Nota ter beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Maasdijk 3, Wessem

I Inleiding

Nota ter beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen inzake het ontwerpbestemmingsplan ‘Maasdijk 3, Wessem’, Gemeente Maasgouw.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Maasdijk 3 Wessem’ (NL.IMRO.1641.BPL119-ON01) heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met maandag 1 februari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan ‘Maasdijk 3, Wessem’.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- Nummer zienswijze/naam instantie waar de reactie betrekking op heeft.
- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze. Om de verschillende onderwerpen in één zienswijze te kunnen onderscheiden, heeft elke deelreactie een letter gekregen.
- In de middelste kolom per zienswijze de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechter kolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is dit nader uitgewerkt in deel IV
- Wanneer in de rechter kolom het volgende teken is opgenomen ‘-‘, heeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp.

De ingekomen zienswijzen zijn in de bijlagen bij deze Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen opgenomen en worden hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling betrokken worden. De zienswijzen zijn integraal bij de beoordeling betrokken.
N.B.: in verband met de toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven, in geval deze digitaal raadpleegbaar zijn.

In deel IV zijn de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze verwoord.
In deel V zijn de ambtshalve wijzigingen verwoord.

II Overzicht zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Zienswijze 1, Vandewall Planologisch Advies, Boschstraat 21a Maastricht, namens cliënten, ingekomen op 2-2-2024;

Noot over tijdige indiening van de zienswijze:
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 openbaar ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen (dus als deze gedurende de zienswijzetermijn of vóór het einde van deze termijn is ontvangen). Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Zienswijze 1 is weliswaar op 2 februari 2024 ontvangen, maar per post verzonden op 31 januari 2023 en binnen een week na afloop van de termijn ontvangen. Gezien het voorgaande is deze zienswijze als tijdig ingediend bevonden.

III Zienswijzen en reactie gemeente

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1. Zienswijze 1, Vandewall Planologisch Advies		
a) De huidige bedrijfsvoering van Boot Center Wessem B.V. is meer dan alleen nautische bedrijfsactiviteiten. De bestaande loods is ook in gebruik voor niet-nautische opslag voor bedrijven uit de omgeving. De verhuur van de loods voor niet-nautische opslag in de zomermaanden is volgens indiener van essentieel belang voor de bedrijfsvoering. Cliënten van indiener verzoekt daartoe in artikel 3.1 van het bestemmingsplan ook niet-nautische opslag rechtstreeks toe te staan.	In de omgevingsvisie van de gemeente Maasgouw is ten aanzien van de Nautische boulevard in Wessem het volgende opgenomen: *"Met name de Nautische boulevard in Wessem is bedoeld om dergelijke bedrijven te faciliteren. Het streven is erop gericht dit gebied verder te ontwikkelen als aantrekkelijk watersport-verblijfsgebied gebundeld met de nautische servicesector om zo voor de watersporters een one-stop-shop te creëren voor de regionale markt."* Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan dit streven. Het opslaan van niet nautische opslag is niet passend binnen dit streven. Ook is met de eigenaren van Boot Center Wessem B.V. op 8 december 2022 een koopovereenkomst afgesloten voor de gronden te Maasdijk 3. In deze koopovereenkomst, die ondertekend is door beide partijen, staan de volgende afspraken over het gebruik van de gronden: - De gemeente Maasgouw is voornemens ter plaatse het bestemmingsplan te wijzigen. Het voornemen is om de huidige bestemming van het verkochte te wijzigen naar een nautische bestemming waarbinnen uitsluitend nader te omschrijven zogenoemde nautische activiteiten zijn toegestaan. Na de hiervoor bedoelde bestemmingsplanwijziging, zullen op het verkochte, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, beperktere gebruiksmogelijkheden gelden. - Koper is verplicht het verkochte na aankoop, maar uiterlijk op 31 december 2027, volledig te transformeren naar een nautisch gebruik. Alle	-

	activiteiten op het verkochte dienen uiterlijk op 31 december 2027 passend te zijn binnen het op dat moment geldende planologische regime. Cliënten van indiener is op de hoogte van het feit dat niet-nautische activiteiten in het voorliggend bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' zijn uitgesloten en heeft ingestemd zijn activiteiten daarop aan te passen.	
b) Het stallen van vaartuigen is niet expliciet opgenomen in bijlage 1 'staat van watersport gebonden bedrijven' van de planregels. Verzocht wordt om dit toe te voegen.	Het stallen van vaartuigen valt onder nautische activiteiten. Om het stallen van pleziervaartuigen planologisch mogelijk te maken wordt in de planregels onder artikel 3.1 een extra lid toegevoegd.	*De planregels van het bestemmingsplan zijn aangepast.* *Zie hiervoor deel IV van deze nota.*
c) Cliënten van indiener vindt dat de winkeloppervlakte van 50m2 voor niet volumineuze detailhandel te weinig is. Cliënten van indiener heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt voornemens te zijn in de toekomst het winkelvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel uit te breiden naar maximaal 300m2 ter plaatse van de bedrijfsbebouwing. Cliënten van indiener is van mening dat de gemeente hier in strijd handelt met het eigen beleid en verzoekt dat een groter winkeloppervlakte voor niet volumineuze detailhandel rechtstreeks wordt toegestaan dan wel middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.	De gemeente heeft geen verzoek ontvangen om niet-volumineuze detailhandel toe te staan in de bedrijfsbebouwing. Wel is er in 2020 een principeverzoek ingediend door cliënten van indiener, maar hierin wordt niet de wens uitgesproken om de niet volumineuze detailhandel uit te breiden naar 300m2. De gemeente Maasgouw heeft toen ook geen uitspraak gedaan over het toestaan van de detailhandel. Er is enkel vermeld dat de verkoop van watersportartikelen niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, maar met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels (in geval van wenselijk- en mogelijkheid). De nautische boulevard is bedoeld voor nautische activiteiten, waarbij niet volumineuze detailhandel ondergeschikt is aan de nautische activiteiten. Daarom wordt ook een winkeloppervlakken van maximaal 50m2 aangehouden, ondergeschikt aan de bedrijfsvoering. Bij voorgaande bestemmingsplannen, zoals 'Schippersdock, Wessem', is ook besloten om maximaal 50 m2 aan niet volumineuze detailhandel toe te staan. Deze lijn wordt voor de volledige nautische boulevard gevolgd. Niet volumineuze	-

	detailhandel heeft daarbij ook een zwaarder effect op aantrekkende verkeersbewerkingen. Ook zijn bij het ondertekenen van de koopovereenkomst in 2022 geen nadere afspraken gemaakt over het vergroten van de niet volumineuze detailhandel. Geconcludeerd wordt dat de gemeente niet handelt in strijd met haar eigen beleid.	
d) Cliënten van indiener is voornemens om vier keer per jaar onder andere bootshows te geven en watersport gerelateerde cursussen aan te bieden. Het houden van dergelijke activiteiten hoort volgens cliënten bij de verkoop van boten/ volumineuze detailhandel. Verzocht wordt om het houden van evenementen gelieerd aan de watersport of waterrecreatie alsmede het houden van watersport gerelateerde cursussen en trainingen rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan.	Het organiseren van watersport gerelateerde cursussen en trainingen is een onderdeel van de nautische sector. Het rechtstreeks toestaan van cursussen en trainingen wordt opgenomen in de planregels tot een maximum (bedrijfs)oppervlakte van 50 m^2. Het rechtstreeks toestaan van evenementen is i.c. niet wenselijk / mogelijk. Evenementen hebben een invloed op de omgeving. (Zie hiertoe ook onderstaand onder e).	*De planregels zijn aangepast op het onderdeel houden van watersport gerelateerde cursussen.* *Zie hiervoor onderdeel IV van deze nota.*
e) Het niet toestaan van dergelijke evenementen is volgens cliënten van indiener in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het is namelijk in het onherroepelijke bestemmingsplan ‘Schippersdock’ wel rechtstreeks toegestaan om evenementen en cursussen te houden.	Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan ‘Schippersdock Wessem’ heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar het rechtstreeks toe kunnen staan van bepaalde evenementen, zonder dat hier een omgevingsvergunning voor nodig is. Een van de onderdelen in het verkennend onderzoek was het beschikken van het aantal eigen parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. Te Maasdijk 3 is er te weinig ruimte voor parkeren en beschikt de locatie niet over eigen parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan het vraagstuk of er continu voldoende eigen parkeerplaatsen beschikbaar zijn om rechtstreeks evenementen te mogen organiseren.	-

f) Cliënten van indiener zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met het gelijkheidsbeginsel met betrekking tot de maximale bouwhoogte. In het voorliggend plan wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter gehanteerd. In het bestemmingplan 'Schippersdock' en ontwerpbestemmingsplan 'voorterrein nautische boulevard Wessem' wordt een maximale bouwhoogte van 12 meter resp. 17 meter toegestaan. Cliënten verzoeken daarom een maximale bouwhoogte van 12 toe te staan ter plaatse van het plangebied.	De aangrenzende bedrijfslocaties hebben een hogere maatvoering maximum bouwhoogte dan Maasdijk 3. Ruimtelijk levert het verhogen van de maximale bouwhoogte van 9 naar 12 meter geen belemmering op. De maximum bouwhoogte voor Maasdijk 3 wordt verhoogd naar 12 meter.	*De verbeelding is aangepast.* *Zie hiervoor deel IV van deze nota.*
g) In bijlage 1 van de regels is beschreven dat bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 aanwezig mogen zijn. In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld dat dit tot en met milieucategorie 4.1 is. Cliënten zijn van mening dat door de aanwezigheid van de bedrijfswoning aan de Maasdijk 1a en de beoogde ontwikkelingen aan de zuidzijde worden bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.1 niet passend bevonden ter plaatse van het plangebied. Het verzoek van cliënten is om de toelichting aan te passen en af te stemmen in de bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage 1 van de planregels.	In de Toelichting wordt verwezen naar milieucategorie 4.1, terwijl in de staat van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar maximaal milieucategorie 3.2. Om verwarring te voorkomen wordt ofwel verwezen naar 'maximaal milieucategorie 3.2' of de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hiermee is hetgeen in de regels is opgenomen, verduidelijkt, namelijk dat alleen nautische bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 zich hier kunnen vestigen.	*De Toelichting is aangepast zodat er enkel nog sprake is van maximaal milieucategorie 3.2 en wordt verwezen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten.* *Zie hiervoor deel IV van deze nota.*
h) Cliënten van indiener voelen zich onvoldoende geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.	De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid. Daarnaast heeft in de voorbereiding van het op te stellen bestemmingsplan overleg met indiener van de zienswijze plaatsgevonden en is een overeenkomst aangegaan met betrekking tot de beoogde invulling.	-

IV wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Toelichting

Hoofdstuk	Was	Is
1.1 Aanleiding	Hierbij zullen er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1	Hierbij zullen er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 3.2
1.1 Aanleiding	Ter plaatse van Maasdijk 3 zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Land van Thorn' reguliere bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Gelet op het voorgaand dienen de bedrijfsactiviteiten te worden beperkt tot louter nautisch/pleziervaart en watersportgerelateerde bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1. De lijst van bedrijfsactiviteiten van Maasdijk 3 dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden. tot maximaal milieucategorie 4.1.	Ter plaatse van Maasdijk 3 zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Land van Thorn' reguliere bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Gelet op het voorgaande dienen de bedrijfsactiviteiten te worden beperkt tot louter nautisch/pleziervaart en watersportgerelateerde bedrijven. De lijst van bedrijfsactiviteiten van Maasdijk 3 dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden.
1.3 Vigerend bestemmingsplan	De lijst van bedrijfsactiviteiten aan de Maasdijk 3 dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden. tot maximaal milieucategorie 4.1.	De lijst van bedrijfsactiviteiten aan de Maasdijk 3 dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden.
2.2 Toekomstige ontwikkeling	Deze dient zodanig te worden beperkt dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden. tot maximaal milieucategorie 4.1.	Deze dient zodanig te worden beperkt dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden.
4.1.4 Milieuzonering	Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten gerealiseerd en blijft de huidige situatie gehandhaafd. Met aanpassing van de toegestane bedrijvigheid wijzigt de huidige maximale milieucategorie (t/m 4.1) niet. Ter plaatse van de woningen aan de	Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten gerealiseerd en blijft de huidige situatie gehandhaafd. Ter plaatse van de woningen aan de oostzijde van het plangebied blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

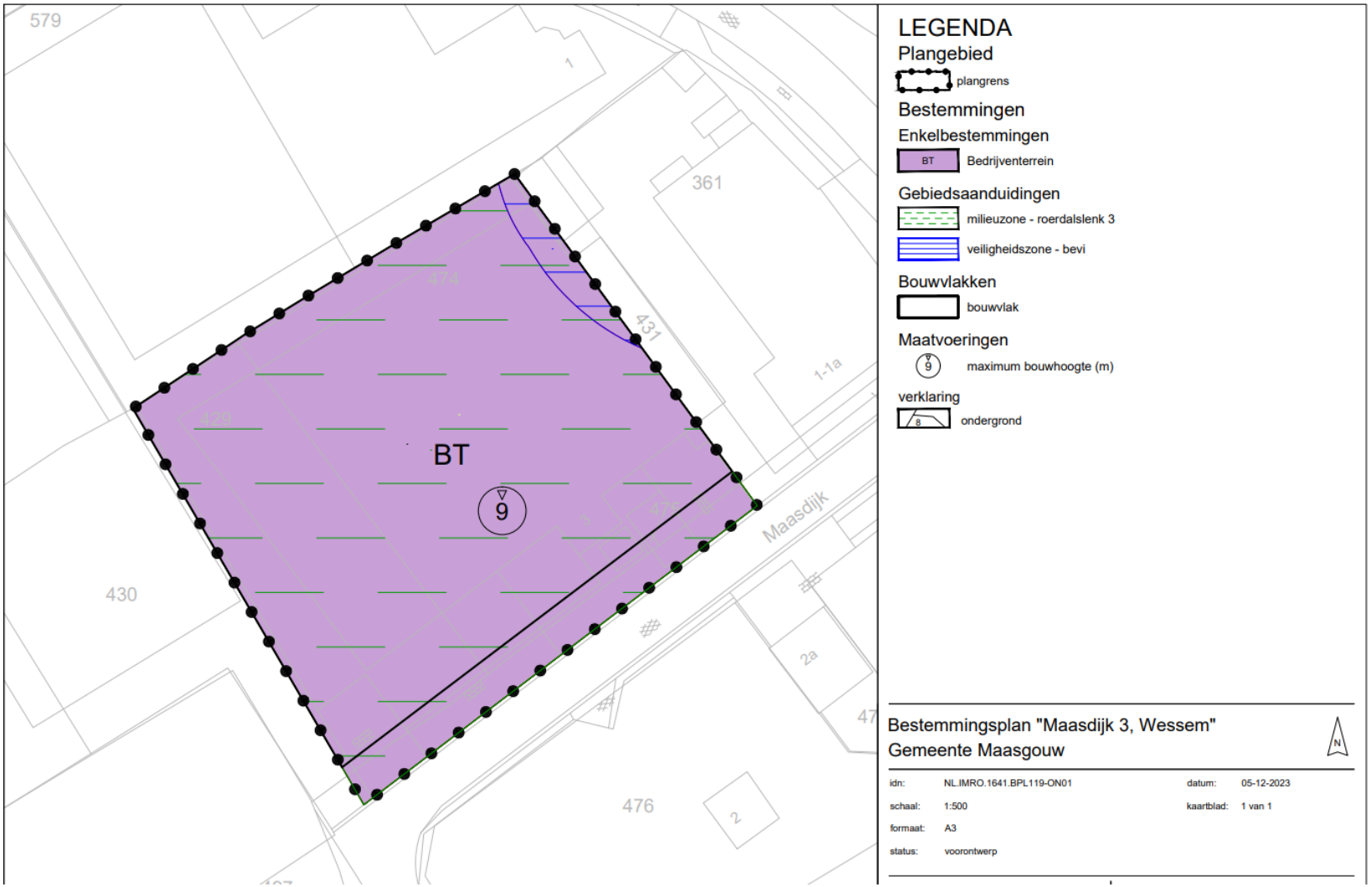
	oostzijde van het plangebied blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat	

