vandewall
planologisch advies

Ingekomen

- 2 FEB 2024

M E-S[ ] R[ ]
MER[ ]

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.V

Jurist omgevingsrecht

Bijlage: motivering zienswijze



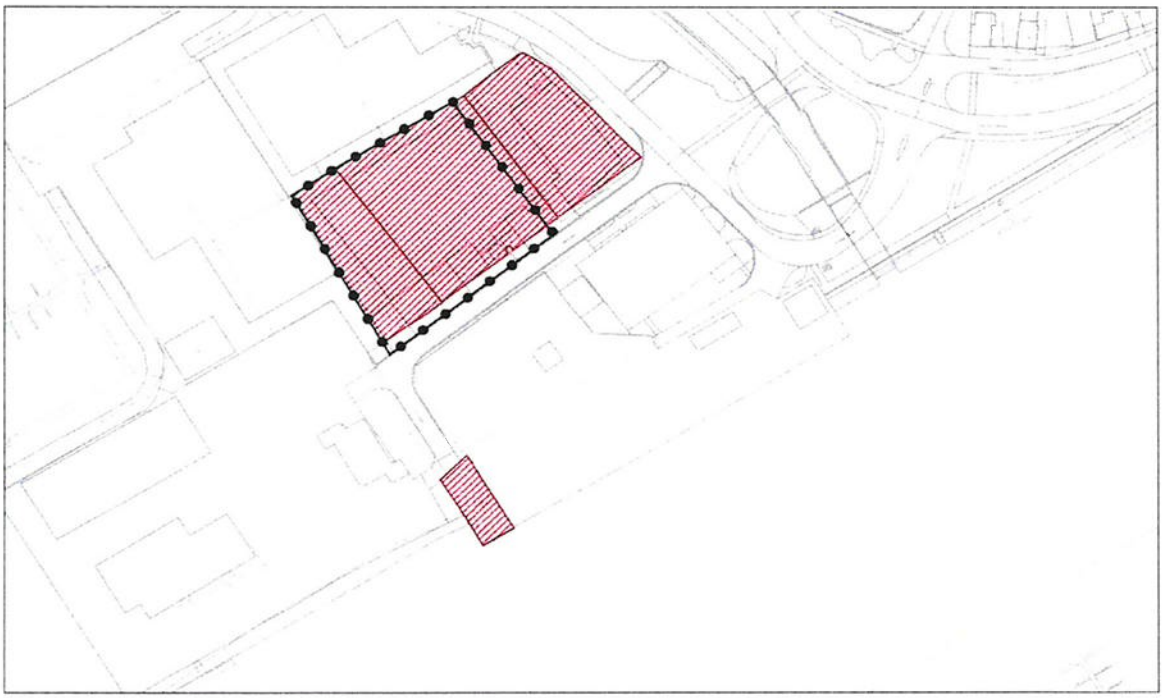
Vandewall Planologisch Advies BV
Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

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 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.

vandewall
planologisch advies



Ingekomen

- 2 FEB 2024

M[X] E-S[ ] R[ ]
MER[ ]

HS2CC - #X91 0X0X#00#0000#