



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan Voorterrein Nautische
Boulevard, Wessem
Gemeente Maasgouw**

colofon

projectnaam

**Bestemmingsplan Voorterrein Nautische
Boulevard, Wessem**

datum

5 december 2023

projectnummer

P06659

IMRO-identificatienummer

NL.IMRO.1641.BPL120-ON01

opdrachtgever

Gemeente Maasgouw

Concept

4 december 2023

Ontwerp

5 december 2023

Vaststelling

BRO

projectleider

CV

projectteam

JvA

bron kapt

BRO

Industriestraat 94

5931 PK Tegelen

+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl

www.bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	11
2.	Planbeschrijving	12
2.1	Bestaande situatie	12
2.2	Toekomstige ontwikkeling	12
2.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	13
3.	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	21
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	24
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	27
3.3	Regionaal beleid	29
3.3.1	Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg	29
3.3.2	Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030	31
3.4	Gemeentelijk beleid	32
3.4.1	Omgevingsvisie Maasgouw	32
4.	Omgevingsaspecten	35
4.1	Milieuaspecten	35
4.1.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	35
4.1.2	Luchtkwaliteit	37
4.1.3	Geluidhinder	38
4.1.4	Milieuzonering	38
4.1.5	Externe veiligheid	40
4.1.6	Geur	45
4.1.7	Milieueffectrapportage	46
4.2	Archeologie	47
4.3	Cultuurhistorie	47
4.4	Flora en fauna	48
4.5	Leidingen en infrastructuur	49
4.6	Verkeer en parkeren	50
4.7	Waterparagraaf	51
5.	Juridische aspecten	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	55
5.3	Toelichting op de regels	55
5.3.1	Inleidende regels	55
5.3.2	Bestemmingsplanregels	56

6.	Uitvoerbaarheid	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.	Overleg en inspraak	60
7.1	Overleg	60
7.2	Inspraak	61
7.3	Procedure	61
7.4	Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	61

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Ladderonderbouwing
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Industrielawaai
- Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 6: AERIUS-berekening stikstofdepositie PM
- Bijlage 7: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 8: Verkeersonderzoek
- Bijlage 9: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Maasgouw is voornemens om de Nautische Boulevard Wessem te laten verkleuren van een bedrijventerrein naar zoveel mogelijk nautische en watersportgerelateerde watersportbedrijvigheid. Hierbij zullen er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1. Deze bepaling geeft uitvoering aan de ambitie, gesteld in de Omgevingsvisie Maasgouw voor percelen op de Nautische Boulevard.

Voor de locatie gelegen tussen de Maasdijk, de Maas en de Waage Naak is een nieuwe ontwikkeling voorzien. Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit parkeerplaatsen, een bedrijf (Soft Carwash Schreurs) en verhard terrein. De percelen zijn eigendom van de gemeente Maasgouw.



Figuur 1: Globale ligging plangebied bij rode pijl

De ontwikkeling betreft het realiseren van bedrijfsgebouwen met ondergeschikte detailhandel en horeca inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen, alsmede het realiseren van aanlegsteigers waar onderhoud kan plaatsvinden aan boten, bijvoorbeeld in de vorm van drijvende werkloodsen. De lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten zal worden beperkt tot enkel nautisch/nautisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten, waarbij hier ook horeca en ondergeschikte horeca, alsmede detailhandel mogelijk moet zijn.

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen het thans vigerende planologische kader, maar kan 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 nautische activiteiten en de realisatie van ondergeschikte horeca en detailhandel mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Plangebied

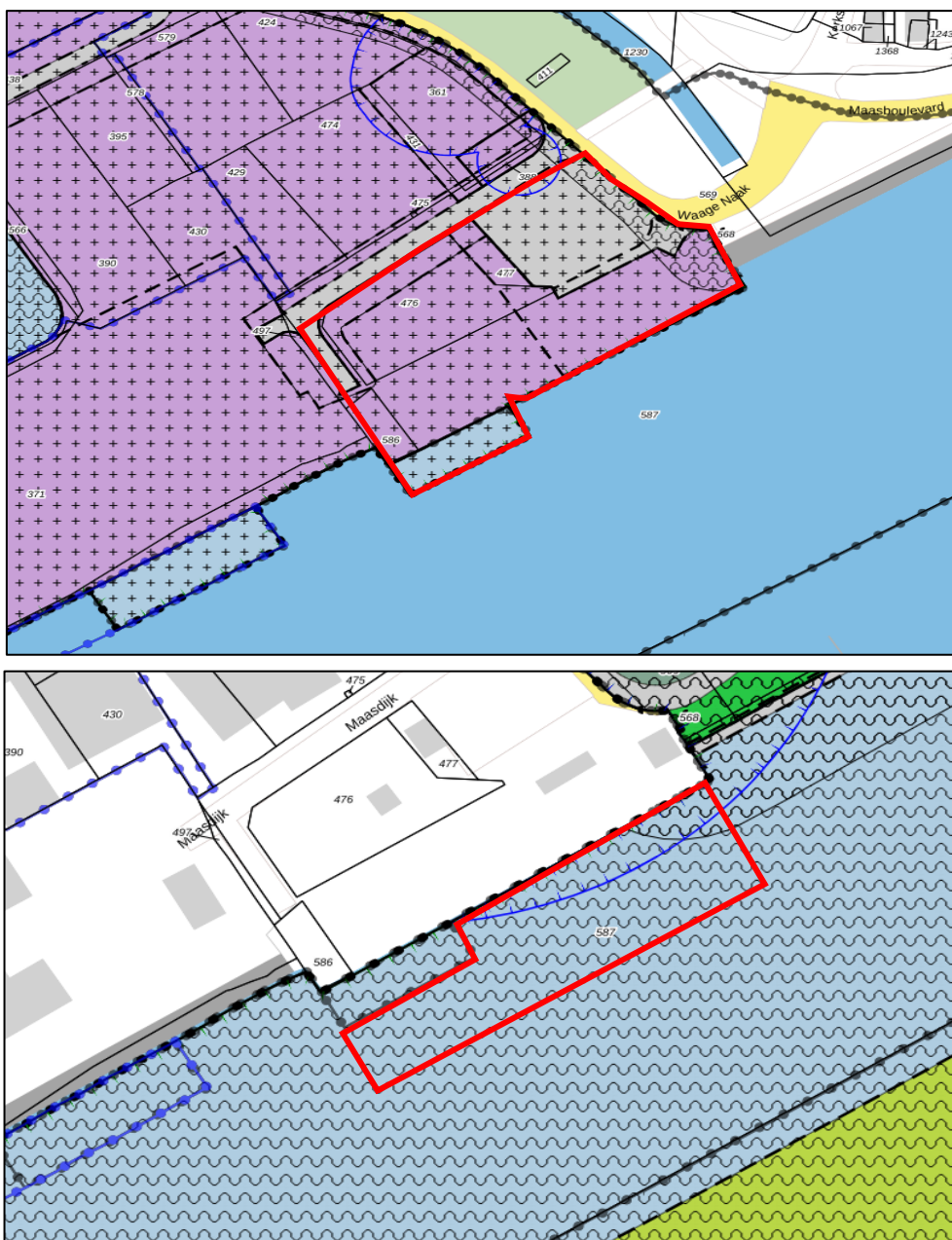
Het plangebied bevindt zich aan de Maasdijk 2 ten zuidwesten van de kern Wessem en omvat de percelen Wessem, sectie C, nummers 476, 477, 586 en 587 (gedeeltelijk). Het plangebied maakt onderdeel uit van de Mauritshaven. In het gebied zijn derhalve reeds verschillende nautische activiteiten gevestigd.



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto in de rode kaders

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Land van Thorn' (vastgesteld op 22 mei 2014) en binnen het bestemmingsplan 'Kern Wessem', vastgesteld op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw' als ontwerp in procedure gebracht.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Land van Thorn' (boven) en bestemmingsplan 'Kern Wessem' (onder) met indicatief het plangebied binnen het rode kader

Bestemmingsplan 'Land van Thorn'

Binnen het plangebied vigeren de volgende enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Bestemming 'Bedrijventerrein'

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 4.1 van Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - grindoverslag', een bedrijf in op- en overslag van zand, grind en gebroken grind;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', aan de watersport en pleziervaart gerelateerde volumineuze detailhandel;

De lijst van bedrijfsactiviteiten dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1.

Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', voor parkeerterrein;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. straatmeubilair;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. kunstwerken;
- i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- j. oeververbindingen (bruggen).

Binnen deze bestemming is de toekomstige bedrijvigheid, alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel niet toegestaan en derhalve in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Bestemming 'Water – Riviergebonden'

De voor 'Water - Riviergebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de scheepvaart;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', een werkstrook, waarbij het bepaalde in artikel 8 in acht dient te worden genomen en waarbij tevens geldt dat de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten onlosmakelijk verbonden dient te zijn met de vestiging cq. uitoefening van bedrijven als toegelaten op de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein' en waarbij eveneens geldt dat het functioneren van het scheepvaartverkeer te allen tijde gewaarborgd dient te zijn;
- c. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- d. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Binnen dit gedeelte van het plangebied kunnen drijvende steigers worden geplaatst. De steigers reiken tot maximaal 50 meter in het water, gerekend vanaf de kaderand. De steigers worden drijvend en van duurzame materialen samengesteld. Aan de steigers is mogelijk ruimte voor drijvende bouwwerken of constructies om 'binnen' te werken aan drijvende boten. Deze zullen ten dienste van de toekomstige bedrijvigheid worden gerealiseerd. Daarmee is dit gedeelte van het initiatief niet strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Daarnaast rust op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De als 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi'

Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Op het gebied binnen deze aanduiding worden momenteel enkel parkeerplaatsen voorzien. Dit betreft geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk 3'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 80 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

Met onderhavig initiatief zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien, er zullen geen bodemenergiesystemen worden opgericht en er zullen geen boorputten worden gemaakt welke niet worden afgedicht met klei of bentoniet. Deze gebiedsaanduiding vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Bestemmingsplan 'Kern Wessem'

Binnen het plangebied vigeert de volgende enkelbestemming:

Bestemming 'Water – Riviergebonden'

De voor 'Water - Riviergebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de scheepvaart;
- b. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;

- c. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Daarnaast rust op het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor riviergebonden activiteiten en voor het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de realisatie van natuur;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- f. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

Binnen dit gedeelte van het plangebied kunnen drijvende steigers worden geplaatst. De steigers reiken tot maximaal 50 meter in het water, gerekend vanaf de kaderand. De steigers worden drijvend en van duurzame materialen samengesteld. Aan de steigers is mogelijk ruimte voor drijvende bouwwerken of constructies om 'binnen' te werken aan drijvende boten. Deze zullen ten dienste van de toekomstige bedrijvigheid worden gerealiseerd. Deze activiteit is derhalve niet in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Kern Wessem'.

Ten slotte is binnen dit bestemmingsplan tevens de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding wijkt af van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk' die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Land van Thorn'. In dit geval is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Hier zijn eveneens geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Deze gebiedsaanduiding vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw'

De regels omtrent archeologie in het bestemmingsplan 'Land van Thorn' worden vervangen door het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw' welke het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw beslaat. Uit dit parapluplan volgt dat binnen het onderhavige plangebied geen archeologische waarde is gelegen en dit betreft dus een gebied zonder archeologische verwachting. Met onderhavig initiatief

worden geen bodemingrepen beoogd. Er behoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is het niet mogelijk om het initiatief te realiseren. Derhalve zal een herziening van het juridisch-planologisch kader plaats moeten vinden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Wessem. Momenteel is binnen het plangebied het bedrijf Soft Carwash gevestigd. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een parkeerplaats. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit verhard gebied met enkele ommuringen en zuidelijk is de Maas gelegen. Meer specifiek ligt de projectlocatie aan de Maasdijk 2 en omvat de percelen Wessem, sectie C, nummers 476, 477, 586 en 587 (gedeeltelijk).

De omgeving van de projectlocatie kent diverse bedrijfsmatige functies waarvan het merendeel is toegespitst op nautische activiteiten, waaronder de haven van Wessem met verscheidene aanlegplaatsen. Echter bevinden zich op de percelen direct aangrenzend aan het plangebied bedrijven met andere doeleinden. Ten westen grenst het plangebied bijvoorbeeld aan het bedrijf Sibelco Filcom B.V. welke is gericht op grindoverslag.

Via de Maasdijk heeft de projectlocatie aansluiting op de Waage Naak welke grenst aan verschillende wegen richting de kern van Wessem. Via de Verbindingsweg, de Thornerweg, de Paardenbeemd en De Lange Beemdens vindt aansluiting plaats met de A2.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het huidige carwash bedrijf zal worden gesloopt en de verharding zal op grote delen van het terrein worden verwijderd. Met onderhavig initiatief zijn twee gebouwen beoogd voor nautische en watersportgerelateerde bedrijvigheid en daaraan ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca. Uit een marktconsultatie¹ blijkt er behoefte te zijn aan zowel recreatieve als aan bedrijfsmatige functies. De meest relevante uitgangspunten worden hierna kort verwoord.

Voor de twee gebouwen gelden verschillende functieprofielen. Het gebouw aangrenzend aan het dorp is beoogd voor horeca, showroom, verhuur, winkel, accessoires, scheepsmakelaar en dergelijke activiteiten. In het toekomstig gebouw naast Sibelco is er ruimte voor verschillende soorten vakmensen in de waterrecreatie, eventueel gecombineerd met andere functies uit het deelgebied bij het dorp. Stalling en de meer belastende werkzaamheden passen minder goed in dit gebied. Binnen in de gebouwen is daarentegen een zo flexibel mogelijke indeling gewenst.

Inzet van de ruimte óp het water wordt gezien als essentieel voor de ontwikkellocatie. Het combineren van gebruik van de wal met gebruik van ligplaatsen biedt voor meerdere bedrijven erg veel meerwaarde of zelfs een essentiële vestigingsfactor. Het beschikbaar houden van water voor alle gebruikers van het land is daarmee ook een belangrijke strategie.

Voor uniciteit van het gebied zijn er kansen voor de ontwikkeling van bijzondere werkplekken. Het drijvend maar overdekt werken aan de boot bespaart tijd en geld. De mogelijkheid om met materiaal en materieel aan de kade naast de boot te kunnen komen biedt ook flexibiliteit.

¹ Vrolijk projectbureau. Verslag Marktconsultatie Nautische Boulevard Wessem, d.d. 4 juli 2022

De functies op het water worden vooral gezien als ligplaatsen, niet zozeer als kantoren of als uitbreiding van de beschikbare ontwikkellocatie land. Wel wordt in het verslag aangegeven dat reguliere ligplaatsen (jachthaven) hoogstens beperkt aanvullend mogen zijn. Ligplaatsen ten behoeve van de functies moeten de kurk zijn.

Als meerwaarde wordt door meerdere ontwikkelaars en potentiële gebruikers aangedragen dat er plekken zouden moeten zijn om een schip direct af te meren naast een parkeerplaats om met een busje langszij te kunnen komen voor werkzaamheden. Deze kwaliteit wordt in de regio sterk gemist. Ook de mogelijkheid om overdekt aan drijvende schepen te kunnen werken wordt als enorm pluspunt gezien en als vestigingsfactor voor specialisten uit de regio.

Om een te massale uitstaling te voorkomen is het aantrekkelijk de gevels verticaliteit te geven en eventueel te laten verspringen. Dat geldt ook voor de daken. Binnen in de gebouwen is daarentegen een zo flexibel mogelijke indeling gewenst. Door nauwkeurig te kijken naar opbouw van het volume en ontwerp wordt de uitstraling minder massaal maar wordt de ruimte optimaal benut.

Voor met name het bouwblok naast Sibelco is het een kansrijke optie om werkunits te maken met (glazen) roldeuren en eventueel hangende kantoren, om hier ruimte te maken voor kleinere specialistische bedrijven. De inrichting van drijvende werkplekken en de ontsluiting van het water via een lage kade passen bij dit bouwblok en bij de daar vestigende functies. Ontsluiting van de lage kade kan via de strook bij de trailerhelling of via de tussenstraat.

Ontsluiting van deze ontwikkellocatie geschiedt het beste via de Waage Naak, om het schakelpunt tussen dorp en Nautische Boulevard niet te belasten met een parkeeropgave. Binnen het plangebied is er voldoende ruimte (te maken) voor parkeren voor eigen behoefte en eventueel voor overloop vanuit het dorp. De ontsluiting maakt echter de dorpszijde van de Thornerbeek een meer logische locatie. Dit vraagt nog een nadere afweging.

Belangrijk is dat het parkeren binnen en buiten het gebied gevarieerd mag zijn in uitvoering, bereikbaarheid en intensiteit van gebruik

Het karakter van de schakelplek tussen nieuwe ontwikkeling en Maasboulevard, en daarmee tussen dorp en Nautische Boulevard, wordt gezien als een soort van verhoogd plein als einde van de Maasboulevard met uitzicht over de Maas en bijvoorbeeld een horeca en terrasfunctie.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Op basis van de marktconsultatie zijn een aantal ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd.²

Voor de ruimtelijke randvoorwaarden is op basis van een aantal schetsbeelden en input vanuit de marktconsultatie een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Daarbij is het niet de bedoeling de locatie te 'ontwerpen'. Dit is en blijft een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelende partner. Wel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om handvatten te geven en een representatieve uitstraling te waarborgen.³ De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden verder vertaald in de bouwregels van onderhavig bestemmingplan.

² Vrolijk projectbureau. Ruimtelijke principes en procedures voor partnerselectie, d.d. 3 mei 2023

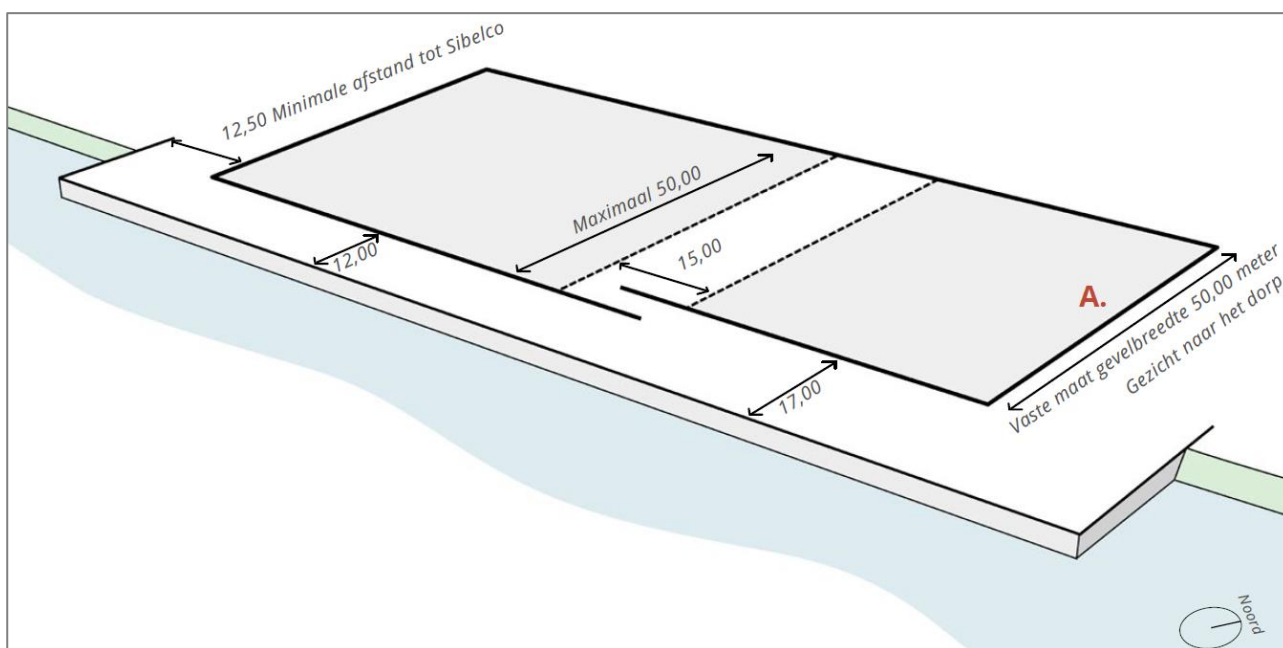
³ BREEN Stedenbouw, Beeldkwaliteitsplan Voorterrein Nautische Boulevard Wessem, d.d. 6 november 2023

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan deze plantoelichting. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan.

Voor het ontwikkelgebied, dat een omvang heeft van 17.800 m², wordt een bouwvlak aangeduid met een omvang van maximaal 5.120 m². Binnen dit bouwvlak kunnen maximaal twee gebouwen worden ontwikkeld. Met de ontwikkeling wordt de aansluiting gezocht met enerzijds de kleinschaligheid van het dorp en anderzijds de grote bedrijfsgebouwen in de haven.

Op het moment dat er twee gebouwen worden ontwikkeld zal er een tussenstraat van 15 meter worden vrijgehouden. Deze zal fungeren voor de (gebouw)ontsluiting en een deel van de parkeervraag bedienen. Als er één gebouw wordt ontwikkeld zal de parkeervraag in de Maasdijk moeten worden opgelost.

De definitie van de bouwvlakken wordt in vaste en flexibele begrenzingen gedefinieerd.

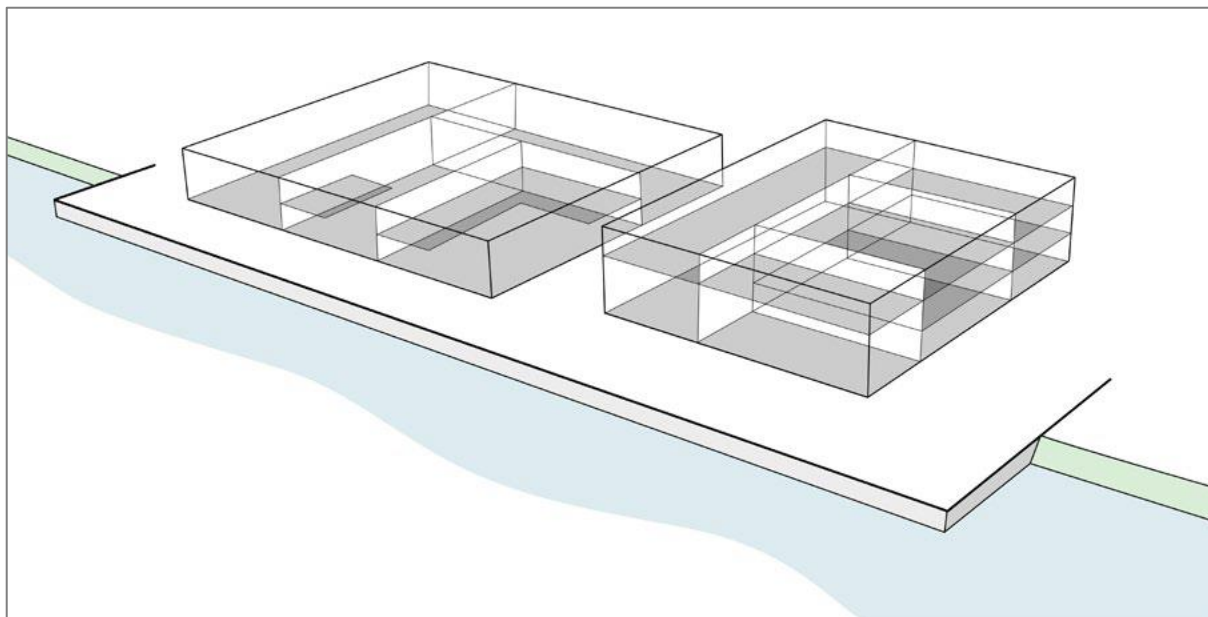


Met de vaste begrenzingen wordt de kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie, de kade, de eventuele tussenstraat en omliggende percelen geborgd.

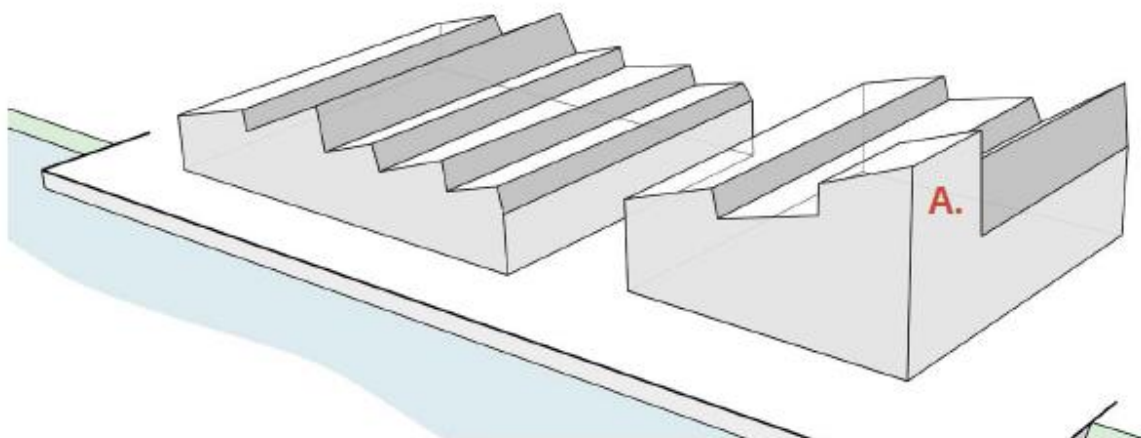
In de basis zullen de één of twee gebouwen een vergelijkbare opbouw krijgen: de gebouwen zijn 'familie' van elkaar. Dat houdt in dat de gevelopbouw, materiaalgebruik en dakvorm samenhangend wordt vormgegeven. Indien er één gebouw wordt ontwikkeld is het noodzakelijk om te voorkomen dat het gebouw zich als een massief gebouw gaat manifesteren. Geleding en een set back in de langsgevels is in dat geval een vereiste.

De maximale bouwhoogte aan de zuidwestzijde is 12 meter (en minimaal 9 meter) met een maximale goothoogte van 9 meter en sluit daarmee aan op de aangrenzende bebouwing van Sibelco. Aan de zijde van Waage Naak kan tot 14 meter (minimaal 9 meter) hoog met een maximale goothoogte van 9 meter worden gebouwd. Deze hoogte is hoger dan omliggende bebouwing en geeft ruimte voor intensief grondgebruik en het bouwen van een accent op het overgangsgedebied tussen het dorp en het haven/werkgebied. Binnen de voorgestelde hoogtes kunnen meerdere vloeren worden aangebracht. Aan de zuidwestzijde kan bijvoorbeeld

een kantoorvloer boven een werkhal worden gerealiseerd. Aan de noordoostzijde kunnen meerdere kantoorvloeren boven een werk/bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan maximaal vier bouwlagen. Richting de Waage Naak is een accent tot maximaal 17 meter voorstelbaar.



Suggestie van indeling in verschillende ruimtes en hoogtes (uit voornoemd beeldkwaliteitsplan)

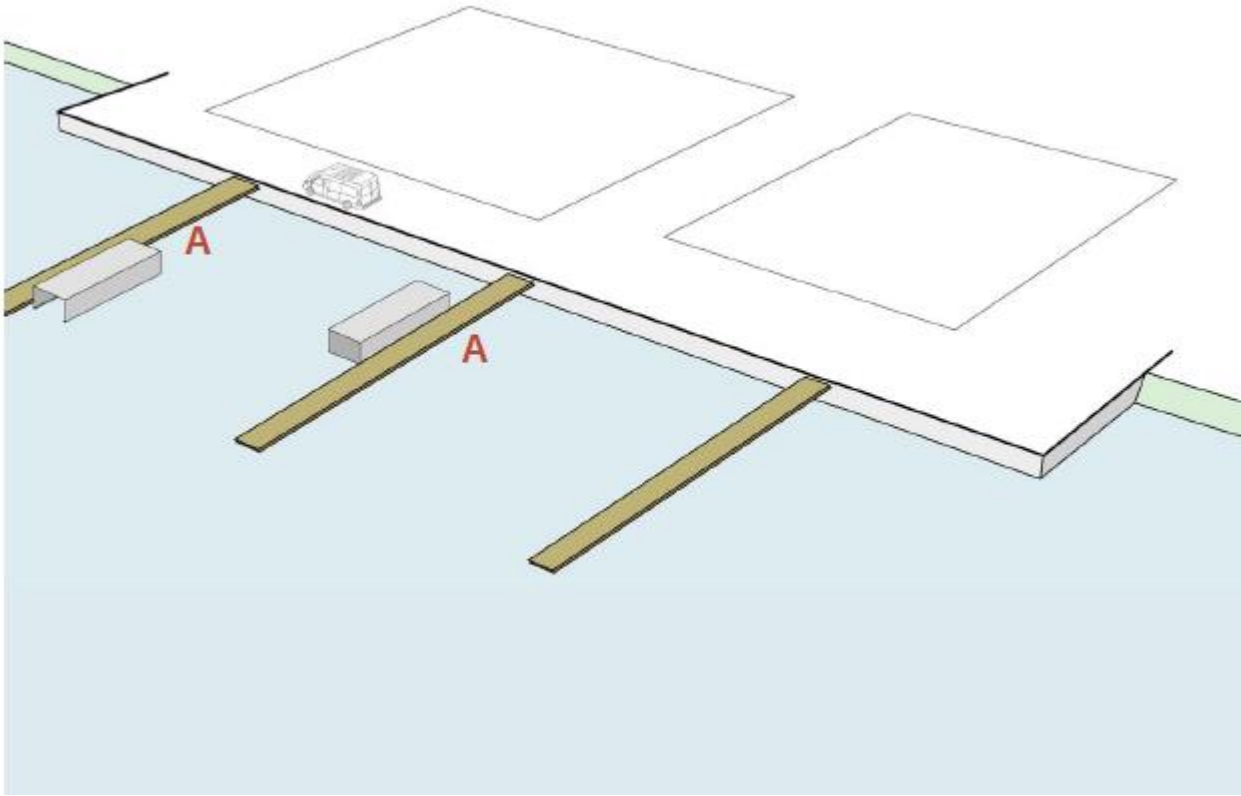


Voorbeeld hoogteaccent (A) (uit voornoemd beeldkwaliteitsplan)

WATERPROGRAMMA

Naast een landprogramma wordt er ruimte geboden aan een waterprogramma. Hiervoor kunnen maximaal drijvende steigers worden geplaatst. De steigers reiken tot maximaal 50 meter in het water, gerekend vanaf de kaderand. De steigers worden drijvend en van duurzame materialen samengesteld. Aan steiger A. is mogelijk ruimte voor drijvende bouwwerken of constructies om 'binnen' te werken aan drijvende boten. De werkzaamheden zijn gerelateerd aan de activiteiten van de bedrijven op de wal van het te ontwikkelen terrein. De drijvende objecten hebben een eenduidige vormgeving. Reclame-uitingen op de buitenzijde zijn beperkt mogelijk.

De maximale bouwhoogte van de drijvende objecten is 5 meter nokhoogte, gemeten vanaf het water. Functies en toepassing zijn gebonden aan regels van Rijkswaterstaat in het kader van de Beleidslijn Grote Rivieren.



Waterprogramma ingevolge het beeldkwaliteitsplan

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waar-tussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;

14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorloper NOVI) en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

Afweging

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Maas, maar niet gelegen binnen het rivierbed of in een bergend regime. Het gedeelte van het plangebied binnen de Maas bevindt zich echter wel binnen het stroomvoerend regime. Hierbij geldt de beleidsregel dat in deze delen van het rivierbed in principe alleen specifiek omschreven 'riviergebonden' activiteiten zijn toegestaan. Onder riviergebonden activiteiten valt de realisatie van betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart en de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden.

De aanlegsteigers die worden beoogd met het initiatief kunnen hieronder worden geschaard aangezien deze worden beoogd voor recreatieve en nautisch- en watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Door Rijkswaterstaat zal wel een vergunning moeten worden afgegeven. Daarnaast moet ermee rekening worden gehouden dat de lage kade bij hoger water regelmatig zal overstromen en deze moet dus gezien worden als flexibele en vrije ruimte.

Er zijn geen andere belemmeringen ingevolge het Barro waarmee rekening moet worden gehouden. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁴

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Er is een ladderonderbouwing opgesteld. De laddertoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

- Vanuit de provincie wordt er ingezet om over voldoende werklocaties en ontwikkelruimte te beschikken voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. Hierbij hebben ontwikkeling op bestaande terreinen en ontwikkelingen aansluitend op stedelijk gebied de voorkeur. Het initiatief wordt gerealiseerd

⁴ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

op een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast wordt een bestaand bedrijventerrein omgezet naar een terrein wat beter aansluit op de huidige wensen van ondernemers. Dit ook is een belangrijk punt van de provincie.

- Volgens het beleidskader van de regio Midden-Limburg vormen de bestaande locaties en plannen het vertrekpunt voor de opvang van de groei van het bedrijfsleven in Midden-Limburg, en van daarbuiten. In de praktijk is zichtbaar dat er in toenemende mate sprake is van kwantitatieve schaarste in verschillende gemeenten in de regio Midden-Limburg. Tevens is er in sommige gemeenten sprake van een mismatch tussen kwantitatief aanbod en kwalitatieve vraag. Het initiatief sluit aan op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag binnen de gemeente Maasgouw en daarbuiten door het realiseren van natte kavels.
- De gemeente Maasgouw wordt gekenmerkt door zijn natte bedrijventerreinen die van oudsher hun plek innemen en waar langjarige ervaring bestaat met scheepsbouw, -reparatie en –onderhoud. Er wordt ook benoemd dat dat er weinig groeimogelijkheden zijn voor bestaande bedrijven in het algemeen en voor watergebonden bedrijven in het bijzonder. Het initiatief speelt hierop in door het realiseren van natte kavels, met speciaal aandacht voor nautische bedrijvigheid.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie (deels) niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan. De functieaanduiding wordt aangepast in het nieuwe bestemmingsplan, daarnaast is de beoogde ontwikkeling groter dan 500 m² bvo.

Het plangebied Nautische Boulevard Wessem heeft in het vigerende bestemmingsplan (Land van Thorn, vastgesteld 22-05-2014) de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd wordt dat er naar verwachting onvoldoende kwantitatieve ruimte is om het initiatief te laten landen op de bestaande bedrijventerreinen in het primaire verzorgingsgebied:

- Op basis van historische uitgifte in de periode 2009 – 2020 is de indicatieve kwantitatieve behoefte bepaald voor 2035 bepaald. De indicatieve behoefte komt uit op 4 hectare. Op het moment dat de piek jaren niet worden meegenomen in het gemiddelde komt er een gemiddelde jaarlijkse uitgifte uit van 1,5 ha. Dit resulteert in een uitbreidingsvraag tot 2035 van 19,5 hectare. Een bandbreedte van 19,5 tot 52 hectare is aangehouden in het onderzoek
- Voor natte kavels is er in dezelfde periode 3,4 hectare uitgegeven. Dit resulteert in een uitbreidingsbehoefte in 2035 van 3,6 hectare.
- In het primaire verzorgingsgebied ligt er een hardplanaanbod van 87,2 hectare. Dit betekent dat er voor reguliere bedrijventerreinen er meer aanbod is dan dat er vraag ligt voor de komende jaren. Wel ligt een groot gedeelte van dit harde planaanbod onder optie. Hierdoor is het aanbod in theorie van de markt, maar in de praktijk kan de ondernemer nog afzien van de kavel waardoor het aanbod weer op de markt komt, ook al komt dit niet vaak voor. Daarnaast ligt er ook aanbod op gespecialiseerde bedrijventerrein voor o.a. logistiek. Als het planaanbod onder optie en het gespecialiseerde aanbod niet wordt meegenomen in de confrontatie ligt er een lichte behoefte naar nieuw bedrijventerreinen aanbod voor het MKB in het primaire verzorgingsgebied.
- Voor natte kavels is er geen hardplanaanbod meer aanwezig in het primaire verzorgingsgebied. Hier ligt dus een nadrukkelijke behoefte voor het realiseren van natte bedrijfskavels. De behoefte naar natte kavels sluit goed aan op het beoogde initiatief. De toevoeging van de nautische boulevard Wessem zou daarmee een wenselijk aanvulling zijn in het lokale aanbod van natte kavels.

Kwalitatieve behoefte

Het realiseren van een nautische boulevard in Wessem voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Het aantal vierkante meter bedrijventerreinen zal in wezen niet significant toenemen. De huidige bestemmingen zullen intact worden gehouden. Het bouwvlak daar daarentegen worden aangepast, zodat de bedrijfsvoering op de beoogde locatie geoptimaliseerd kan worden.
- Bedrijventerrein kavels voor het lokale MKB zijn schaars. Door de ruimteclaim van verschillende disciplines wordt er daarnaast steeds minder bedrijventerrein bijgebouwd, dit geldt al helemaal voor kade gebonden bedrijventerreinen. Door deze ontwikkeling kan het voorkomen dat bedrijven die niet gebruik maken van de mogelijkheden van een natte kavel zich wel vestigen op kavels die deze mogelijkheid bieden. Hierdoor wordt de kade niet gebruikt. Dit zorgt er per saldo weer voor dat bedrijven die wel een natte kavel zoeken buiten de boot vallen. Door het realiseren van het bestemmingsplan dat alleen bedrijven die nautisch georiënteerd zijn toegestaan wordt het makkelijker voor dit soort bedrijven zich te vestigen.
- Er zijn in wezen geen andere beschikbare optie voor het initiatief. Het aantal beschikbare 'natte' bedrijventerreinen is zeer beperkt in Limburg en in wezen is er geen geschikt aanbod op gepaste afstand van Wessem. Het dichtstbijzijnde beschikbare en geschikte aanbod ligt in Maastricht (Beatrixhaven) en Venlo (Venlo Trade Port).
- Uit onderzoek blijft dat circa 700.000 Nederlandse huishoudens de komende 3 jaar de aanschaf van boten en of watersportuitrustingen overwegen. De interesse is het grootst voor supboards, visuitrusting en sloepen. Uit deze statistieken blijkt dat watersport steeds populairder wordt. Hiermee stijgt ook de behoefte naar voorzieningen in deze branche. Het initiatief draagt hieraan bij.

•

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de bestemming bedrijventerrein er elders onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden:

- Het aanbod van watergebonden bedrijfskavels is zeer beperkt tot niet aanwezig in Maasgouw en omgeving. De behoefte naar dit soort kavels is echter wel sterk aanwezig.
- Het bestaande aanbod van bedrijfspanden en de leegstand hebben slechts een beperkte omvang ten opzichte van het totale areaal bedrijventerrein en bedrijfspanden die in gebruik zijn. De leegstaande draagt slechts 1-5%. Dit is onder de gezonde frictieleegstand van 5-6% die hoort bij een gezonde bedrijfsruimte markt.
- De beoogde locatie wordt op het moment gebruikt ook gebruikt als bedrijventerrein, de toekomstige functie van het bedrijventerrein is een nautische functie. Enkel bedrijven die een werkzaam zijn in de nautische sector mogen hier vestigen. Het overige gedeelte van het bedrijventerrein is al georiënteerd op de nautische sector, hiermee wordt het aanbod alleen maar geconcentreerd en verstrekt.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet te verwachten dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is er een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De POVI bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De thema's welke in het kader van onderhavig initiatief hoofdzakelijk van toepassing zijn betreffen de aspecten 'Werklocaties' en 'Economie'.

Werklocaties

De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal aan de maat. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven wordt zoveel mogelijk gestreefd naar multifunctioneel ruimtegebruik. Combinaties van functies vergroot de levensvatbaarheid en duurzaamheid van bedrijventerreinen en de koppelkansen met andere beleidsdoelen, zoals de energietransitie en klimaatadaptatie.

Werklocaties dienen compact te zijn om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren. Hierbij wordt de redeneerlijn "behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw" gehanteerd, om op deze wijze zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Dit betekent concreet:

1. de behoefte aantonen;
2. (her)gebruik ruimte op bestaande, evt. te herstructureren terreinen;
3. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan bestaande werklocaties;
4. mogelijk andere buitenstedelijke locaties (mits gemotiveerd) te ontwikkelen.

Economie

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur;
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Daarbij is de ambitie van de provincie om het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Ondernemers, overheden en kennisinstellingen moeten hiervoor samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Daarnaast is het de ambitie om data en kennis te delen, sterke netwerken te vormen en een gezamenlijke marketingstrategie die gericht is op de juiste doelgroepen te ontwikkelen.

In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt.

Afweging

Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van een bedrijvenlocatie waarbinnen een mix van primair bedrijvigheid en ondergeschikt kantoren, detailhandel en horeca worden beoogd. Momenteel is er op het plangebied reeds bedrijvigheid toegestaan. Er wordt met het onderhavig initiatief een beperkter aanbod aan bedrijvigheid beoogd, namelijk enkel voor nautische activiteiten. Uit het eerder benoemde marktonderzoek⁵ volgt dat er behoefte is aan een dergelijke ontwikkeling.

Het initiatief sluit tevens aan bij de ambitie van de provincie om de (water)recreatie sector te versterken. De ontwikkeling draagt namelijk bij aan het versterken en aantrekken van toerisme in het gebied waarvoor horeca en detailhandel is beoogd ten dienste van de aanwezige watersportbedrijven. Daarnaast betreft het gedeelte dat binnen de Groenblauwe natuurzone drijvende steigers worden geplaatst. De steigers reiken tot maximaal 50 meter in het water, gerekend vanaf de kaderand. De steigers worden drijvend en van duurzame materialen samengesteld. Aan de steigers is mogelijk ruimte voor drijvende bouwwerken of constructies om 'binnen' te werken aan drijvende boten. Deze zullen ten dienste van de toekomstige bedrijvigheid worden gerealiseerd. De steigers met drijvende bouwwerken of constructies zijn functioneel gebonden en derhalve niet in strijd met de POVI.

De beoogde detailhandel, horeca en kantoren dienen allen ter ondersteuning van de bedrijvigheid. Hiermee voldoet onderhavig initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

⁵ Vrolijk projectbureau. Verslag Marktconsultatie Nautische Boulevard Wessem, d.d. 4 juli 2022

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In artikel 2.4.5 is een instructieregel opgenomen voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven. Hierin is het volgende opgenomen:

Artikel 2.4.5 Vestigingsmogelijkheden bedrijven

1. *Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.*
2. *Een ruimtelijk plan:*
 - *laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;*
 - *laat niet toe dat bedrijfskavels worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan;*
 - *laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.*
3. *De toelichting bij het ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid.*

4. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Artikel 2.19.1 Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Artikel 4.4.1 Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het ontwikkelgebied heeft een omvang van 17.800 m². Het grootste deel daarvan heeft reeds de bestemming 'Bedrijventerrein'. Een parkeerterrein ten noordwesten van het plangebied wordt ook in deze ontwikkeling betrokken en de omvang hiervan is meer dan 500 m² (ondergrens ladderplicht). Derhalve is een ladderonderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing is als bijlage bij de toelichting opgenomen en is samengevat in paragraaf 3.1.3.

Vestigingsmogelijkheden bedrijven

Onderhavig initiatief voorziet in een herstructurering van het huidige bedrijventerrein. Binnen het plangebied is reeds grotendeels bedrijvigheid toegestaan en een bestaand bedrijf wordt geamoveerd en vervangen door onderhavige bedrijfsontwikkeling. Door alleen nautische bedrijvigheid toe te staan ontstaat een gespecialiseerde bedrijvenlocatie dat past binnen de functies in de nabije omgeving. Uit het eerder genoemde marktonderzoek⁶ blijkt in de regio een marktvraag voor dit soort activiteiten te bestaan. Tot slot laat het plan geen

⁶ Vrolijk projectbureau. Verslag Marktconsultatie Nautische Boulevard Wessem, d.d. 4 juli 2022

bedrijfskavel toe met een oppervlakte groter dan 5 hectare. In paragraaf 3.3 zal het initiatief aan het regionaal beleid worden getoetst. Het initiatief voldoet derhalve aan de voorschriften van artikel 2.4.5.

Klimaatadaptatie



Figuur: Stresstesten wateroverlast (boven) en droogte (onder) binnen het plangebied (rood omlijnd), bron: wpn.klimaatmonitor.net

Het plan bevindt zich op een bestaand bedrijventerrein wat momenteel al bestaat uit verhard terrein. Het plan zorgt dus niet voor een toename aan verharding en zal daardoor ook niet significant bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd waardoor omringende bedrijvig-

heid, en de toekomstige bedrijvigheid binnen het plangebied, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Het initiatief is wel gelegen aan de Maas waardoor het kwetsbaar is voor overstromingen. Direct aangrenzend aan het plangebied wordt met het Hoogwaterbeschermingsprogramma het gebied verder beschermd van overstromingen door middel van een verhoogde kademuur. Dit moet ervoor zorgen dat de overstromingsnorm binnen het gebied gehandhaafd blijft en de kans op overstroming gering is binnen het gebied. Het plan is dan ook als klimaatadaptief te beschouwen.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal in werking treden wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen de 'Bedrijventerreinen', de 'Groenblauwe mantel' en binnen de regio Midden-Limburg (thema's detailhandel, kantoren, toerisme, recreatie, werklocaties, verstedelijking en wonen).



Figuur 4: Projectlocatie Omgevingsverordening Limburg 2021 (rood omlijnd)

De volgende instructieregels zijn van toepassing op het initiatief;

Artikel 7.6 Instructieregels kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel

De motivering bij een plan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel beschrijft:

- a. de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- b. de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de habitattypen in de Natura 2000-gebieden;
- c. de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
- d. de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdalen
- e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
- f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d.
- g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit "het groene karakter" worden de regels opgenomen in bijlage X gevolgd.

Artikel 12.5 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden bedrijventerreinen

1. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
2. De motivering bij een omgevingsplan bevat:
 - a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste lid;
 - b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Roerdalslenk

Uit de kaart 'Grondwaterbescherming' volgt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Groenblauwe mantel

Onderhavig initiatief omvat binnen het gebied welke is aangemerkt als 'Groenblauwe mantel' enkel de realisatie van enkele aanlegsteigers met werkplaatsen. Een dergelijke activiteit past binnen kernkwaliteiten van het gebied dat met name gekenmerkt wordt door bedrijvigheid en jachthaven.

Vestigingsmogelijkheden bedrijven

Het bestaande parkeerterrein wordt toegevoegd als bedrijventerrein. De onderhavige invulling past binnen de POVI en de toets aan het regionaal beleidskader vindt plaats in paragraaf 3.3. Het initiatief voldoet derhalve aan de voorschriften van artikel 12.5.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

Structurele en conjuncturele ontwikkelingen in de economie hebben geleid tot wijzigingen in de verhouding tussen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen, winkels en kantoren in Midden-Limburg. De opgaande conjunctuur heeft er ten aanzien van bedrijventerreinen toe geleid dat enkele gemeenten nauwelijks

uitgeefbare bedrijfsgrond meer hebben, of op afzienbare termijn met een tekort worden geconfronteerd. Binnen het veelzijdige aanbod van werklocaties in Midden-Limburg zijn er grote verschillen tussen locaties qua ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie én toekomstperspectief. Het is de vraag op welke plekken er wel vraagpotentieel bestaat en waar niet. De opgave is het benutten van de economische kansen en waar nodig tevens de balans tussen vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin te herstellen. Daarvoor is het nodig om gezamenlijke keuzes en afspraken te maken over de bestaande voorraad, bestaande planologische ruimte, bestaande concrete uitbreidingsplannen en nieuwe ontwikkelingen op werklocaties.

Met het oog op het herstellen van de balans in vraag en aanbod legt de Provincie Limburg in het voormalige Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer. Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de werklocaties wordt geschetst.

De gemeente Maasgouw heeft samen met de zes andere Midden-Limburgse gemeenten een regionale visie werklocaties opgesteld. Bedrijventerreinen vormen onderdeel van dit beleidskader. De visie geeft invulling aan de basisprincipes, zoals opgenomen in het voormalige POL2014. Het doel van het regionale beleidskader is om vraag en aanbod van werklocaties in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen.

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer worden in Midden-Limburg vier hoofdlijnen uitgezet die moeten leiden tot een passende kwantitatieve en kwalitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. Het tegengaan van overaanbod en voorkomen van tekorten zijn daarbij de uitgangspunten.

'Bestaand vóór nieuw' als uitgangspunt

Voor alle typen ruimtevragers, zowel op bedrijventerreinen, in winkelgebieden als op kantorenlocaties, wordt het principe van 'bestaand vóór nieuw' toegepast, waarbij eerst (in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente) naar ruimte in bestaand vastgoed wordt gezocht om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit op bestaande werklocaties benut.

Saldering

Bij het toevoegen van nieuwe voorraad of plancapaciteit is het uitgangspunt dat in ruil hiervoor evenredige reële plancapaciteit wordt geschrapt of programma wordt onttrokken. In het regionaal overleg wordt bepaald of saldering noodzakelijk, haalbaar en wenselijk is. Daarbij zal per casus worden bepaald in hoeverre het bijdraagt aan de oplossingen van een probleem, in hoeverre de toepassing van de salderingsregel proportioneel is en in hoeverre er andere effecten zijn die de effectiviteit en haalbaarheid beïnvloeden.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg onderkennen het belang van ingrijpen in de bestaande voorraad, en zullen hiertoe aan de hand van concrete initiatieven de haalbaarheid van saldering onderzoeken. Omdat er nog weinig bekend is over de werking van saldering in de praktijk, en het effect hiervan op de haalbaarheid van gewenste initiatieven (voor initiatieven boven de drempelwaarden blijkend uit regionale afstemming), zal vanaf het moment dat dit beleidskader regionaal wordt vastgesteld, gedurende tenminste een jaar saldering door de regiogemeenten worden onderzocht.

Voorzienbaarheid

De regio erkent dat het afbouwen van niet benutte bestemmingen en bouwtitels op bestaande werklocaties bij zal dragen aan het realiseren van een gezondere en meer marktconforme vraag-aanbodverhouding. Door hiervoor in dit beleidskader en bijbehorende visiekaart uitgangspunten vast te leggen, en door uitwerking

hiervan door gemeenten in hun structuur- of omgevingsvisies, wordt de basis gelegd voor het planologisch wegnemen van deze bestemmingen. Doordat op deze wijze voor ondernemers c.q. vastgoedeigenaren de consequenties voor hun planologische mogelijkheden voorzienbaar worden gemaakt, kan onder nadere voorwaarden het risico op planschade bij ingrepen sterk worden gereduceerd of zelfs weggenomen, als de betrokkenen geen actie ondernemen n.a.v. dit beleidsvoornemen.

Afbouwen solitaire locaties

Het aantal bedrijfs-, kantoren- en winkelvevestigingen op verspreide locaties is groot in Midden-Limburg. Hoewel de vestigingen vanuit economische prestaties en werkgelegenheid van waarde zijn voor de Midden-Limburgse economie, dragen ze ruimtelijk niet bij aan een goede structuur. Gemeenten maken daarom met het oog op het beschermen en / of versterken van de structuur werk van het afbouwen van verspreid gelegen solitaire locaties, zowel van bestaande bebouwing als onbebouwde percelen. Nieuwe initiatieven voor solitaire vestigingen worden in principe niet meer toegestaan. Initiatieven worden in principe opgevangen op de bestaande werklocaties, binnen leegstand, restcapaciteiten op bestaande werklocaties en harde plannen. Daarnaast maken de regiogemeenten ook werk van het van wegbestemmen van kansarme en niet in gebruik zijnde leegstaande locaties. Dit kan betrekking hebben op zowel (leegstaande) bebouwing als onbebouwde percelen.

Afweging

Onderhavig initiatief voorziet in een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein en voldoet derhalve aan het uitgangspunt bestaand voor nieuw. Er bestaat voor het initiatief een marktvraag waardoor er enkel sprake is van toevoeging van nautische activiteiten. Daarbij is geen saldering aan de orde. Het initiatief voldoet ook aan de voorzienbaarheid gezien er een bewezen marktvraag voor de ontwikkeling bestaat. Ten slotte is er geen sprake van een solitaire locatie en vormt het perceel onderdeel van de Mauritshaven in Wessum. Het initiatief voldoet hiermee aan het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 2.1 Wro zijn gemeenten verplicht een structuurvisie op te stellen. Naast de wettelijke verplichting is er behoefte aan een ruimtelijk beleidskader voor de Maasplassen in de vorm van één overall-visie voor het Maasplassengebied, waarin ruimte is om economisch potentieel in het gebied te ontwikkelen alsmede waarden te beschermen en waarbij de taakstelling voor de hoogwaterveiligheid niet uit het oog wordt verloren. Om binnen het Maasplassengebied samenhang te brengen en te behouden, wensen de gemeenten voor de komende jaren plannen en beleid samen te brengen in één kaderstellend document: de intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen. De intergemeentelijke structuurvisie (IG-SV) schetst het toekomstbeeld voor de Maasplassen tot 2030.

Doelstelling:

De intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen biedt een gedragen planologisch kader tot 2030 voor de thema's:

- water (hoogwaterveiligheid);
- natuur en landschap.
- recreatie en toerisme.
- watergerelateerde woon- en werkfuncties.

De ambitie van de intergemeentelijke structuurvisie is het optimaal en duurzaam benutten van het economisch potentieel van de Maasplassen en het in balans brengen van de verschillende functies, zodat de Maasplassen als herkenbaar gebied op de kaart wordt gezet.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied rondom Thorn en Wessem. Het gebied Thorn-Wessem beschikt over twee bijzondere cultuurhistorische kernen aan de Maasplassen waardoor dit gebied veel potenties heeft voor toeristisch recreatieve ontwikkelingen. Vooral “het witte stadje” Thorn heeft een grote naamsbekendheid en kan beschouwd worden als één van de grootste publiekstrekkingen van het Maasplassengebied.

Het landelijk gebied tussen Thorn en Wessem biedt ruimte voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Bijzonder aspect in deze zone is de aanwezigheid van industriële bedrijfscomplexen in een gebied waarin (in ieder geval voor de lange termijn) een verdere landschappelijke en toeristisch recreatieve ontwikkeling wordt beoogd. Het streven is om hier op termijn een transformatie te laten plaatsvinden. Het “witte stadje Thorn”, het handelsstadje Wessem en het tussenliggend gebied hebben veel potentie om bijzondere ingrediënten toe te voegen aan het totaalproduct van de Maasplassen.

Afweging

Het onderhavig initiatief draagt bij aan de ontwikkeling en bevordering van de watersport, die in dit gebied al langer gaande is. Er worden namelijk geen andere bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied meer toegestaan met onderhavig initiatief. Hiernaast zal het gebied recreatief worden versterkt door het realiseren van ondergeschikte horeca en detailhandel. Hierdoor wordt het recreatieve karakter binnen het gebied ondersteund en sluit de toekomstige bedrijvigheid aan bij het beoogd gebruik voor dit gebied. Het initiatief is derhalve in lijn met de Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Maasgouw heeft de afgelopen jaren gewerkt aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Op- en aan de Maasplassen vindt veel toerisme en recreatieve bedrijvigheid plaats. De historische kernen en natuurgebieden zijn trekpleisters voor recreanten, zowel uit Maasgouw als daarbuiten. In de dorpen is het goed wonen en werken, in een landschappelijk fraaie omgeving en de natuur dichtbij. In de omgevingsvisie wordt nader de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven voor de gehele fysieke leefomgeving.

Op basis van de visiekaart behorende bij het Land van Thorn binnen de Omgevingsvisie Maasgouw ligt het plangebied in het gebied behorende bij uitgangspunt 3; Stimuleer de fysieke (nautische) interactie tussen beide Maasoeveren door de (ver)binding tussen de oeverzone, kernen en achterland te versterken. Tevens is de Mauritshaven (De Nautische boulevard) separaat opgenomen binnen de omgevingsvisie (zie paragraaf 4.5.2. Veranderopgaven: De Nautische boulevard en Stip op de horizon, pagina 35 en 36 van de omgevingsvisie).



Figuur 5: Kaart Land van Thorn omgevingsvisie Maasgouw (plangebied rode pijl)

De Nautische boulevard

De gemeente ontwikkelt samen met ondernemers de Mauritshaven in Wessem tot Nautische Boulevard. Doel is om hier 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 de Mauritshaven zijn nu zowel bedrijven aanwezig die zich richten op de watersportsector als andere bedrijven. De bedoeling is dat er een natuurlijke transformatie plaats vindt naar watersport gerelateerde bedrijvigheid. Hiervoor gelden de eerste twee voorwaarden voor transformatie;

1. Nieuwe ontwikkelingen in waardevol leegstaand vastgoed toestaan door ruime functiemogelijkheden aan te bieden die passen bij de ambities en doelen van het gebied;
2. Indien dat niet mogelijk is, wordt sloop – nieuwbouw toegestaan.

De achtergrond voor deze koers voert terug op de visie herstructurering bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018. In deze visie wordt geconstateerd dat er weinig groeimogelijkheden zijn voor bestaande bedrijven in het algemeen en voor watergebonden bedrijven in het bijzonder. Om de schaarse ruimte aan (natte) bedrijventerreinen optimaal te benutten, wil de gemeente voor de Prins Mauritshaven aansluiten bij de ontwikkeling en bevordering van de watersport, die in dit gebied al langer gaande is. Ook de provincie ondersteunt dit voornemen, wat onder meer blijkt uit de subsidie die de provincie heeft toegekend voor de transformatie van de Prins Mauritshaven.

De gemeente wilde oorspronkelijk via actief grondbeleid verdere sturing geven aan deze ontwikkelingen. Transformatie, en daarmee het schrappen van planologische rechten, is aan de orde als de gemeente zelf actief gronden verwerft of dit op vrijwillige basis plaatsvindt. In de praktijk blijkt dat lastig te realiseren. Dat betekent dat de transformatie nu eveneens op basis van beleidsmatige aansturing moet gaan verlopen, bijvoorbeeld door bij medewerking aan een initiatief functies toevoegen en schrappen in een planologische procedure. Bestaande bedrijven houden hun huidige rechten die ze op basis van het omgevingsplan hebben. Aan nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen het omgevingsplan wordt alleen meegewerkt, als

deze passen bij de beleidsdoelen zoals in deze omgevingsvisie zijn omschreven. Daarmee wordt stap voor stap uitvoering gegeven aan het realiseren van de ambities en doelen voor de Nautische Boulevard.

Afweging

Onderhavig initiatief vormt deel uit van de gemeentelijke strategie om enkel nautische activiteiten binnen de Mauritshaven toe te staan en er een Nautische Boulevard te creëren. Er wordt namelijk met onderhavig initiatief een aanpassing aan de toegestane bedrijfsactiviteiten doorgevoerd waardoor enkel nautische activiteiten binnen het plangebied mogelijk zijn. Daarnaast zullen er ondergeschikte horeca-, detailhandel- en kantoorfaciliteiten worden gerealiseerd ten dienste van de nautische bedrijvigheid. Het initiatief voldoet derhalve aan de Omgevingsvisie Maasgouw.

4. Omgevingsaspecten

Bij de voorgenomen functiewijziging dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op het plangebied zelf en met invloeden vanuit het plangebied op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, geur en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plicht van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie

Momenteel is er reeds bedrijvigheid in het plangebied aanwezig. Er vindt met onderhavig planvoornemen derhalve geen verschuiving plaats naar een gevoeliger gebruik. Er blijft immers sprake van bedrijventerrein met enkel een beperking in de toekomstige bedrijfsvestigingsmogelijkheden (enkel toestaan van nautisch gerelateerde bedrijvigheid en het toestaan van ondergeschikte horeca, kantooractiviteiten en detailhandel).

Voor het gebied Nautische Boulevard is door BKK⁷ reeds een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Dit vooronderzoek is integraal opgenomen in het bodemonderzoek dat is uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV⁸. Het onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting. Uit het onderzoek met kenmerk 210498.BKK d.d. 2 september 2021 blijkt voor het plangebied het volgende:

- Binnen perceel C477 bevindt zich een Car Wash. Deze locatie dient als verdacht te worden beschouwd op het voorkomen van minerale olie en/of aromaten.
- De noordoosthoek van de locatie grenst aan de Maasdijk 1 waar sprake is van een bekend geval met een (rest)verontreiniging van minerale olie en aromaten in grond en grondwater.
- Het overige deel van de onderzoekslocatie (openbaar groen, asfalt en klinkers) kan als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging worden beschouwd. Onduidelijk is of een puin of puinhoudende funderingslaag (= asbestverdacht) aanwezig is.

Asfalt

Uit de PAK-marker beoordelingen en de PAK analyses blijkt het asfalt ter plaatse van de parkeerplaats als niet teerhoudend beschouwd kan worden.

⁷ BKK bodemadvies, Vooronderzoek Nautische Boulevard – Maasdijk 2 te Wessem, rapportnummer: 210498.BKK, d.d. 2 september 2021

⁸ Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Bodemonderzoek i.v.m. herinrichting Nautische Boulevard – Maasdijk te Wessem, rapportnummer: 140.23.0443/R1, d.d. 23 november 2023

Deellocatie A: Car Wash perceel C477

In de zandlaag tot ca. 0,2 m-mv welke aanwezig is direct onder de klinkerverharding zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (MM01). In de onderliggende bodemlaag tot 0,5 mmv met plaatselijk sterke bijmengingen aan baksteen en beton zijn licht verhoogde gehalten met lood, zink, PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond (MM02 en MM03). In een onderliggende zandlaag van 1,0-2,0 m-mv zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (MM04). In een onderliggende kleilaag zijn een matig verhoogd gehalte met zink en licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, kwik, lood en nikkel aangetoond (MM05). Bij afwezigheid van een bekende bron is dit te relateren aan diffuse bodemverontreiniging. Bij eerder onderzoek in de directe omgeving zijn deze waarden ook aangetroffen. Ter plaatse van de OBAS zijn in de laag van 2,3-2,5 m-mv (0,5 m minus onderzijde OBAS) geen verhoogde gehalten met minerale olie en aromaten aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van een indicatieve toetsing aan de eisen voor hergebruik uit het Besluit Bodemkwaliteit komt de boven- en/of ondergrond in aanmerking voor hergebruik als grond met de klasse altijd toepasbaar of industrie.

Deellocatie B: overig deel locatie perceel C587 ged.

Ter plaatse van de boringen B02, B10, B11 en B12 is onder de klinkerbestrating of asfaltverharding (alleen t.p.v. boring B02) een laag menggranulaat aanwezig. Uit een indicatieve toetsing van de organische parameters (PAK, PCB en minerale olie) aan de eisen voor een NV Bouwstof blijkt dat deze voldoen. Over het eventuele uitlooggedrag van de zware metalen kan niets worden gezegd. In de overige bovengrond tot 0,5 m-mv zijn geen of enkel licht verhoogde gehalten met diverse zware metalen en/of PAK aangetoond. In een onderliggende kleilaag zijn een matig verhoogd gehalte met zink en licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, kwik, lood en nikkel aangetoond (MM15). Na separate analyses van deelmonsters op zink blijken deze ten hoogste matig verontreinigd te zijn. Bij afwezigheid van een bekende bron is dit te relateren aan diffuse bodemverontreiniging. Bij eerder onderzoek in de directe omgeving, maar ook bij deellocatie A zijn deze waarden aangetroffen. In de overige ondergrond zijn enkel licht verhoogde gehalten met zware metalen aangetoond (MM14).

Deellocatie C: noordoosthoek verontreiniging Maasdijk 1 perceel C587 ged.

Rond het grondwaterniveau zijn in de bodemlaag van 3,0-3,2 m-mv geen verhoogde gehalten met minerale olie en aromaten aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Dit betekent dat de onderzoekslocatie voor de parameters minerale olie en aromaten niet negatief beïnvloed lijkt te zijn door de nog aanwezige (historische) grond- en grondwaterverontreiniging op de locatie Maasdijk 1 (Schreurs Wessum BV).

Voorlopige veiligheidsklassen volgens CROW 400

Op basis van de resultaten zoals beschreven in voorliggend onderzoek is binnen de onderzoekslocatie bij graafwerkzaamheden geen sprake van een voorlopige veiligheidsklasse. Wel dient de basishygiëne in acht te worden genomen.

Asbest

Uit de asbestanalyses van de fijne fractie van de meest verdachte bodemlagen (ASB01, ASB02 en ASB04) blijkt dat restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds en de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds) in de actuele contactzone niet wordt overschreden.

Conclusie

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen directe beperking of belemmering ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herinrichtingswerkzaamheden binnen het plangebied.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de voorgenomen activiteit. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is passend in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder stelt uitsluitend eisen ten aanzien van de geluidsbelasting (wegverkeer in dit geval) indien de ontwikkeling valt onder de definitie (beperkt) gevoelig object. Een bedrijfsgebouw inclusief horeca en detailhandel wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing en onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Industrieterrein

Het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

4.1.4 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige

⁹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Conclusie

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie).

Bedrijven in de nabijheid van het plangebied worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkelingen. Er worden namelijk geen nieuwe milieugevoelige functies gerealiseerd in het plangebied. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan geen bedrijf mogelijk gemaakt in een hogere milieucategorie dan reeds is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De lijst aan toegestane bedrijfsactiviteiten zal namelijk reiken tot een milieucategorie 4.1. Op basis van de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' is dit reeds toegestaan.

Voor activiteiten van milieucategorie 4.1 wordt een richtafstand van 200 meter geadviseerd. Omdat het plangebied echter is gelegen op een bedrijventerrein, mag de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Hierdoor mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 100 meter. De meest dichtbij gelegen woningen liggen op circa 100 meter afstand van het bedrijventerrein, aan de Kerkstraat 3. Hiermee wordt voldaan aan deze richtafstand.

Er is aanvullend een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan en daarmee maatgevend voor de verwachte bedrijvigheid. Activiteiten op water zijn namelijk grotendeels afhankelijk van welke activiteiten op land plaatsvinden. Voor de bestemming 'Water – Riviergebonden' wordt de volgende regel opgenomen: 'Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', een werkstrook, waarbij het bepaalde in artikel 3 in acht dient te worden genomen en waarbij tevens geldt dat de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten onlosmakelijk verbonden dient te zijn met de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven als toegelaten op de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein' en waarbij eveneens geldt dat het functioneren van het scheepvaartverkeer te allen tijde gewaarborgd dient te zijn.' Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook' is daarmee, in lijn met de planologisch maximaal mogelijke situatie van de het bedrijventerrein, milieucategorie 4.1 mogelijk. Binnen de kaders van het akoestisch onderzoek is milieucategorie 4.1 toegekend aan de gehele bestemming 'Water – Riviergebonden', omdat binnen

de regels van het bestemmingsplan geen afbakening plaatsvindt van de verwachte bedrijvigheid buiten de specifieke aanduiding, in zoverre dat dit niet is terug te koppelen aan een specifieke milieucategorie. Hiermee is het onderzoek derhalve worstcase ingestoken, waarbij voor het hele terrein wordt uitgegaan van de maximaal toegestane milieucategorie.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidsniveau en de indirecte hinder

De hoogst berekende resultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidsniveau en de indirecte hinder zijn in de tabel opgenomen. Hierbij is geen toeslag toegepast voor eventuele bijzondere geluiden. De volledige resultaten zijn in bijlage 2 van het akoestisch onderzoek opgenomen.

toetspunt/adres	L _{av, LT}			L _{Amax}			L _{in}		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
01-02 Kerkstraat 3	49	45	40	68	65	60	43	44	38
03-04 Beekstraat 16	49	45	40	69	64	59	42	42	36
05-06 Beekstraat 14	48	44	39	67	63	58	39	40	34
07-08 Kerkstraat 2	50	45	40	69	64	59	42	41	35
09-10 Kerkstraat 1	47	42	37	65	60	55	39	38	32
11-13 Kloosterlaan 2	48	44	39	67	64	59	39	38	32

Tabel Berekeningsresultaten dB(A)

Uit tabel kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie. Derhalve kunnen vanuit akoestisch oogpunt belemmeringen worden uitgesloten.

Conclusie

De beoogde wijziging van de toegestane bedrijfsactiviteiten is wat betreft het aspect geluidhinder ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Bij de woningen in de omgeving zal hiermee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de

Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

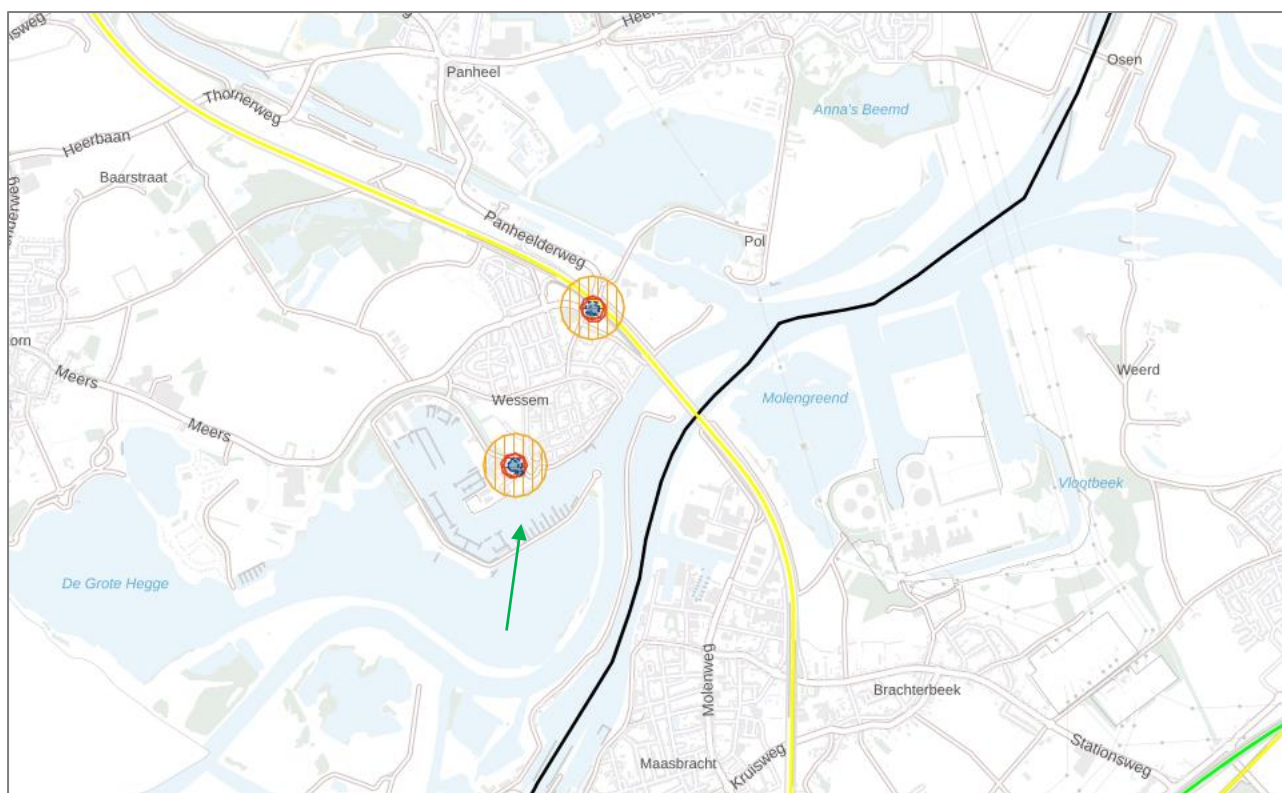
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (groene pijl)

Onderzoek

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid.¹¹ Het rapport is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Volledigheidshalve worden de relevante risicobronnen hierna nog kort toegelicht.

Risicovolle inrichtingen

Op circa 11 meter van het plangebied ligt een LPG-tankstation, waar geen LPG meer verkocht wordt. Omdat het LPG-tankstation nog wel een vergunning heeft, moet er nog wel uitgegaan worden van de verkoop van LPG. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State betreffende de vernietiging van de ver-
ruimde afstanden van de plaatsgebonden risicocontouren als gevolg van twee risico reducerende maatregelen (hitte werende coating en de verbeterde losslang) zijn deze afstanden bij een doorzet op maximaal 1.000 m³/jaar nu voor het vulpunt 46 meter en voor de opslagtank 17 meter. Het plangebied valt niet binnen deze plaatsgebonden risicocontouren. Het plangebied valt wel voor een klein gedeelte binnen de plaatsgebonden risicocontour van de afleverzuil.

Het invloedsgebied van het groepsrisico bedragen voor het explosieaandachtsgebied 290 meter en voor het brandaandachtsgebied 235 meter. Deze invloedsgebieden zijn nog niet opgenomen in de huidige regelgeving. In de huidige regelgeving bedragen deze invloedsgebieden respectievelijk 160 meter en 60 meter. Het plangebied valt binnen de invloedsgebieden. Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een brandbaar gas.

¹¹ Econsultancy, Rapport onderzoek externe veiligheid Maasdijk, Wessem, rapportnummer 22143.004, d.d. 26 juli 2023

Op grond van artikel 13 Besluit externe veiligheid inrichtingen dient het groepsrisico verantwoord te worden en dient advies gevraagd te worden aan het bestuur van de Veiligheidsregio. Het bestemmingsplan is aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord overlegd ter beoordeling. De beoordeling is als bijlage bijgevoegd.

Econsultancy heeft een kwantitatieve risicoberekening uitgevoerd voor een standaard situatie LPG tankstation met het erkende hulpmiddel LPG-rekentool. Uitgaande van een bevoorrading door een LPG tankwagen zonder hittewerende bekleding (dit dient nu ook toegepast te worden n.a.v. de uitspraak van de RvS) wordt de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als toekomstige situatie overschreden en dient een berekening uitgevoerd te worden met Safeti-NL. Deze Safeti-berekening zal nog worden uitgevoerd.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen en/of vaarwegen

Op een afstand van circa 850 meter van het plangebied ligt de A2 waar transport met gevaarlijke stoffen over plaats vindt. Dit weggedeelte ter plaatse van het plangebied (afrit 41 (Grathem)-afrit 44 (Sint Joost) heeft geen PR 10^{-6} contour. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën: LF1, LF2, LT1, LT2, GF1, GF2, GF3, GT3 en GT4. Gelet op de gevaarlijke stoffen die over deze weg worden vervoerd heeft deze weg een invloedgebied van 4.000 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van deze weg. Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een toxische plas en een toxische wolk. Nu het plangebied gelegen is binnen het invloedgebied van de A2 dient er invulling gegeven te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen voor de scenario's van het vrijkomen van vrijkomen van een toxische plas, toxische wolk, brandbare plas en een brandbaar gas.

Op een afstand van circa 577 meter van het plangebied ligt de Maas (Maascorridor) waar transport met gevaarlijke stoffen over plaats vindt. De Maas heeft geen PR 10^{-6} contour. Over de Maas worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën: LF1, LF2, LT1, GF3 en GT3. Gelet op de gevaarlijke stoffen die over deze weg worden vervoerd heeft deze weg een invloedgebied van 1.070 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van de Maas. Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een toxische plas en een toxische wolk. Nu het plangebied gelegen is binnen het invloedgebied van de Maas dient er invulling gegeven te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen voor de scenario's van het vrijkomen van vrijkomen van een toxische plas, toxische wolk, brandbare plas en een brandbaar gas.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van de Maascorridor of de A2. Een kwantitatieve risicoanalyse is niet noodzakelijk. Het plan ligt ook niet binnen een plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedgebied van een aantal stofcategorieën. Er dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden vanwege de Maascorridor en de A2.

Risicovol transport buisleiding

De grootste inventarisatieafstand voor een hogedruk aardgastransportleiding is 580 meter. Omdat er binnen een straal van 580 meter van het plangebied geen hogedruk aardgastransportleidingen liggen, zijn er geen belemmeringen. Het plangebied ligt tevens op voldoende afstand van de Pijpleiding Rotterdam – Beek (PRB- leiding).

Hoogwaterveiligheid

Hoogwater is een risico voor het plangebied en dan met name met betrekking tot de permanente boten. Voor steigers, drijvende bouwwerken, constructies of boten moet een vergunning aangevraagd worden bij Rijkswaterstaat. Voor drijvende bouwwerken, constructies of boten zal eerst een watervergunning aangevraagd moeten worden bij Rijkswaterstaat voordat zijn binnen het plangebied toegestaan zijn.

Radars

De radars van de omliggende havens worden niet beperkt door de nieuwe bebouwing, omdat de omliggende bebouwing nu al veel hoger is.

Het bestemmingsplan is aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord overlegd ter beoordeling. De beoordeling is als bijlage bijgevoegd.

Beperkte verantwoording groepsrisico Maascorridor en Rijksweg A2

Zelfredzaamheid

Met betrekking tot de rijksweg A2 moet in geval van een calamiteit rekening gehouden worden met de stofcategorieën LT2 en GT4. Voor de Maascorridor geldt dat rekening moet worden gehouden met de stofcategorieën LT1 en GT3. Aanwezigen zullen via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) zoals NL-Alert worden gealarmeerd. In geval van een giftige wolk is het advies om ramen en deuren te sluiten en in pandig te schuilen. De gebouwen moeten worden uitgerust met ventilatievoorzieningen die eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden.

Preventie, beheersing en bestrijding

Hulpdiensten kunnen het plangebied bereiken via de Kloosterlaan en Waage Naak naar de Maasdijk. Primaair aandachtspunt is het verlenen hulp aan slachtoffers. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Verantwoording groepsrisico LPG-tankstation

Bronmaatregelen

De losplaats van de tankwagen is gelegen op een parkeervak grenzend aan de doorgaande weg over het bedrijventerrein. Omdat het parkeervak niet is afgeschermd van de weg, is een aanrijding mogelijk. Het volume van de tankauto en het falen hiervan is echter maatgevend. Het plangebied is afgeschermd van de tank en het vulpunt door tussenliggende bedrijfshallen, die de eerste schokgolf zullen dempen. Door de opstelplaats te verplaatsen en/of beter te beschermen tegen aanrijdingen, kan het risico worden verkleind. Zo lang de inrichting functioneert voldoet aan de vergunning, is er geen aanleiding om bronmaatregelen te treffen of af te dwingen.

Zelfredzaamheid in het plangebied

De gemiddelde aanwezige in het plangebied wordt verondersteld te beschikken over een goede zelfredzaamheid. Het vluchten kan in de oostelijke richting via de Waage Naak en de Maasboulevard. Bij nadere invulling van het plan zullen zo veel mogelijk maatregelen worden overwogen om het risico op slachtoffers te verkleinen. De volgende maatregelen leveren het meeste rendement:

- Gebouwen met de grootste personendichtheid worden bij voorkeur zo ver mogelijk aan de zuidzijde van het plan gerealiseerd.
- In- en uitgangen evenals nooddeuren van de gebouwen dienen zoveel mogelijk van de risicobron af te worden geplaatst.
- De noordgevel van een gebouw wordt versterkt uitgevoerd om een schokgolf op te kunnen vangen, waarbij zo min mogelijk of gelamineerd glasoppervlak wordt toegepast.
- In het plangebied is op de plaatsen met de meeste aanwezigen een vluchtplan aanwezig.
- In het gebouw is te allen tijde een BHV'er aanwezig.
- Ten minste een keer per jaar wordt een rampscenario geoefend.

Bestrijding van calamiteiten

Hulpdiensten ter bestrijding van calamiteiten bij het tankstation zullen komen aanrijden vanuit de kazerne in de kern Wessem. De opkomsttijd is minder dan 10 minuten. Voor een goede bereikbaarheid van de hulpdiensten moeten de wegen naar het plangebied en binnen het plangebied voldoende breed worden uitgevoerd. In geval van calamiteiten bij het tankstation, zal de inzet van hulpdiensten primair gericht zijn op het bestrijden van brand en het voorkomen van een BLEVE. Om de escalatie van brand naar BLEVE te voorkomen, is voldoende bluswatercapaciteit beschikbaar, ook voor het bestrijden van secundaire branden. Omdat sprake is van een bestaand LPG-tankstation moet worden verondersteld dat de voorzieningen voldoen aan de geldende eisen.

Alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

De bebouwingsgebieden 1 en 2 worden op een zo groot mogelijke afstand van het LPG-tankstation gesitueerd. Een verplaatsing buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation is niet mogelijk. In tegenstelling tot gebieden waar woonfuncties of bijeenkomstfuncties met grote personendichtheden kunnen zijn, is hier sprake van lichte bedrijvigheid met een beperkt aantal aanwezigen per hectare. Andere ontwikkelingen waardoor het groepsrisico lager zou kunnen zijn, is niet mogelijk of nauwelijks realiseerbaar.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er kortom geen belemmeringen voor beoogde beperking van de bedrijfsactiviteiten.

4.1.6 Geur

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Conclusie

Bedrijfsgebouwen met daaraan ondergeschikte horeca, kantoor en detailhandel betreffen geurgevoelige objecten. Op circa 900 meter afstand is een varkensbedrijf gevestigd en op circa 1 km een rundveebedrijf. De

richtafstand voor een varkensbedrijf omvat 200 meter en voor het rundveebedrijf 100 meter. Het plangebied bevindt zich derhalve op voldoende afstand en geur vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd is dat er, rekening houdende met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Met dit bestemmingsplan wordt een uitbreiding van circa 9.000 vierkante meter bvo beoogd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Conclusie

De uitbreiding van een bedrijventerrein komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen (categorie D11.2).

Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van twee bedrijfskavels met ondergeschikt horeca, detailhandel en kantoorfuncties op een bestaand bedrijventerrein met een totale omvang van maximaal 17.800 m². Gezien het feit dat het plangebied reeds een bedrijventerreinbestemming heeft en het slechts een ontwikkeling van beperkte omvang betreft waarbij er geen sprake is van significante milieueffecten en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Het college van Ben W heeft op 6 november 2023 besloten in haar vergadering om geen milieueffectrapportage te laten opstellen.

4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Op het plangebied rust de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor de met ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De regels omtrent archeologie in het bestemmingsplan ‘Land van Thorn’ worden in de toekomst vervangen door het paraplubestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie Maasgouw’ welke het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw beslaat. Dit bestemmingsplan is thans nog als ontwerp in procedure gebracht. Binnen het plangebied ligt ingevolge dit ontwerpbestemmingsplan geen archeologische waarde en het betreft dus een gebied zonder archeologische verwachting. Met onderhavig initiatief zijn overigens geen bodemin-grepen beoogd. Er behoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.4 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Omgevingsverordening Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare periodes zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Toetsing

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Grensmaas", bevindt zich op circa 900 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet op voorhand uit te sluiten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten wordt een AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd.¹² De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie. De AERIUS-berekeningen met een aanvullende notitie worden voor vaststelling van het bestemmingsplan aan deze toelichting toegevoegd.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De dichtst bijgelegen goudgroene natuurzone is gelegen op 30 meter ten oosten van het plangebied. De onderhavige locatie is reeds bestemd als bedrijventerrein en bijbehorend parkeerterrein. De bedrijfsactiviteiten wijzigen nauwelijks met dien verstande dat alleen nog nautisch en watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en er wordt wat ondergeschikte horeca toegevoegd. De onderhavige ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de goudgroene natuurzone.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden heeft een natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden¹³. Op 6 juni 2023 is een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan. De rapportage is toegevoegd aan de bijlagen. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Atlas leefomgeving en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de voorgenomen functiewijziging belemmeren.

¹² Econsultancy, Stikstofonderzoek

¹³ BRO, Quickscan Flora en Fauna

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Maasdijk. De Maasdijk heeft aansluiting op de Waage Naak welke grenst aan verschillende wegen richting de kern van Wessem. Via de Kloosterlaan en De Lange Beemdens vindt aansluiting plaats met de A2.

Het aangrenzend dijksversterkingsproject in het kader van het HWBP zorgt voor flinke aanpassingen in het plangebied en de directe omgeving. De Maasboulevard wordt in zijn geheel opgetild naar een veilig niveau als waterkering. De rijfunctie van de Maasboulevard vervalt en de Beekstraat wordt de enige straat tussen Maas en kern. Daarmee wordt ook de ontsluiting richting Wessem anders.

