

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Jachthaven De Lemsterpoort

Jachthaven 7, Sloten

27 november 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beschrijving plan	5
3.	Wettelijke en beleidsmatige kaders	6
4.	Toetsing milieu en omgevingsaspecten	9
5.	Archeologie	12
6.	Flora en fauna	13
7.	Landschappelijke inpassing	14
8.	Conclusie	15

Bijlagen:

1. nieuw te realiseren loods
2. de situering van de gebouwen.
3. concept bestemmingsplan Natuurontwikkeling Sloten c.a.

1. Inleiding

Huidige situatie

Op het perceel Jachthaven 7 te Sloten (hierna aan te duiden als: het perceel) is gevestigd Jachthaven De Lemsterpoort. De activiteiten van het bedrijf omvatten, naast de verhuur van zeiljachten, tevens de exploitatie van een moderne jachthaven.

In het verlengde van deze activiteiten biedt Jachthaven De Lemsterpoort de mogelijkheid tot stalling en onderhoud van vaartuigen.

Ten behoeve van laatstgenoemde activiteit bevindt zich op het perceel Jachthaven 7 een overdekte winterstalling met kantoor met een gezamenlijke oppervlakte van 760 m².

Het perceel bevindt zich op het bedrijventerrein Lemsterpoort waarop voornamelijk watersportgebonden bedrijvigheid is gevestigd. Recentelijk is middels de "27^e Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied", het bedrijfsterrein ter hoogte van het perceel Jachthaven 6 aan de zuidzijde uitgebreid ten behoeve van een vijftal ondernemers.

Op het perceel Jachthaven 7 is een reparatie/ opslaghal ter grootte van ca. 700 m² aanwezig. Op o.a. het bijbehorend terrein vindt in de open lucht opslag/ stalling plaats van boten, die voor een deel in de zomermaanden ligplaats hebben in de bijbehorende jachthaven De Lemsterpoort. Daarnaast vindt er op dit perceel opslag/ stalling plaats van boten van derden.



Situering bedrijf

Noodzaak uitbreiding

De vraag naar overdekte stallingsruimte voor boten, welke stalling direct bereikbaar is vanaf bevaarbaar water, is sterk toegenomen. Dit is mede een gevolg van het verdwijnen van dergelijke stallingmogelijkheden elders in de omgeving, zo onder andere in Balk.

De toegenomen vraag naar stallingsruimte is tevens een gevolg van de upgradering van jachthaven De Lemsterpoort, welke de mogelijkheid biedt voor de bereikbaarheid van schepen met een grotere diepgang.

Het is met name dit segment dat de behoefte aan grotere en multifunctionelere (winter)berging heeft doen ontstaan.

Naast stalling doet zich met name ook de vraag voor aan stallingmogelijkheid in combinatie met de mogelijkheid tot het zelf kunnen uitvoeren van werkzaamheden. Het laatstgenoemde houdt in dat de eigenaren van de gestalde vaartuigen zelf onderhoud en, in beperkte mate, reparatiewerkzaamheden aan hun vaartuigen kunnen uitvoeren. Dit vergt extra ruimte tussen de gestalde vaartuigen alsmede de mogelijkheid deze in een verwarmde ruimte uit te kunnen voeren.

De huidige oppervlakte aan overdekte stalling kan niet meer voorzien in deze vraag. Bovendien is deze niet zodanig uitgerust dat de zelfwerkzaamheid hierin uitgevoerd kan worden. De vraag naar een combinatie van het hebben van ligplaats gedurende het vaarseizoen en verwarmde overdekte stalling in combinatie met het zelf (deels) kunnen uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden neemt snel toe. Het niet kunnen voorzien in een dergelijke gecombineerde mogelijkheid leidt tot stagnatie in de ontwikkeling van het bedrijf en op termijn tot klantenverlies. Hiermee komt de levensvatbaarheid van het bedrijf in het geding.

Van belang hierbij is dat er een nauwe samenwerking is tussen Jachthaven De Lemsterpoort en het eveneens op het bedrijventerrein gevestigde bedrijf Theo's Yachtservice. Het onderhoud aan o.a. de scheepsmotoren van een deel van de hier gestalde vaartuigen wordt door dit bedrijf uitgevoerd.

