Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Maasbracht, 3e herziening'

1. Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Maasbracht, 3e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL083-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 22 januari 2021 tot en met donderdag 4 maart 2021 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend door:

1. Persoon 1, d.d. 20 februari 2021 (ontvangen d.d. 22 februari 2021).
2. Persoon 2, d.d. 20 februari 2021 (ontvangen d.d. 1 maart 2021).
3. Persoon 3, d.d. 20 februari 2021 (ontvangen d.d. 1 maart 2021).

De ingekomen zienswijzen zijn in de bijlage bij deze "Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Maasbracht, 3e herziening'" (hierna: Nota) opgenomen en worden hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijzen zijn integraal bij de beoordeling betrokken.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven, in geval deze digitaal raadpleegbaar zijn.

2. Gemeentelijk standpunt

De zakelijke samenvatting van de zienswijze, gevolgd door het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, is onderstaand gegeven.

2.1 Zienswijze 1

Persoon 1
Ingekomen: 22 februari 2021

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 januari 2021 tot en met 4 maart 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van persoon 1 is op 22 februari 2021 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1.1 Samenvatting zienswijze

a) Door de loods voor interieurbouw ontstaat geluidsoverlast.
b) De torenkraan zorgt voor belemmering van het uitzicht van de omwonenden en zal het aanzicht van de kerktoren onderuit halen.
c) De containers zorgen voor een inperking van het uitzicht van de omwonenden.
d) De plannen voor de Veerweg 1-3 zal leiden tot verkeersdrukte op het Kerkplein.
e) Het verzoek is om de argumenten te laten toetsen door een onafhankelijk bureau.

2.1.2 Reactie op de zienswijze

Hieronder volgt de reactie op de ingekomen zienswijze van persoon 1. Hierbij wordt de opsomming van de zakelijke samenvatting zoals opgenomen onder paragraaf 2.1.1 gevolgd.

Ad a.]
De loods voor interieurbouw wordt gerealiseerd op het perceel aan de Veerweg 1-3 in Maasbracht. Dit perceel maakt deel uit van het gezoneerd industrieterrein "Koeweide". De bedrijven op het gezoneerd industrieterrein mogen samen niet meer geluid maken dan de vastgestelde geluidsnorm volgens de Wet geluidhinder. Deze geluidsnorm is door middel van een geluidzone in bestemmingsplannen vastgelegd. Het doel van de zone is het vormen van een ruimtelijke scheiding tussen industriële activiteiten en bijvoorbeeld woningen. De geluidszone en de daarbinnen vastgestelde grenswaarden geven de akoestische grenzen aan waaraan bedrijven op het industrieterrein zich dienen te houden om geluidsoverlast voor de omwonende te voorkomen/beperken. Uit het

akoestisch onderzoek blijkt dat de bestaande geluidzone niet wordt overschreden. De loods voor interieurbouw is akoestisch inpasbaar binnen de bestaande geluidzone. Hierdoor neemt de geluidbelasting op de omliggende woningen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Het is daarom aannemelijk dat de interieurbouw/timmerwerkplaats niet zal leiden tot een hogere geluidsbelasting nabij de woning van appellant.

Ad b]
Aanzicht kerk
De identiteit van Maasbracht wordt nadrukkelijk mede bepaald door de havenfunctie en de daarmee gepaard gaande (watergebonden) industrieën. De ontwikkeling van deze havenfunctie dateert van een eeuw geleden en wordt gemarkeerd door bijzondere ijkpunten. Deze identiteit (en de instandhouding hiervan) brengt het voortdurend nemen van nieuwe initiatieven met zich mee. Deze initiatieven zorgen er mede voor dat de historisch bepaalde identiteit in stand blijft. Torenkranen en andere (haven)faciliteiten maken onderdeel uit van de Maasbrachtse identiteit en moeten tegen deze achtergrond niet worden gezien als inbreuken of blokkades, maar veeleer als aanvullingen.

De torenkraan wordt gerealiseerd aan de kade aan de maaszijde achter de te realiseren loods op ongeveer 75 meter van de kerk. Daarnaast is op dit moment ook een torenkraan op het perceel aanwezig. De nu aanwezige torenkraan zal worden vervangen waardoor de feitelijke situatie maar beperkt tot niet wijzigt.

Uitzicht omwonenden
Het is niet uitgesloten dat de aanwezigheid van een torenkraan tot enige afname van uitzicht vanuit de woning van appellant zal leiden, maar dit zal niet zorgen voor een onaanvaardbare woonsituatie. Er is in de ruimtelijke onderbouwing onderzoek verricht naar diverse aspecten zoals de milieutechnische, ecologische, verkeerskundige enzovoorts. Hieruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor zowel de initiatiefnemer als de appellant. Daarbij ligt de woning van appellant in een bebouwde omgeving nabij een bestaand industrieterrein met meerdere torenkranen waarbij een woonsituatie met geen zicht op torenkranen nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Daarnaast is op dit moment ook een torenkraan op het perceel aanwezig. De nu aanwezige torenkraan zal worden vervangen waardoor de feitelijke situatie maar beperkt tot niet wijzigt. De torenkraan bestaat uit een open constructie waardoor het zicht maar beperkt wordt belemmerd.

Ad c.]
In de praktijk is gebleken dat de scheepswerven behoefte hebben aan het opslaan van materiaal in containers. Hiermee wordt voorkomen dat open opslagen op bedrijfspercelen ontstaan. Dit soort open opslagen hebben een negatieve uitstraling naar de omgeving. Door het materiaal (tijdelijk) op te slaan in gesloten containers wordt de uitstraling van het bedrijfsperceel en dus het straatbeeld verbeterd. De containers kunnen alleen op het bedrijfsperceel worden geplaatst waardoor vooral het zicht op het bedrijfsperceel wordt weggenomen.

Het is niet uitgesloten dat de aanwezigheid van containers of andere bedrijfsgebouwen tot enige afname van uitzicht de woning van appellant zal leiden, maar dit zal niet zorgen voor een onaanvaardbare woonsituatie. Er is in de ruimtelijke onderbouwing onderzoek verricht naar diverse aspecten zoals de milieutechnische, ecologische, verkeerskundige enzovoorts. Hieruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor zowel de initiatiefnemer als de appellant. Daarbij ligt de woning van appellant in een bebouwde omgeving nabij een bestaand industrieterrein waarbij een woonsituatie met geen zicht op bedrijfsgebouwen/containers nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd.

Ad d.]
De nieuwe bedrijfshal aan de Veerweg 1-3 wordt ontsloten via de Veerweg. Op basis van het verschil tussen de bestaande situatie (bedrijfshal met 1.070 m^2 bvo (bruto vloer oppervlak) werkplaats en bedrijfswoning) en de toekomstige situatie (bedrijfshal met 2.300 m^2 bvo waarvan 1.200 m^2 bvo werkplaats en 1.100 m^2 bvo opslag, kantoren etc..), is de extra verkeersgeneratie bepaald op 112 tot 134 motorvoertuigen per etmaal. De berekening is uitgevoerd met de Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW[1] en gebaseerd op een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf in de gemeente Maasgouw (weinig stedelijke gebied) gelegen in de rest bebouwde kom. Naar verwachting is dat de werkelijke extra verkeersaantrekkende werking veel lager (er worden gemiddeld 22 motorvoertuigen per etmaal verwacht op werkdagen). De extra verkeersaantrekkende werking heeft slechts geringe gevolgen voor de verkeersstromen in de omgeving en kunnen door de wegen

[1] CROW is een Nederlandse stichting die zich opstelt als kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid.

verwerkt worden. De nieuwe bedrijfshal heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. Voertuigen kunnen op het eigen terrein parkeren en laden en lossen. Dit wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie waarbij ook op het eigen terrein wordt geparkeerd en geladen en gelost. Er is nu en in de toekomst voldoende ruimte op het terrein waardoor vrachtwagens niet op de openbare weg hoeven te wachten voordat ze het terrein op kunnen rijden.

Ad e.]
Bij het bestemmingsplan zijn (milieu)onderzoeken toegevoegd. Het bestemmingsplan en de onderzoeken zijn opgesteld door erkende adviesbureaus en beoordeeld en akkoord bevonden door vakspecialisten. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan alsmede de ingediende zienswijze te laten toetsen door een ander bureau.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2 Zienswijze 2
Persoon 2
ingekomen d.d. 1 maart 2021

Ontvankelijkheid zienswijze
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 januari 2021 tot en met 4 maart 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van persoon 2 is op 1 maart 2021 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.2.1 Samenvatting zienswijze
a) Schippers maken zelden gebruik van tijdelijke huisvesting aan de wal als het schip aan de werf ligt. De panden met logiesfuncties worden gebruikt voor de huisvesting van niet Nederlandse medewerkers.
b) Door de loods voor interieurbouw ontstaat geluidsoverlast en geurhinder.
c) Het plaatsen van containers en torenkraan past niet binnen de visie en plannen om de boulevard toeristisch te maken met de locatie Oude Loswal 2 als scharnierpunt tussen de boulevard en het centrum. En heeft geen toegevoegde waarde voor het zicht van een toeristische boulevard met een prachtige kerk en plan.
d) De wijziging van het bestemmingsplan en het niet naleven van de bestemming zal leiden tot waardevermindering van onroerend goed.

2.2.2 Reactie op de zienswijze
Hieronder volgt de reactie op de ingekomen zienswijze van persoon 2. Hierbij wordt de opsomming van de zakelijke samenvatting zoals opgenomen onder paragraaf 2.2.1 gevolgd.

Ad a.]
Het bedrijf heeft aangegeven behoefte te hebben aan locaties waar schippers(gezinnen) tijdelijk kunnen verblijven op het moment dat het schip gerepareerd wordt. Om dit mogelijk te maken wordt een bestaande burgerwoning (Industrieweg 12) en een kantoorpand (Industrieweg 14) omgezet naar logies. De logiesfunctie is bestemd voor tijdelijk onderdak aan klanten (zijnde bewoners van een binnenvaartschip). Dit voor de periode dat het schip op de werf ligt en bewoning op het schip niet mogelijk/wenselijk is. Het huisvesten van medewerkers of permanente bewoning is niet aangevraagd en dus ook niet toegestaan. Er is dus geen sprake van huisvesting van niet Nederlandse werknemers.

Ad b.]
<u>Geluid</u>
De loods voor interieurbouw wordt gerealiseerd op het perceel aan de Veerweg 1-3 in Maasbracht. Dit perceel maakt deel uit van het gezoneerd industrieterrein “Koeweide”. De bedrijven op het gezoneerd industrieterrein mogen samen niet meer geluid maken dan de vastgestelde geluidsnorm volgens de Wet geluidhinder. Deze geluidsnorm is door middel van een geluidzone in bestemmingsplannen vastgelegd. Het doel van de zone is het vormen van een ruimtelijke scheiding tussen industriële activiteiten en bijvoorbeeld woningen. De geluidszone en de daarbinnen vastgestelde grenswaarden geven de akoestische grenzen aan waaraan bedrijven op het industrieterrein zich dienen te houden om geluidsoverlast voor de omwonende te voorkomen/beperken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de bestaande geluidzone niet wordt overschreden. De loods voor interieurbouw is akoestisch inpasbaar binnen de bestaande geluidzone. Hierdoor neemt de geluidbelasting op de omliggende

woningen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Het is daarom aannemelijk dat de interieurbouw/timmerwerkplaats niet zal leiden tot een hogere geluidbelasting nabij de woning van appellant.

Geur
Bij de beoordeling of bepaalde bedrijfsactiviteiten passend zijn in de omgeving wordt onder andere gebruik gemaakt van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. In deze brochure zijn voor verschillende bedrijfsactiviteiten richtafstanden voor verschillende milieuaspecten (zoals geur) opgenomen. Voor een interieurbouw/timmerwerkplaats is voor het aspect geur een richtafstand van 0 meter opgenomen. De woningen van appellant liggen op ongeveer 110 meter. Het is daarom aannemelijk dat de interieurbouw/timmerwerkplaats niet zal leiden tot extra geuroverlast nabij de woning van appellant.

Ad c.]
Containers
In de praktijk is gebleken dat de scheepswerven behoefte hebben aan het opslaan van materiaal in containers. Hiermee wordt voorkomen dat open opslagen op bedrijfspercelen ontstaan. Dit soort open opslagen hebben een negatieve uitstraling naar de omgeving. Door het materiaal op (tijdelijk) op te slaan in gesloten containers wordt uitstraling van het bedrijfsperceel en dus het straatbeeld verbeterd. De containers kunnen alleen op het bedrijfsperceel worden geplaatst waardoor vooral het zicht op het bedrijfsperceel wordt weggenomen.

Het is niet uitgesloten dat de aanwezigheid van containers of andere bedrijfsgebouwen tot enige afname van uitzicht de woning van appellant zal leiden, maar dit zal niet zorgen voor een onaanvaardbare woonsituatie. Er is in de ruimtelijke onderbouwing onderzoek verricht naar diverse aspecten zoals de milieutechnische, ecologische, verkeerskundige enzovoorts. Hieruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor zowel de initiatiefnemer als de appellant. Daarbij ligt de woning van appellant in een bebouwde omgeving nabij een bestaand industrieterrein waarbij een woonsituatie met geen zicht op bedrijfsgebouwen/containers nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd.

Torenkraan
De identiteit van Maasbracht wordt nadrukkelijk mede bepaald door de havenfunctie en de daarmee gepaard gaande (watergebonden) industrieën. De ontwikkeling van deze havenfunctie dateert van een eeuw geleden en wordt gemarkeerd door bijzondere ijkpunten. Deze identiteit (en de instandhouding hiervan) brengt het voortdurend nemen van nieuwe initiatieven met zich mee. Deze initiatieven zorgen er mede voor dat de historisch bepaalde identiteit in stand blijft. Torenkranen en andere (haven)faciliteiten maken onderdeel uit van de Maasbrachtse identiteit en moeten tegen deze achtergrond niet worden gezien als inbreuken of blokkades, maar veeleer als aanvullingen.

De torenkraan wordt gerealiseerd aan de kade aan de maaszijde achter de te realiseren loods op ongeveer 75 meter van de kerk. Daarnaast is op dit moment ook een torenkraan op het perceel aanwezig. De nu aanwezige torenkraan zal worden vervangen waardoor de feitelijke situatie maar beperkt tot niet wijzigt.

Ontwikkeling Oude Loswal
Om te voorkomen dat de giek van de torenkraan over de bebouwing van het naastgelegen perceel, Oude Loswal 2, komt is een giekvrije zone opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is vastgelegd dat de torenkraan in zijn geheel binnen het bestaande bedrijfsperceel blijft. Ook de containers dienen geplaatst te worden op het bedrijfsperceel. Hierdoor wordt een eventuele herontwikkeling van het perceel Oude Loswal, in het kader van de opwaardering van het havenfront niet extra belemmerd.

Ad d.]
Mogelijk financieel verlies als gevolg van het planvoornemen, door waardedaling van de woning van appellant, kan verhaald worden binnen de planschadeprocedure. Binnen deze procedure wordt door een onafhankelijke commissie beoordeeld of er sprake is van een waardedaling van het woonhuis. Binnen de bestemmingsplanprocedure kan deze vermeende waardedaling niet worden verhaald. Het is aan appellant zelf om een verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3 Zienswijze 3

Persoon 3
ingekomen d.d. 1 maart 2021

Ontvankelijkheid zienswijze
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 januari 2021 tot en met 4 maart 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van persoon 3 is op 1 maart 2021 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.3.1 Samenvatting zienswijze
De zienswijze kan als volgt (zakelijk) worden samengevat:
a) Schippers maken zelden gebruik van tijdelijke huisvesting aan de wal als het schip aan de werf ligt. De panden met logiesfuncties worden gebruikt voor de huisvesting van niet Nederlandse medewerkers.
b) De loods aan de Veerweg zal zorgen voor stof en ongezonde lucht in en rondom het huis.
c) Appellant kan zich vinden in de zienswijze van persoon 1 en persoon 2.

2.3.2 Reactie op de zienswijze

Hieronder volgt de reactie op de ingekomen zienswijze van persoon 3. Hierbij wordt de opsomming van de zakelijke samenvatting zoals opgenomen onder paragraaf 2.3.1 gevolgd.

Ad a.]
Het bedrijf heeft aangegeven behoefte te hebben aan locaties waar schippers(gezinnen) tijdelijk kunnen verblijven op het moment dat het schip gerepareerd wordt. Om dit mogelijk te maken wordt een bestaande burgerwoning (Industrieweg 12) en een kantoorpand (Industrieweg 14) omgezet naar logies. De logiesfunctie is bestemd voor tijdelijk onderdak aan klanten (zijnde bewoners van binnenvaartschip). Dit voor de periode dat het schip op de werf ligt en bewoning op het schip niet mogelijk/wenselijk is. Het huisvesten van medewerkers of permanente bewoning is niet aangevraagd en dus ook niet toegestaan. Er is dus geen sprake van huisvesting van niet Nederlandse werknemers.

Ad b.]
Bij de beoordeling of bepaalde bedrijfsactiviteiten passend zijn in de omgeving wordt onder andere gebruik gemaakt van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. In deze brochure zijn voor verschillende bedrijfsactiviteiten richtafstanden voor verschillende milieuaspecten (zoals stof). Voor een interieurbouw/timmerwerkplaats is voor het aspect stof een richtafstand van 10 meter opgenomen. De woning van appellant ligt op ongeveer 80 meter. Het is daarom aannemelijk dat de interieurbouw/timmerwerkplaats niet zal leiden tot extra stofoverlast nabij de woning van appellant.

Ad c.]
Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen van persoon 1 en persoon 2.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. Raadsbesluit
Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

4. Bijlage
Als bijlage zijn de ontvangen zienswijzen toegevoegd.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan NL IMRO. 1641. BPL083-ON01

Gemeente MAASGOUW
Ingekomen 22 FEB 2021
Nr.: 2121005696

Aan de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw
Markt 36 Maasbracht, 20-02-2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Geachte raad,

In de nieuwsbrief van januari is het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Maasbracht 3e herziening" NL IMRO. 1641. BPL083-ON01 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan
Een van de onderdelen van het bestemmingsplan is het wijzigen, verruimen van de bestemming Veerweg 1-3. Hierbij wordt gesteld (In toelichting 4.4.2) dat Veerweg 1-3 een milieucategorie 3.2 kan worden toegekend omdat de richtafstand tot gebiedstype rustige woonwijk 50 meter zou bedragen. De werkelijke afstand van Veerweg 1-3 tot Kerkplein is ongeveer 45 meter en derhalve valt het perceel Veerweg 1-3 m.i. onder een zwaardere milieucategorie. In de toelichting onder punt 2.2.5. staat letterlijk: Voor de (werkstrook bij de) Veerweg 1-3 en industrieweg 9 wordt vastgelegd dat hier minder geluid mag worden geproduceerd dan op de percelen industrieweg 16 en 20 en Veerweg 4. Deze stelling is ruim van begrip. Als op industrieweg 16 en 20 en Veerweg 4 een geluidsniveau mag worden geproduceerd van 120dB is dan 119 dB voldoende om aan de gestelde voorwaarden te voldoen?

Het realiseren van een loods voor interieurbouw zal voor de omwonenden zorgen voor veel geluidsoverlast. Er is een rapport toegevoegd waarin een firma, in opdracht van Tinnemans Floating Solutions, de geluidsoverlast omschrijft als acceptabel. Deze firma gaat uit van aannames en houdt geen rekening met ventilatoren voor stofafzuiging en geurafzuiging die bij dit soort bedrijven nodig is. Het is alom bekend dat dit soort ventilatie zorgt voor laag frequent gebrom wat zeer ongezond is voor de omwonenden.

Ook wordt genoemd om een torenkraan toe te staan op locatie Veerweg 1-3. Dit betekend dus dat nu een torenkraan niet is toegestaan terwijl deze er wel al langere tijd aanwezig is en het uitzicht van de omwonenden zwaar belemmerd. De torenkraan zal het aanzicht van de kerktoren, een van de weinige rijksmonumenten, zwaar belemmeren en de toeristische aantrekkingskracht onderuit halen. Er wordt in de toelichting aangegeven dat de torenkraan slechts sporadisch in bedrijf zal zijn. Dit betekend dat voor sporadische inzet een mobiele kraan prima uitkomst biedt en de horizon niet continue vervuild wordt met een kraan.

Het toestaan van containers aan Veerweg 1-3 betekend een grove inperking van het uitzicht van de omringende bewoners.

De voorgenomen plannen op Veerweg 1-3 zullen tot gevolg hebben dat de verkeersdrukte op het Kerkplein zal toenemen omdat blijkt dat het Kerkplein de voorkeur heeft t.o.v. Veerweg/industrieweg als doorgaande weg.

Dit alles zal tot gevolg hebben dat de woningen, m.n. Kerkplein, in waarde zullen dalen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan NL IMRO. 1641. BPL083-ON01.
Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en mijn argumenten te toetsen, laten toetsen door een onafhankelijk bureau.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

[redacted]

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan NL IMRO. 1641. BPL083-ON01

Aan de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw
Markt 36 Maasbracht, 20-02-2021

Gemeente MAASGOUW
Ingekomen: - 1 MRT 2021
Nr.: 2121005957
15810

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Geachte raad,

In de nieuwsbrief van januari is het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Maasbracht 3e herziening" NL IMRO. 1641. BPL083-ON01 bekendgemaakt.

In overleg met diverse buren willen wij ondergetekenden bezwaar maken tegen diverse punten van bovenstaande herziening.

Zoals u schrijft zullen diverse panden vergund worden als z.g. logies:
Wij kennen diverse schippers en bijna allemaal hebben deze schippers een eigen woning aan de wal. Ook hebben alle schippers en hun personeel een eigen auto.

Mocht hun schip naar een werf gaan voor reparatie gaat de familie meestal naar de woning aan wal. Er is ook de mogelijkheid om een vakantie huisje, B&B, hotel kamer of pension te nemen voor de duur van de reparatie. Er is binnen een straal van 10 kilometer een keuze van een 30 tal mogelijkheden. Het gedogen van verblijf van een schipper met familie in een van deze panden lijkt mij een betere optie. Zoals u waarschijnlijk bekend is, gedoogt de gemeente al jaren logies en overnachtingen in diverse panden en industrie hallen op het industrie terrein voor werknemers e.d..

De bouw van een nieuwe loods op Veerweg 1-3: Akkoord met toestemming nieuwe loods maar wij hebben bezorgdheid van geluidsoverlast en geur hinder. Alles moet er aan gedaan worden om geluidsoverlast en geur te vermijden. Meubel fabricage staat bekend als een luidruchtige industrie en men gebruikt stoffen, oplosmiddelen, lakken en plaksel die geuroverlast kunnen veroorzaken.

Vergunning geven voor het plaatsen van containers: Hier zijn wij op tegen.

De visie en plannen van de gemeente om de boulevard een toeristische boulevard te maken met het voormalige politie bureau, Oude Loswal 2, als scharnierpunt tussen de boulevard en centrum te maken moet niet vergeten worden. Bestemmingsplan 18 maart 2013. (Zie bijlage)

Met opslag van containers en het plaatsen van een torenkraan worden de mogelijkheden van de ontwikkeling van dit plan en de mogelijkheid om het voormalige politie bureau te een bestemming te geven tot een toeristisch gebruik of eventueel woningen nog verder beperkt of onmogelijk gemaakt.

Het plaatsen van een torenkraan op Veerweg 1-3: Hier zijn wij op tegen.
De huidige torenkraan staat reeds jaren zonder vergunning op deze locatie. Het is geen toegevoegde waarde voor het zicht van een toeristische boulevard met een prachtige kerk en plein.

De kraan wordt sporadisch gebruikt en een mobiele kraan voor tijdelijk gebruik is een betere optie.

Wij zijn eigenaar van twee woningen op de [redacted] en [redacted] ca 70 meter verwijderd van Veerweg 1.

Deze panden hebben wij gekocht op basis van de ontwikkeling van een Toeristische omgeving. De wijziging van het bestemmingsplan en het niet naleven van de bestemming en plannen van de gemeente Maasgouw d.d.18 maart 2013 zal onherroepelijk tot een waardevermindering van residentieel onroerend goed leiden.

Hoogachtend,

[redacted]

GEMEENTE
MAASGOUW.

Uw brief van:	05 juli 2017
Uw kenmerk:	1020204275
Ons kenmerk:	UIT/51669
Inlichtingen:	F. Ramacher
Telefoonnr:	0475 85 25 00
Onderwerp:	Kantoorgebouw Oude Loswal 2 in Maasbracht
Datum:	20 juli 2017
Verzenddatum:	24 JULI 2017
Bijlage:	1 (Formulier)

Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten,
Afdeling Verkoop
dhr. drs. C.J.A.M. de Vétter
Postbus 16700
2500 BS DEN HAAG

Visie 'Havenfront'
In de visie 'Havenfront' zijn drie deelgebieden te onderscheiden:
A. Het noordelijk gedeelte: de omgeving van de R.K. kerk.
B. Het middelste gedeelte: van het begin van de boulevard tot en met de panden gelegen ten weerszijde van de Dwarsstraat.
C. Het zuidelijk gedeelte: van de Dwarsstraat tot de sluizen.

Het kantoorgebouw op het adres Oude Loswal 2 in Maasbracht ligt in het noordelijk gedeelte. In de visie 'Havenfront' worden ten aanzien van het noordelijk gedeelte de volgende aspecten benoemd:
De noordelijke entree zou veel meer een plek, een 'kamer', moeten worden. Een parkachtige groene ruimte waaromheen - uitgezonderd de R.K. kerk - een volledig nieuwe bebouwing is gedacht, omvattende:
- Een boogvormig woonappartementengebouw in 2 tot 3 bouwlagen op een souterrain; dit woongebouw heeft een prachtig zicht op de Maasdelta.
- Achter het gebouw is ruimte voor de bouw van garageboxen. Het is de bedoeling dat op het voorterrein in principe geen auto's van bewoners worden geplaatst doch een (zoveel mogelijk) groene inrichting zal verkrijgen.
- Een paviljoengebouw (café-restaurant of iets dergelijks) als een blikvanger op een vooruitgeschoven pier in de Maas, op het scharnierpunt van de zichtlijn over de Hoofdstraat enerzijds en de zichtlijn over de Havenstraat anderzijds.
- Een nieuw gebouw (café-restaurant of iets dergelijks) als noordelijke wand van deze plek en als overgang naar het bedrijventerrein 'Koeweide'. Dit gebouw mag niet hoger dan 2 á 2½ laag worden om te voorkomen dat het zicht op de kerktoren wordt afgegrendeld.