Planregels

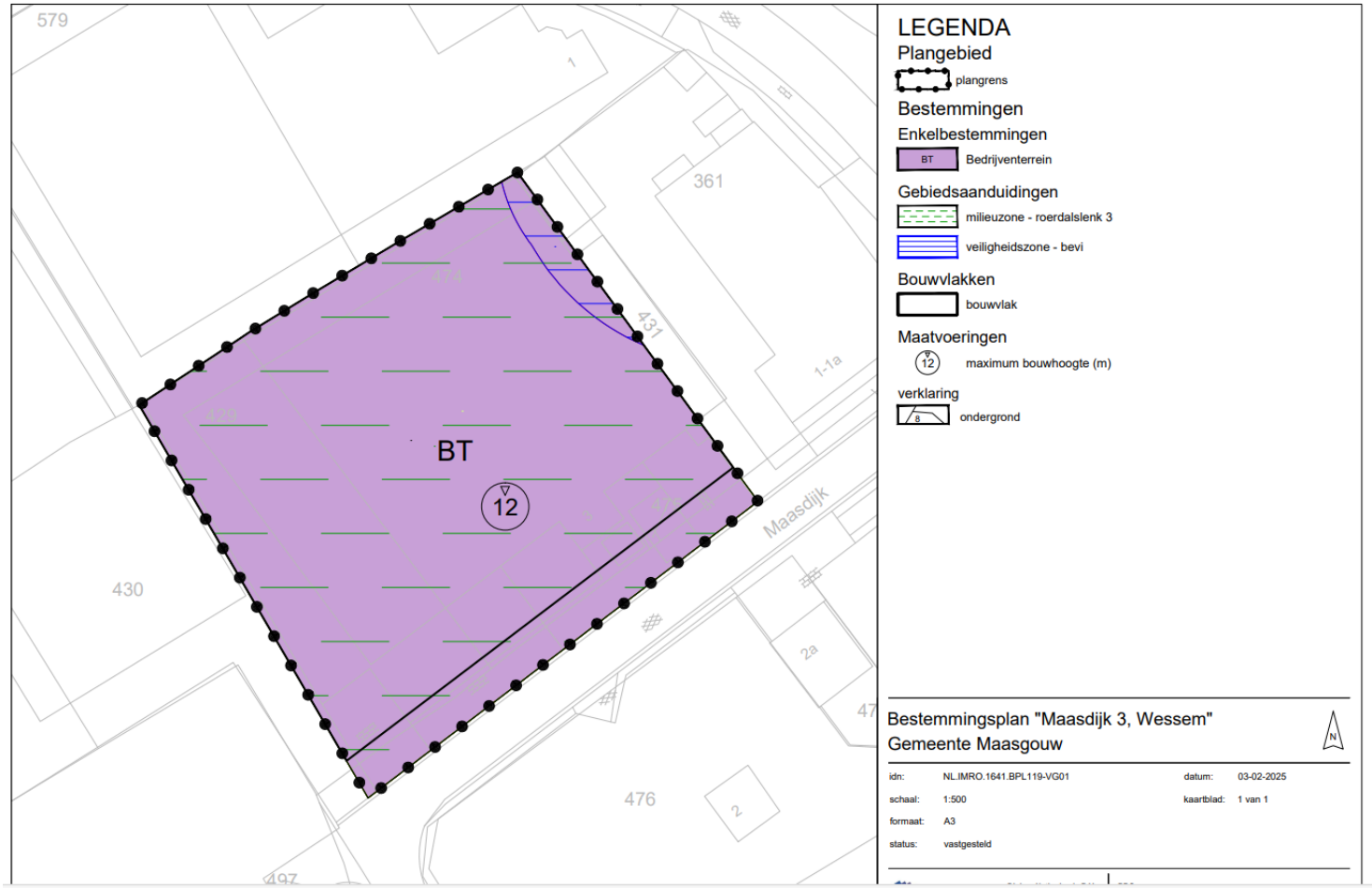
Hoofdstuk	Was	Is
3.1 Bestemmings-omschrijving	(Toevoegen lid)	d. het stallen van pleziervaartuigen, te weten binnen- en buitenstalling binnen het bouwvlak; e. het houden van aan watersport gerelateerde cursussen en trainingen tot een maximaal (bedrijfs)vloeroppervlak van 50 m^2 ;

Verbeelding

Ontwerp:



Vastgesteld:



Aanpassingen:

1. De maximum bouwhoogte is verhoogd van 9 meter naar 12 meter.

V Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

Hoofdstuk	Was	Is
7.3 Procedure	(Toevoegen tekst)	Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de bijlage is de Nota ter beantwoording zienswijzen opgenomen. *Deze wijziging is doorgevoerd omdat zodoende de toelichting compleet is.*

Bijlagen bij de toelichting

1. Nota ter beantwoording van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (bijlage 1).

Planregels

Hoofdstuk	Was	Is
1.47 Peil	(verplaatsing artikel)	Dit artikel is verplaatst naar hoofdstuk 2 *wijze van meten* artikel *2.8*
3.4 Afwijken van de bouwregels	*3.4.1 Dakopbouw* Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bedrijfsvoering ruimtelijke kwaliteit kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 sub c. voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw. Voorgaande regeling is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte-accent'. *3.4.2 Ombouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot bedrijfsgebouw* Met een omgevingsvergunning kunnen, door middel van het aanbrengen van dichte wanden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot bedrijfsgebouw worden omgebouwd en	(Artikelen verwijderd) *Artikel 3.4.1 is verwijderd omdat in het bestemmingsplan al rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt dat de bouwhoogte van 9 meter naar 12 meter mag.* *Artikel 3.4.2 is verwijderd omdat we willen voorkomen dat bouwwerken omgebouwd kunnen worden tot een bouwwerk van 30 meter.*

	kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b teneinde een hogere bouwhoogte voor tot bedrijfsgebouw omgebouwde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan, onder de volgende voorwaarden: a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 30 meter; b. de ombouw heeft als doel de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving te verbeteren.	
3.4/ 3.5 Specifieke gebruiksregels	(Toevoegen lid)	*3.4.1 Strijdig gebruik* i. Nachtverblijf; j. niet nautisch gerelateerde detailhandel; *Deze twee strijdigheden zijn toegevoegd om duidelijk te maken wat wel of juist niet is toegestaan.*
11.3 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	(artikel toegevoegd)	*11.3.1 Parkeren* Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, kan de gemeente met een omgevingsvergunning afwijken, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zijnde thans “Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw”). a. er moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort; b. de beschikbare ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak; c. er moet rekening worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer; d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. *Dit artikel is toegevoegd zodat planologisch geborgd is dat er voldoende ruimte moet zijn voor parkeren en laden en lossen.*

11.3 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	(Artikel toegevoegd)	11.3.2 Laden en lossen Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, kan de gemeente met een omgevingsvergunning afwijken, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen: a. er moet ten behoeve van laden en lossen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort; b. de beschikbare ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak; c. er moet rekening worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid van bezorgers/vrachtwagens in verband met de bevoorrading; d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving *Dit artikel is toegevoegd zodat planologisch geborgd is dat er voldoende ruimte moet zijn voor parkeren en laden en lossen.*
14.3 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	(Artikel toegevoegd)	*14.3.3 Omgevingsvergunning* Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in leden 14.3.1 en 14.3.2: a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien *Dit artikel is toegevoegd zodat planologisch geborgd is dat er voldoende ruimte moet zijn voor parkeren en laden en lossen.*

11.5 Strafbepaling	(Toevoegen artikel)	*11.5 Strafbepaling* Overtreding van het bepaalde in artikel 9 van deze regels is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet. *Dit artikel is toegevoegd omdat zodoende duidelijk wordt wat de consequenties zijn bij het begaan van een overtreding.*

Bijlage 1 Zienswijze 1, Vandewall Planologisch Advies, Boschstraat 21a Maastricht, namens omwonenden, ingekomen op 2-2-2024;

vandewall
planologisch advies

Ingekomen
- 2 FEB 2024

Gemeenteraad van de gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA MAASBRACHT

Onderwerp: Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem' met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641. BPL119-ON01.

Maastricht, 31 januari 2024

Geachte raadsleden,

Namens en gevestigd aan de
dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem' is op 21 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad en ligt van vrijdag 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage. In deze periode kunnen door eenieder zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een beperking van de gebruiksmogelijkheden in het plangebied, waarbij bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot louter nautisch/pleziervaart en watersport gerelateerde bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de inhoud met ontwerpbestemmingsplan en zijn van mening dat in onvoldoende mate rekening is gehouden met hun belangen. In de bijlage bij deze brief zal de zienswijze verder worden toegelicht.

Hoogachtend, namens

Vandewall Planologisch Advies B.

Jurist omgevingsrecht

Bijlage: motivering zienswijze

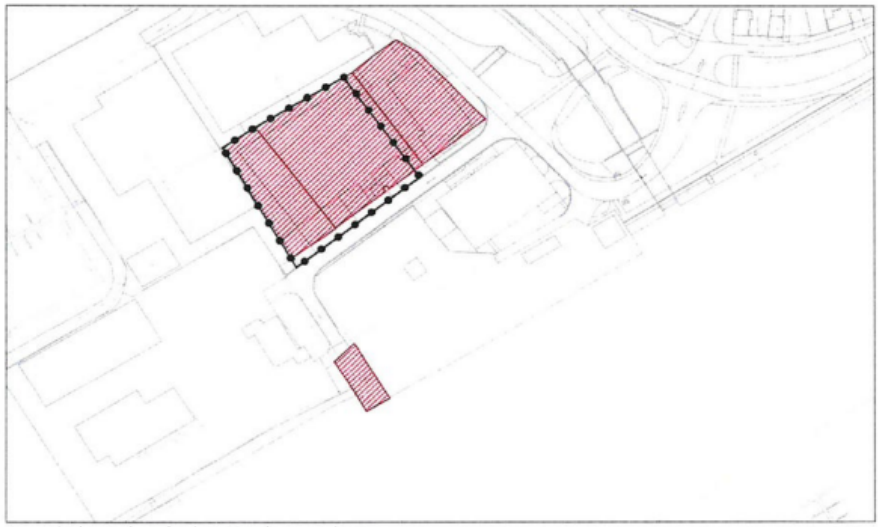


Bijlage: motivering zienswijze

Toelichting

De voorliggende zienswijze is gericht jegens het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem'. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een beperking van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de percelen van cliënten, waarbij enkel watergebonden bedrijfsactiviteiten of andere nautische bedrijvigheid wordt toegelaten. Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en willen middels de voorliggende zienswijze hun bedenkingen m.b.t. het plan naar voren brengen.

en zijn gevestigd aan de in de Mauritshaven. De bedrijfsbebouwing behorende bij (met een oppervlakte van circa 2.600 m²) is gelegen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem'. Op de navolgende afbeelding wordt het plangebied middels de zwarte omlijning en de bedrijfsbebouwing van cliënten middels een rode arcering weergegeven:



Overzichtskaart plangebied en eigendommen cliënten

De bedrijfsactiviteiten van bestaan uit voornamelijk nautische bedrijfsactiviteiten, zoals de verkoop, het onderhoud en stalling van pleziervaartuigen. Daarnaast wordt een gedeelte van de loods gebruikt ten behoeve van niet-nautische opslag ten behoeve van bedrijven in de omgeving. De bedrijfsvoering van 's met name gericht op niet-volumineuze detailhandel, voornamelijk ten behoeve van de nautische bedrijvigheid, en een tankstation. Het ontwerpbestemmingsplan brengt belemmeringen voor de bedrijfsvoering van met zich mee. Op grond van artikel 3:2 Awb dient het bestuursorgaan, in casu de gemeente Maasgouw, bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren. In het kader van het onderhavige besluit zijn de belangen van cliënten onvoldoende meegewogen in de besluitvorming omtrent het onderhavige ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem'.

Bedenkingen:

1. Bestaande bedrijfsvoering onvoldoende meegenomen in besluitvorming

De huidige bedrijfsvoering van is onvoldoende meegewogen bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel de bedrijfsvoering van voornamelijk is gericht op het onderhoud, de verkoop en de stalling van pleziervaartuigen, ofwel nautische bedrijfsactiviteiten, is de bestaande loods tevens in gebruik ten behoeve niet-nautische opslag ten behoeve van bedrijven uit de omgeving. Dit gebruik is in de huidige situatie rechtstreek toegestaan en is van essentieel belang voor de continuering van de bedrijfsvoering van In de zomerperiode zullen de gestalde vaartuigen uit de loods worden gehaald ten behoeve van recreatief gebruik en zullen de huurinkomsten in deze periode dalen. De verhuur van een gedeelte van de bestaande loods ten behoeve van niet-nautische opslag vormt derhalve een noodzakelijke aanvullende inkomstenbron. Cliënten verzoeken daartoe in artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan tevens niet-nautische opslag rechtstreeks toe te staan.

2. Onvolledige staat van watersportgebonden bedrijven

Zoals reeds toegelicht is een onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het stallen van pleziervaartuigen. In art. 1.56 jo. 1.62 van het ontwerpbestemmingsplan is de stalling van vaartuigen gedefinieerd als een watergebonden bedrijfsactiviteit. In artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan wordt echter enkel verwezen naar bijlage 1 bij de regels 'Staat van watersport gebonden bedrijven'. Het stallen van vaartuigen is niet expliciet opgenomen in deze staat. Dit leidt tot een niet eenduidige omschrijving van de toegestane watersport gebonden bedrijven binnen het plangebied. Omwille van de rechtszekerheid wordt verzocht de stalling van pleziervaartuigen op te nemen in bijlage 1 'Staat van watersport gebonden bedrijven dan wel de activiteit rechtstreeks op te nemen in artikel 3.1.

3. Beperking winkelvloeroppervlak t.b.v. niet volumineuze detailhandel

In artikel 3.1 onder c van het ontwerpbestemmingsplan wordt niet-volumineuze detailhandel toegestaan met een maximaal winkeloppervlak van 50 m². De benoemde beperking van het winkeloppervlak ten behoeve van niet-volumineuze detailhandel vormt een onevenredige beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van zowel als Uit de Omgevingsvisie Maasgouw blijkt dat de ontwikkeling van de Nautische Boulevard in de Mauritshaven een belangrijke veranderopgave vormt voor de gemeente Maasgouw. Het doel is om naast het aantrekkelijke watersportverblijfsgebied ook de nautische servicesector te bundelen en voor de watersporters een one-stop-shop te creëren voor de regionale markt. In overleg met de gemeente Maasgouw en in lijn met het gemeentelijk voornemen om de Mauritshaven te laten verkleuren naar zoveel mogelijk nautische en watersport gerelateerde bedrijvigheid hebben cliënten geïnvesteerd in de modernisering van de nautische niet-volumineuze detailhandel ter plaatse. Cliënt heeft daarnaast bij de gemeente Maasgouw kenbaar gemaakt voornemens te zijn in de toekomst het winkelvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel uit te breiden tot maximaal 300 m² ter plaatse van de bedrijfsbebouwing van De beperking van het winkeloppervlak ten behoeve van niet-volumineuze detailhandel is derhalve niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, terwijl het onderhavige bestemmingsplan juist een uitwerking beoogd van dit gemeentelijk beleid. Cliënten verzoeken een groter winkeloppervlak ten behoeve van niet-volumineuze detailhandel rechtstreeks toe te staan in het bestemmingsplan dan wel middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak mogelijk te maken.

4. Beperking uitbreidingsmogelijkheden

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan beperkt cliënten tevens in uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de volumineuze detailhandel. De bedrijfsactiviteiten van bestaan naast het onderhoud en de (winter)stalling van pleziervaartuigen ook uit de verkoop van pleziervaartuigen. Ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten zijn cliënten voornemens vier keer per jaar evenementen in de vorm van onder andere bootshows te organiseren en watersport gerelateerde cursussen te houden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem' staat deze activiteiten niet rechtstreeks toe. Ook in dit geval worden cliënten onevenredig beperkt in de ontwikkelmogelijkheden van de bedrijfsvoering. Het houden van dergelijke evenementen is immers inherent aan dergelijke volumineuze detailhandel.

In aanvulling op het voorgaande kan tevens worden gesteld dat het niet toestaan van dergelijke evenementen in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De gemeente Maasgouw heeft het houden van evenementen, gelieerd en ondergeschikt aan de watersport alsmede het houden van watersport gerelateerde cursussen en trainingen rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan 'Schippersdock' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw d.d. 06.06.2019). In het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem' zijn deze activiteiten niet toegestaan. Daarnaast biedt het toestaan van evenementen en cursusdagen een mogelijkheid tot een ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk voornemen om de Mauritshaven te transformeren tot een Nautische Boulevard. Het onderhavige bestemmingsplan betreft derhalve een onevenredige beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van Cliënten verzoeken dan ook het houden van evenementen gelieerd aan de watersport of waterrecreatie alsmede het houden van aan watersport gerelateerde cursussen en trainingen rechtstreeks mogelijk te maken in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Maatvoering in strijd met het gelijkheidsbeginsel

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gelijkheidsbeginsel met betrekking tot de maximale bouwhoogte. Uit de jurisprudentie blijkt dat een beperking van de maximale bouwhoogte in strijd kan zijn met het gelijkheidsbeginsel (zie bijvoorbeeld ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:150). In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte toegestaan van slechts 9 meter. In zowel het bestemmingsplan 'Schippersdock' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw d.d. 06.06.2019) als het ontwerpbestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem' wordt een maximale bouwhoogte van 12 meter resp. 17 meter toegestaan. Het toestaan van deze hogere bouwhoogte laat ruimte voor de uitbreiding van de nautische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, zoals het stapelen van sloepen ten behoeve van de (winter-)stalling van pleziervaartuigen. Het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte is derhalve ook in overeenstemming met het gemeentelijk voornemen om nautische/nautisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten te stimuleren en biedt een oplossing voor het gebrek aan ruimte in de Mauritshaven voor dergelijke ontwikkelingen. Het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte stuit tevens niet op stedenbouwkundige bezwaren vanwege de reeds toegestane hogere maximale bouwhoogtes in de omgeving. Derhalve blijft de stedenbouwkundige structuur in de Mauritshaven intact. Cliënten verzoeken derhalve een maximale bouwhoogte van 12 meter toe te staan ter plaatse van het plangebied.

6. Toegestane bedrijvigheid komt niet overeen met de staat van watersport gebonden bedrijven

In artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan is de volgens zinsnede opgenomen:

'a. watergebonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven;'

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt echter beschreven dat binnen het plangebied de toegestane bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot louter nautisch/pleziervaart en watersportgerelateerde bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1. In bijlage 1 zijn echter enkel bedrijfsactiviteiten opgenomen tot maximaal milieucategorie 3.2 en dit komt derhalve niet overeen met hetgeen beschreven in de toelichting. Gelet op de aanwezigheid van de bedrijfswoning aan de Maasdijk 1a en de beoogde ontwikkeling aan de zuidzijde van de Maasdijk worden bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.1 niet passend bevonden ter plaatse van het plangebied. Cliënten verzoeken derhalve de toelichting aan te passen en af te stemmen op de bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage 1 bij de regels van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

7. Participatie

Hoewel participatie bij ruimtelijke plannen niet wettelijk verplicht is onder de Wro, achten cliënten zich onvoldoende geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de nabijheid van en de bedrijfswoning van de en en de ligging va binnen het plangebied spelen de belangen van cliënten een belangrijke rol bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.



Conclusie

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3 Wessem'. In de voorbereiding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn de belangen van cliënten onvoldoende meegewogen. Ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van en /., gevestigd aan de M op basis van de navolgende bedenkingen:

- de huidige bedrijfsvoering van , in het bijzonder de niet-nautische opslag, is onvoldoende meegewogen bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan;
- de ontwikkelmogelijkheden van zowel worden onevenredig beperkt in ontwikkelmogelijkheden, zowel in uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten als in maatvoering van de bedrijfsbebouwing;
- de toelichting komt niet overeen met de toegestane bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels 'Staat van watersport gebonden bedrijven';
- cliënten zijn onvoldoende geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 Awb onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Cliënten verzoeken op basis van voorgaande bedenkingen het ontwerpbestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen en in overleg te treden met cliënten om tot een aangepast plan dat tegemoet komt aan hun belangen.