De uitbreiding van Jachthaven De Lemsterpoort is om die reden mede van belang voor de ontwikkeling en het voortbestaan van andere op het bedrijventerrein Lemsterpoort gevestigde bedrijvigheid. Dit impliceert een versterking van Sloten als watersport-centrum.

Wil het bedrijf reeds nu maar zeker op middellange termijn (5 – 10 jaar) aan deze vraag kunnen beantwoorden en daarmee ook als bedrijf kunnen voortbestaan, dan zal in uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte moeten worden voorzien.

2. Beschrijving plan

De voorliggende aanvraag betreft de bouw van een loods met een breedte van 30 meter en een diepte van 47 meter = 1410 m². De loods zal van een kap worden voorzien met een helling van 30° – 40°. De nokhoogte van de loods bedraagt 11,5 meter.

De wanden zullen uit grijze damwandprofiel worden opgetrokken.

De uitbreiding is geprojecteerd op een westelijk van het huidige bedrijfscomplex gelegen perceel dat thans nog voor agrarische doeleinden wordt gebruikt.

De afstand tussen de op het perceel reeds aanwezige loods en de nieuw te realiseren loods zal ca. 20 meter bedragen.

De gronden gelegen tussen de bestaande loods en de nieuw te realiseren loods zal worden verhard en worden aangewend voor de buitenopslag van boten. Hierdoor zal de grond die ligt ten oosten van Jachthaven waar thans winteropslag plaats vindt deels kunnen worden aangewend voor het stallen van auto's van de het bedrijf bezoekende cliënten.

In bijlagen 1 en 2 zijn respectievelijk de nieuw te realiseren loods en de situering van de gebouwen weergegeven.



Grond waarop de uitbreiding is gepland

3. Wettelijke en beleidsmatige kaders

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

In hoofdstuk 2.3.3 (Vestigingsmogelijkheden naar typen kernen) is onder "Overige kernen" aangegeven dat, naast de versterking van de stedelijke gebieden, ingezet wordt op een vitaal platteland. Hierbinnen zijn ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk voor regionale centra, recreatiekernen en overige kernen. Sloten is aangemerkt als zijnde een recreatiekern. Hierdoor zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatieve functies groter dan in andere qua schaal soortgelijke kernen elders in de provincie.

Voor wat betreft de bedrijfsontwikkelingen valt Sloten onder de categorie 'overige kernen'. In dat kader is lokale bedrijvigheid toegestaan voor zover dit bijdraagt aan de levendigheid en economische vitaliteit op het lokale schaalniveau.

Op basis van het streekplanbeleid dient primair binnen het bestaande bebouwde gebied naar ruimte gezocht te worden voor functieveranderingen, het intensiveren en combineren van functies of het benutten van ruimten.

Het streekplan biedt daarnaast onder de navolgende voorwaarden ruimte voor nieuwe bedrijvigheid aan de rand van de kern:

- het totale ruimtebeslag van het bedrijf blijft ook op langere termijn beperkt en dient in redelijke verhouding te staan tot de schaal van de kern;
- een verantwoorde milieuhygiënische inpassing dient gewaarborgd te zijn;
- er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dat kader kunnen er eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit en de wijze van landschappelijke inpassing;
- de aanwezige infrastructuur dient de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in voldoende mate te waarborgen.

Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Provinciale Verordening Romte Fryslân geeft de provincie aan welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Als daaraan niet wordt voldaan zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

3.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Gaasterlân – Sleaat heeft geen specifiek eigen beleid voor de ontwikkeling van bedrijfslocaties in de gemeente. Balk en Bakhuizen mogen een beperkte capaciteit

aan bedrijventerrein op voorraad hebben. Voor de andere kernen, waartoe ook Sloten behoort, geldt dat de behoefte eerst aangetoond moet worden.

De gemeente geeft aan dat haar beleid is gericht op het handhaven van Sloten als woon- werkstad. Het behoud van voorzieningen en werkgelegenheid spelen daarin een grote rol.

Om die reden heeft de gemeente, door middel van vaststelling van de "27^e Herziening bestemmingsplan Buitengebied", recentelijk medewerking verleend aan de uitbreiding van het gebied aansluitend aan de onderhavige locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein voor de vestiging van vijf nieuwe bedrijven.

Natuurontwikkelingsproject Sloten

De gemeente Gaasterlân-Sleat (thans de Friese Meren), de provincie Fryslan en de Stichting Bosk en Greide bereiden gezamenlijk een natuurontwikkelingsproject voor op de gronden aansluitend aan de gronden waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft.

Dit plan omvat onder andere de aanleg van een zeer brede groensingel, water en natuurrijke gronden en heeft onder andere als gevolg dat hiermee het bedrijventerrein Sloten aan de westzijde wordt afgeschermd.

Het natuurontwikkelingsproject vormt de afronding van het bedrijventerrein Lemsterpoort. Verdere uitbreiding van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid is daarna niet meer mogelijk.

Bestemmingsplan "Buitengebied 2004"

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan "Buitengebied 2004". Het perceel waarop deze uitbreiding is geprojecteerd is deels bestemd voor "Bosgebied" en voor het overige voor "Agrarisch gebied in een open landschap". Deze bestemmingen staan het gebruik van en de bouw ten behoeve van andere dan agrarische bedrijvigheid niet toe. Uitbreiding van het bedrijf als hiervoor omschreven is op basis van dit plan derhalve niet mogelijk.

Bestemmingsplan in voorbereiding

Voor het totale plan, i.c. het natuurontwikkelingsplan en de aan de westzijde van de Jachthaven gelegen gronden is een bestemmingsplan in voorbereiding. Hierin wordt o.a. de thans voorliggende uitbreiding van Yachtservice Rijkema planologisch mogelijk gemaakt (zie bijlage 3).

Wabo

Krachtens artikel 2.1, lid 1, a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

Artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo voorzien in het verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het

bestemmingsplan (en andere daar genoemde ruimtelijke plannen). Daaronder wordt ook begrepen het bouwen van bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning die strijdig is met het bestemmingsplan, is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4. Toetsing milieu en omgevingsaspecten

a. Algemeen

Het onderhavige project betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf (hierna aan te duiden als: de uitbreiding) met een nieuwe loods en opslagterrein ten behoeve van de opslag/ stalling en het onderhoud van recreatievaartuigen.

b. Luchtkwaliteit

Onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. Hierbij wordt voorzien in het voorkomen van negatieve effecten op de volksgezondheid ten gevolge van luchtverontreiniging.

De Wet milieubeheer voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de omgeving van het perceel is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. De uitbreiding zal ook niet bijdragen aan een ontwikkeling die in betekende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de uitbreiding geen strijdigheid oplevert met het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

c. Geluid

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2004' biedt de mogelijkheid voor de vestiging van categorie 3 bedrijvigheid op de gronden aangrenzend aan het perceel waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft.

De naastgelegen woningen ten opzichte van het voor opslag in gebruik zijnde perceel betreffen bedrijfswoningen. De afstand van het perceel waarop deze aanvraag betrekking heeft en de bestaande bedrijfswoningen bedraagt meer dan de afstand tussen het bestaande bedrijfsterrein met daarop gevestigde bedrijvigheid en de bedrijfswoningen op de naastgelegen percelen.

De van toepassing zijnde bestemmingsplannen die grenzen aan het voorliggend perceel bieden geen mogelijkheid voor milieugevoelige bebouwing. De uitbreiding betreft opslag en onderhoud welk gebruik overeenstemt met het thans toegestane gebruik op het perceel Jachthaven 7.

