

Volgno. : 136 - 1994
Datum : 14 juni 1994
Korr.no. : BD94-2330

Dienst/Afd. : SOG
Raadscie : SenM
Steller : K. Jans/3085

Vaststelling van het bestemmingsplan "Amby 1993".

AAN DE GEMEENTERAAD

A. Inleiding.

Als nadere uitwerking van de "Structuurvisie Maastricht 1990-2000" en de "Structuurschets Amby" is het ontwerp-bestemmingsplan "Amby 1993" opgesteld. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het artikel 10 B.r.o.-overleg, alsmede de voorgeschreven inspraakprocedure doorlopen. Het naar aanleiding van deze procedures bijgestelde ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 23 W.R.O. vanaf 31 maart 1994 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen.

B. Zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Amby 1993".

Tijdens de bovengenoemde termijn zijn de volgende zienswijzen ingebracht.

1. J.V.H.M. Houben, Ambyerstraat Zuid 114 Maastricht en Mr. S.L.G.M. Roebroek namens J. Houben.
2. H.G.M.M. Limpens-Dolmans, Longinastraat 125 Maastricht.
3. Vereniging Das en Boom, Rijksstraatweg 174 6573 DG Beek-Ubbergen.
4. Danscentrum "On Beats and Bars", Severenplein 25e Maastricht.
5. J.H. Lipsch, Ambyerstraat Noord 27 Maastricht.
6. Autobedrijf Math Rosier, Cramer van Brienestraat 22 Maastricht.
7. Mr. A. Plantaz, namens C.M.M. de Wit, Duitse Poort 2 Maastricht, M.M.J. Rosier, Cramer van Brienestraat 24 Maastricht en H.V.M. Aarts, Dorpsstraat 5 Ulestraten.
8. Bewoners Ambyerstraat Zuid 76, 78, 80, 82, 84, 86, p/a Ambyerstraat Zuid 76 Maastricht.
9. Werkgroep Structuur Amby, p/a J. Voskuyl, Cramer van Brienestraat 1f Maastricht.
10. Stichting Cultureel Comité Amby, Westrand 34 Maastricht, Buurtraad Amby, p/a Op de Camp Westrand 42 Maastricht alsmede Stichting Gemeenschapshuis Amyerhoof, p/a Mevr. B. Habets, Iepenhoven 47 Maastricht.
11. M. Limpens en J. Limpens-Koks, voor L.T.C. Tuning en Dierenspecialzaak Limpens, Longinastraat 119 Maastricht.
12. J.W.M. Wintjens en I.M.H. Sour, Longinastraat 86 Maastricht.
13. Ir. H.R. de Boer, Longinastraat 75 Maastricht.
14. Bewonersgroep Longinastraat e.o., p/a F. Nijssen Longinastraat 51 Maastricht.



15. F. Nijssen en M. Nijssen van Kan,
Longinastraat 51 Maastricht.
16. Ir. J. Beckers, Longinastraat 73
Maastricht.

Ontvankelijkheid.

Alle ingebrachte zienswijzen zijn tijdig ingediend, met dien verstande dat een aantal zienswijzen pro forma zijn ingediend, waarna na een schriftelijke bevestiging van ontvangst door de gemeente nog een nadere motivering is ingediend. Een aantal van de ingebrachte zienswijzen is niet correct geadresseerd, maar deze dienen te worden doorgeleid naar het bevoegde orgaan. Gelet hierop wordt voorgesteld alle ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Hoorzitting.

Conform het bepaalde in artikel 24 W.R.O. zijn alle reclamanten in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten in de hoorzitting welke gehouden is op 2 mei 1994 voor de Raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu.. Tijdens die hoorzitting zijn geen andere zienswijzen naar voren gebracht dan de schriftelijk ingebrachte zienswijzen. Een verslag van de hoorzitting is bij dit raadsstuk gevoegd.

Beheersaspecten

Er zijn een aantal brieven ingediend door verenigingen uit Amby, waarin wordt gevraagd om -mede in verband met de toekomstige woningbouw in Amby en de daarmee gepaard gaande groei van de bevolking- zodanige beheersmaatregelen te treffen, dat de huidige verenigingen qua accommodatie kunnen uitbreiden. Een aantal van deze brieven is ingediend als een formele zienswijze, zodat daarop in hoofdstuk C (Reactie op de zienswijzen) afzonderlijk zal worden

ingegaan. Andere brieven zijn niet als een formele zienswijze te bestempelen, maar daarin wordt naar aanleiding van de publikatie van het ontwerp-bestemmingsplan Amby wel gevraagd om bepaalde maatregelen te treffen. In hoofdstuk D van dit raadsstuk zal daar op worden ingegaan. Het betreft hier overigens allemaal zaken, die buiten het bestek van het bestemmingsplan vallen, zodat daar thans niet op behoeft te worden ingegaan. Dit dient wel te gebeuren in het kader van de opstelling van het strategisch plan c.q. de prioritering van financiële middelen. Het bestemmingsplan vormt uitsluitend voor veel van deze beheersmaatregelen het juridische kader om ze te kunnen uitvoeren.

C. Reactie op de zienswijzen.

Hieronder volgt per zienswijze een samenvatting met daaronder de reactie op de zienswijze.

1. J.V.H.M. Houben, Ambyerstraat
Zuid 114 Maastricht en Mr.
S.L.G.M. Roebroek namens J.
Houben.

Zienswijze

Reclamant merkt op dat de in zijn bezit zijnde gronden (perceelnummers 1220, 1464 en 1768) in het bestemmingsplan bestemd zijn tot groenvoorziening terwijl in een eerdere brief van de gemeente (d.d. 08-02-1994, kenmerk SOG 94-1250) werd vermeld dat de grond een agrarische bestemming zou krijgen. Hij verzoekt derhalve de grond alsnog agrarisch te bestemmen. Verder verzoekt reclamant om een expliciete vermelding van diepte- en breedtematen voor een toekomstige uitbreiding van zijn bedrijf.



Brief d.d. 26 april 1994 van Mr. S.L.G.M. Roebroek namens J. Houben.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de mogelijkheid van een uitweg op de nieuwe hoofdonthutingsweg niet is opgenomen.

In de tweede plaats wordt opgemerkt dat de aan zijn perceel grenzende gronden, die zijn bestemd tot woongebied 1, gelegen zijn in een hindercirkel.

In de derde plaats is reclamant het oneens met de geprojecteerde bestemming groenvoorziening; de gronden ten oosten van de kwekerij dienen een agrarische bestemming te krijgen. Daarnaast wijst hij op te sluiten pachtovereenkomsten.

Ten vierde is het reclamant onduidelijk waarom de kwekerij buiten de archeologische zone is gehouden.

Ten vijfde wordt opgemerkt dat ontheffing voor het realiseren van woningbouw binnen de hindercirkels nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsuitvoering. Er wordt gewezen op de daaraan verbonden kosten.

In de zesde plaats is de mogelijkheid die voor bestaande bedrijven is opgenomen met betrekking tot 'detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte produkten als ondergeschikte nevenactiviteit' volgens reclamant te beperkt. Ook detailhandel in agrarische produkten zou mogelijk moeten zijn. Er wordt verwezen naar, de al eerder genoemde, gewenste agrarische bestemming.

In de zevende plaats is de maatvoering voor de diepte van hoofdgebouwen ontoereikend voor de uitbreidingsmogelijkheden van de kwekerij. Kweekcellen hebben standaardmaten van 25 meter diep en 22 1/2 meter breed.

Ten achtste is reclamant het oneens met de wijzigingsbevoegdheid naar wonen B, geregeld in artikel 5.

Tenslotte merkt reclamant op dat hij zich niet kan vinden in de mogelijkheid van verschuiving van de onthutingsas met 5 meter.

Reactie

Groenvoorziening - agrarische bestemming:
De gronden welke direct grenzen aan zijn champignonkwekerij op perceel 220 zijn bestemd tot groenvoorziening, teneinde de door betrokkene geëiste onbebouwde bufferzone tussen zijn bedrijf en de te realiseren woonbebouwing te waarborgen. Reclamant zal deze grond pachten van de gemeente om te gebruiken als weiland. Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze gegrond te verklaren en de betreffende gronden te bestemmen tot agrarisch gebied, en het plan hierop aan te passen.

Diepte en breedtematen:
Betrokkene stelt ten onrechte dat de voorgenomen bouw van een bedrijfsgebouw niet mogelijk is op grond van de bebouwingsvoorschriften. De aangehaalde maatvoering heeft betrekking op hoofdgebouwen en niet op bedrijfsgebouwen. In artikel 5 lid A onder 3.2.g. is bepaald dat op het betreffende perceel bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht tot een bebouwingspercentage van maximaal 70% en



een goothoogte van niet meer dan 4,5 m.

Deze maatvoering is afgestemd op de huidige bebouwing en de voorgenomen uitbreiding. Het bouwen van een gebouw met kweekcellen met de standaardmaten van 25 bij 22,50 m is op grond van het plan dus mogelijk. Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Geen uitweg op nieuwe hoofdontsluiting opgenomen: Zoals ook reeds in het antwoord op de inspraakreactie is aangegeven is een uitweg op de nieuwe ontsluiting mogelijk op grond van de voorliggende voorschriften. Er is geen reden om dit nader op de plankaart aan te geven. Overigens hebben wij reclamant bij afzonderlijke brief medegedeeld dat wij bereid zijn een uitwegvergunning te verlenen. Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Gronden binnen hindercirkel: Aan de noordzijde van het bedrijf is het in principe mogelijk dat een zeer gering gedeelte van een perceel binnen de op de waarschuwingskaart aangeduide hindercirkel valt. Dit gedeelte is echter zo gering dat hierdoor geen belemmering voor de bedrijfsvoering zal ontstaan. Desalniettemin zal de inrichting van het bedoelde perceel zodanig worden vormgegeven, dat het betreffende gedeelte niet bij een woonbestemming wordt betrokken. Deze zienswijze is dan ook gegrond, maar het plan behoeft in verband hiermee geen aanpassing.

Archeologische zone: Op de waarschuwingskaart zijn een tweetal aanduidingen opgenomen met betrekking tot archeologisch

waardevolle gebieden. Dit zijn de "archeologisch belangrijke zones en plaatsen" en de "veldkarteringszones". De begrenzingen van deze zones zijn in overleg met de stadsarcheoloog vastgelegd op basis van de op dit moment bekende feiten. Voor de "archeologisch belangrijke zones en plaatsen" staat de aanwezigheid van archeologisch waardevolle relictten vast. Voor deze gebieden zijn in de voorschriften beperkingen opgenomen met betrekking tot het bodemgebruik.

Met betrekking tot de veldkarteringszones geldt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden een globaal archeologisch onderzoek wenselijk is. Het perceel van betrokkene valt deels binnen de begrenzing van de aanduiding "archeologisch belangrijke zones en plaatsen" op basis van bovengenoemde bekende feiten. Er is geen aanleiding de begrenzing van deze zone te wijzigen.

Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Nadelige effecten woningbouw op bedrijfsvoering:

Op de waarschuwingskaart is de hindercirkel van het bedrijf opgenomen. De omvang van de cirkel is afgestemd op de situatie na de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf. In de voorschriften is bepaald dat binnen de hindercirkel geen woningen mogen worden gebouwd. Bovendien is bij de bestemmingsregeling van de gronden al rekening gehouden met de omvang van de cirkel en de door betrokkene geëiste onbebouwde bufferzone rond zijn bedrijf. Op basis van deze uitgangspunten is er dan ook geen



sprake van nadelige effecten van woningbouw op de bedrijfsvoering. Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Te beperkte detailhandel:

In de voorschriften is aangegeven dat op het perceel van betrokkene detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte produkten is toegestaan. Dat houdt dus in dat produkten die ter plaatse worden geteeld ook aan particulieren verkocht kunnen worden. Een verruiming van detailhandelsmogelijkheden op het perceel van betrokkene is in strijd met de algemene uitgangspunten ten aanzien van detailhandel voor het bestemmingsplan "Amby 1993", alsmede op de specifieke bestemming "Wonen B". Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Wijzigingsbevoegdheid:

Bij nader inzien is deze wijzigingsbevoegdheid wel erg beperkend en stemt niet overeen met hetgeen in principe voor dit bedrijf het uitgangspunt is, namelijk dat ook andere, uit milieuhygiënisch oogpunt vergelijkbare c.q. beter inpasbare bedrijvigheid gevestigd kan worden. Gelet hierop is deze zienswijze gegrond en dient de wijzigingsbevoegdheid te vervallen.

Verschuiving ontsluitingsas:

In de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 6 is onder 3.1.3. aangegeven dat de op de plankaart aangeduide "ontsluitingsas" binnen een breedte van 5 m ter weerszijden van de as mag worden verschoven. Deze bepaling is opgenomen om het ontwerp van het woongebied niet op voorhand

onnodig rigide vast te leggen. Dit neemt niet weg dat bij de concrete inrichting van het gebied terdege zorgvuldig zal worden omgegaan met de belangen van betrokkene, en wel zodanig dat de inrichting van het woongebied en de verkeersstructuur betrokkene niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering zal belemmeren. Overigens is reclamant per separate brief medegedeeld dat de ontsluitingsas noordelijk van zijn bedrijf vastligt, zodat daarmee niet meer wordt geschoven. Gelet hierop wordt voorgesteld dit gedeelte van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. H.G.M.M. Limpens-Dolmans, Longinistraat 125 Maastricht.

Zienswijze

Reclamant wijst op de stankcirkel behorende bij het in bezit zijnde agrarische bedrijf (akkerbouwbedrijf en varkensfokkerij). Bij realisering van het bestemmingsplan zal de bedrijfsvoering belemmerd worden. Verder merkt reclamant op dat aan de oostzijde van het bedrijf een wandel- en fietsstrook geprojecteerd is, die zal zorgen voor o.m. waardevermindering en vermindering van privacy.

Reactie

Stankcirkel.

Op de waarschuwingskaart is de stankcirkel van het bedrijf opgenomen. In de voorschriften is bepaald dat binnen deze stankcirkel geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. In die zin is er geen sprake van belemmering van de bedrijfsuitoefening. Dat er in zijn algemeenheid sprake is van



belemmering in de bedrijfs-
uitoefening is reeds een feit
door de huidige situatie ten
opzichte van de omgeving. Op
grond van de huidige situatie kan
het bedrijf al niet meer
uitbreiden op grond van de
milieuwetgeving. Het voorliggende
bestemmingsplan levert op dat
punt geen extra belemmeringen op
voor de bedrijfsvoering.

Wandel- en fietsstrook,
waardevermindering en aantasting
privacy.

De bedoelde langzaam-
verkeersverbinding is een
belangrijk onderdeel in de
verbinding van het nieuwe
woongebied met het
winkelconcentratiegebied. In de
beschrijving in hoofdlijnen van
artikel 6 onder 3.2.2. is dit
nader aangegeven. De realisering
van deze verbinding wordt door de
gemeente nadrukkelijk
nagestreefd. Van gemeentewege is
de bereidheid aanwezig om te
trachten dit op minnelijke wijze
te kunnen regelen.

Gelet op het bovenstaande wordt
voorgesteld om de zienswijze van
betrokkene ongegrond te
verklaren.

3. Vereniging Das en Boom,
Rijksstraatweg 174 6573 DG Beek-
Ubbergen.

Zienswijze

Reclamant(en) merken op dat als
gevolg van het bouwen van de
geprojecteerde woningen op de
gronden gelegen ten noorden van
Peutgensweg, een groot gedeelte
van het fourageergebied van de
bewoonde dassenburcht, die zich
circa 100 meter ten zuiden van de
Peutgensweg bevindt, zal
verdwijnen. Gezien de
aanwezigheid van territoria van

andere dassenfamilies is uitbrei-
ding van de fourageergronden in
oostelijke richting niet
mogelijk. De dassenburcht zal
worden vernietigd, wat in strijd
is met het landelijke
dassenbeleid.

In verband hiermee wordt gevraagd
een andere uitbreidingslocatie
voor de woonbebouwing te vinden.
Verder wordt verwezen naar de
eerder verzonden brief d.d. 12
april 1994.

Reactie

De locatie Amby Zuid-Oost is
gekozen als woningbouwlocatie in
het kader van de taakstelling van
de gemeente Maastricht in het
kader van het rijks- en
provinciale beleid als stedelijk
knooppunt. Dit beleid is vertaald
in respectievelijk de
Structuurvisie Maastricht 1990-
2000, de Structuurschets Amby,
het stedenbouwkundig plan Amby
Zuid-Oost en het nu voorliggende
ontwerp-bestemmingsplan "Amby
1993".

Bij deze locatiekeuze is sprake
geweest van een zorgvuldige
afweging van alle in het geding
zijnde belangen. Deze lokatie is
overigens gelegen binnen de harde
begrenzing van het stedelijke
gebied van Maastricht. De Oude
Molenweg is als harde stadsrand
aangeduid.

Het belang van het realiseren van
de genoemde woningbouw-
taakstelling als stedelijk
knooppunt weegt daarbij erg
zwaar.

De aanwezigheid van de nu
gesignaleerde dassenburcht is
eerst recentelijk ontdekt. Toch
hebben wij naar aanleiding
hiervan een hernieuwde belange-
nafweging gemaakt. In het
"Dassenbeschermingsplan" voor de
provincie Limburg zijn de door de
vereniging "Das en Boom" aange-



haalde fourageergronden aangegeven als "minder geschikte fourageergronden". Meer naar het oosten zijn duidelijk betere fourageergronden gelegen blijkens genoemd plan. In verband hiermee hebben wij aan Taken Landschapsplanning de opdracht verstrekt om een rapport op te stellen hoe, bijvoorbeeld door het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen, toch een zo goed mogelijke oplossing voor het gesignaleerde probleem gevonden kan worden. Dit rapport ligt bij de raadstukken ter inzage. Uit dit rapport kan worden geconcludeerd dat door de uitbreiding van de woonwijk naar het zuidoosten een kwalitatief hoogwaardig fourageergebied van de de dassen in de burcht Peutgensweg verloren gaat. Door het treffen van inrichtingsmaatregelen in de groene wig tussen het toekomstige woongebied Amby Zuid-OOst en het bedrijventerrein Scharn-Noord alsmede door buiten het bestemmingsplangebied mitigerende maatregelen te treffen, kan dit echter worden gecompenseerd op een zodanige wijze dat het bestaande dassenbiotoop ten zuidoosten van Amby naar verwachting levensvatbaar zal blijven. Wij stellen uw Raad voor om deze maatregelen te treffen. In dit verband dient de plantoelichting op pag. 17 alsmede de beschrijving in hoofdlijnen op pag. 15 van de voorschriften in die zin te worden aangepast, dat bij de herinrichting van de groene wig niet meer uitsluitend als uitgangspunt geldt dat deze groene wig het open extensieve karakter moet blijven behouden, maar dat deze op een zodanige wijze zal worden ingericht dat deze mede een optimaal dassenbiotoop vormt voor de ter plaatse aanwezige dassenburcht ter

compensatie van het verlies aan fourageergronden in het toekomstige woongebied Amby-Zuid-Oost.

Op deze wijze kan zowel het doel van realisering van woningbouw ter voorziening in de woningbehoefte en om suburbanisatie tegen te gaan, alsmede het doel van handhaving van de aanwezige dassenburcht met omliggende fourageergronden worden bereikt. Gelet op het voorgaande wordt de zienswijze gedeeltelijk gevolgd. Het is vooral de zienswijze van betrokkene, die heeft geleid tot een toespitsing van de voorschriften en de toelichting.

4. Danscentrum "On Beats and Bars", Severenplein 25e Maastricht.

Zienswijze

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan een waardevermindering betekent van zijn bedrijfspand aangezien de bestemming gewijzigd wordt.

Reactie

In de begripsbepalingen behorende bij de voorschriften van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen "Horeca I" en "Horeca II". Aan dit onderscheid ligt als uitgangspunt ten grondslag om horecafuncties welke vallen onder het opgenomen begrip "Horeca II" uit te sluiten in verband met de onverenigbaarheid van deze functie met de omliggende functies, vanwege de aantasting van het leefklimaat. Ten onrechte is de dansschool gelijk geschakeld met een discotheek en ondergebracht onder de bestemming "Horeca II". Gelet op de specifieke situatie van betrokkene, en op de formulering



van de genoemde begripsbepalingen is het bij nader inzien beter een specificatie aan te brengen in deze begripsbepalingen, teneinde te bewerkstelligen dat het danscentrum valt onder het begrip "Horeca I". De dansschool is in zijn huidige opzet immers niet te beschouwen als een overlastveroorzakende horecafunctie, zodat de bestaande functie in het bestemmingsplan positief dient te worden opgenomen.

Dit neemt niet weg dat het plan binnen de bestemming "Sport/bedrijven", meer in het bijzonder binnen de zone "Sport/bedrijven B", de mogelijkheid biedt om een horecavestiging toe te staan, indien het de verplaatsing betreft van de dansschool van betrokkene vanuit het huidige pand. Deze verplaatsing kan op basis van deze voorschriften niet worden afgedwongen maar is wel op voorhand als mogelijkheid opgenomen. Het initiatief daartoe is intussen ingediend. Gelet op het bovenstaande dient deze zienswijze te worden gevolgd en behoeft het bestemmingsplan aanpassing.

5. J.H. Lipsch, Ambyerstraat Noord
27 Maastricht.

Zienswijze

De zienswijze van betrokkene richt zich tegen het aangegeven maximaal aantal m² verkoopvloeroppervlak (vvo). Op basis van de groei die de kern Amby zal doormaken door realisering van het nieuwe woongebied zal een supermarkt met een omvang van 600 m² vvo zeker geen volwaardige verzorgingsfunctie kunnen vervullen. Gestreefd dient te worden naar een omvang van minimaal 700 à 800 m² vvo.

Aan de zienswijze is een nadere cijfermatige onderbouwing toegevoegd.

De supermarkt kan nooit in de voorgestelde omvang worden gerealiseerd op grond van de bebouwingsvoorschriften van de bestemming "Gemengd gebied". Met name de breedte en dieptemaat zullen ontoereikend zijn. De dieptemaat zou tenminste 25 m en de breedtemaat tenminste 30 m moeten bedragen.

De zienswijze van betrokkene richt zich verder tegen het feit dat in ontwerp-bestemmingsplan slechts twee locaties voor een eventuele supermarkt zijn opgenomen. Indien beide locaties niet haalbaar blijken ontstaat er een probleem.

Ook richt de zienswijze zich tegen de veronderstelde discrepantie tussen pagina 18 van de voorschriften waar gesproken wordt van een uitbreidingspercentage van 15, terwijl op pagina 60 van de toelichting dat percentage op 20 is gesteld.

Reactie

Verkoopvloeroppervlak.
Het maximaal aantal van 600 m² vvo voor de supermarkt is in de toelichting nader gemotiveerd. Daar is aangegeven dat met een supermarkt van deze omvang tegemoet gekomen kan worden aan de tendens tot verbetering van de presentatie en het comfort, waarmee voor de supermarkt een degelijke uitgangspositie voor de toekomst wordt geboden, ook als trekker voor andere vestigingen. De voorgestelde maximale omvang is afgestemd op het karakter van het winkelgebied van Amby, namelijk een buurtwinkelcentrum, alsmede op de samenstelling van



de totale voorzieningenstructuur in de detailhandelsbranche. Binnen het fysieke maximum kan door middel van optimalisatie in relatie tot de nagestreefde formule tot een volwaardige supermarkt worden gekomen. Bovendien is in het ontwerp-bestemmingsplan ook nog de algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om met een maximum van 10% af te wijken van de in het plan opgenomen minimum- en maximummaten. Deze zienswijze is dus ongegrond.

Maatvoering in bebouwingsvoorschriften.

De beschrijving in hoofdlijnen en de bebouwingsvoorschriften van de bestemming "Gemengd gebied" zullen worden aangepast naar aanleiding van deze zienswijze echter uitsluitend voor de te realiseren supermarkt. Meer in het bijzonder zal op de lokaties, die op de plankaart zijn aangeduid als vestigingslokaties voor de supermarkt, voor hoofdgebouwen als recht een breedtemaat van 30 m. en een dieptemaat van 25 m. worden opgenomen, zodat een supermarkt van 600 m² vvo ruimschoots kan worden gerealiseerd. Deze zienswijze is derhalve gegrond.

Locatiekeuze.

De locatiekeuze voor de vestigen supermarkt vloeit voort uit de Structuurschets Amby en het ondernemersplan. Binnen de in verband met de aanpassing van de maatvoering bij te stellen voorschriften is het zeer wel mogelijk op een van beide in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven locaties een supermarkt met een omvang van 600 m² vvo te realiseren. Overigens gaat de voorkeur uit naar het realiseren

van de nieuwe supermarkt op de lokatie, waar thans de bestaande supermarkt aanwezig is. Slechts indien realisering op deze lokatie niet mogelijk is, zal vestiging aan het Severenplein worden nagestreefd. De zienswijze wordt op dit punt dan ook niet gevolgd. Met betrekking tot het argument dat er een probleem ontstaat wanneer beide locaties niet haalbaar zijn voor de realisering van de nieuwe supermarkt, merken wij het volgende op. In de Structuurschets Amby was nog een derde lokatie opgenomen voor de supermarkt, nl. de lokatie witte boederij. In het ontwerp-plan is deze lokatie niet als een potentiële vestigingslokatie opgenomen, omdat werd verwacht dat hier onvoldoende parkeergelegenheid zou kunnen worden geboden. Bij nader inzien wordt het raadzaam geacht deze lokatie niet op voorhand uit te sluiten en deze alsnog in het plan als potentiële vestigingslokatie op te nemen. Deze lokatie komt alleen dan in beeld als vestiging op de twee andere locaties niet haalbaar c.q. mogelijk is. Het is om deze reden, dat wordt voorgesteld deze lokatie via een wijzigingsbevoegdheid als potentiële vestigingslokatie voor de supermarkt in het plan te regelen. De criteria die zullen gelden voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zullen zijn, dat hiervan alleen gebruik kan worden gemaakt als realisering op de andere locaties niet mogelijk is en indien op het eigen terrein en/of de onmiddellijke nabijheid daarvan in voldoende mate kan worden voorzien in de behoefte aan parkeren. Op dit punt wordt de zienswijze derhalve gevolgd.



Uitbreidingspercentage.
Ten onrechte is in de toelichting op pagina 60 het uitbreidingspercentage van bestaande functies op 20 gesteld. In het gehele plan is dit percentage op 15 gesteld, zodat pagina 60 van de toelichting aanpassing behoeft. Uit de formulering van deze bepaling blijkt overigens dat deze geen betrekking heeft op de supermarkt. Deze zienswijze is derhalve gegrond.

Samenvattend wordt voorgesteld om de zienswijze van de heer Lipsch deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals hierboven nader is aangegeven.

6. Autobedrijf Math Rosier, Cramer van Brienestraat 22 Maastricht.

Zienswijze

De voorliggende stukken geven geen enkel inzicht in de huidige bestaande toestand en zijn alleen zo al een bron van problemen. De huidige toestand dient daarom expliciet genoemd en beschreven te worden. Het betreft met name een garagebedrijf met bovenwoning. Het nu aangeduide gebied "B" (binnenterrein) is essentieel onderdeel van het bedrijf. Het gebruik van dit terrein is multifunctioneel ten dienste van het garagebedrijf. Er zijn momenteel 5 garageboxen gebouwd, terwijl op grond van het thans nog vigerende bestemmingsplan in totaal 42 garages gebouwd mogen worden. Verzocht wordt om het huidige gebruik conform op te nemen in de toelichting, de inventarisatiekaart, de plankaart en de voorschriften.

In de voorschriften is bepaald dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan,

hetgeen nu al in strijd is met het feitelijke gebruik zijnde de verkoop van auto's.

Bestaande vestigingen mogen slechts 15% uitbreiden. Gevraagd wordt of dit moet worden gezien als een zogenaamde "koude sanering" ?

Er wordt geen enkele beschrijving gegeven van het begrip "binnenterrein".

Betrokkene maakt bezwaar tegen de genoemde aanduidingen en verzoekt het plan zodanig te wijzigen dat onbelemmerde uitoefening van het garagebedrijf mogelijk blijft, dat het huidige gebruik en bestemming wordt opgenomen, dat geen beperkingen worden opgenomen ten aanzien van de detailhandel. Hij verzoekt de bestemming van zijn perceel in een geheel te zien met een eventuele renovatie c.q. opwaardering van het winkelgebeuren in de Ambyerstraat.

Reactie

Het garagebedrijf van de heer Rosier is op de in hoofdstuk 6 van de plantoelichting opgenomen inventarisatiekaart 3 aangegeven.

Gelet op deze inventarisatie is in de Beschrijving in hoofdlijnen van artikel 4 onder 2.7. gesteld dat bedrijven in categorie 1 en 2 rechtstreeks zijn toegelaten in de zone "Gemengd gebied B" mits de afstanden zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden aangehouden. Het bestaande bedrijf is aan te merken als een categorie 2-bedrijf. Hieruit is dus af te leiden dat het bestaande bedrijf positief in het bestemmingsplan is opgenomen. Van een regeling die een koude sanering zou inhouden is dan ook



geen sprake. Het dichtbouwen van het gehele achtererf achter het bestaande garagebedrijf wordt uit stedenbouwkundig en milieuhygiënisch oogpunt niet aanvaardbaar geacht.

Overigens zij vermeld het garagebedrijf in de huidige omvang ook zijn eindsituatie heeft bereikt in het geldende bestemmingsplan Severenveld. Ook in dit plan is geen verdere uitbreiding naar achteren meer mogelijk, zodat er geen sprake is van een in planologisch opzicht nadeliger positie in het bestemmingsplan Amby 1993. Op dit punt kan de zienswijze van reclamant dan ook niet worden gevolgd.

Op de plankaart is echter het bij het garagebedrijf in eigendom en in gebruik zijnde terrein opgenomen in de bestemming "verkeers- en verblijfsgebied" met de nadere aanduiding "B, binnenterrein". De op dit terrein aanwezige garageboxen zijn wel op de ondergrond van de plankaart opgenomen doch niet als zodanig in het plan positief bestemd. Dit binnenterrein is in het geldende bestemmingsplan Severenveld bestemd voor de bouw van autoboxen. Reclamant heeft overigens nog een geldige bouwvergunning, op grond waarvan hij nog 31 garageboxen op dit terrein zou kunnen realiseren (Bouwvergunning 31.10.1968 voor 36 garageboxen, waarvan er 5 zijn gerealiseerd). Mede ter voorkoming van planschade dient dit bouwrecht gerespecteerd te worden en zal het plan op dit onderdeel moeten worden aangepast. Deze zienswijze dient dus te worden gevolgd en de bestemming van het binnenterrein zal overeenkomstig het

bovenstaande worden gewijzigd.

De zienswijze, dat het plan dient te worden aangepast in dier voege dat detailhandel in volumineuze goederen/auto's als recht mogelijk is overeenkomstig het feitelijke gebruik, is juist. Het plan moet op dit onderdeel worden aangepast.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de vestiging c.q. uitbreiding van een supermarkt aan de Ambyerstraat, op het perceel dat met de achterzijde grenst aan het gebied dat bij het garagebedrijf in gebruik is. In verband met de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid voor deze supermarkt, en de daarmee samenhangende bestemmingsverandering van het perceel van de heer Rosier, wordt voorgesteld om voor het bij de heer Rosier in eigendom zijnde perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zullen criteria worden verbonden waaraan moet worden voldaan, opdat enerzijds de rechtszekerheid voor de heer Rosier en andere belanghebbenden gewaarborgd is, en anderzijds de juiste beleidsmatige afweging gemaakt dient te worden om te komen tot een goede inpassing van het te ontplooiën initiatief. Deze criteria zullen in ieder geval betrekking hebben op de aard en de typologie van de bebouwing en het parkeren zowel ten behoeve van de te realiseren woningen als de supermarkt. Voorgesteld wordt om de zienswijze van de heer Rosier voor dit onderdeel gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande.



7. Mr. A. Plantaz, namens C.M.M. de Wit, Duitse Poort 2 Maastricht en M.M.J. Rosier, Cramer van Brienestraat 24 Maastricht en H.V.M. Aarts, Dorpsstraat 5 Ulestraten.

Zienswijze

Cliënten zijn voornemens ter plaatse en in de directe nabijheid van de supermarkt 'de Cirkel' een uitbreiding te realiseren. In het kader hiervan maken reclamanten een aantal opmerkingen die hieronder nader uiteengezet zullen worden.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat in de structuurschets is aangegeven dat een winkelconcentratie nagestreefd dient te worden waarbij de locatie van Ambyerstraat Noord als eerste locatie voor uitbreiding van de supermarkt in aanmerking komt, gegeven het gemeentelijke beleid voorrang te geven aan de huidige supermarkt exploitant. Reclamanten wensen de gemeente te houden aan dit beleid en stellen dat ze op een voortzetting van dit beleid kunnen en mogen vertrouwen.

In de tweede plaats is, vanwege de bestemming "Gemengd gebied A", uitbreiding van de supermarkt 'de Cirkel' mogelijk op percelen gelegen ten noorden en zuiden van de supermarkt, echter de hier aanwezige panden hebben een zeer hoge aankoopprijs waardoor de uitbreiding illusoir lijkt. Uitbreiding in westelijke richting wordt niet of nauwelijks mogelijk gemaakt, dit vormt een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de supermarkt. Reclamanten verzoeken derhalve ontwikkelingsmogelijkheden te scheppen in westelijke richting.

Als derde punt wordt gesteld dat het terrein gelegen naast en achter garage Rosier wordt gebruikt ten dienste van de garage. Doordat aan bedoeld terrein de functie binnenterrein is toegekend wordt de ontwikkeling van het garagebedrijf vrijwel onmogelijk gemaakt. Bovendien is het vrijstellingsartikel niet duidelijk. Er is een vrijstellingsmogelijkheid (artikel 15 lid 8) aanwezig 'ingeval van vestiging op deze locatie van een supermarkt'. Het gaat i.c. om een uitbreiding in plaats van een vestiging, en bovendien is onduidelijk wat wordt bedoeld met 'deze locatie'.

Reclamanten wijzen erop dat voor een goed functionerende supermarkt voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving noodzakelijk is, een goede mogelijkheid voor het laden en lossen aanwezig moet zijn en voldoende plaats voor het parkeren van winkelwagentjes in de buurt van de supermarkt nodig is. De parkeergelegenheid op het Severenplein is geen goed bruikbare mogelijkheid voor de supermarkt.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de geprojecteerde supermarkt alleen een trekkersfunctie kan vervullen indien er voldoende parkeergelegenheid is.

Reactie

Ten aanzien van de zienswijze met betrekking tot de locatiekeuze voor de supermarkt wordt verwezen naar de reactie op zienswijze nr. 5 van de heer J.H. Lipsch. Daarbij is reeds aangegeven dat de voorkeurslokatie voor de vestiging van de nieuwe supermarkt de lokatie van de bestaande supermarkt is. Deze



voorkeur is in het bestemmingsplan niet hard vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt het slechts het planologisch-juridische kader om realisering op deze lokatie mogelijk te maken. Deze zienswijze kan dan ook niet worden gevolgd.

Op grond van de zienswijze nr. 5 van de heer J.H. Lipsch worden de bebouwingsvoorschriften voor de supermarkt aangepast teneinde recht te doen aan het te realiseren b.v.o. Binnen de alsdan gewijzigde voorschriften is er voldoende mogelijkheid om een supermarkt te realiseren, zoals ook reeds bij de reactie op de zienswijze van de heer J.H. Lipsch is aangegeven. Verdere uitbreidingsmogelijkheden in westelijke richting liggen in dat verband niet in de rede. Deze zienswijze is derhalve gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

De zienswijze welke namens de heer Rosier is ingebracht is van gelijke strekking als de zienswijze welke door de heer Rosier zelf is ingebracht, en welke is behandeld onder nr. 6. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Het bestemmingsplan sluit derhalve het realiseren van een nieuwe supermarkt (danwel het uitbreiden van de bestaande supermarkt) op de plek van de bestaande supermarkt niet uit, terwijl het bestemmingsplan voorts met een wijzigingsbevoegdheid parkeren en laden/lossen op het binnenterrein mogelijk maakt. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

De opmerking dat de supermarkt alleen een trekkersfunctie kan vervullen als er voldoende parkeergelegenheid wordt gebonden onderschrijven wij volledig. Deze

opmerking wordt echter niet als een formele zienswijze aangemerkt, maar als een juiste constatering. Bij de realisering van de supermarkt op een van de in het plan opgenomen lokaties zullen op dit punt de daarvoor geldende parkeernormen worden gehanteerd, zodat in voldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

8. Bewoners Ambyerstraat Zuid 76, 78, 80, 82, 84, 86, p/a Ambyerstraat Zuid 76 Maastricht.

Zienswijze

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat aan het voorstel om achter de woningen van reclamanten geen hogere bebouwing toe te staan maar patiowoningen, niet voldoende tegemoet is gekomen.

Gevraagd wordt om de maximum goothoogte te verlagen en de afstand tussen de hoofdgebouwen op nihil te stellen.

Ten tweede is de bebouwing slechts op 15 meter afstand van de achterzijde van de woningen van reclamanten geprojecteerd. Dit betekent een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de reclamanten dat wil zeggen vermindering van uitzicht, privacy en licht, alsmede waardedaling van de woningen. Bovendien zal de geluidsreflectie toenemen. Daarnaast wordt gewezen op het landelijke karakter van Amby. Reclamanten verzoeken derhalve de afstand van de woningen van reclamanten tot de geprojecteerde bebouwing van 15 meter te vergroten tot tenminste 50 meter.

In de derde plaats wordt opgemerkt dat bij het akoestisch onderzoek onvoldoende rekening is



gehouden met de concrete situatie van reclamanten, meer in het bijzonder met de geluidsreflectie c.q. een geluidstoename als gevolg van de nieuwe bebouwing.

Reactie

De gronden waarop de zienswijze van reclamanten betrekking heeft zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onder de bestemming "Woongebied 1". De bij die bestemming behorende beschrijving in hoofdlijnen is zodanig geformuleerd dat alle beleidsmatige kwalitatieve en kwantitatieve aspecten hierin zijn opgenomen. Alle ontwerpuitingangspunten voor het woongebied Amby Zuid-Oost zijn in die beschrijving in hoofdlijnen vertaald. Er is bewust gekozen voor een globale eindbestemming met direct bouwrecht zodat binnen de aangegeven criteria het woongebied kan worden gerealiseerd. De bebouwingsvoorschriften bij deze bestemming zijn dusdanig ruim geformuleerd dat zij van toepassing kunnen zijn voor alle binnen deze locatie geplande woningen. In het kader van de exacte invulling van het stedenbouwkundig plan zal bezien worden in hoeverre met de wensen van reclamanten rekening gehouden kan worden. Het waarborgen van de privacy zal daarbij zeker worden betrokken. Overigens dient in dit verband reeds te worden opgemerkt, dat met betrokkenen overleg heeft plaatsgevonden, hetgeen er in heeft geresulteerd dat de bebouwing, die direct achter hun woningen is geprojecteerd, zal bestaan uit patio's (bebouwing in een laag met een beperkte opbouw), terwijl de bebouwing ook wat meer is opgeschoven. Hierdoor krijgen betrokkenen de mogelijkheid om van de gemeente een strook grond

van 6 a 8 meter te kopen, waarvoor een aanbieding is gedaan. Verder opschuiven van bebouwing heeft exploitatietechnische consequenties en is daarom niet gewenst. In verband met deze toezegging dienen de voorschriften aangepast te worden in die zin, dat aan artikel 6, lid A. BEBOUWING, onder I.a.1 en onder I.a.4 dient te worden toegevoegd, dat bij de bouw van patio's de goothoogte maximaal 3.00 m. respectievelijk de hoogte maximaal 6.50 m. mag bedragen. Gelet op het voorgaande wordt de zienswijze weliswaar niet gevolgd, maar het is niettemin de zienswijze van betrokkenen geweest, die tot een toespitsing van de voorschriften heeft geleid.

Met betrekking tot het tweede aspect, de materiële en immateriële waardevermindering, wordt gewezen op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien sprake is van aantoonbare waardevermindering, kan een planschadeverzoek worden ingediend. In dit verband merken wij nog op dat het gebied Amby-Zuid-Oost nog behoort tot het stedelijk gebied van Maastricht. In het kader van de vaststelling van de Structuurvisie Maastricht 1990-2000 is de Oude Molenweg immers door de Raad als de harde stadsrand aangeduid. Verder moet nog worden opgemerkt dat aan het geldende bestemmingsplan door betrokkenen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en tenslotte dient nog te worden bedacht dat het gebied Amby-Zuid-Oost reeds geruime tijd in beeld is om tot woongebied te worden ontwikkeld. In het verleden is daartoe een bestemmingsplan ontwikkeld, maar dit bestemmingsplan is hangende het



daartegen ingestelde Kroonberoep ingetrokken. Het lag daarom in de rede, dat dit gebied op enig moment voor woningbouw aan snee zou kunnen komen. In verband hiermee dient deze zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Het bij het ontwerp-bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek is opgesteld op grond van de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de artikelen 76 en 77 Wgh is het doel van dit akoestisch onderzoek geweest de geluidsbelasting op de gevels van de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden. Het onderzoek heeft dus geen betrekking op bestaande woningen, aangezien voor een dergelijk onderzoek geen wettelijke aanleiding bestaat in het kader van het voorliggende plan. De zienswijze is dan ook ongegrond.

9. Werkgroep Structuur Amby, p/a J. Voskuyl Cramer van Brienestraat 1f Maastricht.

Zienswijze

Algemeen.

Het bestemmingsplan is te globaal, onvolledig, te vrijblijvend geredigeerd. Diverse onderdelen zijn onderbelicht, terwijl andere delen zijn overbelicht, bijv. de verkeersproblematiek in relatie tot het akoestisch onderzoek.

Verkeerssituatie.

De verkeersintensiteit op de Ambyerstraat zal toenemen tot boven 12000 mvt/etm, waardoor de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze zal zijn aangetast.

Het argument leefbaarheid heeft onvoldoende zwaar geteld en een aantal door de gemeente aangedragen argumenten zijn onjuist danwel irrelevant. Een beschrijving van fysieke verkeersmaatregelen in termen van straatprofielen en fysieke hindernissen ontbreekt in de voorschriften.

In de plantoelichting is gesteld dat de aanleg van fietsstroken bekeken moet worden, terwijl de aanleg van deze stroken inmiddels is toegezegd. Deze fietsstroken zullen op vier plaatsen worden onderbroken, waardoor de veiligheid van deze stroken zeer betwijfeld wordt.

Bezwaar wordt verder gemaakt tegen het achterwege blijven van een convenant dat voldoende garanties geeft tegen overlast en onveiligheid van het verkeer. Ook bestaat bezwaar tegen het ontbreken in het bestemmingsplan van het voorstel verkeersmaatregelen en het daarop gebaseerde raadsbesluit d.d. 8-2-94. Op blz. 5 van de toelichting wordt verwezen naar hfdst. 9, terwijl in hfdst. 9 wordt verwezen naar raadsvoorstel en besluit. Deze stukken zijn niet bij het plan gevoegd. Verder is nog bezwaar tegen het ontbreken van de verwachting omtrent de ontwikkeling van de verkeersintensiteit.

Geluidsoverlast.

Geluidsoverlast wordt veroorzaakt door gemotoriseerd straatverkeer, maar ook door vliegtuiglawaai. Hieraan wordt geen aandacht geschonken.

Fasering werkzaamheden.

In het bestemmingsplan moet duidelijk worden aangegeven hoe de verbetering van de verkeerssituatie, de woningbouw en de inrichting van de dorpskern



in de tijd aan elkaar gekoppeld zullen worden.

Woonwagenlocatie.

Het spreidingsbeleid van het Rijk is gericht op centra van 6 tot 8 woonwagens. Woonwagenbewoners geven de voorkeur aan grotere eenheden, juist om zich meer onder elkaar te kunnen voelen, niet vanuit een verlangen om in de woonbuurt te kunnen integreren. Op deze laatste wens is de gemeente ingegaan bij het sluiten van de conventant.

Beide doelstellingen zijn onderling strijdig, waardoor een keuze gemaakt zal moeten worden tussen ofwel een kleine woonwagenlocatie tussen de huizen of een grotere locatie buiten de woonbuurten.

De omwonenden hadden betrokken moeten worden bij de opstelling van het conventant.

Voor de woonwagenlocatie zijn geen bebouwingsvoorschriften gegeven zoals dat voor de woningen het geval is. Dit is meten met twee maten.

Dorpskern.

De witte boerderij staat niet in de lijst op blz. 13 van de toelichting, terwijl dit pand wel is opgenomen op de inventarislijst van gemeentelijke monumenten. Het pand wordt omschreven als een "verwaarloosde boerderij en braakliggend veld", waardoor de indruk wordt gewekt dat naar de sloop wordt toegewerkt. Onduidelijk is of behalve het grondoppervlak van het gebouw ook de aangrenzende grasvelden onder de bedoelde locatie vallen. Bezwaar wordt gemaakt tegen zo een voorbestemming voordat een afgewogen keuze is gemaakt tussen sloop en herstel.

Inspraak en overleg.

Betrokkenen hebben bezwaar tegen de beperkingen die gesteld zijn aan overleg en inspraak. Ingebrachte reacties door bewoners hadden geen resultaat. Met betrekking tot het stedenbouwkundig plan werd teveel geheimhouding betracht.

Reactie

Algemeen.

De zienswijze over de inhoud c.q. de redactie van het bestemmingsplan wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan is een combinatie van meer en minder gedetailleerde alsmede globale bestemmingen. De redactie van de diverse onderdelen van het bestemmingsplan zijn daarmee ook verschillend van aard. Daar waar het bestemmingsplan globaal is, is bewust voor die benadering gekozen om zo een goed en flexibel beleidsinstrument te creëren, waarmee kan worden in gespeeld op actuele zaken, zonder dat direct ingewikkelde en langdurige procedures gevolgd hoeven te worden. Hierbij staat steeds de rechtszekerheid van de burger voorop. De redactie is dan ook op onderdelen zo dat er een bepaalde taakstelling voor de gemeente uit kan voortvloeien. Deze zienswijze wordt dan ook niet gevolgd.

Verkeerssituatie.

In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Verkeers- en verblijfsgebied" is aangegeven dat de aangegeven functies bepalend zijn voor de vormgeving en proportionering van het onbebouwde gebied. Ten einde dit functioneren veilig te stellen is bepaald aan welke minimale maat-vereisten de onbebouwde ruimte binnen een



bepaalde functie-aanduiding dient te beantwoorden.

Het treffen van verkeersremmende maatregelen c.q. herinrichting van de onderscheiden wegcategorieën is binnen de bestemming mogelijk, mits uiteraard de hiervoor genoemde maat van de rijwegbreedte in acht wordt genomen. In de plantoelichting zal het raadsbesluit van 8 februari 1994 over de verkeersmaatregelen integraal als bijlage worden opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan staan deze niet meer ter discussie. Het bestemmingsplan biedt slechts het kader om deze maatregelen uit te voeren. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Geluidsoverlast.

In de toelichting en het rapport akoestisch onderzoek behorende bij de toelichting is uitvoerig weergegeven hoe de situatie is ten aanzien het wegverkeerslawaai. Daarbij is aangegeven of voldaan wordt aan de wettelijk gestelde normen, of waar niet wordt voldaan aan die normen, alsnog aan die normen kan worden voldaan. De verplichting tot dit uitvoerige onderzoek vloeit voort uit de Wet geluidhinder.

Ten aanzien van luchtvaartlawaai kan worden opgemerkt dat de geluidscontouren van de huidige luchthaven Maastricht volgens de Kosteneenhedenlijnen geen ruimtebeslag leggen op grondgebied van de gemeente Maastricht. Deze geluidscontouren vormen derhalve geen wettelijk beletsel voor het voorliggende bestemmingsplan. Deze zienwijze is ongegrond.

Fasering werkzaamheden.

Het bestemmingsplan biedt het kader voor de uitvoering van

diverse werkzaamheden. In het raadsstuk over de verkeersmaatregelen (raadsbesluit 8.2.1994) is aangegeven welke verkeersmaatregelen getroffen zullen worden, en in welke volgorde de uitvoering zal plaatsvinden in relatie tot de bouwwerkzaamheden. De volgende fasering zal worden aangehouden:

1. aanleg hoofdinfrastructuur Amby Zuid-Oost en Scharn Noord inclusief busbaan, aanleg van de infrastructuur van Gravenhof;
2. uitvoering verkeersmaatregelen Ambyerstraat Zuid, kruispunt bij de kerk en de splitsing Ambyerstraat Noord-Westrand;
3. uitvoering verkeersmaatregelen Severenstraat;
4. uitvoering verkeersmaatregelen Ambyerstraat Noord tussen kerk en Westrand, en maatregelen aan Beukenhoven.

Parallel aan de start van fase 1 zal ook een aanvang worden gemaakt met woningbouw in Amby-Zuid-Oost met toepassing van een zgn. artikel 19 WRO-procedure. Deze fasering behoeft niet in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Deze zienswijze wordt derhalve niet gevolgd.

Woonwagenlocatie.

Binnen de bestemming "Woongebied 1" is een vijftiental woonwagenstandplaatsen opgenomen. Oorspronkelijk waren dit er 6 tot 8, maar dit aantal is opgehoogd omdat een groter programma noodzakelijk bleek om enerzijds te kunnen voldoen aan de taakstelling ingevolge het provinciaal woonwagenplan alsmede om de afbouw van de Vinkenslag te kunnen realiseren. Voor dit laatste is met de woonwagenbewoners van de Vinkenslag een convenant gesloten, waarin is overeengekomen dat er sprake zou zijn van realisering van 4



grotere lokaties van 15 standplaatsen, waarvan 2 geheel nieuwe lokaties en 2 te realiseren door oprekking van het oorspronkelijke aantal van geplande lokaties zoals opgenomen in het gemeentelijk woonwagenvanplan. Bovendien werd overeengekomen dat van deze 4 grotere lokaties er 2 in Maastricht-West en 2 in Maastricht-Oost zouden worden gerealiseerd. Concrete lokaties zijn in deze convenant niet genoemd. In het kader van het stedenbouwkundig plan voor het nieuw te ontwikkelen woongebied Amby-Zuid-Oost bleek, dat een grotere woonwagenvanlokatie van 15 standplaatsen op ruimtelijk verantwoorde wijze in dit nieuwe woongebied kon worden geïntegreerd. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is hiertoe definitief besloten. In het bestemmingsplan is deze gemaakte beleidskeuze juridisch vertaald, zodat het plan het kader vormt voor de mogelijke realisering van deze locatie. Overigens dient opgemerkt te worden dat ook bij een aantal van 15 woonwagenvanstandplaatsen nog altijd sprake is van een klein centrum. In de ministeriële regeling inrichting en financiering van standplaatsen voor woonwagens is aangegeven, dat het aantal standplaatsen op een woonwagenvanlokatie kan variëren van 1-15. Ook overigens voldoet deze locatie aan de in deze regeling genoemde criteria. Wij zijn het dan ook geenszins eens met de bewering van reclamant, dat een woonwagenvanlokatie van 15 standplaatsen buiten het nieuwe woongebied zou moeten worden gesitueerd. Immers voor de aanleg van een woonwagenvanlokatie tot 15 standplaatsen gelden dezelfde criteria, die men vanuit een oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedenbouw

ook hanteert voor woningbouw. Deze zienswijze wordt dan ook niet gevolgd, althans niet voor dit onderdeel. De zienswijze, dat er geen bebouwingsvoorschriften voor deze woonwagenvanlokatie in het plan zijn opgenomen, is wel correct. Het plan behoeft op dit punt derhalve aanpassing.

Dorpskern.

Op pagina 13 van de plantoelichting zijn de panden opgesomd welke voorkomen op de rijksmonumentenlijst en die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Alleen voor deze panden is in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. De witte boerderij is noch een rijksmonument, noch een door het M.I.P. als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt pand. De omschrijving "verwaarloosde boerderij en braakliggend veld" is een loutere constatering die geldt voor de boerderij in samenhang met het aangrenzende grasveld. Het ontbreken van specifieke waarden, de in kwalitatief opzicht minder goede staat van de locatie alsmede de potentie van de locatie voor de vestiging van woningen en winkels liggen ten grondslag aan de overweging om ter plekke geconditioneerde ontwikkelingskansen voor genoemde functies mogelijk te maken. Het bestemmingsplan sluit echter het behoud van de witte boerderij niet uit, maar voorkomt ook niet sloop daarvan. Deze zienswijze wordt door ons dan ook ongegrond geacht.

Inspraak en overleg.
Met betrekking tot het vooroverleg en de



inspraakprocedure is voldaan aan de daarvoor voorgeschreven procedures. Alle betrokkenen zijn ruim in de gelegenheid geweest om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan, zowel mondeling als schriftelijk. Hierbij is steeds gekozen voor een stapsgewijze benadering, van grof naar fijn. Steeds heeft inspraak c.q. overleg plaatsgevonden met betrekking tot respectievelijk de Structuurvisie Maastricht 1990-2000, de Structuurschets Amby, de verkeersmaatregelen, het stedenbouwkundig plan voor Amby Zuid-Oost en tenslotte het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

10. Stichting Cultureel Comité Amby, Westrand 34 Maastricht, Buurtraad Amby, p/a Op de Camp Westrand 42 Maastricht en Stichting Gemeenschapshuis, p/a B. Habets, Iepenhoven 47 Maastricht.

Zienswijze

Er wordt opgemerkt dat bij uitbreiding van het aantal nieuwkomers, zoals wordt geschetst in het bestemmingsplan, verschillende aspecten beïnvloed zullen worden:

- het aantal vrijwilligers zal moeten toenemen, een (financiële) ondersteuning van gemeentewege is daarbij gewenst;
- deelname aan het openbare verenigingsleven zal toenemen, als gevolg daarvan zullen horecagelegenheden niet over voldoende te exploiteren ruimtes beschikken;
- de capaciteit van bestaande sportaccommodaties zullen ontoereikend zijn. Voor wat de buitensport betreft, geldt dit voor korfbalveld aan de Van Slijpestraat en het sportpark

aan de Heukelstraat. Voor wat betreft de binnensport geldt dit voor de gymzaal aan de Koninginnestraat.

- speelvoorzieningen voor de jeugd zullen ontoereikend zijn, uitbreiding daarvan is gewenst.

Verder wordt opgemerkt dat, met het oog op de geplande woningbouw, een goede menging van nieuwe inwoners (ouderen-jongeren) en van huurwoningen en koopwoningen in verband met het nastreven van het dorpse karakter in het toekomstige Amby belangrijk is.

Tenslotte wordt gesteld dat de capaciteit van het kerkhof van Amby niet toereikend is. Gevraagd wordt of uitbreiding van bijvoorbeeld het Kloosterkerkhof, dat overigens aangegeven dient te worden op de plankaart, mogelijk is.

De zienswijze van de Stichting Gemeenschapshuis heeft betrekking op de zorg voor de functie van het gemeenschapshuis in de gemeenschap Amby, en de uitrusting c.q. inrichting van het gemeenschapshuis. Gevraagd wordt om gelden beschikbaar te stellen voor de uitbreiding en renovatie van het gemeenschapshuis om zo de toekomst van het gemeenschapshuis veilig te stellen.

Reactie

Deze zienswijze bevat grotendeels aspecten die in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde zijn vanwege het ontbreken van de planologische relevantie. Er worden immers allemaal aspecten aangevoerd, die buiten het bestek van het bestemmingsplan vallen. Zij zullen worden doorgesluist



naar de Stadsdeelcoördinator Noord-Oost en betrokken worden bij de opstelling van het strategisch plan voor dit gebied. Deze zienswijze is op dit punt derhalve ongegrond.

Horeca.

Binnen de bestemming "Gemengd gebied" zijn maximaal 10 horecabedrijven toegestaan in het gebied tussen de Gravenstraat en het Lindenplein. In relatie tot het bestaande aantal horecavestigingen is het aantal van 10 voldoende voor de kern Amby, ook na de realisering van het nieuwe woongebied. Deze zienswijze kunnen wij dan ook niet delen.

Sport.

De in het bestemmingsplan opgenomen sportvoorzieningen zijn qua aard en schaal voldoende voor de kern van Amby. Wel zal de bestemmingsaanduiding van de gymzaal worden aangepast om, indien noodzakelijk, een bouwlaag op dit gebouw te kunnen realiseren. Ook deze zienswijze wordt niet gedeeld.

Speelvoorzieningen.

In het bestemmingsplan "Amby 1993" zijn een groot aantal gronden bestemd tot groenvoorzieningen. In de doeleindenomschrijving van deze bestemming is aangegeven dat binnen deze bestemming speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Gezien de totale oppervlakte van deze gronden is het alleszins mogelijk voldoende speelvoorzieningen te realiseren. Deze zienswijze kan niet worden gevolgd.

Woningbouw.

De voorschriften zijn zodanig geformuleerd dat de te bouwen woningen zullen worden gebouwd overeenkomstig het gemeentelijke

woningbouwprogramma. In het kader van dat programma wordt een evenwichtige verdeling van de diverse woningbouwcategorieën nagestreefd. Hierbij wordt opgemerkt dat de kern Amby in het kader van de woningbouwprogrammering en de verdeling van contingenten wordt beschouwd als een onderdeel van het stedelijk gebied van de gemeente Maastricht, en dat in die zin ook binnen de kern Amby gebouwd zal worden in dat kader. Dit betekent dat niet alleen voor mensen uit Amby gebouwd wordt. Het plan behoeft op dit punt dan ook geen aanpassing, zodat deze zienswijze ongegrond is.

Kerkhof.

Een nadere inventarisatie met betrekking tot de capaciteit van het kerkhof heeft uitgewezen dat de capaciteit nog ruim voldoende is voor de planperiode van het voorliggende plan. Er is daarom geen aanleiding nu reeds naar een alternatieve locatie uit te zien. Het kloosterkerkhof dat is gelegen binnen de bestemming "Landgoed" zal niet nader op de plankaart worden aangegeven, maar zal wel verbaal in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming worden opgenomen. Deze zienswijze voor wat het laatste punt betreft juist, voor het overige echter ongegrond.

De zienswijze van de Stichting Gemeenschapshuis heeft betrekking op aspecten welke niet in het bestemmingsplan als zodanig hun neerslag vinden. Of er gelden beschikbaar worden gesteld is een vraag die niet binnen het kader van de behandeling van dit bestemmingsplan past. Van gemeentewege zal hierop in een ander verband worden teruggekomen. De ingebrachte



zienswijze kan als irrelevant in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden beschouwd.

11. M. Limpens en J. Limpens-Koks, voor L.T.C. Tuning en Dierenspecialzaak Limpens, Longinastraat 119 Maastricht.

Zienswijze

De zienswijze van reclamanten richt zich tegen de langzaam-verkeersroute geprojecteerd over het aan hen toebehorende terrein en heeft betrekking op de volgende aspecten.

Een gedeelte van deze route loopt over parkeerplaatsen behorende bij twee aldaar gevestigde bedrijven, die in eigendom toebehoren aan reclamanten. De bedrijfsvoering wordt als gevolg daarvan belemmerd.

Daarnaast zal de parkeerdruk op de overblijvende parkeerplaatsen worden verhoogd.

Reclamanten stellen verder dat het garagebedrijf belemmerd wordt in haar uitbreidingsmogelijkheden en stallingsvoorzieningen terwijl de gemeente reeds in het kader daarvan een vergunning heeft verleend.

Reactie

Het traject van de door betrokkene bedoelde langzaam-verkeersverbinding is naar aanleiding van de inspraakprocedure op het stedenbouwkundig plan Amby Zuid-Oost, gewijzigd. Het nieuwe traject loopt niet meer over eigendom van betrokkene. Van nadelige effecten voor reclamanten is dan ook geen sprake, zodat deze zienswijze niet wordt gevolgd.

12. J.W.M. Wintjens en I.M.H. Sour, Longinastraat 86 Maastricht.

Zienswijze

Reclamanten merken op dat het aan hun toebehorende pand in het bestemmingsplan bestemd is tot wonen. Nadrukkelijk wordt verzocht deze bestemming te veranderen de namelijk als woon- en bedrijfspand.

Reactie

Het pand Longinastraat 86 is opgenomen in de bestemming "Wonen B". Binnen deze bestemming is bij recht toegelaten de vestiging van een aan huis gebonden beroep als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen. Middels vrijstelling kan toestemming worden verleend om het pand te gebruiken voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden respectievelijk bedrijfsdoeleinden onder nader bepaalde voorwaarden.

Gelet hierop en op het nagestreefde zoneringsprincipe bestaat er geen enkele aanleiding het betreffende pand ruimere bestemmingsmogelijkheden te bieden. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

13. Ir. H.R. de Boer, Longinastraat 75 Maastricht.

Zienswijze

Reclamant merkt allereerst op dat er omtrent de procedure en inhoud van het bestemmingsplan geen open overleg heeft plaatsgevonden en dat de daarbij behorende informatiestroom incompleet en niet altijd duidelijk was. In zijn zienswijze zijn verder de volgende onderdelen te onderkennen.

**Algemeen.**

- het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan vertoont teveel mankementen
- de uitwerkingen die plaatsvinden binnen het woongebied Amby Zuid-Oost worden niet vertaald in het bestemmingsplan
- gewijzigde inzichten die ontstaan bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, zoals het verplaatsen van bepaalde woningcategorieën worden niet vertaald in het bestemmingsplan
- in de voorschriften is de paragraaf over het beeldkwaliteitsplan geschrapt
- het verkeer komt onvoldoende aan de orde: over ruimtelijke consequenties wordt in de vorm van verkeersprofielen, tracés etc. niets vermeld: geen perspectief wordt geboden voor verkeersvermindering
- bij het sluiten van het convenant inzake de woonwagenlocatie zijn de bewoners van Amby geen partij geweest
- over de spelregels die bij de inrichting en het beheer van woonwagenlocaties aan de orde komen rept het bestemmingsplan met geen woord, de bestemming "WW" wordt buiten beschouwing gelaten
- het argument voor de geplande inpassing van de woonwagenlocatie vanwege de grote achtertuinen is niet juist
- afspraken met bewoners die met onteigening zijn geconfronteerd zijn niet nagekomen
- er ontbreekt inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van bovenvermelde zaken voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan de criteria van de wetgever. Er bestaat onvoldoende inzicht in de

toekomstige planologische situatie. Hierdoor is er onvoldoende grond voor een artikel 19 procedure.

Woningdifferentiatie Amby Zuid-Oost.

De voorgestelde verdeling van woningcategorieën is onjuist. Er is gekozen voor een verkeerde woonwagenlocatie en vervolgens zijn in een veel te vroeg stadium marktpartijen benaderd. Een succesvolle ontwikkeling als die van Achter de Hoven dient uitgangspunt te zijn voor de overgangszone tussen oud en nieuw. Vrijstaande of half-vrijstaande koopwoningen behoren tot de categorie die het beste aansluit bij de bestaande koopwoningen.

Woonwagenlocatie.

Indien gekozen wordt voor integratie van woonwagenbewoners is sprake van een kleine concentratie, 6 - 8 standplaatsen. Woonwagenbewoners hebben eerder de voorkeur voor grotere concentraties. In overleg tussen gemeente, de bevolking van Amby en de woonwagengemeenschap zal binnen het bestemmingsplan tal van locaties opleveren.

Concreet ten aanzien van de regeling van de bestemming van de panden Longinastraat 73-75 richt de zienswijze zich op de volgende aspecten:

1. In de eerste plaats heeft er ten aanzien van de geprojecteerde langzaam-verkeersroute geen overleg plaatsgevonden tussen gemeente en reclamant. Deze route is overgedimensioneerd en tast het in zijn eigendom zijnde erf aan, evenals de geprojecteerde groenbestemming. Het erf dient



- ter ontsluiting en biedt parkeeraccommodatie voor bewoners en voor bezoekers en personeel van de aldaar gevestigde architectenpraktijken.
2. Ten tweede hebben er slechts incidentele aanpassingen plaatsgevonden van de perceelsgrenzen ondanks schriftelijke mededeling van de projectleider. De in het bestemmingsplan gehanteerde gegevens betreffende het erf en perceel sluiten niet aan op de werkelijkheid.
 3. In de derde plaats bevat de bestemming van het perceel aan de Longinastraat 73/75 onjuiste gegevens: het gedeelte van de begane grond (nr. 73) is niet bestemd.
 4. Er is vanwege het smalle straatprofiel geen mogelijkheid tot parkeren langs de Longinastraat ter hoogte van nrs. 73/75.

Reactie

Algemeen.

- het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen is op enkele onderdelen niet geheel correct; er worden zowel in het kader van de behandeling van een aantal ingebrachte zienswijzen alsmede ook ambtshalve correcties in het plan aangebracht. Overigens voldoet het plan aan de normen die in het kader van B.r.o. 1985 zijn gesteld, zodat de stelling teveel mankementen nadrukkelijk wordt bestreden;
- de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Woongebied 1" is zodanig geformuleerd dat alle beleidsmatige kwalitatieve en kwantitatieve aspecten hierin zijn opgenomen; alle ontwerp-uitgangspunten voor het woongebied Amby Zuid-Oost zijn in die beschrijving in hoofdlijnen vertaald; er is bewust gekozen voor een globale eindbestemming met direct bouwrecht zodat binnen de aangegeven criteria het woongebied kan worden gerealiseerd, waarbij ook verschuiving van woningbouwcategorieën mogelijk is;
- het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is niet langer in de voorschriften gehandhaafd, aangezien de ontwerpuitgangspunten voldoende in de beschrijving in hoofdlijnen van de betreffende bestemming zijn verwerkt; hierin zitten voldoende kwalitatieve criteria die gebruikt kunnen worden bij de ontwikkeling van bouwinitiatieven; eventuele nadere kwaliteitseisen kunnen worden gesteld bij de gronduitgifte, zoals dat ook is geschied in het kader van de uitgifte van bouwkavels voor de individuele particuliere sector in Maastricht;
- met betrekking tot de opmerkingen omtrent de verkeerssituatie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 van de Werkgroep Structuur Amby ten aanzien van het onderdeel verkeerssituatie;
- ook met betrekking tot de convenant over de woonwagenlocatie en de omvang van deze woonwagenlocatie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 van de Werkgroep Structuur Amby;
- de te realiseren woonwagenlocatie is opgenomen binnen de bestemming "Woongebied 1" als een nader aangeduide zone "WW"; er is



dus geen sprake van een aparte bestemming "WW"; in de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat binnen de zone "WW" een 15-tal standplaatsen zal worden gerealiseerd; in de bebouwingsvoorschriften zijn ten onrechte geen nadere voorschriften voor de woonwagenlocatie opgenomen; deze omissie zal echter worden hersteld;

- de situering van de woonwagenlocatie is mede ingegeven door een goede inpassing in het te realiseren woongebied op een zodanige wijze dat er toch sprake kan zijn van de gewenste integratie, maar ook dat recht wordt gedaan aan zowel de wensen van de inwoners van Amby als die van de woonwagenbewoners; om die reden is gesteld dat de diepe achtertuinen van de woningen aan de Longinastraat een goede aanleiding zijn voor het ontwerp van de overgang naar de woonwagenlocatie;
- op de afspraken die met betrokkene zijn gemaakt danwel waarover wordt onderhandeld wordt hieronder nader ingegaan; overigens is dit bezwaar planologisch niet relevant;
- in hoofdstuk 14 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is onder punt 3 de economische uitvoerbaarheid gemotiveerd; daarbij is aangegeven dat de nieuwe woningbouwlocaties economisch uitvoerbaar zijn, met uitzondering van de locatie Amby Noord-Oost; voor de financiering van deze locatie moeten nog middelen worden gezocht.

alsnog bebouwings- voorschriften voor de woonwagenlocatie in het plan zullen worden opgenomen, wordt de zienswijze niet gevolgd.

De zienswijze dat onvoldoende inzicht bestaat in de toekomstige planologische situatie wordt ook niet gedeeld. Gelet op de inhoud van de toelichting en de structuurschets is er voldoende inzicht in de planologische situatie. Na de aan te brengen correcties, ambtshalve danwel naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, voldoet het ontwerp-bestemmingsplan wel degelijk aan de criteria van de wetgever.

Woningdifferentiatie Amby Zuid-Oost.

De voorschriften van de bestemming "Woongebied 1" bieden het beleidsmatige kader waarbinnen het woongebied kan worden gerealiseerd. De uitgangspunten van het ontwerp en het stedenbouwkundig plan zijn in de beschrijving in hoofdlijnen vertaald. De grote lijnen van het stedenbouwkundig plan zijn reeds vastgelegd in de structuurschets Amby, en de verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan, die door de raad zijn vastgesteld. Zoals in het antwoord op de inspraakreactie van betrokkene reeds is aangegeven wordt de zienswijze dat marktpartijen te vroeg zijn ingeschakeld niet gedeeld.

De voorschriften van de bestemming "Woongebied 1" bieden voldoende mogelijkheden om tot een goede overgangszone tussen oud en nieuw te komen. In het inmiddels verder ontwikkelde stedenbouwkundig plan is dit ook vormgegeven.

Behoudens een aanpassing van de voorschriften in dier voege dat



Woonwagenlocatie.

Met betrekking tot de opmerkingen omtrent de woonwagenlocatie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 van de Werkgroep Structuur Amby ten aanzien van het onderdeel woonwagenlocatie. Deze zienswijze wordt niet gevolgd.

Langzaam-verkeersroute en parkeren.

Omtrent de geplande langzaam-verkeersroute nabij het pand van betrokkene vindt overleg plaats. Inzet van dit overleg is om tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen zowel ten aanzien van de langzaam-verkeersroute als ten aanzien van de ontsluiting en de parkeermogelijkheden van het perceel van betrokkene. Indien deze overeenkomst tot stand is gekomen heeft betrokkene voldoende mogelijkheid om op het eigen perceel te parkeren, zodat parkeren langs de Longinastraat niet nodig is. Deze zienswijze achten wij daarom ongegrond.

Perceelsgrenzen.

