R1.

Datum uitspraak: 16 november 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Zaanstad,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 november 2021 heeft de raad het bestemmingsplan ["bedrijf"] vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[bedrijf] en anderen en [appellant] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 21 oktober 2022 waar [appellant A], [appellant B] en de raad zijn verschenen. Verder zijn [bedrijf] en anderen,

als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het Zijkanaal G verbindt het Noordzeekanaal met de rivier de Zaan. Aan de westzijde van dit kanaal loopt de Havenstraat. Ter hoogte van het perceel [locatie 1] ligt het bedrijf van [bedrijf] dat in hoofdzaak brandstoffen, smeermiddelen en scheepsbenodigdheden voor de binnenvaart levert. Niet in geschil is dat het bedrijf daar al zeer geruime tijd gevestigd is en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse legaal zijn. Om de brandstoffen en overige artikelen te kunnen ontvangen, op te slaan en af te kunnen leveren aan de schepen beschikt het bedrijf over een bunkerstation. Een bunkerstation is een drijvend tankstation voor de binnenvaart (zowel voor beroeps- als recreatievaart). Belangrijk onderdeel van het bunkerstation is het bunkerschip. Hierin wordt brandstof opgeslagen en gedistribueerd. Schepen leggen hierbij aan. Leurboten zijn bij een bunkerstation behorende vrij varende boten die varende schepen bevoorraden. In

het vorige door de raad op 28 mei 2019 vastgestelde bestemmingsplan "Havenstraat - Hemkade" was aan de bedrijfslocatie een voorlopige bestemming toegekend, gericht op een toekomstige verplaatsing van het bunkerstation. De eigenaar van het bunkerstation wil het bedrijf graag duurzaam voortzetten. Daarom zijn haalbaarheidsstudies uitgevoerd naar mogelijke alternatieve locaties voor het bunkerstation. Uit deze studies volgt dat een aanpassing van het bunkerstation op de bestaande locatie toch het meest haalbaar blijkt. Daarom is besloten het bunkerstation ter plaatse te behouden. Het voorliggende plan voorziet in het toekennen van een permanente bestemming aan de bedrijfslocatie en in een uitbreiding van het bunkerstation.

[appellant] woont op het perceel [locatie 2] op een afstand van ongeveer 25 m van het plangebied. Zij vreest onder meer voor geluidsoverlast bij haar woning als gevolg van de uitbreiding van het bunkerstation en de aantasting van het open zicht op het water.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Inhoudelijk

3. [appellant] betoogt allereerst dat met het voorliggende plan afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan "Havenstraat - Hemkade" en de daarbij behorende Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen uitgangspunten dat het bunkerstation verplaatst zou worden en dat er geen mogelijkheden waren voor groei van het bunkerstation ter plaatse.

3.1. Uit de verbeelding van het voorliggende plan volgt dat aan de bedrijfslocatie en aan de naastgelegen verkoophaven de bestemming "Water - Scheepvaartvoorzieningen" is toegekend. Aan een deel van de gronden is onder meer ook de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - leurboten" toegekend. Aan een ander deel is onder meer de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation" toegekend.

Artikel 4.1 van de planregels luidt: "De voor 'Water - Scheepvaartvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water(berging), waterstaatkundige werken en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. beroeps- en recreatievaart;
- c. de levering van brandstof voor voortstuwing van schepen;
- d. ligplaatsen voor historische schepen;
- e. bedrijfswoningen;
- f. een bunkerstation met ondergeschikte detailhandel, ten behoeve van de scheepvaart;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation' zijn bij het bunkerstation behorende bunkerschepen toegestaan;

h. ligplaatsen voor leurboten, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - leurboten;

[...]."

3.2. Uit de verbeelding van het vorige bestemmingsplan

"Havenstraat - Hemkade" volgt dat aan de bedrijfslocatie de bestemming "Water - Scheepvaartvoorzieningen - voorlopig" was toegekend.

Artikel 7.4 van de planregels van dat bestemmingsplan luidt: "De voorlopige bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, geldt voor een periode van maximaal 10 jaar, te rekenen vanaf het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De voorlopige bestemming vervalt in ieder geval op het moment dat de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 7.1 sub c en d feitelijk en duurzaam zijn beëindigd."

In paragraaf 4.13 van de plantoelichting van het vorige bestemmingsplan staat dat het bunkerstation voor 10 jaar wordt mogelijk gemaakt. Deze tijdelijke functie is erop gericht het station te verplaatsen. Vanuit overwegingen van externe veiligheid is de verplaatsing niet noodzakelijk, maar de wens is de oever van de Zaan meer openbaar toegankelijk te maken en de aanvoer met vrachtwagens verder te beperken.

In de Nota van beantwoording van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Havenstraat - Hemkade" staat dat in de locatiestudie die is uitgevoerd, meerdere locaties zijn gesignaleerd als mogelijke alternatieven. In verband met de wens om de oevers van de Zaan meer openbaar te maken, wordt de ligging van het bunkerstation ter plaatse van de Havenstraat op termijn niet wenselijk geacht. Bovendien zijn er geen mogelijkheden voor groei van het bedrijf in verband met de omliggende woningen op het terrein.

3.3. In paragraaf 1.1 van de plantoelichting van het voorliggende plan wordt verwezen naar verschillende haalbaarheidsstudies. Van de zijde van de gemeente is in 2017 opdracht gegeven om te onderzoeken of een alternatieve locatie kon worden gevonden voor het bunkerstation. In het rapport "Locatiescan Bunkerboot" van april 2017 is gekeken naar de mogelijkheden voor stationering van het bunkerstation op een andere locatie. Daarbij is rekening gehouden met bereikbaarheid van de locatie vanaf het water en vanaf het land (aanvoer van brandstoffen via de weg), een zoekgebied binnen een straal met een redelijke vaarafstand van de huidige locatie en een gepaste afstand tot gevoelige functies vanaf de locatie. Ook is gekeken naar wie eigenaar is van de oever. Uit dit rapport bleek dat er één alternatieve locatie geschikt was, de Wim Thomassenhaven. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan "Havenstraat - Hemkade" heeft de eigenaar van het bunkerstation in de commissievergadering van 23 mei 2019 een tweede scenario naar voren gebracht. In dit scenario kwam er een nieuw en groter bunkerstation aan de Havenstraat en werd de bedrijfsvoering zo aangepast dat het aantal tankwagenbewegingen zou afnemen en de kade meer openbaar en beleefbaar zou worden.

In het latere rapport "Scenariostudie" zijn er twee scenario's afgewogen. Scenario 1 betreft de Wim Thomassenhaven. Het bunkerstation wordt in dat geval uitgebreid met een bunkerschip van 78 m dat op deze nieuwe locatie zal komen te liggen. Doordat het bunkerschip voldoende capaciteit heeft, kan het via het water worden bevoorrad. Het bestaande, kleinere bunkerschip Voorzaan blijft aan de Havenstraat liggen om de recreatievaart te kunnen blijven voorzien van brandstof en zal met tankauto's worden bevoorrad. De (meeste) opslagcontainers en het winkelponton zullen verdwijnen. De hoeveelheid brandstof die voor de recreatievaart wordt gebunkerd, zorgt ervoor dat er één à