Ten aanzien van eventuele toename van geluidhinder tengevolge van het wegverkeer geldt dat er geen significante wijzigingen optreden. De aan- en afvoer van de te stallen vaartuigen zal vrijwel geheel via het water (jachthaven De Lemsterpoort) plaats vinden. Bovendien is de weginrichting zodanig dat de rijsnelheid op dit wegdeel niet hoger dan 30 km/u zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat gezien de aard van de bedrijvigheid in relatie tot de afstand van de aanwezige milieugevoelige functies en de verkeerssituatie, er vanuit een oogpunt van geluidhinder geen bezwaren zijn tegen de voorliggende uitbreiding.

d. Externe veiligheid

De opslagloods betreft geen risicovolle inrichting en zal ook niet als zodanig worden gebruikt.

Uit de risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat in en nabij het perceel geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Er zijn evenmin gemeentelijke risicovolle inrichtingen in of nabij het perceel. Het voorgaande geldt ook voor hoofdtransportleidingen voor gas en hoogspanningsleidingen op dan wel in de nabijheid van het perceel.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de uitbreiding.

e. Watertoets

Ten gevolge van de realisering van de verzochte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing alsmede de verharding van de tussen het bestaande en de nieuw te realiseren bedrijfsloods met ca. 2000 m² zal er sprake zijn van een afname van het onverhard oppervlak.

Vanwege het mogelijke effect van de bouw van de bedrijfsloods en de verharding van de tussen de bestaande en de nieuw te realiseren aanwezige grond is de digitale watertoets uitgevoerd. De uitkomst hiervan was dat voor de verzochte activiteiten (uitbreiding bouwperceel en bouw loods) niet kan worden volstaan met de korte procedure, maar dat Wetterskip Fryslân een op de situatie toegesneden wateradvies dient op te stellen.

Uit het d.d. @@@ 2013 ontvangen advies blijkt dat het verhard oppervlak kan toenemen met 2000 m² en ter compensatie 10 % van deze oppervlakte zijnde 200 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. (Watertoets moet nog ingediend worden).

Zoals hiervoor aangegeven maakt de voorliggende uitbreiding onderdeel uit van een totaal plan van bedrijfsontwikkelingen en realisering van natuurontwikkeling. In het kader van de voorgenomen natuurontwikkeling zal er aantal sloten worden gegraven en in het zuidwesten van het plangebied zal er een waterpartij worden gerealiseerd. Ook voorziet het plan in de aanleg van een recreatie-/ jachthaven. Hiermee wordt het verlies aan onverhard terrein ter grootte van ca. 2.000 m² ruimschoots gecompenseerd.

Ingeval het natuurontwikkelingsproject geen doorgang mocht vinden, dan biedt het perceel Jachthaven 7 voldoende ruimte om door middel van verbreding van een

bestaande sloot, al dan niet in combinatie met de aanleg van een waterpartij in de vorm van een vijver, om het verlies aan onverhard terrein te compenseren.

6. Archeologie

Voor het beoordelen of er in de onderhavige situatie sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd – Bronstijd respectievelijk voor de IJzertijd – Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart Steentijd – Bronstijd kunnen zich ter plaatse van het perceel op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Ingeval zich hier archeologische resten bevinden dan zijn die waarschijnlijk goed van kwaliteit. Bij ingrepen van meer dan 5.000 m2 wordt aanbevolen een katerend onderzoek uit te voeren met minimaal 3 boringen ingeval het gebied kleiner is dan 1 hectare.

Het project heeft betrekking op een oppervlakte van minder dan 5.000 m2 op grond waarvan een dergelijk onderzoek niet vereist is.

De advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen wijst uit dat zich binnen het perceel resten kunnen bevinden uit die tijd. Het gaat dan met name om vroeg- en vol – middeleeuwse veenontginningen. Echter wordt eerst bij ingrepen van meer dan 5.000 m2 een historisch en karterend onderzoek voorgesteld. Het project heeft betrekking op een oppervlakte van minder dan 5.000 m2 op grond waarvan een dergelijk onderzoek niet vereist is.

Vanuit een oogpunt van archeologie bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de uitbreiding van de bedrijfslocatie.

6 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Het verzoek betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf met een loods van ca. 1400 m² alsmede het aanbrengen van verharding over een oppervlakte van ca. 600 m² op deels voor "Bosgebied" en voor het overige op voor "Agrarisch gebied in een open landschap" bestemde gronden. De uitbreiding heeft betrekking op thans als agrarisch gebied in gebruik zijnde gronden en sluit direct aan op het bestaande voor "Bedrijven" bestemde bouwperceel.

Aan de gronden is in het kader van de EHS geen status toegekend.

De afstand ten opzichte van het naastgelegen solitaire bosje bedraagt ca. 500 meter en is dusdanig groot dat enige invloed hierop, vanwege de perceelsvergroting/ bouw van de loods, kan worden uitgesloten. Bovendien zijn aan dit bosje geen bijzondere waarden toegekend. De uitbreiding bevindt zich niet binnen of in de buurt van de aangewezen Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogel- en/ of Habitatrichtlijn.

Soortenbescherming

Er vindt geen sloop van gebouwen, **demping van watergangen** dan wel kappen van bomen en struiken plaats. Ingeval ter plaatse van de uitbreiding/ bouw van de loods beschermde soorten aanwezig zouden zijn ten tijde van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, dan kunnen deze gemakkelijk een uitweg zoeken naar de aangrenzende gronden.

Gezien de ligging van het perceel in relatie tot de aangrenzende gronden en het intensieve agrarische gebruik daarvan respectievelijk de daaraan toegekende bestemmingen is er, naar verwachting, geen strijdigheid met de Natuurbeschermingswet, het ganzenfoerageergebied en de weidevogelgebieden. Ook anderszins is er geen strijdigheid met het bepaalde in de Flora – en faunawet.

Met betrekking tot de op het huidige bouwperceel aanwezige beplanting geldt dat zich hier, gedurende de bouwwerkzaamheden, broedende vogels kunnen ophouden. Vanuit de Flora en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, is er geen strijdigheid met de Flora en faunawet. Ingeval niettemin de voorkeur uitgaat naar start binnen het broedseizoen zal, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden of er al dan niet sprake is van de aanwezigheid van nesten/ broedende vogels. Ingeval er sprake is van broedende vogels, zullen de werkzaamheden eerst na het broedseizoen uitgevoerd worden.

Vanuit ecologisch oogpunt is er thans dan ook geen noodzaak tot het instellen van een nader onderzoek naar de aanwezige consequenties van de uitbreiding van het bouwperceel respectievelijk de bouw van de loods.

Vanuit een oogpunt van flora en fauna bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de uitbreiding/ locatie van de nieuw te realiseren loods.

7. Landschappelijke inpassing

Het project heeft betrekking op de realisering van een nieuwe opslagloods alsmede de verharding van een tussen de reeds op het perceel Jachthaven 7 aanwezige en de nieuw te realiseren loods.

Het perceel zal in de toekomstige situatie bij uitvoering van het bestemmingsplan voor de natuurontwikkeling Sloten, aan de westzijde hierdoor worden begrensd. Ter hoogte van de voorliggende uitbreiding van het perceel Jachthaven7, zal over een breedte van ca. 25 meter een moerasbos afgewisseld met struweel/ riet worden aangelegd.

Hierdoor zal de nieuwe bedrijfsloods deels aan het zicht vanuit het open veld ten westen van het perceel worden onttrokken.

Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een boomsingel, welke zal worden gehandhaafd. Dit vormt de afscheiding tussen het perceel Jachthaven 7 en het ten zuiden daarvan gelegen, deels in uitvoering zijnde, bedrijventerrein op basis van de "27^e Herziening bestemmingsplan Buitengebied"

Vanuit een oogpunt van landschappelijke inpassing zijn er dan ook geen bezwaren tegen de uitbreiding.

8. Conclusie

Vanuit de continuering van de bedrijfsvoering is de behoefte aan uitbreiding van het Jachthaven De Lemsterpoort met een opslag-/ onderhoudsloods voor recreatievaartuigen nadrukkelijk aanwezig en aangetoond.

Tegen de uitbreiding zijn er vanuit het oogpunt van milieu geen bezwaren.

Evenmin zijn er landschappelijke bezwaren tegen deze uitbreiding.

Op grond van de voorgaande geldt dat de uitbreiding niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo.