

Raadsvergadering 30 september 2025

Documentnummer: D/25/205957

Zaaknummer: Z/24/126412

Onderwerp:	Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan en aanvulling welstandsnota 'Voorterrein Nautische boulevard Wessem'
Van:	College (portefeuillehouder Snijckers)
Voorstel:	1. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL120-VG01) aan te passen en aan te vullen, zoals opgenomen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' inzake het bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem', alsmede de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren; 2. Conform besluit 1 het bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL120-VG01) gewijzigd vast te stellen; 3. het beeldkwaliteitsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem' als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw vast te stellen; 4. voor het bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL120-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen; 5. 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. Om dit mogelijk te maken heeft de raad in 2019 de exploitatieopzet Nautische boulevard vastgelegd.

Voor de locatie tussen de Maasdijk, de Maas en de Waage Naak is een nieuwe ontwikkeling gepland. Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit parkeerplaatsen en verhard terrein. De percelen zijn in bezit van de gemeente Maasgouw. De gemeente fungeert echter niet als de uiteindelijke ontwikkelaar. Hiervoor heeft een partnerselectie plaatsgevonden, waarbij gezocht is naar een ontwikkelaar die dit plan kan en wil realiseren.

De ontwikkeling betreft het realiseren van bedrijfsgebouwen voor nautische activiteiten met ondergeschikte (volumineuze) detailhandel, ondergeschikte horeca en een cursusruimte inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen, alsmede het realiseren van aanlegsteigers en boothuizen waar onderhoud en stalling kan plaatsvinden aan pleziervaartuigen.

Op 14 maart 2023 is de raad op de hoogte gesteld van het planvoornemen en de bijbehorende procedure in een themaraad.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is op 16 november 2023 door de Omgevingscommissie beoordeeld en van een positief advies voorzien. Tegelijk met de bestemmingsplanherziening werd de wijziging / aanvulling op de geldende Welstandsnota (het geldende Beeldkwaliteitsplan) in procedure worden gebracht.

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. De procedure daartoe is opgestart in 2023.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard Wessem' (NL.IMRO.1641.BPL120-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 zijn er drie zienswijzen ingediend door:

1. Filcom B.V.;
2. Vandewall Planologisch Advies namens cliënten;
3. Stichting Leef Dörpke.

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

- Paragraaf inleiding;
- Paragraaf bestaande situatie;
- Paragraaf Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten
- Paragraaf milieuzonering;
- Paragraaf Flora en fauna;
- Paragraaf verkeer en parkeren;
- Onderzoek Verkeersonderzoek;
- Onderzoek manoeuvreerruimte;
- Onderzoek Aeries-berekening stikstofdepositie;
- Onderzoek schaduwstudie;
- Planregels op meerdere onderdelen.

Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft de volgende ontwerpen in de toelichting, bijlagen bij de toelichting, planregels en verbeelding:

- Paragraaf economische uitvoerbaarheid;
- Verbeelding: Aanduiding hoogte accent;
- Verbeelding: Functieaanduiding jachthaven;
- Verbeelding: Functieaanduiding Boothuizen;
- 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 zienswijzen en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan ‘Voorterrein Nautische Boulevard Wessem’ (NL.IMRO.1641.BPL120-VG01) aan te passen en aan te vullen, zoals opgenomen in de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ inzake het bestemmingsplan ‘Voorterrein Nautische Boulevard Wessem’, alsmede de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Conform besluit 1 het bestemmingsplan ‘Voorterrein Nautische Boulevard Wessem’ (NL.IMRO.1641.BPL120-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan ‘Voorterrein Nautische Boulevard Wessem’ als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan ‘Voorterrein Nautische Boulevard Wessem’ (NL.IMRO.1641.BPL120-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten:

1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassingen van het plan;

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Alle drie de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’. In deze nota staat ook een volledig overzicht van alle aanpassingen. Niet alle zienswijzen zijn gegrond verklaard.

De belangrijkste aanpassingen op basis van de zienswijzen zijn:

- Paragraaf inleiding;
- Paragraaf bestaande situatie;
- Paragraaf Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten
- Paragraaf milieuzonering;
- Paragraaf Flora en fauna;
- Paragraaf verkeer en parkeren;
- Onderzoek Verkeersonderzoek;
- Onderzoek manoeuvreerruimte;
- Onderzoek Aerijs-berekening stikstofdepositie;
- Onderzoek schaduwstudie;
- Planregels op meerdere onderdelen.

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

Er zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, mede (maar niet alleen) door het verkrijgen van nieuwe onderzoeken die bijdragen aan de haalbaarheid van het plan. Ook zijn er een aantal veranderingen doorgevoerd in de onderbouwing, verbeelding en planregels. In de ‘Nota van zienswijzen 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 De aanvulling op de welstandsnota moet worden vastgesteld, anders geldt er geen adequaat welstandsregime;

Voor de ontwikkeling is een specifieke welstandsnota opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Deze heeft de inspraakprocedure doorlopen. Niemand heeft gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid tot inspraak. Pas na vaststelling van de aanvulling op welstandsnota geldt er een adequaat welstandsregime voor de mogelijkheden, die het nieuwe bestemmingsplan biedt. De aanvulling op de welstandsnota (het beeldkwaliteitsplan) is raadpleegbaar in het bijlagenboek (zie bijlage 3c).

4.1 De exploitatie is anderszins gewaarborgd;

Het uitgangspunt voor de geplande ontwikkeling is dat deze budgetneutraal voor de gemeente wordt gerealiseerd. Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om, in het geval van een bouwplan, de gemeentelijke kosten door te berekenen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwproject. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De uitvoering van de ontwikkeling zal plaatsvinden door een nog te selecteren initiatiefnemer. Op dit moment bestaat er nog geen overeenkomst tussen de gemeente en de toekomstige initiatiefnemer.

De kosten voor de ruimtelijke procedure komen voor rekening van de gemeente en maken onderdeel uit van de gemeentelijke businesscase. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn volledig gedekt via de beschikbare middelen uit de GREX. Dit dekt onder meer de planologische en (milieu)technische onderzoeken die nodig zijn om het plan op te stellen. Daarnaast zijn de kosten voor het bouwrijp maken van het terrein eveneens gedekt vanuit de GREX. De realisatiekosten van de toekomstige ontwikkeling worden verdisconteerd in de verwachte grondopbrengst van het voorterrein. Tijdens recente marktconsultaties is aantoonbare interesse getoond door potentiële kopers en ontwikkelaars. Dit geeft aan dat er een reële vraag is naar de ontwikkeling van dit terrein. De economische uitvoerbaarheid is op dit vlak onderbouwd.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een overeenkomst met de (mogelijke) toekomstige initiatiefnemer.

5.1 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 Appellanten gaan in beroep tegen het ongegrond verklaren van hun zienswijzen;

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Het is mogelijk dat appellanten zich hier niet in kunnen vinden en in beroep zullen gaan tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Er is altijd een kans (alhoewel niet in de lijn der verwachtingen) dat appellanten gelijk krijgen bij de Raad van State (en de Raad van State het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigt).

2.1 Er zullen nog een aantal stappen gezet moeten worden vooraleer de locatie bouwrijp verkocht kan worden;

De gemeente Maasgouw kan de gronden pas aan de ontwikkelaar verkopen zodra deze bouwrijp zijn. Op de locatie is een bariumverontreiniging aanwezig. Deze verontreiniging zal eerst gesaneerd moeten worden en komt voor rekening van de gemeente. Ook liggen er onder het nieuwe bouwvlak kabels en leidingen, waaronder een middenspanningskabel. Deze kabels en leidingen zullen verlegd moeten worden. Het bouwrijp maken van het perceel staat echter het vaststellen van dit bestemmingsplan niet in de weg.

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 en de aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad, plaats door middel van:

- De wettelijk voorgeschreven kennisgevingen (publicatie in het Gemeenteblad);
- Elektronisch verkeer met instanties;
- Bovendien krijgen de indieners van een zienswijze hierover schriftelijk bericht.

Financiën

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is in de dekking voorzien via de exploitatieopzet Nautische Boulevard. De omvang van de kosten die samenhangen met het wijzigen van het bestemmingsplan, inclusief planschaderisico, bedragen naar verwachting ongeveer €70.000,-.

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.

Ook wordt het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de welstandsnota, na vaststelling ter inzage gelegd. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen de vaststelling van de welstandsnota. De dag na publicatie treedt het beeldkwaliteitsplan in werking.

Bijlagen:

1. Bijlage 1 (Concept) Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan en aanvulling welstandsnota 'Voorterrein Nautische boulevard Wessem';
2. Bijlage 2a Toelichting en planregels bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische boulevard Wessem';
3. Bijlage 2b Verbeelding bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische boulevard Wessem'
4. Bijlage 2c Bijlagenboek bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische boulevard Wessem'
5. Bijlage 3a Zienswijze 1 anoniem;
6. Bijlage 3b Zienswijze 2 anoniem;
7. Bijlage 3c Zienswijze 3 anoniem;
8. Bijlage 4 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische boulevard Wessem'.

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider