

Vaststelling bestemmingsplan Céramique

Volgno. : 242-1989  
Datum : 17 oktober 1989  
Korr.no. : SE89-6741  
Dienst : SO

AAN DE GEMEENTERAAD

**ALGEMEEN**

Hierbij leggen wij U het Raadsvoorstel voor tot vaststelling van het bestemmingsplan Céramique. Om de leesbaarheid en inzichtelijkheid van het stuk te vergroten wordt eerst een overzicht van de inhoud gegeven.

I. Inleiding	blad 1
II. Bezwaarschriften	blad 4
III. Reactie centrale onderwerpen	blad 6
1. Artikel 6a W.R.O. (inspraak)	blad 6
2. Stedebouwkundige samenhang	blad 7
3. Verkeer	blad 8
4. Milieu	blad 9
IV. Reactie afzonderlijke bezwaarschriften	blad 11
V. Ambtshalve wijzigingen	blad 41
VI. Voorstel	blad 43

**I. INLEIDING**

Uw Raad is op 6 september 1988 unaniem akkoord gegaan met de planontwikkeling van het Sphinx-Céramique-terrein. Directe aanleiding hier toe was de mogelijkheid tot aankoop van het Céramique-terrein van de N.V. Koninklijke Sphinx. Hierbij is gekozen voor een publiek-private-samenwerking (P.P.S. ten behoeve van stedelijke vernieuwing) met het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (A.b.p.) op basis van de door professor J. Coenen opgestelde stedebouwkundige visie (Masterplan).

Reeds een tiental jaren geleden heeft Uw Raad zich uitgesproken voor ontwikkeling van (een gedeelte van) voornoemd terrein, namelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan Oud-Wyck op 26 september 1978. Op dit zogenoemde 6 hectare-terrein werden de bestemmingen bijzondere doeleinden, wonen, kantoren, hotels en park geprojecteerd. Evenwel is de partiële planontwikkeling, ingevolge dit bestemmingsplan, nimmer tot uitvoering gekomen.



In het door Uw Raad vastgestelde Structuurplan Binnenstad Maastricht 1982 werd nog steeds uitgegaan van aanpak van het 6 hectare-terrein omdat, zolang het betrokken bedrijf behoefte had aan continuering van de industriële activiteiten op het terrein, verdere planontwikkeling nog niet reëel werd geacht.

Ten aanzien van het totale terrein is in genoemd structuurplan de doelstelling echter nadrukkelijk dat bij refunctionalisering multifunctionaliteit, stimulering van de woonfunctie en aanleg van groenvoorzieningen verwezenlijkt moeten worden.

Bij het formuleren van de Hoofdpunten van Beleid 1986 t/m 1990 is de prioriteit voor de aanpak van het gehele Sphinx-Céramique-terrein opnieuw door Uw Raad vastgelegd. Onder punt 8.6 van genoemde Hoofdpunten van Beleid staat:

*"Er zal een visie worden ontwikkeld voor de aanpak van het Sphinx-Céramique-terrein in Wyck. Dit gebied vormt een belangrijke schakel tussen Wyck en Randwyck en is gezichtsbepalend voor de oostzijde van de Maaswand. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn behoud van de werkgelegenheid van het bedrijf in Maastricht en een gevarieerde invulling van het terrein, zowel qua functie als bebouwing."*

In het vorenstaande komt genoegzaam tot uitdrukking dat de planontwikkeling Céramique-terrein in de loop der tijden vastere vormen heeft aangenomen. Deze planvorming heeft derhalve ook de nodige inspraakronden doorlopen, met name in het kader van het bestemmingsplan Oud-Wyck en van het Structuurplan Binnenstad Maastricht 1982.

Over de nieuwe planontwikkeling is de bevolking op 21 maart 1988, tijdens een informatieavond, geïnformeerd over het toen voorliggende plan Coenen. Daarnaast is er informatie verstrekt aan de Vereniging Stadsvernieuwing Wyck en Wyck Promotion.

Na Uw besluitvorming op 6 september 1988 en het tekenen van de conventanten met hogere overheden in oktober 1988 is begin 1989 aan Samenwerkende Adviseurs Maastricht b.v. (SAM) opdracht verstrekt het bestemmingsplan Céramique op te stellen.

Voor de plansystematiek is het globaal eindplan gekozen, om flexibel in te kunnen spelen op de ontwikkelingen gedurende de looptijd van het plan. Door deze systematiek is het mogelijk de uitgangspunten en beleidslijnen, zoals eerder door Uw Raad vastgesteld, in de voorschriften op te nemen. De door Uw Raad op 6 september 1988 vastgestelde hoofdlijnen van het plan hebben tevens de ruggegraat gevormd voor de verdere planuitwerking en de basis voor de gepleegde inspraak.



Na september 1988 heeft een verdere planuitwerking plaatsgevonden en heeft een open forumdiskussie plaatsgevonden op 21 februari 1989. Deze discussie-avond werd door een groot aantal belangstellenden bijgewoond. De discussie heeft o.a. geleid tot aanpassing van het tracé van de verlengde Limburglaan.

Het stedenbouwkundig plan is in vijf sessies in de maanden april en mei 1989 aan de bevolking gepresenteerd, i.c. door het geven van informatie en het houden van inspraak. Hierbij is, gelet op de eerdere besluitvorming en de gesloten overeenkomst, van gemeentewege aangegeven waarop nog "vrij" kon worden ingesproken en wat als hoofdlijn niet ter discussie gesteld werd. In de bijeenkomsten is er echter steeds door de verantwoordelijke portefeuillehouder gesteld, dat goede ideeën uiteraard welkom waren en mede in beschouwing zouden worden genomen.

Op 29 juni 1989 is de inspraak afgerond door het bestemmingsplan Céramique inclusief de plansystematiek tijdens een inspraakavond ter discussie te stellen. De inspraakverslagen zijn in de vergaderingen van 12 juni en 3 juli 1989 van de Raadscommissie "Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening" behandeld. De gemaakte opmerkingen hebben eveneens geleid tot gedeeltelijke bijsturing van het bestemmingsplan. Met name de relatie plan-randbebouwing moet worden genoemd. Op 14 augustus 1989 zijn de resultaten van de inspraak naar de bevolking teruggekoppeld.

Hiermee is voldaan aan het gestelde in artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening in casu aan het gestelde van de hierop gebaseerde Algemene Inspraakverordening. In deze verordening is het beklagrecht omtrent de uitvoering van de verordening begrepen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het overleg met de provinciale- en rijksinstanties als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft in het tweede kwartaal 1989 plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is positief ontvangen; er bestaan na ambtelijk overleg tijdens de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie, subcommissie gemeentelijke plannen, geen overwegende verschillen van mening. Opmerkingen van voornoemde commissie, en van andere overleginstanties zoals onder meer Rijkswaterstaat, Ministerie van Economische Zaken, rijksconsulentschap Limburg, Kamer van Koophandel en Nutsbedrijven hebben geleid tot gedeeltelijke aanpassing van het plan.

In reactie op de opmerkingen van onder andere het Ministerie van Economische Zaken, rijksconsulentschap Limburg en de Kamer van Koophandel heeft op 22 augustus 1989 nader gedetailleerd overleg plaatsgevonden inzake de "detailhandel". Dit heeft geresulteerd in het voorstel tot wijziging van onderhavig bestemmingsplan, alsmede tot het voornemen een branche- en selectiecommissie in te stellen. In de toelichting is een verslag hierover opgenomen.



Van de verdere voortgang van het plan Céramique na september 1988 moeten nog worden genoemd het contract van het A.b.p. met drie ontwikkelingsmaatschappijen, de vervangende nieuwbouw van de N.V. Koninklijke Sphinx op twee plaatsen in de gemeente, een voorstel van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten ten behoeve van een museum (40 miljoen) en onderzoek naar de haalbaarheid van een theater voor grote producties.

## II. BEZWAARSCHRIFTEN

Na voorafgaande openbare bekendmaking heeft vanaf 24 augustus 1989 het ontwerp-bestemmingsplan Céramique gedurende 1 maand overeenkomstig artikel 23 lid 1. Wet op de Ruimtelijke Ordening ter visie gelegen.

De conform artikel 24 lid 1. Wet op de Ruimtelijke Ordening geboden gelegenheid tot het indienen van schriftelijke bezwaren bij de gemeenteraad heeft geleid tot 12 bezwaarschriften. Zij zijn naar volgorde van binnenkomst genummerd:

zie blad

- |   |    |
|---|----|
| 1. G.J. Hensels en H.G.M. Hensels,<br>Hoogbrugstraat 17, 6221 CN Maastricht;  | 11 |
| 2. F.H.J.J. van Groeningen,<br>Hoge Barakken 4, 6221 CM Maastricht;   | 13 |
| 3. Vereniging van eigenaars/bewoners Hoogbrugstraat-zuidzijde<br>Hoogbrugstraat 35, 6221 CP Maastricht;   | 18 |
| 4. Vereniging Stadsvernieuwing Wyck,<br>Rechtstraat 69, 6221 EH Maastricht;   | 20 |
| 5. N.C.Th. Soeters,<br>Akerstraat 20a, 6221 CL Maastricht;  | 23 |
| 6. Stichting Milieucentrum Maastricht en Omstreken en<br>Vereniging Milieudefensie Kerngroep Maastricht,<br>Achter de Barakken 3, 6211 RZ Maastricht;   | 24 |
| 7. Muurmans Advocaten en Procureurs,<br>Bouillonstraat 8-10, 6211 LH Maastricht<br>namens<br>Coumans Bureau voor planontwikkeling en projectmanagement b.v.<br>Akerstraat 37, 6221 CL Maastricht; | 28 |
| 8. L.H.J.M. Martens,<br>Stationsstraat 39, 6221 BN Maastricht;  | 34 |
| 9. P.M.A. Sniijders,<br>Wyckerbrugstraat 8, 6221 EC Maastricht;   | 34 |



10. Federatie Samenwerkingsverband Ondernemers en Ondernemersverenigingen Maastricht, Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Maastricht en Omstreken, Limburgse Organisatie Zelfstandige Ondernemers en Wyck Promotion, p.a. Pastoor Habetsstraat 69, 6217 KL Maastricht; 37
11. W.F.J.H.T. Gerardu en C.J.H.M. Denie, Hoogbrugstraat 10, 6221 CR Maastricht; 38
12. Pot en Stoop Advocaten, Veerkade 2, 3001 KE Rotterdam namens De Ruitery b.v., h.o.d.n. Hotel Maastricht, Ruitery 1, 6221 EW Maastricht. 40

De bezwaarschriften onder nrs. 8, 9 en 10 zijn uitsluitend aan het College van Burgemeester en Wethouders gericht in plaats van aan de Gemeenteraad. Deze bezwaarschriften dienen te worden doorgeleid naar het bevoegd orgaan, zodat wij voorstellen deze aan te merken als bij Uw Raad ingekomen bezwaarschriften.

Er is een drietal identieke bezwaarschriften ingediend; aan deze zijn afzonderlijke nummers toegekend (8, 9 en 10).

Alle bezwaarschriften zijn binnen de daarvoor gestelde termijn (welke op 23 september 1989 afliep) ontvangen, zodat zij ontvankelijk zijn.

Conform het bepaalde in artikel 24 lid 1. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn de bezwaarden allen in de gelegenheid gesteld hun bezwaren mondeling toe te lichten in de openbare vergadering van de Raadscommissie "Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening" op 25 september 1989. De reclamanten genoemd onder 1, 2 en 3 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt, waarbij tevens de standpunten nader konden worden uiteengezet c.q. gemotiveerd. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Gelet op de inhoud van meerdere bezwaarschriften zal eerst een aantal onderwerpen worden behandeld en vervolgens zal worden ingegaan op ieder afzonderlijk bezwaarschrift. Om herhalingen te voorkomen zal, indien het betreffende onderwerp aan de orde is, bij de beantwoording van een reclamant hier naar worden verwezen.



### III. REACTIE CENTRALE ONDERWERPEN

#### 1. Artikel 6a W.R.O. (inspraak)

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een artikel opgenomen over het betrekken van de bevolking bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen (art. 6a W.R.O.).

Maastricht heeft een door Uw Raad vastgestelde Algemene Inspraak-verordening, waarin o.m. de inhoud van dit artikel is vertaald.

Bij het door Uw Raad zonder hoofdelijke stemming met algemene stemmen aangenomen voorstel (6 september 1988) met betrekking tot de planontwikkeling van het Sphinx-Céramique-terrein in het stadsdeel Wyck stond o.m. vermeld het besluiten tot *"accordering van de stedenbouwkundige visie"*. Tevens was vermeld: *"door deze besluitvorming wordt de vrije beleidsruimte in het vervolgtraject ingekaderd."*

Uit de handelingen van de betreffende raadsvergadering blijkt, dat meerdere raadsleden aandacht hebben geschonken aan de inspraak over het plan. Er werd aangedrongen op het scheppen van duidelijkheid waar de marges van de inspraak zouden liggen, mede in het licht van de publiek-private samenwerking met het A.b.p. Er was overigens geen geluid uit de samenleving gekomen waaruit bleek dat men met een geheel verkeerde ontwikkeling bezig was. Er werd geconstateerd dat er over het algemeen politiek en in de publieke opinie een breed draagvlak voor het plan was.

De door het bureau Inspraak en Ondersteuning georganiseerde inspraak heeft zich gericht op voorlopige ontwerp-oplossingen t.w.:

- de aan- en ontsluitingen met Wyck;
- aansluitingen met de parallelweg Akerstraat;
- de Heugemerweg en het Céramique-terrein;
- zuidpunt Céramique-terrein;
- woontorens in de Maas;
- plaats voetgangers/fietsbrug over de Maas.

De resultaten van de inspraak zijn in hoofdstuk 11 van de toelichting vermeld. De rapportage over de inspraak is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt, dat de geleverde inspraak zich niet heeft beperkt tot bovenstaande punten.

Naast het bovenstaande moet worden vermeld dat de ontwikkeling van het Céramique-terrein voortbouwde op de in het Structuurplan Binnenstad (1982) omschreven doelstelling. Bij dit structuurplan heeft, mede op grond van de gekozen methodiek (open plan procedure) zeer uitgebreid en veelvuldig inspraak plaatsgevonden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Oud-Wyck (vastgesteld 26.09.1978, goedgekeurd 27.11.1979, KB 20.08.1984, 10) heeft eveneens inspraak plaatsgevonden. Voor het plan Céramique gaat het hier echter slechts om een beperkt deel (de zgn. 6 ha.).

Tenslotte moet hier nogmaals worden herhaald, hetgeen reeds in de inleiding is gesteld, nl. dat van het beklagrecht over de uitvoering van de Algemene Inspraakverordening geen gebruik is gemaakt.



## 2. Stedebouwkundige samenhang

Het stedebouwkundig plan van prof. J. Coenen bevat een aantal schakels dat in onderlinge samenhang het basisidee van de verzoening tussen twee totaal verschillende stadsdelen draagt. De verlengde Limburglaan maakt deel uit van de route Limburglaan-verlengde Limburglaan-Wilhelminasingel/-brug-markt, welke de nieuwe stadsdelen Randwyck en op korte termijn Céramique moet vasthechten aan de oude binnenstad. De verlengde Limburglaan vormt daarmee een onmisbaar element ter versteviging van de relatie tussen oud en nieuw en tussen oost en west. Een tweede aanhaking van het plangebied op de oude binnenstad vindt plaats door verbetering van het kruispunt met de J.F. Kennedybrug. De verbinding tussen de gebieden ten westen en ten oosten van de spoorlijn wordt verbeterd door een rechtstreekse aansluiting van de overweg op het plangebied en door verbreding van de toegang naar de tunnelbak. De overige wegen zijn wijkwegen. De wegen in het plangebied lopen uit in een weefsel van pleinen dat een tweede schakel in het basisidee vormt en dat het gebied een verblijfs- en niet alleen een doorgangsfunctie geeft en daarmee het deel uitmaken van de binnenstad tot uitdrukking brengt c.q. bevestigt.

Het groen en de waterpartijen vormen de schakel die de rust in deze dynamische omgeving dient te brengen en die de vormen van de stedelijke bebouwing benadrukt. Ten opzichte van de groenbestemming in de zgn. 6 ha. Céramique van het bestemmingsplan Oud-Wyck, vindt echter een duidelijke compensatie plaats (zie bijlage toekomstige groenstructuur).

De vierde schakel in het geheel wordt gevormd door de bouwblokken. De voornaamste bouwblokken zijn de "winkelhaak", die de begrenzing van Oud-Wyck aangeeft en het scharnierpunt naar het nieuwe gebied, de "Stoa", de twee "circussen" en de "Band". Het gehele plangebied wordt tussen een commerciële pool aan de noordzijde en een culturele pool aan de zuidzijde opgehangen. Deze polen dienen tevens als overgangsscharnierpunt, oriëntatiepunt (toren aan de noordzijde, Wiebengahal aan de zuidzijde) en knooppunt.

In het stedebouwkundig concept van professor Coenen vormt de verlengde Limburglaan (Allée) de ruggegraat, waaraan het plan stedebouwkundig, verkeerskundig en functioneel is opgehangen. Coenen ziet deze schakel tussen de oude binnenstad en het moderne Randwyck als onmisbaar element om de verzoening tussen twee totaal verschillende sferen op het Céramique-terrein tot stand te brengen. *"...Door wederzijds afbrekende lijnen te verbinden kunnen we ervoor zorgen, dat onderling verschillende elementen zich in een grotere eenheid invoegen en dat onderling gescheiden circuits in interactie met elkaar treden..."*.



Professor Ungers uit Keulen, die het principe van deze stedenbouwkundige verzoening op verzoek van ons College nogmaals onder de loep heeft genomen, komt ook tot de conclusie dat het noodzakelijk is de Wilhelminasingel en de verlengde Limburglaan met elkaar te verbinden, om daarmee de visuele en stedenbouwkundige continuïteit in het stadsbeeld, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting te benadrukken. De wijze waarop de Wilhelminasingel op de verlengde Limburglaan wordt aangehaakt, vormt volgens hem een essentieel planningsonderdeel dat zorgvuldig dient te worden afgewogen. Het scharnier-/gewrichtspunt dat Coenen in de overgang tussen de twee stedelijke gebieden heeft gelegd wordt door Professor Ungers beschouwd als een uitstekende (consequente en eenduidige) stedenbouwkundige oplossing die in het geheel van de stedelijke ontwikkeling van het oostelijk stadsdeel welhaast onoverkomelijk is. Onlosmakelijk dient deze "verkeersruimte" begeleid te worden door bouwvolumes, waardoor de continuïteit niet alleen in het platte vlak, maar ook driedimensionaal gevisualiseerd wordt (notitie Prof. Ungers ligt ter inzage in de Raadsportefeuille; onder g.).

### 3. Verkeer

De onder 2. genoemde driedimensionaliteit stelt echter een aantal voorwaarden aan het profiel van de weg. Naast de allure van de weg, die deels door de profielbreedte wordt uitgedrukt, stelt de geprognosticeerde verkeersintensiteit eisen aan de afstand van de bebouwing tot de weg (i.v.m. de Wet Geluidhinder) en daarmee indirect aan de breedte.

Met een andere profielindeling van de weg zou de afstand tussen de gevels aan weerszijden van de weg slechts in geringe mate verminderd kunnen worden.

De keuze voor het brede profiel is voornamelijk stedenbouwkundig bepaald. Dit houdt niet in dat in alle gevallen voorrang wordt gegeven aan het autoverkeer. Er zijn ruime trottoirs en vrijliggende fietspaden geprojecteerd. In de profielbreedte is wel rekening gehouden met de mobiliteitsstijging in de eerstkomende 20 jaar, een trend die door de gemeente niet welwillend wordt tegemoet gezien, maar waar rekening mee wordt gehouden.

Het is duidelijk dat door de stedenbouwkundige en de verkeerskundige vormgeving van het plangebied een verlegging van de verkeersstromen zal plaatsvinden, met name vermindering van de verkeersdruk op de Heugemerweg wordt beoogd. Daarbij wordt in het plangebied zelf ook verkeer geproduceerd dat voor een groot deel over de verlengde Limburglaan dient te worden afgewerkt. Verwacht wordt, dat dit weinig problemen zal opleveren binnen het plangebied. Met enige aanpassing van de Limburglaan zal ook hier een goede verkeersafwikkeling kunnen plaatsvinden. Het kruispunt verlengde Limburglaan-Wilhelminasingel-Akerstraat zal in de voorgestelde vorm het verkeer goed kunnen verwerken.





Tengevolge van de toegenomen verkeersintensiteit van en door het plangebied zal de verkeersdruk in de Hoogbrugstraat naar verwachting niet toenemen. De toename van de intensiteit in deze straat komt vrijwel volledig voor rekening van de autonome groei van het verkeer en voor een klein deel van de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij Hotel Maastricht.

#### 4. Milieu

##### - Energiezuinige-/milieuvriendelijke woningen

In het recente verleden heeft de gemeente Maastricht reeds enige ervaring opgedaan met de bouw van energiezuinige-/milieuvriendelijke woningen, terwijl er momenteel een aantal plannen in voorbereiding is met een dergelijke strekking. Het College zowel als het A.b.p. onderschrijven de stelling dat een ambitieus plan met internationale allure als het Céramique-terrein een voorbeeld zou kunnen worden van een moderne energiezuinige- en milieuvriendelijke stadswijk. De drie projectontwikkelaars die door het A.b.p. zijn benaderd om het plan te realiseren dienen daarbij uit te gaan van de uitgangspunten zoals opgenomen in de projectontwikkelingsovereenkomst (opgesteld door gemeente en A.b.p.). In bedoelde overeenkomst zijn in het programma van eisen o.a. aspecten opgenomen die kwaliteitsverhogend zijn, waaronder energiezuinig bouwen en verschillende woonvormen.

Het projectteam Céramique (waarin ook de gemeente is vertegenwoordigd) heeft daarnaast overleg gevoerd met de nutsbedrijven over de kwestie energiezuinigheid. Deze hebben zich in principe bereid verklaard de mogelijkheid te onderzoeken tot aanleg en exploitatie van voorzieningen ten behoeve van warmte-krachtkoppeling, samen met de exploitanten van de bouwblokken.

De nodige deskundigheid t.a.v. milieuvriendelijk c.q. energiezuinig bouwen dient door de projectontwikkelaars zelf te worden aangetrokken c.q. te worden ingehuurd. In de totale opzet van het plan wordt een evenwicht gezocht tussen enerzijds hoogwaardige architectuur, anderzijds de daarmee mogelijkwerijs conflicterende, gewenste milieutechnische voorzieningen.

##### - Bodem

In het kader van de I.B.S. werd door de Sphinx in 1984 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. Vervolgens heeft de gemeente een nader alsmede een aanvullend onderzoek uitgevoerd (1988). Het gehele gebied is zodanig onderzocht en in kaart gebracht dat een goed beeld van de verontreinigingssituatie is verkregen. Een gedeelte ter plaatse van de huidige bebouwing is nog niet in kaart gebracht, doch de verwachting is dat het reeds aangetroffen beeld niet zal wijzigen. De aangetroffen verontreinigingen zijn van dien aard dat géén gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu bij de huidige bestemming aanwezig is. In de nieuwe bestemming is het gebied gesaneerd.

Op basis van voldoende onderzoek en afhankelijk van de specifieke omstandigheden van de lokatie nu en de functie ervan in de toekomst wordt van geval tot geval een concrete beslissing genomen over de aanpak; er is derhalve sprake van maatwerk.

Uit het bodemonderzoek is gebleken, dat géén horizontaal en vertikaal transport van de verontreiniging heeft plaatsgevonden (het grondwater is niet verontreinigd).

Een saneringsplan is intussen ontwikkeld. De gegevens m.b.t. de verontreiniging zijn van dien aard, dat na de sanering de gemeente een "verklaring van geen bezwaar" (zgn. gifvrije-verklaring) zal afgeven. Na de sanering vinden de bouwactiviteiten plaats en is het terrein volkomen geschikt voor de bestemming wonen. Aan de bouwvergunning zal de verplichting tot een sanering verbonden worden. In de voorschriften is eveneens een soortgelijke regeling opgenomen (artikel 3 lid 1.).

- Wind

Ten aanzien van mogelijke windproblemen is door de Hoofdgroep Maatschappelijke Technologie van T.N.O. een bureaustudie uitgevoerd naar mogelijke problemen ten gevolge van de wind in het plangebied (Masterplan, januari 1988; ter inzage in Raadsportefeuille; onder f.). Omdat in dergelijk onderzoek de omgevingsbebouwing en het voorland niet zijn nagebootst kunnen de resultaten van het onderzoek slechts als indicatief worden beschouwd.