Bij nadere bestudering is gebleken dat de begrenzing van de bestemming inderdaad niet de perceelsgrenzen van het perceel van betrokkene volgt. Deze omissie zal worden opgeheven en deze zienswijze is derhalve gegrond.

Bestemming panden Longinastraat 73-75.

In de panden Longinastraat 73 en 75 is een tweetal architectenbureaus gevestigd. Gezien de omvang van het gebouw in relatie tot de binnen de bestemming "Wonen B" toegelaten omvang van aan huis gebonden beroepen, zijn de voorschriften op dit punt voor dit pand ontoereikend. Er is dan ook reden om de voorschriften en

de plankaart op dit onderdeel zodanig te herzien dat de kantoorfunctie van dit pand wordt gerespecteerd en vastgelegd. De zienswijze wordt op dit punt derhalve gevolgd.

Gelet op het bovenstaande is er aanleiding om de zienswijze van de heer de Boer deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

14. Bewonersgroep Longinastraat e.o., p/a F. Nijssen Longinastraat 51 Maastricht.

Zienswijze

Reclamanten stellen dat er onvoldoende betrokkenheid is geweest bij de planontwikkeling. Met name ontbrak overleg met betrekking tot de woonwagenlocatie en het in verband hiermee gesloten convenant. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal van 15 standplaatsen in strijd is met de Woonwagenwet waarin wordt uitgegaan van een beperkter aantal plaatsen te weten 3 tot 7.

Verder merken zij op dat voor een goede aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande lintbebouwing woonzones voor vrijstaande of halfvrijstaande koopwoningen geïntroduceerd dienen te worden, ten zuiden van de Longinastraat en ten oosten van de Ambyerstraat. Hierdoor zal bovendien waardevermindering van de koopwoningen worden voorkomen.

Tenslotte richt de zienswijze zich tegen de geprojecteerde verbindingen tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing indien daarvan een nadelige invloed uitgaat op plaatselijke bewoners en bedrijven.

Reactie

De zienswijze van betrokkenen komt grotendeels overeen met onderdelen van de zienswijze van de heer de Boer (zienswijze 13). Korthedshalve wordt naar de reactie op die zienswijze verwezen. Deze zienswijze achten wij daarom ongegrond.

15. F. Nijssen en M. Nijssen van Kan, Longinastraat 51 Maastricht.

Zienswijze

Reclamanten wijzen erop dat niet eerst, zoals was afgesproken, de verkeersproblematiek is aangepakt maar reeds een aanvang is gemaakt met het bouwen.

De aangevoerde druk op de woningbouw als argument voor een artikel 19 procedure is dan ook onjuist.

In de tweede plaats wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een aantasting betekent van waardevolle groene elementen. Onduidelijk is wat er van de kleine landschapselementen, hoogstamboomgaarden en de bloesemtuinten behouden blijft. Het groenelement binnen is aan de oostzijde niet verbonden met het buitengebied waardoor een vrije doorgang van vogels en klein wild gehandhaafd blijft.

De geprojecteerde langzaamverkeersroute doorsnijdt het kwetsbare gebied van de kloostertuin en de hoogstamboomgaarden.

Ten aanzien van de woonwagenlocatie stellen reclamanten dat het aantal standplaatsen om onduidelijke redenen, zonder overleg met direct omwonenden, van 6 naar 15 is verhoogd.

Reactie

De afspraak dat eerst de verkeersproblematiek dient te zijn opgelost voordat met bouwwerkzaamheden zou worden gestart is tot op heden nog steeds gerespecteerd, evenals de afspraak dat de locatie Gravenhof Noord hierop een uitzondering vormt.

In het kader van een artikel 19 W.R.O. procedure dient aangetoond te worden welke urgentie er is om gebruik te kunnen maken van deze procedure. Het argument dat anders woningbouwcontingenten en woningbouwsubsidies misgelopen dreigen te worden is daarvoor wel degelijk een geëigend argument. Richtinggevend voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is het rijks- en provinciaal beleid, dat gericht is op concentratie van verstedelijking en het tegengaan van de suburbanisatie c.q. de verdere uitgroei van kleine gemeenten. Dit beleid heeft nog een extra impuls gekregen door de aanwijzing door de Rijksoverheid van Maastricht als onderdeel van het "Stedelijke knooppunt" Maastricht-Heerlen". Als gevolg daarvan staat Maastricht voor een forse taakstelling om tot het jaar 2000 een woningbouwprogramma van circa 750 woningen per jaar te realiseren.

Als gevolg van de recente discussies over de stadsgewestelijke ontwikkelingen van Maastricht tot het jaar 2005 is de woningbouwtaakstelling aangescherpt. Concreet betekent dit dat voor ca. 7500 woningen locaties beschikbaar moeten zijn. Het is dus van eminent belang om goede, met de buurgemeente, concurrerende woningbouwlocaties te ontwikkelen, teneinde het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid uit te kunnen voeren.



Een snelle verdere uitwerking van de woningbouwlocaties is daarom van groot belang. Op basis van een zorgvuldige belangenafweging is de lokatie Amby-Zuid-Oost geselecteerd als een te ontwikkelen woonlokatie. De zienswijze wordt op dit punt ongegrond geacht.

In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Woongebied 1" is omschreven wat de uitgangspunten zijn met betrekking tot de te behouden groenelementen. Zo is vermeld onder "2. DE HOOFDOPZET VAN AMBY ZUID-OOST" van die beschrijving in hoofdlijnen dat behoud en integratie van de in de noordwesthoek van deze bestemming voorkomende oude boomgaarden en paden wordt nagestreefd. Ook onder "4. GROENSTRUCTUUR EN PLANRANDEN" van genoemde beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven op welke wijze omgegaan dient te worden met bestaande groenelementen. In het kader van het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan het behoud van zoveel mogelijk kwalitatieve groenelementen. De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.

Dat de aan te leggen langzaam-verkeersroute de genoemde gebieden doorsnijdt is niet te ontkennen. De beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Woongebied 1" biedt echter voldoende waarborgen zoals hierboven omschreven om ervoor te zorgen dat deze aanleg niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van deze gebieden. Ook op dit punt wordt de zienswijze niet gevolgd.

Voorzover de zienswijze betrekking heeft op de geprojecteerde woonwagenlokatie,

verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 9 van de Werkgroep Structuur Amby. Deze zienswijze wordt daarom als ongegrond gekwalificeerd.

16. Ir. J. Beckers, Longinastraat 73 Maastricht.

Zienswijze

Reclamant merkt op dat de geprojecteerde langzaam-verkeersroute belemmerend is voor zijn bedrijfsuitoefening. Enerzijds beperkt de route de benodigde parkeermogelijkheden voor cliënten, anderzijds zal de inbraakgevoeligheid toenemen. Daarnaast zullen door de route het erf en het aanwezige groen, welke bijdragen aan de uitstraling van het bedrijf, aangetast worden.

Reactie

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de relevante onderdelen van de reactie op de zienswijze van de heer de Boer (zienswijze 13). Deze zienswijze wordt dan ook niet gevolgd.

D. Overige ingekomen reacties.

1. Korfbalvereniging 't Ambysch Körfke, Achter de Hoven 51 Maastricht.

Door de Korfbalvereniging is op 4 mei 1994 een brief ingediend, waarin wordt gemeld dat de bezwaren reeds kenbaar zijn gemaakt bij brief van november 1993, en dat volledigheidshalve de eerder ingezonden brief nog als bijlage wordt toegezonden. Laatstgenoemde brief is de brief, die is ingediend in het kader van de gehouden inspraakprocedure. Aangezien die brief destijds reeds aanleiding is geweest het



bestemmingsplan aan te passen, en wel in die zin dat aan alle opmerkingen van de korfbalvereniging reeds bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan tegemoet is gekomen, is er voor de korfbalvereniging geen reden geweest officieel haar zienswijze kenbaar te maken. In die zin wordt de brief van 4 mei 1994 niet als officiële zienswijze behandeld, maar voor kennisgeving aangenomen.

2. Voetbalvereniging RKASV Amby, p/a Taxushoven 9 Maastricht

Bij brief van 29 april 1994 vraagt RKASV om, in verband met de verwachte toename van de bevolkingsgroei door realisering van 750 woningen en het gebrek aan voldoende adequate speelruimte, medewerking te verlenen aan de uitbreiding en verbouwing van het bestaande clubgebouw en het beschikbaar stellen van subsidies hiervoor. Voorts wordt voor de toekomst een extra wedstrijdveld en/of oefenveld gevraagd.

Wij merken dienaangaande op, dat in het bestemmingsplan Amby 1993 de juridische mogelijkheid wordt geboden om de bestaande accommodatie te kunnen uitbreiden. De herverdeling van de speelvelden in de Geusselt valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. In verband hiermee hebben wij deze brief niet als een formele zienswijze aangemerkt en deze doorgesluisd naar de Dienst Publieke Werken en Sport voor verdere afhandeling.

E. *Ambtshalve overwegingen.*

Gebleken is dat het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing behoeft vanwege enkele onvolkomenheden dan wel noodzakelijk geachte aanpassingen. Het betreft met name enkele redactionele fouten in de toelichting en de voorschriften. Een aantal van deze ambtshalve aanpassingen vindt plaats uit een oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de voorschriften van het bestemmingsplan Maastricht-West, waarvoor een afzonderlijk voorstel tot vaststelling aan uw raad wordt gedaan. De ambtshalve wijzigingen zijn in het bij dit voorstel behorende concept-raadsbesluit limitatief opgesomd. Kortheidshalve willen wij u daarnaar verwijzen.

F. *Voorstel met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Amby 1993".*

Wij stellen uw raad voor:

1. Alle personen en organisaties/instanties, die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen op grond van vorenstaande reacties c.q. overwegingen geheel over te nemen van nr. 4; gedeeltelijk over te nemen van de nrs. 1,3,5,6,7,9,10 en 13; en de overige zienswijzen met de nrs. 2,8,11,12,14,15 en 16 niet te volgen en ongegrond te verklaren;



3. op grond van de van de ambtshalve overwegingen een aantal wijzigingen aan te brengen in de plankaart, de voorschriften en de toelichting, een en ander zoals aangegeven in het bij dit voorstel gevoegde concept-raadsbesluit met de daarbij behorende bijlagen;
4. het bestemmingsplan "Amby 1993" gewijzigd vast te stellen zoals dat is aangegeven in/op het bij dit voorstel gevoegde concept-raadsbesluit met de daarbij behorende bijlagen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- a. de ingediende zienswijzen;
- b. het ontwerp-bestemmingsplan Amby 1993, zoals dat ter visie heeft gelegen;
- c. het verslag van de op 02.05.1994 gehouden hoorzitting (Raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu);
- d. de rapportage van Taken Landschapsplanning in verband met de reactie op zienswijze 3.



DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

3E

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 juni 1994,
Dienst SOG, no. BD94-2330 ;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Amby 1993", zoals dat is aangegeven en omschreven op de plankaart, de waarschuwingskaart, in de voorschriften en de toelichting, met ingang van 31 maart 1994 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, nadat daarvan de openbare bekendmaking op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wijze heeft plaatsgehad;

dat binnen de daartoe gestelde termijn tegen het bovenbedoelde ontwerp-bestemmingsplan 16 zienswijzen zijn ingediend door de in het bovenbedoelde voorstel van burgemeester en wethouders genoemde personen respectievelijk instellingen/organisaties;

dat niet alle zienswijzen correct geadresseerd zijn, maar desalniettemin worden beschouwd als waren deze tot de raad van de gemeente Maastricht gericht;

dat alle(n) die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader toe te lichten tijdens de op 2 mei 1994 gehouden hoorzitting voor de Raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu;

dat blijkens het van die hoorzitting opgemaakte verslag tijdens die hoorzitting geen andere zienswijzen zijn ingebracht dan de reeds schriftelijk ingebrachte;

dat dit derhalve niet heeft geleid tot een andere opvatting met betrekking tot de zienswijzen;

dat op grond van de overwegingen, zoals vermeld in het bovenbedoelde voorstel van burgemeester en wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden een aantal zienswijzen geheel of gedeeltelijk te volgen;

dat op grond van ambtshalve overwegingen de plankaart, de voorschriften en de toelichting worden gewijzigd op de in het bovenbedoelde voorstel van burgemeester en wethouders aangegeven onderdelen;

gehoord de commissie "Stedelijke Inrichting en Milieu";

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUIT:

1. alle personen en organisaties/instanties, die een zienswijze naar voren hebben gebracht, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen omschreven in het bij dit besluit behorende voorstel van Burgemeester en Wethouders van de personen en organisaties/instellingen onder nr. 4 geheel, onder nrs. 1,3,5,6,7,9,10 en 13 gedeeltelijk en de overige zienswijzen onder nrs. 2,8,11,12,14,15 en 16 niet te volgen;



- 3: het bestemmingsplan "Amby 1993" ten opzichte van het ontwerp als volgt gewijzigd vast te stellen:

A. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

- op de plankaart de bestemming van de gronden welke direct grenzen aan de champignonkwekerij, zoals in rood aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1, te wijzigen van "Groenvoorziening" in de bestemming "Agrarisch gebied, onbebouwd".
- aan de voorschriften de bestemming "Agrarisch gebied, onbebouwd" toe te voegen als artikel 15, zoals die is opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 2.
- de artikelen 15 t/m 21 dientengevolge te hernoemen tot de artikelen 16 t/m 22.
- de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 5 lid D te schrappen.
- de tekst van de beschrijving in hoofdlijnen op pagina 28 van de voorschriften na Bestaand bedrijf hierop aan te passen.
- pag. 17 van de plantoelichting alsmede de beschrijving in hoofdlijnen, artikel 3, pag. 15, van de planvoorschriften aan te passen in verband met de herinrichting van de groene wig tot een optimaal dassenbiotoop ten behoud van de levensvatbaarheid van de dassenburcht Peutgensweg.
- de begripsbepaling van het begrip "horeca I" zodanig aan te passen dat de bestaande dansschool aan het Severenplein hieronder wordt begrepen.
- artikel 4 lid A onder 2.2. Diepte en 2.4. Breedte als volgt aan te passen:
2.2. Diepte.
De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m, behoudens vrijstelling ingevolge lid F van dit artikel, met dien verstande dat voor de supermarkt de diepte niet meer mag bedragen dan 25 m.
2.4. Breedte.
Hoofdgebouwen mogen niet breder zijn dan 20 m voor niet-woonfuncties, en niet breder dan 10 m voor woonfuncties, met dien verstande dat voor de supermarkt de breedte niet meer mag bedragen dan 30 m.
- het op pagina 60 van de toelichting genoemde percentage van 20 te wijzigen in 15.
- op de plankaart de aanduiding "Binnenterrein" van de gronden, zoals in rood aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 3, te wijzigen in de aanduidingen "Binnenterrein met garageboxen" en "Langzaamverkeers route".
- een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders op te nemen voor de gronden, zoals in rood aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 4, op grond waarvan de bestemming van de gronden met de aanduiding "Binnenterrein met garageboxen" en de bestemming "Gemengd gebied B" kan worden gewijzigd



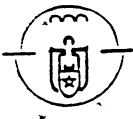
- in de bestemming "Wonen B". Voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende criteria:
- * er dienen overwegend grondgebonden woningen met een goothoogte van maximaal 9 m. en een bouwhoogte van maximaal 13 m. gerealiseerd te worden;
 - * deze woningen dienen georiënteerd te zijn op het binnenterrein;
 - * op het binnenterrein, dat onbebouwd dient te blijven, dient voorzien te worden in de parkeerbehoefte van de te realiseren woningen;
 - * op het binnenterrein kan voor een gedeelte in de parkeerbehoefte van de aangrenzende supermarkt worden voorzien, waarbij Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van het maximaal toelaatbare aantal en de situering van deze parkeerplaatsen alsmede de situering en de breedte van de in- en uitritten van het binnenterrein;
 - * de bevoorrading van de supermarkt aan de Ambyerstraat kan via dit binnenterrein worden toegestaan, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er een afzonderlijke inrit en een afzonderlijke uitrit van dit binnenterrein op de Cramer van Brienestraat wordt gerealiseerd.
- de redactie van de bestemming "Verkeers- en verblijfsgebied" op de volgende onderdelen aan te passen:
Doeleindenomschrijving, na het tweede sterretje, na alsmede voor:
- * binnenterrein met garageboxen binnen de op de plan-kaart aangeduide zone "B, Binnenterrein met garageboxen";
- A. BEBOUWING.
De tot "Verkeers- en verblijfsgebied" bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met:
1. bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen en de inrichting van het onbebouwde gebied, met inachtnaam van het volgende:
 - a. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
 - b. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen;
 2. binnen de aanduiding "B, Binnenterrein met garageboxen" met maximaal 36 garageboxen met een hoogte van maximaal 2,7 m en een breedte van maximaal 3 m.
- de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 5. "Wonen" te verduidelijken ten aanzien van de toelaatbaarheid van het garagebedrijf van de heer Rosier, in die zin dat detailhandel in auto's, gekoppeld aan het ter plaatse gevestigde garagebedrijf, is toegestaan en dat het bestaande garagebedrijf is aan te merken als een bedrijf in de milieucategorie 2.
- in artikel 15 wordt lid 8 geschrapt.
- artikel 6, lid A BEBOUWING, onder I.a.1 en I.a.4 van de planvoorschriften aan te vullen met de bepaling dat de goothoogte van patiowoningen maximaal 3 m. en de hoogte maximaal 6.50 m. mag bedragen.
- in de plantoelichting zal het raadsbesluit van 8.2.1994 inzake de verkeersmaatregelen in Amby als bijlage worden toegevoegd.
- op de plankaart de bestemming van de gronden zoals in rood aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 5 aan te passen in verband met een correcte weergave van de eigendomsgrenzen ter plaatse, alsmede tevens de panden Longinastraat 73 en



- 75 op de plankaart te voorzien van een aanduiding waaruit blijkt dat op de begane grond kantoren zijn toegestaan.
- de doeleindenomschrijving van artikel 5 alsmede lid B/C van artikel 5 zodanig aan te passen dat wordt aangegeven dat op de op de plankaart aangeduide lokatie kantoren op de begane grond zijn toegestaan.
 - een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders op te nemen voor de gronden, zoals in rood aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 6, voor de vestiging van een supermarkt van maximaal 600 m2 vvo., met dien verstande dat deze wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast, indien de beide op de plankaart aangeduide vestigingslokaties voor de supermarkt, niet haalbaar zijn gebleken, en onder de voorwaarden dat op het eigen terrein en/of in de onmiddellijke nabijheid voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en de op de plankaart aangeduide langzaamverkeersroute gehandhaafd blijft.
 - aan artikel 6, ,lid A. BEBOUWING, toe te voegen de volgende bepalingen:
 - d. Woonwagenstandplaatsen.
Binnen de zone "woonwagenstandplaatsen mogen:
 - 1. niet meer dan 15 standplaatsen worden gebouwd;
 - 2. het totale bebouwde oppervlak van woonwag en bijgebouwen mag per standplaats niet meer dan 60% bedragen;
 - 3. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m2 bedragen;
 - 4. de goothoogte en de nokhoogte van bijgebouwen bij de woonwag en mag niet meer bedragen dan 3.00 respectievelijk 4.00 meter.
 - op de plankaart de goothoogte-aanduiding van de gymzaal aan de van Slijpestraat te wijzigen, zoals in rood aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 7.
 - de doeleindenomschrijving van artikel 8 "Landgoed" aan te vullen met de volgende bepaling:
 - * alsmede voor een begraafplaats voor het niet nader op de plankaart aangeduide aanwezige begraafplaats.

B. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- op pagina 58 van de plantoelichting het kopje "Algemene bepalingen" te wijzigen in "Overige bepalingen".
- de begripsbepalingen in de voorschriften aan te vullen met het volgende begrip:
 - "groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit".
- in de doeleindenomschrijving van artikel 4 te schrappen "en/of grootschalige detailhandel".
- op pagina 19 van de voorschriften de onderstreeping te verwijderen.
- de redactie van artikel 4 lid G.1 als volgt te wijzigen:



- "Burgemeester en Wethouders kunnen met betrekking tot hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde nadere eisen stellen ten aanzien van:
- de situering;
 - de diepte;
 - de breedte;
 - de goothoogte;
 - de hoogte;
 - de dakvorm;
 - de onderlinge afstand;
 - de afstand tot de perceelsgrenzen,
 - alsmede voor de situering van in- en uitritten".
- in artikel 5 lid A.3.2.f. het woord "voorgeven" te vervangen door "voorgevel".
 - artikel 5, lid F, onder d. als volgt te wijzigen:
 - " van het bepaalde in lid B/C van dit artikel voor het gebruik van de woning voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en/of ateliers onder de voorwaarden dat:
 - maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 125 m2 als zodanig mag worden gebruikt;
 - de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan".
 - in de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 6, onder 1.ALGEMEEN, lid 10, het woord "zal" te wijzigen in "kan".
 - aan de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 6 een nieuw lid 6 FUNCTIESTRUCTUUR toevoegen, luidende als volgt: "De woonfunctie is binnen deze bestemming de hoofdfunctie. Aan huis gebonden beroepen zijn als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie toegestaan".
 - aan artikel 6, lid F, een nieuw lid c. toe te voegen conform het nieuwe artikel 5, lid F, onder d.
 - in de doeleindenomschrijving van artikel 10, achter het woord "waterhuishouding" hetgeen tussen haakjes staat, te schrappen.
 - de redactie van artikel 11 lid F onder het vierde gedachtenstreepje als volgt te wijzigen:
 - "- de vrijstelling mag alleen worden verleend onder de voorwaarde dat het terrein niet gebruikt mag worden voor de opslag en verwerking van sloop- en schrootmaterialen".
 - in artikel 15.4 v66r het woord "maximaal" in te voegen het woord "tot" en de woorden "grondgebonden woningen" te vervangen door het woord "hoofdgebouwen".



- aan artikel 15 een nieuw lid 8 toe te voegen, luidende als volgt: "voor het bouwen van zendmasten tot een maximale hoogte van 18.00 m."
- in artikel 20 te schrappen "paragraaf IV, artikel 18 lid B/C onder II".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 5 juli 1994.

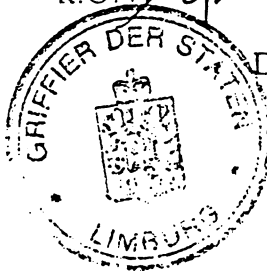
De Secretaris,

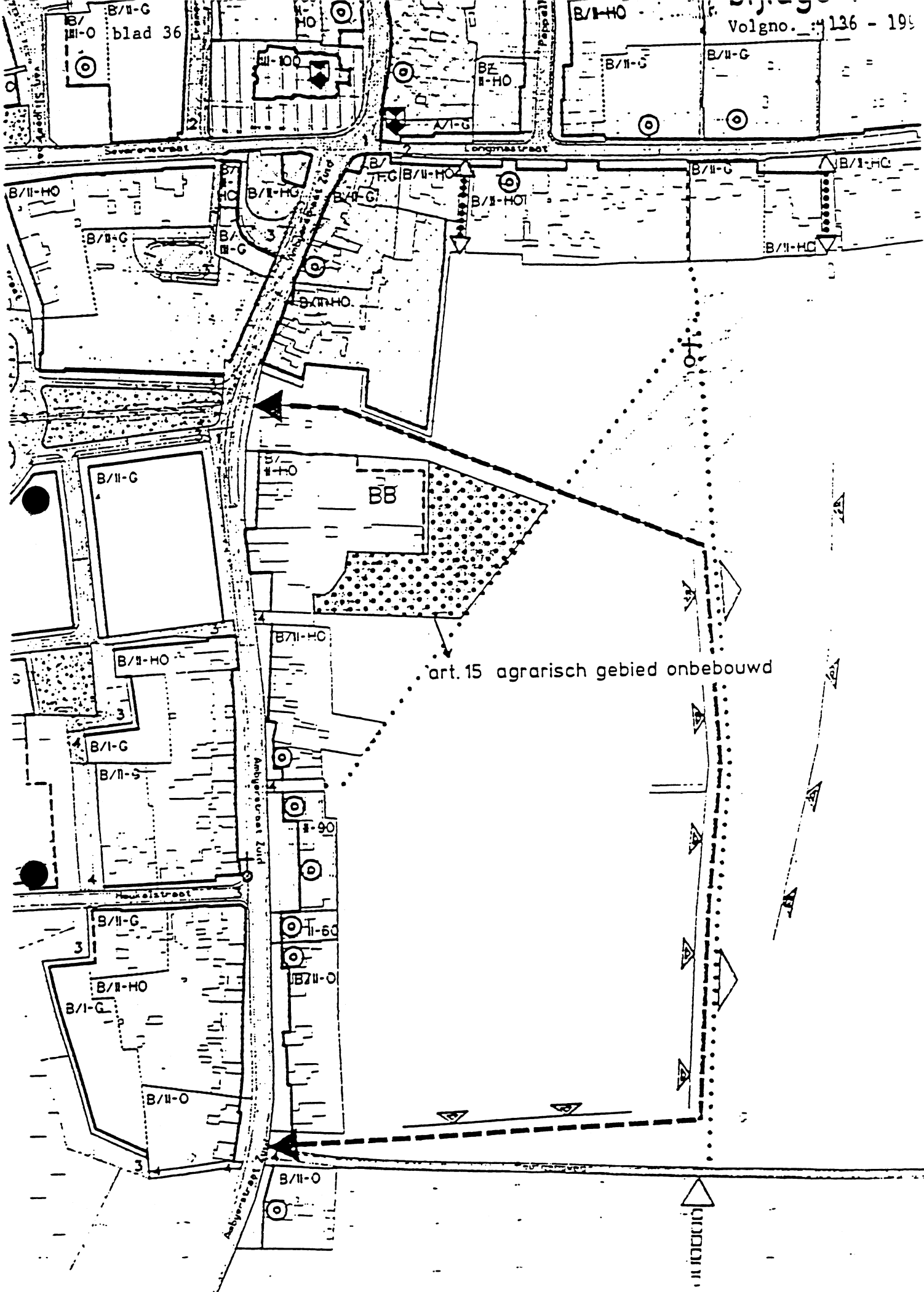
De Voorzitter,

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 14.02.95
R.O.V. 9.2 no 95/53704

Mij bekend,

De Griffier der Staten





B/I-G
B/I-O blad 36

Volgno. 136 - 199

art. 15 agrarisch gebied onbebouwd

NOORD

BIJLAGE 2

behorende bij raadsbesluit m.b.t. gewijzigde vaststelling "Amby 1993"

Artikel 15. Agrarisch gebied (onbebouwd).

Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als "agrarisch gebied (onbebouwd)" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Beschrijving in hoofdlijnen.

Agrarische doeleinden.

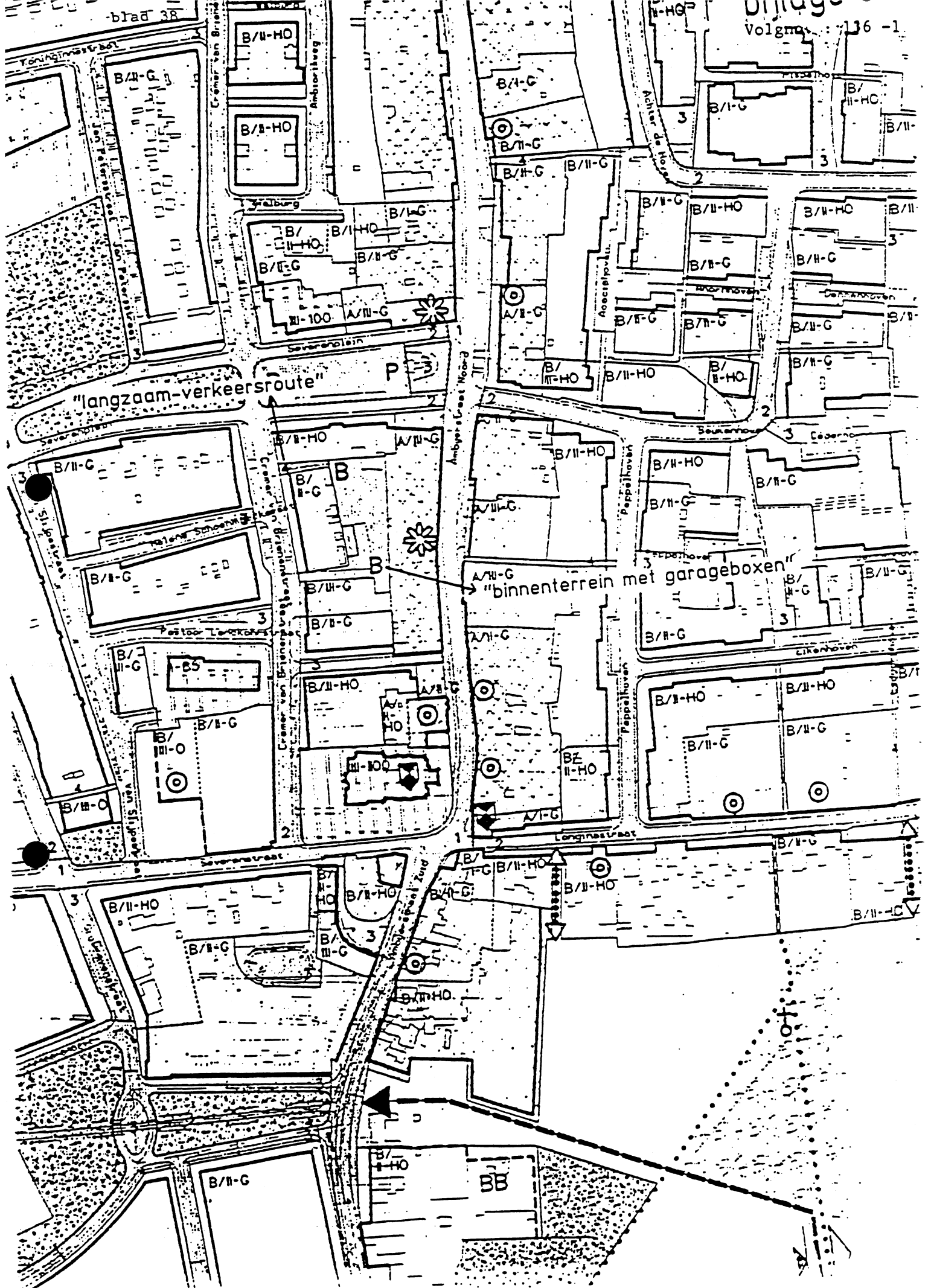
De bestemming richt zich vooral op het agrarische bodemgebruik, met dien verstande dat geen bebouwing is toegestaan behoudens terreinafscheidingen. De bedrijfsuitoefening van de aangrenzende champignonkwekerij is hiermee gewaarborgd. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. De bescherming van omliggende woonbebouwing is hiermee gewaarborgd.

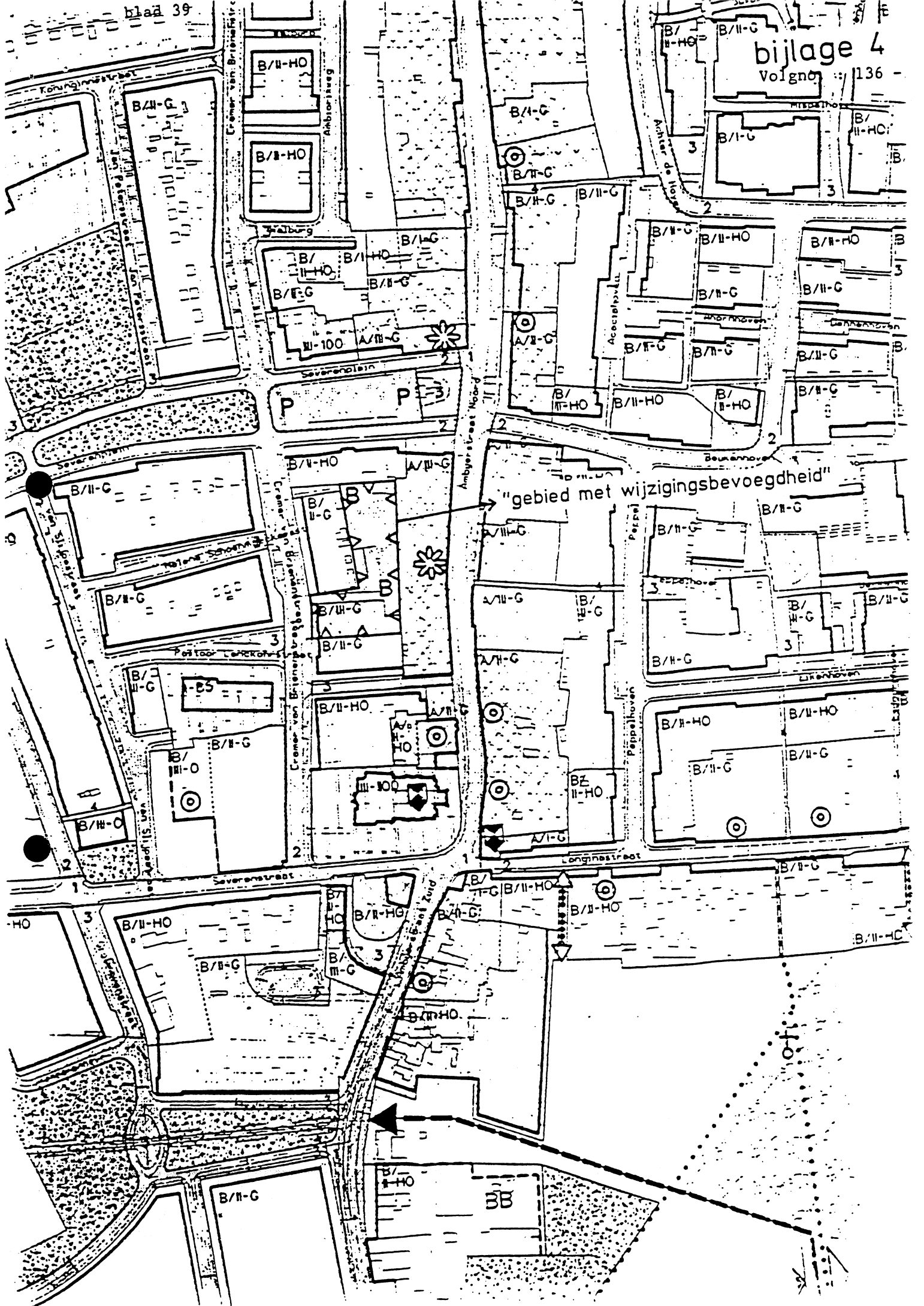
A. BEBOUWING.

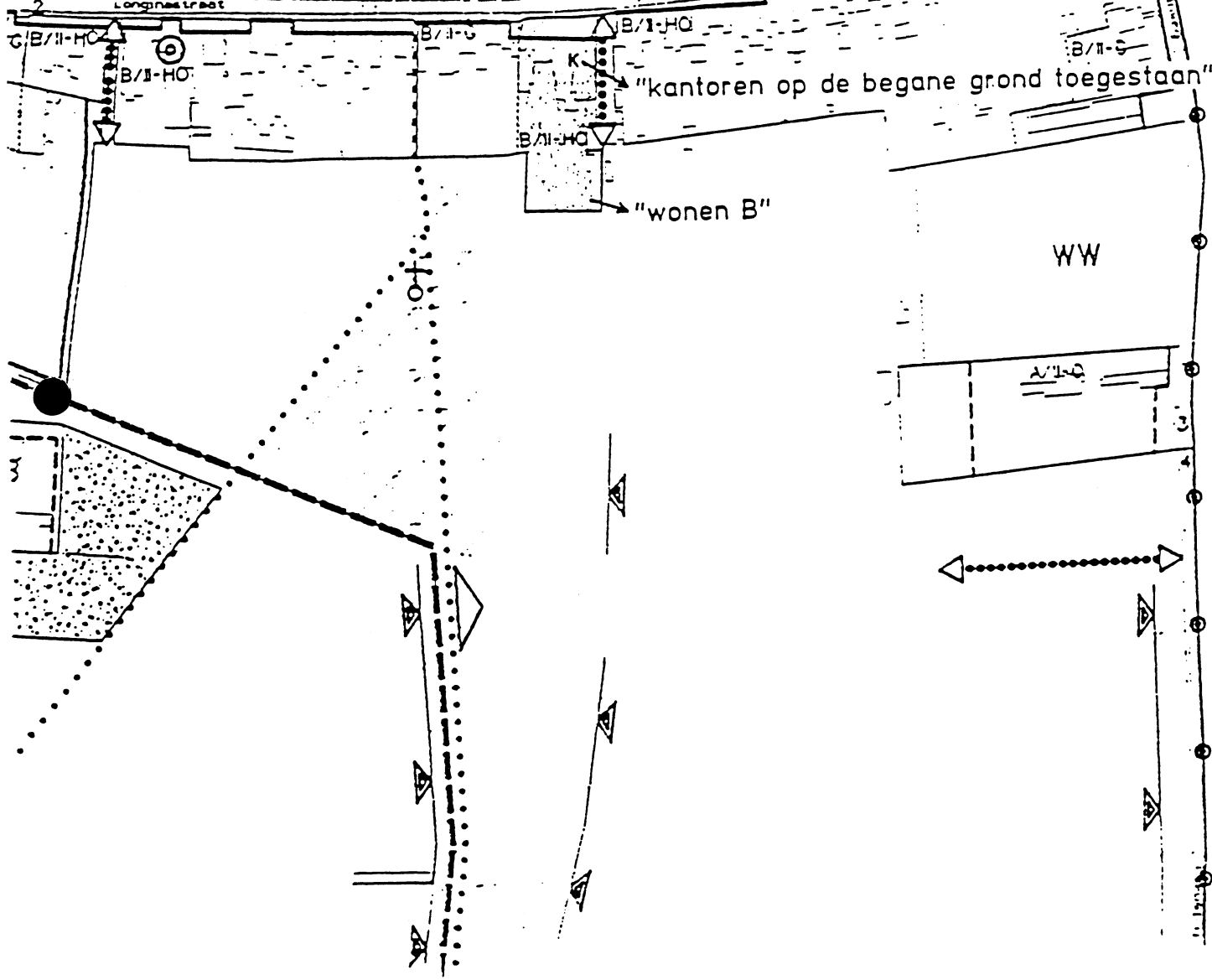
Op de tot "agrarisch gebied (onbebouwd)" bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

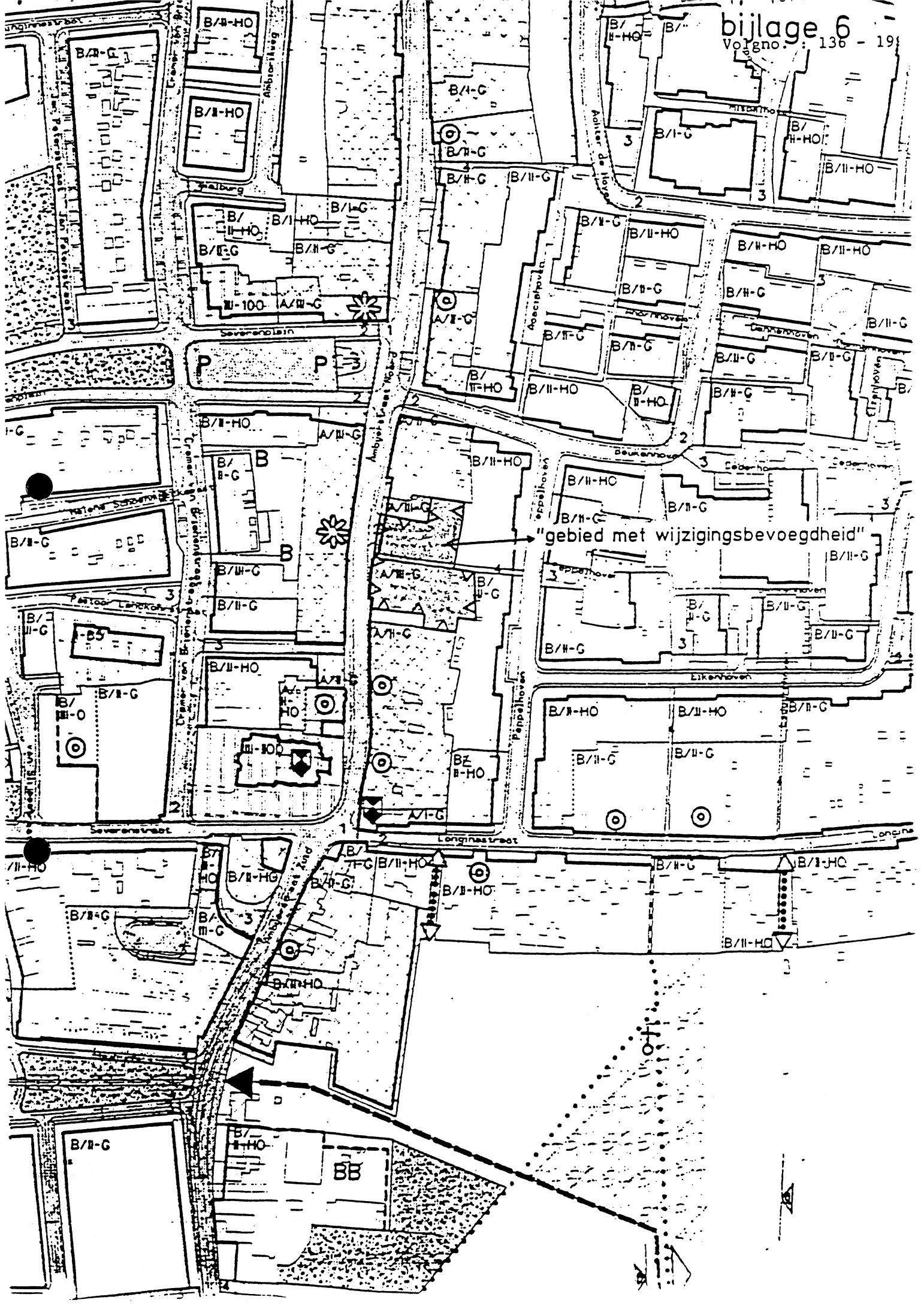
B/C. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN.

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 van dit lid indien strikte toepassing van deze verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.









"gebied met wijzigingsbevoegdheid"

