

Raadsvergadering 30 september 2025

Documentnummer: D/25/191445

Zaaknummer: Z/25/143046

Onderwerp:	Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem'
Van:	College (portefeuillehouder Snijckers)
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-VG01) aan te passen en aan te vullen, zoals opgenomen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen' inzake het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem', alsmede de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren; 2. conform besluit 1 het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-VG01) gewijzigd vast te stellen; 3. voor het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen; 4. het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.



Inleiding:

De gemeente Maasgouw heeft de intentie om de Nautische Boulevard Wessem te transformeren naar een bedrijventerrein met een focus op nautische en watersport gerelateerde activiteiten. Deze ontwikkeling is een uitvoering van de ambitie die is vastgelegd in de Omgevingsvisie Maasgouw voor de percelen aan de Nautische Boulevard en de exploitatieopzet Nautische Boulevard 2019.

Het perceel en het gebouw aan de Maasdijk 3 zijn verkocht door de gemeente. Op dit moment is er al een nautisch gerelateerd bedrijf gevestigd (Boot Center Wessem). Gelet op het bovenstaande, wil de gemeente in de toekomst uitsluitend nautische activiteiten op deze locatie toestaan. Dit is bij de verkoop van het perceel en het pand ook vastgelegd in een overeenkomst met de nieuwe eigenaar.

Deze transformatie kan alleen mogelijk worden gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingplan. In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor de gebruiksmogelijkheden kunnen worden beperkt tot enkel nautische activiteiten. 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. De lijst van bedrijfsactiviteiten van Maasdijk 3 wordt daarom zodanig beperkt, dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden. Dit planvoornemen past in de Veranderopgave Nautische Boulevard, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Maasgouw.

Het plan is meerdere malen in 2022 en 2023 met betrokken portefeuillehouders besproken, alsmede in 2^e termijn in het college gepresenteerd. Op 14 maart 2023 is de raad op de hoogte gesteld van het planvoornemen en de bijbehorende procedure in een themaraad.

Procedure, Ontwerpbestemmingsplan, zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen het thans vigerende planologische kader, maar kan mogelijk worden gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingediend door:

1. Vandewall Planologisch Advies namens cliënten.

Deze zienswijze is behandeld en terug te vinden in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' (zie bijlage 4). Naar aanleiding van de zienswijze zijn volgende onderwerpen in de toelichting, bijlagen bij de toelichting en planregels aangepast:

- Paragraaf inleiding;
- Paragraaf vigerend bestemmingsplan;
- Paragraaf toekomstige ontwikkeling;
- Paragraaf milieuzonering;
- Planregels op meerdere onderdelen;
- Verbeelding: Maximum bouwhoogte.

Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft de volgende ontwerpen in de planregels

- Planregels op meerdere onderdelen.

Het volledige overzicht van aanpassingen is toegevoegd in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Beslispunten:

Voorgesteld wordt om:

1. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-VG01) aan te passen en aan te vullen, zoals opgenomen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen' inzake het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem', alsmede de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren;
2. conform besluit 1 het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL119-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het voeren van verweer in de vervolgpcedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten:

1.1 Er is een zienswijze ingediend die heeft geleid tot aanpassingen van het plan;

Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. In deze nota staat ook een volledig overzicht van alle aanpassingen.

De belangrijkste aanpassingen op basis van de zienswijze zijn:

- Paragraaf inleiding;
- Paragraaf vigerend bestemmingsplan;
- Paragraaf toekomstige ontwikkeling;
- Paragraaf milieuzonering;
- Planregels op meerdere onderdelen;
- Verbeelding: Maximum bouwhoogte.

1.2 Op basis van nieuwe bevindingen zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd;

Er zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd na het verkrijgen van nieuwe inzichten. Dit heeft geleid tot aan aantal aanpassingen in de planregels. In de 'Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen' is een overzicht opgenomen met alle ambtshalve aanpassingen.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals beschreven in de Omgevingsvisie Maasgouw;

Dit planvoornemen past in de Veranderopgave Nautische Boulevard, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Maasgouw. Het plan is meerdere malen in 2022 en 2023 met betrokken portefeuillehouders besproken, alsmede in 2e termijn in het college gepresenteerd. Op 14 maart 2023 is de raad op de hoogte gesteld van het planvoornemen en de bijbehorende procedure in een themaraad.

2.2 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, anders kan er geen gebruik gemaakt worden van het plan;

Het beslispunt om het bestemmingsplan vast te stellen, is het hoofdbesluit van het raadsvoorstel. Alle overige beslispunten zijn direct gerelateerd aan dit beslispunt. Pas op het moment dat dit bestemmingsplan is vastgesteld, worden de voorheen geldende bestemmingsplannen vervangen. Pas na vaststelling ontstaat er binnen afzienbare tijd de mogelijkheid gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan.

3.1 Er is op voorhand al een koopovereenkomst afgesloten;

In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald in welke situatie een exploitatieplan opgesteld moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. Soms hoeft er echter geen exploitatieplan in procedure gebracht te worden.

Met de initiatiefnemer is voorheen reeds een koopovereenkomst aangegaan. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro voorhanden. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig bestemmingsplan is daarmee dan ook niet noodzakelijk. De gemeenteraad kan (en behoort ingevolge artikel 6.12 lid 1 en lid 2 Wro) derhalve te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

4.1 Bij een mogelijk beroep zal een machtiging afgegeven moeten worden voor de aanwezigheid van de gemeente bij de rechtszaak;

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat een belanghebbende in beroep gaat tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Bij een eventuele rechtszaak zal de gemeente vertegenwoordigd worden door de ambtelijke organisatie. De gemeenteraad zal de desbetreffende ondersteuning moeten machtigen voor deze zaak. Vanwege de doorlooptijd van een machtiging en de korte tijdspanne tussen aankondiging van een zitting en de daadwerkelijke zitting wordt de verdere afhandeling van

de procedure overdragen aan het college. Het college zal de ambtelijke ondersteuning bij een eventuele rechtszaak machtigen.

Risico's:

1.1 Appellant gaat in beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Het is mogelijk dat appellant zich hier niet in kan vinden en in beroep zal gaan tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Er is altijd een kans (althoewel niet in de lijn der verwachtingen) dat appellant gelijk krijgt bij de Raad van State (en de Raad van State het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigt).

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

Dit planvoornemen past in de Veranderopgave Nautische Boulevard, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Maasgouw en de exploitatieopzet Nautische Boulevard 2019.

Communicatie:

Communicatie vindt, na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, plaats door middel van:

- de wettelijk voorgeschreven kennisgevingen (publicatie in het Gemeentebled);
- elektronisch verkeer met instanties;
- bovendien krijgen de indieners van een zienswijze hierover schriftelijk bericht.

Financiën:

De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Maasgouw, zoals staat opgenomen in de exploitatieopzet Nautische Boulevard 2019. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de getekende koopovereenkomst.

Planning en uitvoering:

Het bestemmingsplan wordt, na vaststelling, zes weken ter inzage gelegd voor een mogelijk beroep bij de Raad van State. Na de termijn van terinzagelegging treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, zal de zaak worden afgehandeld door de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend tegen het plan is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Bijlage 1 (Concept) Raadsbesluit 'Maasdijk 3, Wessem';
2. Bijlage 2a Toelichting en planregels bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem';
3. Bijlage 2b Verbeelding bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem';
4. Bijlage 2c Bijlagenboek 'Maasdijk 3a, Wessem';
5. Bijlage 3 Zienswijze 1 anoniem
6. Bijlage 4 Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen 'Maasdijk 3, Wessem'.

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider