gemeente **Roermond**

**VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND**

---

| | |
|---|---|
| **Onderwerp:** | **Positief advies omgevingsvergunning botenstalling nabij Hatenboer 70 te Roermond** |
| **Zaaknummer:** | **Z2025-00001281** |
| **Datum:** | **16 september 2025** |

---

**Voorstel**
Uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een botenstalling nabij het adres Hatenboer 70 te Roermond.

**Inleiding**
Op 2 juli 2025 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een nieuwe botenstalling nabij het bedrijf Hermus Watersport, in de buurt van het adres Hatenboer 70 te Roermond. De boten worden in de open lucht gestald, waarbij de stalling plaats zal bieden aan circa 300 boten. De locatie is kadastraal bekend als Roermond, sectie A nummer 1891, en betreft een momenteel braakliggend terreindeel.

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan, de zogenoemde ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (BOPA). Bij de aanvraag is een ruimtelijke motivering gevoegd. Daaruit blijkt dat het initiatief past binnen de geldende beleidskaders en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvraag valt onder de categorie van gevallen, waarvoor uw raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet uw raad dus eerst een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven.

De botenstalling past binnen de geldende kaders en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U wordt dan ook voorgesteld een positief advies te velenen.

*Het initiatief*
Het initiatief betreft het realiseren van een botenstalling voor circa 300 boten in de open lucht op het noordelijk gedeelte van het kadastrale perceel Roermond, sectie A nummer 1891. Het terrein ligt direct ten (zuid)westen van het huidige bedrijfsperceel van initiatiefnemer Hermus Watersport B.V.. Aan- en afvoer van de te stallen boten gebeurt via de bestaande kraan van het watersportbedrijf, of over het land.

*Planologisch regime*
De projectlocatie is gelegen in de beheersverordening ‘Maas en Maasplassen’, welke van rechtswege deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Roermond, in het besluitvak ‘Maas en Maasplassen’. Hierbinnen kent de locatie de bestemming ‘Recreatieve doeleinden extensief’ en de dubbelbestemming ‘Stroomvoerend Rivierbed’. Het realiseren van een bedrijfsmatige stalling voor boten past niet binnen de huidige recreatieve bestemming.

Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Om de omgevingsvergunning hiervoor te kunnen verlenen, dient op grond van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens dient het initiatief op grond van artikel 8.0b van het Bkl te worden getoetst aan onder meer de instructieregels van het rijk en de provincie.

De aanvraag valt onder de categorie van gevallen, waarvoor uw raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend op grond van artikel 16.15a Omgevinswet. Het gaat namelijk om *'de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen/ terreinen of de uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen), indien dit niet plaatsvindt op een bestaand bedrijventerrein'*.

Voordat de omgevingsvergunning voor de aangevraagde BOPA kan worden verleend, moet uw raad een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven. Het toetsingskader voor het advies is de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

*Afweging*
Er is in de aangevraagde situatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat kan als volgt nader worden onderbouwd.

Ruimtelijk/ Stedenbouwkundig
Het plan betreft het realiseren van een winterstalling voor circa 300 boten. Daarmee gaat een ruimtebeslag van circa 1 ha. gepaard. In het omliggende gebied zijn reeds diverse andere watersportvoorzieningen aanwezig, waaronder ook botenstallingen. Het initiatief past bij het bestaande gebruik van de omgeving.

De projectlocatie is onbebouwd en zal ook onbebouwd blijven. De boten worden gestald op bokken of trailers, daar waar nodig wordt gebruik gemaakt van ankers bij het stallen van boten.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de huidige begroeiing van de waterkant te behouden. Het zicht op de beoogde stalling zal vanaf het water enigszins gefilterd zijn door het aanwezige groen. Initiatiefnemer heeft aangegeven de waarde van 'het groene ensemble' (de bomen en de struiken langs de oever en de bomen die langs de bestaande weg staan) te erkennen, en deze in stand te houden.

In de zomer zullen de bomen en struiken langs de oever de botenstalling grotendeels aan het zicht onttrekken. In de winter zullen de bomen en struiken er ook voor zorgen dat de opslagplaats uit het zicht wordt onttrokken, maar dit zal in een mindere mate zijn dan in de zomer omdat bomen en struiken in de zomer groene bladeren bevatten. De wintersituatie is niet bezwaarlijk, omdat in de winter veel minder gebruik wordt gemaakt van het oppervlaktewater (er zijn dan veel minder personen/boten op de waterplas aanwezig) en het achterliggende gebied (land).

Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen
De aanvraag is getoetst aan het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen (hierna: het Ontwikkelingskader). De projectlocatie is gelegen aan de Plas Hatenboer. Op grond van het Ontwikkelingskader kan daarmee worden geconcludeerd dat de locatie is gelegen binnen de zone 'Verblijf Marina'. In het Ontwikkelingskader is opgenomen welke voorzieningen en activiteiten (in de

toekomst) tot de mogelijkheden behoren binnen deze zone. Het gaat dan om voorzieningen als ‘verblijf op het water, luxe verblijf (strand-/ecolodges), luxe campingplaatsen (glamping) en jachthavens’. Tevens is de Plas Hatenboer op grond van het Ontwikkelingskader aangemerkt als een gebied waar het accent dient te liggen op de grotere watersport. Dit gebied is met name bedoeld om te zeilen en te varen. Het behoud van deze watersporten is als opgave in het Ontwikkelingskader opgenomen. Een kwaliteitsimpuls/omvorming en aanvulling op het bestaande zeil- en vaaraanbod is daarbij gewenst.

De beoogde botenstalling is een voorziening ten behoeve van voornoemde watersporten. Gelet hierop wordt de botenstalling dan ook passend geacht gelet op het Ontwikkelingskader. Juist met een botenstalling dicht bij de Plas Hatenboer kan worden voorzien in een zo compleet mogelijk aanbod voor de zeil- en vaarsport ter plaatse. Dit initiatief draagt eraan bij dat het zeil- en vaaraanbod binnen onze gemeente behouden blijft (en zo mogelijk zelfs wordt aangevuld), wat dit gebied aantrekkelijker maakt. Dit geldt te meer nu de bestaande botenstallingen binnen de gemeente Roermond op termijn zullen verdwijnen.

<u>Behoefte en de relatie tot de stallingen Steelhaven en Helenawerf</u>
In de bestaande situatie is bij Steelhaven en Helenawerf ruimte voor de stalling van 500 boten. Bij het opheffen (of sloop) van deze stallingen is er behoefte aan een gelijk aantal stallingsplaatsen. Het doel is om (in ieder geval een gedeelte van) de huidige stallingscapaciteit over te nemen, nu deze stalling naar verwachting binnen afzienbare termijn zal verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling Roerdelta fase ll en III. De beoogde stalling ten behoeve van 300 boten aan de Hatenboer zal hiermee gaan dienen als (gedeeltelijke) vervanging van de botenstalling aan de Steelhaven en tevens Helenawerf. Voorliggend initiatief kan een oplossing bieden om de boten in de wintermaanden binnen onze gemeente gestald te houden.

<u>Ecologie</u>
Vanuit ecologisch oogpunt kan medewerking aan het initiatief worden verleend, mits het terrein zoveel mogelijk onverlicht blijft. Het uitgangspunt is dat er geen extra verlichting wordt geplaatst en indien dit toch noodzakelijk wordt geacht, dan dient er met amberkleurig licht te worden gewerkt. Dit terrein maakt namelijk onderdeel uit c.q. grenst aan foerageergebied van vleermuizen die de plassen gebruiken als foerageergebied. Het realiseren van de botenstalling heeft niet tot gevolg dat er essentieel foerageergebied verloren gaat, aangezien in de directe omgeving van het plangebied alternatief foerageergebied in ruime mate aanwezig is. Verder is het niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om de groenstructuur te behouden (en te versterken), maar ook vanuit ecologisch perspectief. Deze groenstructuur maakt namelijk hoogstwaarschijnlijk onderdeel uit van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen en mogelijk foerageergebied van de bever.

Met betrekking tot soortenbescherming wordt de wetgeving niet overtreden mits gewerkt wordt buiten het broedseizoen. Wanneer de grasvegetatie van het centrale deel van de projectlocatie kort wordt gehouden tot aan het begin van de werkzaamheden, kan ook in het broedseizoen gewerkt worden. De eerste maaibeurt dient dan wel vóór aanvang van het broedseizoen te worden uitgevoerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming wordt de wetgeving niet overtreden. Uit de uitgevoerde Aerius-berekening blijkt dat de stikstof-depositie in stikstofgevoelige habitatten en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden in de bouw- en gebruiksfase nergens meer dan 0,00 mol N/ha/jr bedraagt. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Met betrekking tot het aspect Houtopstanden wordt de wetgeving niet overtreden. Het Natuurnetwerk Nederland (Limburg) wordt niet aangetast. De Algemene Zorgplicht is te allen tijde van toepassing.

Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

Op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage van de gemeente Roermond moeten nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied als regel met een tegenprestatie worden gecompenseerd. In de structuurvisie is de compensatieverplichting voor diverse categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt in 10 modules. Gelet op de aard van het initiatief, namelijk bedrijfsmatige opslag van boten bij het bedrijf 'Hermus Watersport', wordt aangesloten bij de module 7 'Uitbreiding solitaire bedrijven'.

Hieruit volgt dat enerzijds sprake moet zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Anderzijds dient een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. In de huidige situatie is de locatie al landschappelijk ingepast door het groen dat op de oevers aanwezig is en behouden zal blijven. De locatie ligt in het rivierbed van de Maas. Dat maakt verdere groene inpassing die een opstuwend effect kan hebben vanuit rivierkundig oogpunt onwenselijk.

De kwaliteitsbijdrage kan financieel (door middel van een storting in het kwaliteitsfonds), in natura, of in een gecombineerde vorm worden geleverd. De afspraken omtrent de kwaliteitsbijdrage zullen voorafgaand aan de definitieve besluitvorming over de aangevraagde omgevingsvergunning moeten worden vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. In de Nota parkeernormen zijn geen specifieke parkeernormen voor botenstallingen opgenomen. Daarom moet er worden gekeken naar maatwerk. Rekening houdende met 5 (auto)bewegingen per dag, zijn er 5 parkeervakken voorzien. Vanwege de korte tijd dat er auto’s aanwezig zullen zijn op de locatie, zal er geparkeerd worden bij de ingang links ter plekke van bestaande verharding (5 parkeervakken). De bezoekers zullen maar een korte periode aanwezig zijn. Deze zijn hier alleen maar aanwezig voor het aanvoeren en afvoeren van de boten.

Overige (ruimtelijke) aspecten

Vanuit de overige (ruimtelijke) aspecten, zoals externe veiligheid, archeologie, akoestiek of bodemkwaliteit volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van dit verzoek.

**Omgevingsdialoog**

Het voorliggend plan is te categoriseren onder één van de gevallen genoemd in de lijst met categorieën voor verplichte participatie/omgevingsdialoog, te weten de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen/ terreinen of de uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen), indien dit niet plaatsvindt op een bestaand bedrijventerrein. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 2 bij dit voorstel.

**Bindend advies**

In specifieke gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) geldt het bindend adviesrecht van de gemeenteraad, zoals geregeld in de Omgevingswet. Uw raad kan zelf bepalen in welke gevallen dit adviesrecht geldt.

Op 17 februari 2022 heeft uw raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij bindend adviesrecht van de gemeenteraad voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vereist is. Voorliggende aanvraag valt onder het sub h op eerdergenoemde lijst vermelde geval, waarvoor een bindend adviesrecht van de gemeenteraad geldt, te weten ‘de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen/ terreinen of de uitbreiding

**Procedure**
Indien uw raad conform dit voorstel besluit, zal een grondexploitatieoveeenkomst gesloten moeten worden, en zal ons college een definitief besluit nemen op de de aangevraagde omgevingsvergunning.

**Kanttekeningen en risico's**
Niet van toepassing.

**Historisch overzicht**
- Op 20 juni 2023 is door ons college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan voorliggende ontwikkeling.
- Op 2 juli 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning opnieuw ingediend voor voorliggend plan.

**Financiële gevolgen**
Voorliggend voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voor zover door derden eventueel zou worden verzocht om nadeelcompensatie als gevolg van het project, wordt hiervoor met initiatiefnemer per overeenkomst geregeld dat toegekende nadeelcompensatie wordt verhaald op ontwikkelaar.

**Communicatie en participatie**
Het besluit van ons college en uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het kopje 'Omgevingsdialoog'.

**Uitvoering en evaluatie**
Niet van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris, de burgemeester,

J. van Rutten Y.F.W. Hoogtanders

**Ter inzage:**
Aanvraag en bijbehorende stukken

**Bijlagen:**
Bijlage 1 - Concept raadsbesluit positief advies omgevingsvergunning botenstalling Hatenboer 70 te Roermond
Bijlage 2 - Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 3 - Ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoek