TECHNISCHE VRAGEN

Raadsvoorstel: Bestemmingsplan Maasdijk 3 Wessem

GEMEENTE MAASGOUW – PFH.: Snijckers

Nr.	*Fractie*	*Vraag*	*Betreft pag.*	*Antwoord*
1	VVD	Het raadsvoorstel geeft aan dat de huidige bestemming (Bedrijventerrein, cat. 4.1) wordt teruggebracht naar uitsluitend nautisch /watersportgerelateerde bedrijven (cat. 3.2). Dit beperkt de mogelijkheden voor toekomstige eigenaren. Kan het college onderbouwen waarom gekozen is voor een structurele beperking naar enkel nautische bedrijvigheid, en hoe hiermee rekening is gehouden met de economische haalbaarheid voor toekomstige ondernemers?	Raadsvoorstel, p. 2-3	De gemeenteraad van de gemeente Maasgouw heeft op 06-06-2019 besloten tot de planologische transformatie van de Nautische Boulevard. De Nautische Boulevard, waar Maasdijk 3 onderdeel van is, betreft een watersport-verblijfsgebied gebundeld met de nautische servicesector om zo voor de watersporters een one-stop-shop te creëren voor de regionale markt. Dit planvoornemen past in de Veranderopgave Nautische Boulevard, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Maasgouw, vastgesteld door de gemeenteraad op 02-22-2022, en de exploitatieopzet Nautische Boulevard 2019, vastgesteld door de gemeenteraad op 06-06-2019. Milieucategorie 3.2 is voldoende om bovenstaande te realiseren. De eigenaar van Maasdijk 3 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. Dit is vastgelegd via een koopovereenkomst die op 8 december 2022 is ondertekend door de huidige eigenaar.
2	VVD	De gemeente staat slechts 50 m² niet-volumineuze detailhandel toe, terwijl de ondernemer 300 m² wenst.	Nota van zienswijzen, p. 4-4	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

		Op welke objectieve criteria is de grens van 50 m² detailhandel vastgesteld, en hoe verhoudt dit zich tot eerdere beleidskeuzes bij andere nautische locaties in Maasgouw?		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. Bij voorgaande bestemmingsplannen, zoals 'Schippersdock, Wessem', is door de gemeenteraad besloten om maximaal 50 m2 aan niet volumineuze detailhandel toe te staan. Deze beleidskeuze van de gemeenteraad wordt daarom voor de volledige nautische boulevard gevolgd. Daarom wordt ook voor Maasdijk 3 (evenals het voorterrein) een winkeloppervlakte van maximaal 50m2 aangehouden, ondergeschikt aan de bedrijfsvoering. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst in 2022 geen nadere afspraken gemaakt over het vergroten van de niet volumineuze detailhandel.
3	VVD	Volgens het externe veiligheidsrapport ligt een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation (150 m). Welke aanvullende veiligheidsmaatregelen worden genomen om risico's voor werknemers en bezoekers te beperken, en hoe wordt de brandweer hierbij betrokken?	Bijlagen boek, Rapport externe veiligheid, p. 7-8	Er is sprake van een bestaande en als zodanig onherroepelijk bestemde situatie. Het bouwvlak wordt niet vergroot en het gebruik wijzigt niet, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt door het wegbestemmen van niet-nautische en niet-watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Hiermee wijzigt het groepsrisico niet. Nader onderzoek naar externe veiligheid is hier dan ook niet van toepassing. Dit betekent dat er ook geen aanvullende maatregelen nodig zijn of extra afstemming met de brandweer.
4	VVD	Het groepsrisico van het LPG-tankstation moet worden verantwoord. Hoe is het groepsrisico in dit plan precies berekend en verantwoord, en is de Veiligheidsregio formeel geconsulteerd?	Bijlagen boek, Rapport externe veiligheid, p. 12-13	Zie beantwoording vraag 3.

5	VVD	De toekomstige nautische ontwikkeling kan extra verkeersbewegingen genereren, zeker bij evenementen. Is er een verkeers- en parkeeranalyse uitgevoerd voor piekdrukte bij evenementen of seizoensactiviteiten, en welke maatregelen worden voorzien om verkeersoverlast in Wessem te beperken?	Bestemmingsplan (BRO-rapport), p. 32	Evenementen zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem'. In artikel 8.2 is een afwijkingsregel opgenomen voor het realiseren van evenementen. Hierin staan de volgende voorwaarden. Verkeers- en parkeerdruk zal dus per aanvraag worden afgewogen. *8.2 Evenementen* Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: a. voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar met een omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van het houden van een evenement; b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van maximaal 2 evenementen van 22 aaneengesloten dagen; c. voor een evenement dient een omgevingsvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn; d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid; e. de ontsluiting en de bereikbaarheid van het evenemententerrein is afgestemd met de grootte en het type van het evenement; f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen worden als gevolg van de afwijking niet onevenredig aangetast.
6	CDA	Schippersdock Wessem mag bepaalde evenementen houden. Hebben zij dan een evenementenvergunning? En welke evenementen mag Schippersdock dan organiseren? Voorts staat er dat Maasdijk 3 te weinig parkeerruimte heeft. Is dat wel zo? Maakt Schippersdock bij een evenement geen gebruik van het voorterrein?	Bijlage 4 / E	De locatie Schippersdock ligt niet voor ter besluitvorming en is in 2019 reeds door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Schippersdock Wessem' is het mogelijk om evenementen te organiseren. Dit betreft evenementen die een rechtstreekse binding dienen te hebben met de watersport of de waterrecreatie. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij naderende eïssen stellen aan de organisatie van evenementen ter voorkoming van onevenredige geluidsoverlast voor nabijgelegen woningen, verkeers- en parkeeroverlast en ter voorkoming van de verstoring van de nachtrust. Daarbij zijn A-evenementen (kleine evenementen) vier keer per jaar toegestaan. Voor B- en C-evenementen (grotere evenementen) moet altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij evenementen met een lokale of regionale uitstraling zal aangetoond moeten worden dat er voldoende parkeerruimte is. Het voorterrein is hier niet meer toegankelijk voor. Op de locatie Maasdijk 3 is er onvoldoende ruimte voor parkeren en de locatie heeft geen eigen parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die zich voor het gebouw bevinden, zijn openbare parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan het vraagstuk of er continu voldoende eigen parkeerplaatsen beschikbaar zijn om rechtstreeks evenementen te mogen organiseren. Evenementen zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de planregels van het bestemmingsplan. In artikel 8.2 is een afwijkingsregel opgenomen voor het realiseren van evenementen.

7	D66	Het rechtstreeks toestaan van evenementen is i.c. niet wenselijk / mogelijk. Evenementen hebben een invloed op de omgeving. Betekent dit dat er überhaupt nooit evenementen mogen worden georganiseerd?	Pagina 5 bijlage 4	Evenementen zijn wel mogelijk. Zie beantwoording vraag 5.
8	LB	Is er nog een risico op nadeelcompensatie?	Raadsvoorstel geheel	Er is geen risico op nadeelcompensatie. op 8 december 2022 is een koopovereenkomst afgesloten met de eigenaar voor de gronden te Maasdijk 3, waarin dit voornemen kenbaar was. Daarmee is er voorzienbaarheid voor aankoop van Maasdijk 3 door de huidige eigenaar. Omliggende gebruikers van panden zullen geen nadeel ondervinden.