Kijkende naar de huidige situatie dan kunnen de volgende zaken worden geconcludeerd:
- Op de hoek Hoofdstraat / Kerkplein heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Deze nieuwbouw zorgt voor een duidelijke afkadering van het Kerkplein en vormt door zijn hoogte tevens een duidelijke markering als entree naar het havenfront. De betreffende bebouwing volgt de wegstructuur van de Hoofdstraat waardoor de vorm van de 'kamer' bij deze noordelijke entree afwijkt van de in de visie 'Havenfront' geschetste ruimte.
- Het parkeren voor de betreffende woningen is op eigen terrein (achterzijde) ingepast.
- Afgezien van de beschreven nieuwbouw op de hoek met het Kerkplein is er in het noordelijk gedeelte verder niets tot ontwikkeling gekomen. De gewenste blikvanger in de vorm van bijvoorbeeld een paviljoengebouw op het scharnierpunt van de zichtlijn over de Hoofdstraat enerzijds en de zichtlijn over de Havenstraat anderzijds ontbreekt nog.
- Ook de gewenste nieuwe bebouwingswand als noordelijke afsluiting van de 'kamer' richting het bedrijventerrein 'Koeweide' is nog niet tot ontwikkeling gekomen.

De verdere ontwikkeling van het noordelijk gedeelte is essentieel om het Havenfront over zijn volledige lengte tot ontwikkeling te brengen. Met de ontwikkeling van deze eindpool wordt tevens de noordelijke verbinding tot stand gebracht tussen het Havenfront en het historische centrum van Maasbracht. Doordat de noordelijke eindpool nog niet tot ontwikkeling is gekomen, ontbreekt de beëindiging van het Havenfront aan de noordzijde. Daarom dient een duidelijke blikvanger te worden gerealiseerd ter plaatse van het noordelijke uiteinde van het Havenfront.

Formulier
Het door u toegezonden formulier is ingevuld. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de bijlage.

GEMEENTE
MAASGOUW.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer F. Ramacher van het team Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer (0475 85 25 00).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
Namens dezen,
Teamleider Ruimte

Mevrouw R.J.M. Vlaanderen

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan NL IMRO. 1641. BPL083-ON01

Aan de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw
Markt 36 Maasbracht, 20-02-2021

Gemeente MAASGOUW
Ingekomen: - 1 MRT 2021
Nr.: 2/21/005959
15912

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Geachte raad,

In de nieuwsbrief van januari is het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Maasbracht 3e herziening" NL IMRO. 1641. BPL083-ON01 bekendgemaakt.

Zoals u schrijft zullen diverse panden vergund worden als z.g. Logies.

Als gewezen schipperszoon kan ik meedelen dat ik slechts eenmaal gehoord heb dat een schipper aan de wal woont als hij met zijn schip aan de werf cq reparatieplaats ligt. Dit gebeurde sporadisch als er een nieuw schip werd gebouwd. Bijvoorbeeld mijn Opa liet in 1924!!!! een schip bouwen en had geen auto. Hij woonde tijdelijk tijdens de bouw aan de wal. Maar dergelijke acties komen hier heel zelden voor. Hieruit concludeer ik dat U deze vergunningen onder een verkeerde dekmantel afgeeft voor het huisvesten van niet-Nederlandse arbeiders. Nu al wonen er mensen (voor zover ik kan zien niet-Nederlanders), zowel voorop als achterop, op het motorschip dat ligt afgemeerd aan de voormalige politiesteiger bij de heer Tinnemans. Dit wordt oogluikend toegestaan terwijl een schipper die om bijvoorbeeld gezondheidsredenen enige tijd niet kan varen hemel en aarde moet bewegen om langer dan 3 dagen te mogen blijven liggen. De volgende stap is om daar een afgedankt passagiersschip af te meren dan kunnen er veel meer mensen gehuisvest worden.

Wat betreft de bouw van een loods Veerweg 1-3 heb ik ook zeer sterke bedenkingen daar ik ten oosten van deze toekomstige loods woon en dus stof en ongezonde luchten over mijn huis en terras krijg bij de veelvuldige westenwind. Ik heb nu al overlast van de meelfabriek De Heus bij oosten wind. Dus zal mijn woongenot nog verder worden verkleind.

Verder kan ik mij volledig vinden in de bezwaren van [redacted] en [redacted]

Hoogachtend,

[redacted]