De beek wordt op een andere manier aangesloten op het grote water en loopt straks een stuk parallel aan de Maasboulevard voor instroming verder stroomafwaarts in de Maas zelf.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd.¹⁴ Het onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen en wordt hierna kort samengevat.

De diverse functies zijn beoordeeld aan de hand van de CROW kencijfers.

Uit de gebiedsanalyse is geconcludeerd dat de adressendichtheid in Wessem circa 6 keer zo laag ligt dan het landelijk gemiddelde en het autobezit circa twee maal zo hoog ligt als het landelijk gemiddelde. Doordat de adresdichtheid laag ligt, is er sprake van grote reisafstanden wat het gebruik van auto's stimuleert. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie zodat de veiligheid en doorstroming van het wegennet geborgd is.

Verkeersgeneratie

De extra verkeersgeneratie na wijziging van het bestemmingsplan levert maximaal 917 motorvoertuigbewegingen per etmaal op. Uitgaande van de hoogste kencijfers van het CROW bij een functie van kantoor met baliefunctie waarvan 500 m² de functie horeca vervult.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van de ontwikkeling verloopt via de Maasdijk en de Waage Naak. De etmaalintensiteiten volgens het verkeersmodel Midden-Limburg, prognose 2030, wordt als niet correct beschouwt gezien de lage intensiteiten tegenover de bedrijvigheid in het gebied. Hierdoor is een aanname van 500 mtv/etm gesteld op basis van de aanwezige bedrijvigheid. Uitgaande van deze aanname is momenteel nog een restcapaciteit van 3.000 mtv/etm beschikbaar. Dit is voldoende om de maximale extra verkeersgeneratie op te vangen zonder dat de verkeersveiligheid of -doorstroming in het gedrang komt.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat de huidige infrastructuur de ontwikkeling aan kan en de ontwikkeling plaats kan vinden.

¹⁴ Grenspaal 12, Verkeerskundig onderzoek Nautische Boulevard Wessem, kenmerk: 23-0405-01, d.d. 30 juni 2023

Parkeren

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. De parkeernorm is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Wessem wordt gezien als een niet stedelijke gemeente en de projectlocatie valt onder 'rest bebouwde kom'.

Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van de functies zoals omschreven in voormeld verkeersonderzoek. Omdat de exacte invulling nog niet bekend, zijn meerdere scenario's benoemd.

Functies	Mogelijke maximale invulling	CROW Kencijfers (per 100 m2)		Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen	
	Aantal m² BVO	Min.	Max.	Min.	Max.
Gebouw oost					
Kantoor zonder baliefunctie	1.500	2,3	2,8	34,5	42,0
Kantoor met baliefunctie	1.500	3,3	3,8	49,5	57
Horeca (café / bar / cafetaria)	500	6,0	8,0	30,0	40,0
Kantoor zonder baliefunctie	2.000	2,3	2,8	46,0	56,0
Kantoor met baliefunctie	2.000	3,3	3,8	66,0	76,0
Gebouw west					
Bedrijfsarbeidsintensief / bezoekersextensief	3.000	2,1	2,6	63,0	78,0
Kantoor met baliefunctie	3.000	3,3	3,8	99,0	114,0

Qua parkeren vergt een kantoor met baliefunctie het hoogste aantal parkeerplaatsen. Afhankelijk van de invulling, zijn voor gebouw oost dan maximaal 76 parkeerplaatsen benodigd en voor gebouw west 114 parkeerplaatsen. Het totaal komt daarmee op maximaal 190 benodigde parkeerplaatsen. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein en indien de plannen meer concreet worden zal dit nader worden uitgewerkt.

Op het terrein is in ieder geval voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' bestaat geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft

een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

Waterschap Limburg:

Het Waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. Waterschap Limburg heeft het navolgende beleid vastgesteld.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Limburg. Met dit Waterbeheerprogramma zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhoudig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

Conclusie

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van twee gebouwen, parkeergelegenheden en aanlegsteigers met mogelijk ruimte voor drijvende bouwwerken of constructies om 'binnen' te werken aan drijvende boten en voor boten ten behoeve van de ontwikkeling van de nautische boulevard.

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
bebouwing	ca. 290	ca. 5.200
Terreinverharding	ca. 8.890	ca. 4.080
Totaal	ca. 9.180	ca. 9.280

Tabel Gegevens huidig en toekomstig verhard oppervlak

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 100 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 9.280 m².

Bij nieuwbouwsituaties zamelt de gemeente geen regenwater in. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt het regenwater zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat technisch onmogelijk is. Conform het beleidsplan afkoppelen 2014 van de gemeente Maasgouw dient indien een noodoverloop via maaiveld naar de openbare ruimte gemaakt kan worden, een voorziening te worden aangelegd met een inhoud van minimaal 30 mm t.o.v. het aangesloten verhard oppervlak. Vanuit de gemeente Maasgouw heeft het voor deze situatie echter de voorkeur om het hemelwater rechtstreeks te lozen op het oppervlaktewater.

Waterhuishouding

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- Toename van het verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 100 m²;
- Afvoer hemelwater richting oppervlaktewater;
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en geloosd op het oppervlaktewater. Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit kan o.a. beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en

het gebruik van bouwmaterialen of bepaalde bedrijfsprocessen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Een deel van het plangebied bestaat uit oppervlaktewater en ligt binnen de zone waarbinnen Rijkswaterstaat het waterstaatkundig beheer voert. Ten aanzien van het plaatsen van een steiger, vlonder of aanmeervoorziening geldt in principe een vergunning- of meldplicht. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering (binnen beschermingszone) en een profiel van vrije ruimte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de huidige ligging van kern- en beschermingszone van primaire en regionale waterkeringen. De kern- en beschermingszones van de kering is opgenomen op de verbeelding en bestemd met de dubbelbestemming 'Waterkering'. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de waterkering en in het profiel van de vrije ruimte is watervergunningsplichtig.

Vuilwater

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een verandering in het aanbod van vuilwater op het riool. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Voorterrein Nautische Boulevard, Wessem' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming van het gehele plangebied is 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak ingetekend waarbinnen de nieuwbouw is toegestaan. Daarnaast is een maatvoeringsaanduiding opgenomen waaruit volgt dat de bouwhoogte van gebouw west maximaal 9 meter en van gebouw oost maximaal 14 meter mag bedragen. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – roerdalslenk 3' en 'veiligheidszone – bevi' conform het huidige bestemmingsplan overgenomen. Verder is de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – werkstrook' verruimd.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en recente bestemmingplannen uit de omgeving van het plangebied.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaald welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. watergebonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze regels behorende [Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven](#);
- b. aan watersport of jachthaven gerelateerde volumineuze detailhandel;
- c. aan watersport of jachthaven gerelateerde niet-volumineuze detailhandel tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 50 m².
- d. ondergeschikte horeca tot maximaal 500 m² exclusief terras;

met de daarbij behorende:

- e. ondergeschikte kantoren (max. 500 m²);
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Er zijn bouw- en nadere gebruiksregels opgenomen en door middel van afwijking is het mogelijk nieuwe bedrijvigheid, die naar aard en omvang vergelijkbaar is met de aanwezige bedrijven, maar die niet in de Staat van watersportgebonden bedrijven voorkomt, toch toe te staan.

Artikel 4 'Water – Riviergebonden'

De voor 'Water - Riviergebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de scheepvaart;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', een werkstrook, waarbij het bepaalde in artikel 3 in acht dient te worden genomen en waarbij tevens geldt dat de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten onlosmakelijk verbonden dient te zijn met de vestiging cq. uitoefening van bedrijven als toegelaten op de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein' en waarbij eveneens geldt dat het functioneren van het scheepvaartverkeer te allen tijde gewaarborgd dient te zijn;
- c. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- d. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

De aanduiding 'specifieke vorm van water – werkstrook' geldt in dit bestemmingsplan binnen de gehele bestemming. Ter plaatse zijn specifiek benoemde bouwwerken toegestaan. Daarnaast is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 5 Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. voor het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;

- c. de waterhuishouding;
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- k. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de realisatie van natuur;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- f. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

Ter plaatse mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, alsmede botenhuizen. Daarnaast is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een algemene bepaling over bestaande afstanden en maten.

In artikel 8 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen met daarin een algemeen gebruiksverbod.

In artikel 9 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – roerdalslenk 3' en 'veiligheidszone – bevi'.

In artikel 10 zijn de algemene afwijkingsregels en in artikel 11 de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 12 zijn de algemene procedureregels opgenomen en in artikel 13 zijn de overige regels inzake (de rangorde) van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen en andere wettelijke regelingen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwplan.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De ontwikkeling zal door een nader te selecteren initiatiefnemer worden uitgevoerd. Van een overeenkomst tussen gemeente en toekomstige initiatiefnemer is momenteel nog geen sprake. De kosten voor de ruimtelijke procedure komen voor rekening van de gemeente en maken onderdeel uit van de gemeentelijke businesscase. Naast de geraamde uitgaven in de businesscase maakt gemeente additionele kosten voor de planologische wijziging. Deze worden gedekt uit de reserve 'kansenkaart Herstructurering'. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

De planschaderisico's worden door middel van een planschaderisicoanalyse in beeld gebracht. Deze kosten worden verdisconteerd bij de verkoop van de gronden.

7. Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar de onderstaande instanties:

- Rijkswaterstaat;
- Provincie Limburg;
- Waterschap Limburg;
- Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Van alle bovengenoemde instanties is (per e-mail) een reactie ontvangen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de ontvangen reacties en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Rijkswaterstaat

Met betrekking tot de paragraaf externe veiligheid wordt voorgesteld een paragraaf op te nemen met betrekking tot de permanente boten en het hoogwater van de Maas. Daarnaast wordt geadviseerd aan te geven of er al dan niet effecten zijn op de radars van de omliggende havens. Paragraaf 4.1.5. Externe veiligheid is naar aanleiding van de reactie aangevuld.

Provincie Limburg

De conclusies kunnen grotendeels onderschrijven worden, echter twee punten met betrekking tot natuur waar (meer/beter) rekening mee gehouden moet worden:

1. De Thornerbeek is een natuurbek en de monding in de Maas/haven is overkluisd en verre van natuurlijk of optimaal functionerend (o.a. voor vissen). De monding is gelegen op slechts een paar meter buiten de plangrens en het is de vraag in hoeverre de ontwikkeling van de nautisch boulevard het ecologisch functioneren nu en in de toekomst kan/zal belemmeren. De plannen zouden bij voorkeur juist meer aandacht kunnen geven aan een betere/groene inrichting van de smalle snipper groene ruimte en beekmonding die in deze bebouwde en geïndustrialiseerd omgeving resteert.
2. In de quickscan flora en fauna en het bestemmingsplan voor de Nautische boulevard wordt nog onvolgende rekening gehouden met een zeldzame vleermuis die rivieren en grote wateren gebruikt en volgt o.a. tijdens migratie. Lichtvervuiling op het water en de oevers heeft een verstorend effect op het gedrag van de Meervleermuis (mogelijk ook watervleermuis). Het is zaak de duisternis op het water als een kernkwaliteit en waarde te beschermen. Dit kan door in de bouwplannen met een ecologisch/vleermuisvriendelijk lichtplan te werken. zo weinig mogelijk verlichting, geen/zo weinig mogelijk uitstraling over/op het water, gebruik vleermuisvriendelijke verlichting, gebruik tijd klok (na bepaalde tijd licht automatisch uit).

Beide punten zijn aangevuld in de quickscan flora en fauna.

Waterschap Limburg

In de nieuwe legger is er een strook bijgekomen langs de waterkering. Naast de binnenbeschermingszone ligt er nu ook een profiel van vrije ruimte. Mocht een gebouw binnen dit profiel gebouwd worden dan dient

een watervergunning aan te vragen. In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) is tekstueel toegevoegd dat er in de nieuwe legger een nieuwe strook (profiel van ruimte) is bijgekomen.

Veiligheidsregio Limburg-Noord

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord groepsrisicoadvies gegeven over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute. Het advies is verwerkt in paragraaf 4.1.5. van dit bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

7.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Bestuurlijk vooroverleg** ex artikel 3.1.1 Bro;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn .. zienswijzen ingediend.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