maximaal twee tankwagens per week door de Havenstraat komen. De kade wordt niet opnieuw ingericht, waardoor de huidige situatie wat betreft leefbaarheid en toegankelijkheid niet zal worden verbeterd. Scenario 2 betreft de bestaande locatie aan de Havenstraat. In dit scenario wordt de inrichting van de bestaande locatie uitgebreid door het aanmeren van een bunkerschip met een lengte van 78 m. Het bunkerschip zal over het water worden bevoorrad. De brandstof voor de recreatievaart wordt in dit scenario over de weg aangeleverd. Dit komt neer op één à maximaal twee tankwagens per week. Het nieuwe bunkerschip biedt voldoende ruimte om spullen op te slaan, zodat de bestaande containers, pontons en de huidige winkel kunnen worden verwijderd. De brede steiger wordt vervangen door twee loopbruggen van ieder 3 m breed. Deze loopbruggen dienen voor de toegang tot het nieuwe bunkerschip en de Voorzaan. In aanvulling daarop zal een openbaar toegankelijke wandelsteiger worden aangelegd. Het is de wens van de eigenaar van het bedrijf om aan deze steiger historische schepen tentoon te stellen. In het rapport "Scenariostudie" wordt na beoordeling van de aspecten veiligheid van het bunkerstation, kosten voor de gemeente, draagvlak bewoners Havenstraat, draagvlak ondernemer, doorlooptijd inpassing en risico's geconcludeerd dat de bestaande locatie aan de Havenstraat als voorkeursalternatief moet worden aangemerkt. Inpassing van het bunkerstation aan de Wim Thomassenhaven is een complexe opgave en brengt hoge kosten met zich mee. De locatie moet namelijk aangepast worden voordat het bunkerstation kan worden ingepast. Door de ligging van de spoortunnel is dat extra gecompliceerd. De spoortunnel moet voor, tijdens en na de aanlegwerkzaamheden gemonitord worden op mogelijke verzakkingen.

3.4. In het besluit van 17 december 2020 heeft de raad besloten om akkoord te gaan met een aanpassing van het bunkerstation op de bestaande locatie. De bedrijfsvoering wordt zodanig aangepast dat geluids- en verkeersoverlast zoveel mogelijk worden beperkt en de kade een meer open en toegankelijke uitstraling krijgt. Ook wordt het bunkerstation vergroot. De raad heeft het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad drie randvoorwaarden meegegeven bij de ontwikkeling:

1. de veiligheid van de nieuwe inrichting wordt aangetoond in de daarvoor benodigde rapporten;
2. het aantal tankautobewegingen wordt teruggebracht van tien naar één à maximaal twee per week;

3. de kade van de Havenstraat wordt meer openbaar en beleefbaar.

3.5. De door [appellant] gestelde omstandigheid dat op grond van het vorige bestemmingsplan het bunkerstation voor maximaal 10 jaar als zodanig was bestemd en dat het de bedoeling was om dit bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie, leidt niet tot het oordeel dat de raad om die reden in het voorliggende plan niet had mogen besluiten om aan het bunkerstation een permanente bestemming toe te kennen. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

[appellant] heeft de uitkomsten van het rapport "Scenariostudie" niet inhoudelijk bestreden. Gelet op de inhoud van deze studie heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling met dit rapport de keuze voor het behouden van het bunkerstation op de bestaande locatie dan ook voldoende gemotiveerd.

Het betoog slaagt niet.

4. [appellant] voert aan dat een uitbreiding van het bunkerstation niet noodzakelijk is om het aantal tankwagens terug te dringen. In het verleden onder vorige eigenaren heeft de bevoorrading van het bunkerstation ook altijd over het water plaatsgevonden.

4.1. Uit paragraaf 2.1 van de plantoelichting volgt dat in de bestaande situatie een tankwagen met benzine (één keer per twee weken), een tankwagen met diesel (één keer per twee weken) en tankwagens met gasolie (acht keer per week) zijn vergund.

Uit paragraaf 2.2 van de plantoelichting volgt dat het grotere bunkerstation een vereiste is om gasolie over het water (per tankschip) te kunnen leveren. Daardoor neemt het aantal tankwagens per week af naar maximaal één à twee per week en vermindert de overlast van de zware tankwagens ten opzichte van de bestaande situatie. De brandstof die wordt gebruikt voor de recreatievaart, is een andere dan voor de beroepsvaart en kan - gelet op de kleine hoeveelheden - niet per schip worden aangeleverd. Deze brandstof blijft via de weg worden aangevoerd.

4.2. De raad heeft toegelicht dat op grond van de voor het bunkerstation geldende omgevingsvergunning milieu bevoorrading over de weg per tankwagen is toegestaan tot een maximum van tien tankwagens per week. Om te voldoen aan de door de raad bij besluit van 17 december 2020 vastgestelde randvoorwaarde dat het aantal tankautobewegingen over de weg moet worden teruggebracht van tien naar één à maximaal twee per week, is ervoor gekozen om de bevoorrading ten behoeve van de beroepsvaart in de toekomstige situatie via het water te laten plaatsvinden. In de toekomstige omgevingsvergunning milieu voor het bunkerstation zal dan ook worden opgenomen dat nagenoeg alle brandstoffen over het water (per schip) worden geleverd en dat maximaal twee keer per week per tankwagen (voor de recreatievaart) mag worden geleverd. Om de bevoorrading via het water te laten plaatsvinden, is een uitbreiding van het bunkerstation noodzakelijk met een extra bunkerschip. Zonder deze uitbreiding zouden de bestaande, legale bedrijfsactiviteiten van [bedrijf] worden beperkt, omdat het bestaande bunkerschip Voorzaan niet genoeg opslagcapaciteit heeft om alle afnemers van brandstof te voorzien. Gelet op het voorgaande acht de Afdeling de uitbreiding van het bunkerstation met een extra bunkerschip voldoende gemotiveerd.

Het betoog slaagt niet.

5. [appellant] voert verder aan dat het bunkerstation met bijbehorende bunkerschepen het open zicht op het water zal aantasten en met de voorziene historische schepen niet wordt bijgedragen aan de openbare toegankelijkheid van de oever. Daarbij wijst zij er ook op dat het college van burgemeester en wethouders zich in een andere procedure op het standpunt heeft gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer steigers en boten haaks op de oever liggen, omdat het zicht op het water dan het minst beperkt wordt.

5.1. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting staat dat in de toekomstige situatie aan het bunkerstation het bunkerschip AVO wordt toegevoegd. Naast het bestaande bunkerschip Voorzaan en de drie leurboten zal het bunkerstation dus uitgebreid worden. De bunkerschepen zullen verder van de kade af komen te liggen. De afstand tussen de oever en de Voorzaan zal worden vergroot tot ongeveer 13,7 m en de afstand tussen de oever en de AVO zal ongeveer 16,2 m bedragen. De verkoophaven zal verdwijnen en plaatsmaken voor (een deel van) de historische schepen. Deze ruimtelijke uitbreiding biedt de kans de schepen wat minder compact neer te leggen, zodat er in de toekomstige situatie minder schepen per m² aanwezig zijn. Daardoor verbeteren de zichtlijnen op het water. De historische schepen zullen verder niet bedrijfsmatig ten behoeve van de inrichting worden gebruikt. Bezoekers

kunnen deze schepen bekijken, maar de schepen zijn niet toegankelijk voor bezoekers. De raad heeft verder toegelicht dat onderdeel van de beoogde ontwikkeling de herinrichting van het bunkerstation is. De containers ten behoeve van opslag die in de bestaande situatie op de steiger staan, worden in de toekomstige situatie op het bunkerschip AVO zelf opgeslagen. De opslagcontainers op de bestaande steiger komen daarmee te vervallen. De brede steiger wordt verder vervangen door twee smalle loopbruggen. Dit alles zorgt voor minder verrommeling van de kade en een verbetering van de beleving van het water en de openheid van de kade. De raad heeft er ook op gewezen dat over de gehele lengte van het bunkerstation een steiger evenwijdig aan de Havenstraat wordt aangelegd. Deze steiger is overdag openbaar toegankelijk, waardoor het water rechtstreeks benaderbaar is. Om het zicht op de bunkerschepen zoveel mogelijk te ontnemen komen de bunkerschepen op een bepaalde afstand van de kade te liggen, zodat ruimte ontstaat om tussen de aan te leggen steiger en de bunkerschepen museale schepen af te meren. De schepen kunnen van dichtbij bekeken worden vanaf de steiger.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat het bunkerstation met bijbehorende bunkerschepen niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het zicht vanaf de oever op het water en dat met de aanwezigheid van historische schepen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de openbare toegankelijkheid van de oever.

Voor zover [appellant] erop heeft gewezen dat het college van burgemeester en wethouders zich in een andere procedure op het standpunt heeft gesteld dat alleen sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer steigers en boten haaks op de oever liggen omdat het zicht op het water dan het minst beperkt wordt, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat die andere procedure betrekking had op een korte aanlegsteiger voor de recreatievaart, terwijl het in dit geval gaat om een bedrijfslocatie. Gelet op de lengte van de bedrijfsschepen, de functie van Zijkanaal G als belangrijke doorgaande vaarroute voor de binnenvaart en het behoud van de vrije doorvaart voor de scheepvaart in dit kanaal, is in dit geval volgens de raad alleen een aanlegrichting parallel aan de oever mogelijk. De Afdeling acht dit standpunt niet onjuist.

Het betoog slaagt niet.

6. [appellant] betoogt verder dat uitbreiding van het bunkerstation leidt tot een toename van geluidsoverlast bij haar woning en in haar tuin. Zij wijst er onder meer op dat de leurboten vlak voor haar perceel worden afgemeerd en dat klein onderhoud aan de boten ter plaatse is toegestaan.

6.1. Als bijlage 2 bij de plantoelichting is het door Westerveld Advies B.V. opgestelde rapport "Akoestisch Onderzoek V4. [bedrijf] Bunkerstation 'Voorzaan' [locatie 1] Zaandam" van 11 oktober 2021 gevoegd (hierna: het akoestisch onderzoek). In het akoestisch onderzoek zijn als geluidsbronnen onder meer een tankschip, leurboten en klein onderhoud aan schepen meegenomen. Voor de representatieve bedrijfssituatie is uitgegaan van 2 tankschepen per maand die gedurende de nachtperiode worden leeggezogen. Ook is uitgegaan van 20 leurboten in de dagperiode, 5 in de avond- en 2 in de nachtperiode. De leurboten zullen meerdere malen per dag bij het bunkerstation langs komen om klanten in de vaart te kunnen bedienen. Kleine onderhoudswerkzaamheden worden door het bedrijf zelf en uitsluitend in de dagperiode uitgevoerd. Onder kleine onderhoudswerkzaamheden vallen de reparaties/werkzaamheden die een bepaalde geluidbelasting veroorzaken en waarvoor een schip niet persé naar een werf hoeft.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening als beoordelingskader is gehanteerd. Voor het gebied waar [appellant] woont, geldt als richtwaarde voor overdag een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A), voor in de avond 45 dB(A) en voor in de nacht 40 dB(A). Als grenswaarde voor overdag geldt een maximaal geluidsniveau van 70 dB(A), voor in de avond 65 dB(A) en voor in de nacht 60 dB(A). Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van de woning van [appellant] aan de [locatie 2] aan deze waarden wordt voldaan.

[bedrijf] en anderen hebben naar aanleiding van het beroep van [appellant] aan Westerveld Advies B.V. gevraagd om ook de voorziene geluidbelasting in de tuin van [appellant] te berekenen. Uit de door Westerveld Advies B.V. opgestelde berekeningen van 12 oktober 2022 (hierna: het aanvullend onderzoek) volgt dat ook in het deel van de tuin dat het dichtst bij het plangebied ligt, aan de in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening opgenomen waarden wordt voldaan.

Voor zover [appellant] op zitting heeft betoogd dat ter plaatse van haar perceel een onaanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting optreedt, heeft de raad gewezen op de als bijlage 6 bij de plantoelichting gevoegde memo van Westerveld Advies B.V. "Cumulatie geluidbronnen rond [bedrijf] te Zaandam" van 11 oktober 2021 (hierna: de memo). Uit deze memo volgt dat het bedrijf van [bedrijf] niet in relevante mate bijdraagt aan de hoogte van de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het perceel [locatie 2].

Door [appellant] is geen tegenonderzoek overgelegd of op andere wijze aannemelijk gemaakt dat de conclusies uit het akoestisch onderzoek, het aanvullend onderzoek en de memo onjuist zijn. De raad heeft zich dan ook op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder ter plaatse van de woning en de tuin van [appellant].

Het betoog slaagt niet.

7. Verder voert [appellant] aan dat de nieuwe bunkerboot AVO weinig visuele en nautische kwaliteit heeft en dat er nog geen beoordeling heeft plaatsgevonden door de welstandscommissie.

7.1. De Afdeling overweegt dat een bestemmingsplan niet is bedoeld om de exacte uitvoering van de nieuwe bunkerboot te regelen. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen de aspecten als het uiterlijk en het materiaalgebruik van de bunkerboot in het kader van welstand worden betrokken. Overigens heeft de raad toegelicht dat de welstandscommissie de conceptaanvraag voor de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het bunkerstation inmiddels heeft behandeld en daar positief over heeft geadviseerd.

Het betoog slaagt niet.

8. [appellant] betoogt dat de in paragraaf 2.2 van de plantoelichting opgenomen tekening van de beoogde indeling van de bedrijfslocatie misleidend is. Zij wijst in dat kader op het bij het raadsbesluit van

17 december 2020 behorende voorstel van kadeindeling met ingetekende boten waaruit volgt dat de historische boot 'Arie' op ligplaats 4 uitsteekt in het water dat is bedoeld als algemene afmeerlocatie voor schepen. Op de tekening die in paragraaf 2.2 van de plantoelichting is opgenomen steekt deze boot echter niet meer uit in dat water.

8.1. De Afdeling stelt vast dat aan de algemene afmeerlocatie waar [appellant] op duidt niet de bestemming

"Water - Scheepvaartvoorzieningen" maar "Water - 1" is toegekend. Op grond van artikel 4.1 van de planregels zijn ligplaatsen voor leurboten en historische boten uitsluitend toegestaan op gronden met de bestemming "Water - Scheepvaartvoorzieningen", zodat deze boten niet mogen worden afgemeerd en niet mogen uitsteken binnen de bestemming "Water - 1". De raad heeft verder toegelicht dat de door [appellant] aangehaalde tekeningen slechts schetsen betreffen van de beoogde indeling van de bedrijfslocatie en dat deze geen juridische status hebben.

Het betoog slaagt niet.

9. Ten slotte betoogt [appellant] dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat de eigenaar van het bunkerstation niet ook de eigenaar is van het perceel waar de verkoophaven is gevestigd. Het plan maakt echter wel ontwikkelingen mogelijk op dat perceel.

9.1. Eigendomsverhoudingen zijn uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis. Alleen als privaatrechtelijke verhoudingen van zo'n evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen.

Die situatie doet zich niet voor. De raad heeft toegelicht dat de eigenaar van het bunkerstation een huurovereenkomst heeft gesloten met de eigenaar van het perceel waar nu de verkoophaven is gevestigd. Wat [appellant] heeft aangevoerd acht de Afdeling daarom niet voldoende voor het oordeel dat het plan niet kan worden verwezenlijkt.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

10. De Afdeling concludeert op basis van wat hiervoor staat dat de nadelige gevolgen van het vastgestelde plan niet onevenredig zijn in verhouding tot het met het plan te dienen doel. De raad heeft zich daarom op het standpunt kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

11. Het beroep is ongegrond.

12. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.J.G. Driessen, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Driessen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 16 november 2022