Een exacte definitie van windhinder is volgens de deskundigen van T.N.O. niet te geven omdat vanwege de relativiteit en subjectiviteit van het begrip hinder een normering ontbreekt. Binnen dit kader is in ieder geval van belang de windsnelheid op verblijfsniveau, de duur dat op dit verblijfsniveau wordt vertoefd en de activiteiten die er plaatsvinden.

Om toch enigszins tot een normering te komen, wordt bepaald hoeveel dagen per jaar het op een bepaalde plaats harder zal waaien dan een gekozen windsnelheid. Gebruikelijk wordt hiervoor als snelheid 5 m./sec. gekozen. Aan de hand van door buitenlandse onderzoekers vastgestelde criteria is door T.N.O. een tabel samengesteld, waarin voor een aantal verschillende activiteiten de windhindercriteria zijn samengevat.

De volgende onderdelen van het plangebied zijn als potentiëel windgevoelig aangeduid:

de Stoa : Het windklimaat in de beperkte onderdoorgangen van de torengebouwen van de Stoa zal als hinderlijk tot zeer hinderlijk worden ervaren, indien geen windafschermende maatregelen worden getroffen.



blad 11

Volgno. : 242-1989

- de markthal : Aanzienlijke windhinder wordt verwacht, indien geen windwerende maatregelen worden getroffen.
- de "hoge" toren : Aanzienlijke windhinder wordt verwacht ten oosten en in mindere mate ten noorden van de toren.
- de 3 oostelijke woontorens : Wat voor de "hoge" toren geldt, geldt in mindere mate voor de 3 oostelijke woontorens. Windhinder kan waarschijnlijk al worden voorkomen door aanplant van struikgewas.

In het kader van het stedenbouwkundig plan is voorlopig volstaan met een oriënterend windonderzoek. Bij de concrete invulling van de bouwmassa's zal worden bezien in welke gevallen een nader windtunnelonderzoek nodig is om de feitelijke omvang van de hinder te bepalen en om na te gaan welke windafschermende maatregelen nodig zijn om deze hinder te reduceren c.q. volledig terug te dringen. Volgens T.N.O. zijn de in de voorstudie gesignaleerde probleempunten goed oplosbaar.

#### - Geluid

In het kader van de Wet Geluidhinder heeft er een toetsing plaatsgevonden van het stedenbouwkundig plan. Waar conflictsituaties ten opzichte van de wet aanwezig waren, zijn deze opgelost binnen de marges die de wet geeft. In een aantal gevallen is geanticipeerd op de toekomstige verlaging van de geluidbelasting door het verkeer. In verband hiermee mag de berekende geluidbelasting worden verlaagd met 5 dB(A), voor straten waar 50 km/uur wordt gereden.

Voor straten waar 70 km/uur wordt gereden is deze verlaging na 1 januari 1990 waarschijnlijk nog 3 dB(A). Daarnaast is geanticipeerd op het feit, dat kantoorbebouwing niet meer als geluidgevoelige bebouwing zal worden aangemerkt en dat de definities "stedelijk" en "buitenstedelijk" met de daarbij horende maximale ontheffingen zullen worden aangepast. In de gevallen waarin dit mogelijk bleek is ontheffing aangevraagd. Waar dit niet mogelijk was zijn maatregelen in de vorm van isolatie, bouwkundige toevoegingen, geluidsarm asfalt of verlaging van de verkeerssnelheid opgenomen.

#### IV. REACTIE AFZONDERLIJKE BEZWAARSCHRIFTEN

##### 1. G.J. Hensels en H.G.M. Hensels

###### Bezwaar:

Reclamanten maken bezwaar tegen de geplande onderdoorgang door het pand Hoogbrugstraat 17.

Beantwoording:

In het voorliggende bestemmingsplan is er tenminste één onderdoorgang gepland tussen de op de plankaart A aangegeven punten 1 en 2.

In de voorschriften wordt in de Hoofdlijnen (artikel 7 sub 2.) aangegeven: "het gebied wordt verder qua langzaamverkeersontsluitingen gekarakteriseerd door de route langs de Maas en die met Oud-Wyck in het noordwestelijk plandeel."

In de bestemming Gemengde doeleinden 1 (artikel 8 lid 2. sub k.) staat vermeld: "er is op meerdere plaatsen doorgaand langzaam verkeer van en naar Wyck en in de oost-westrichting van de bestemming." In artikel 8 lid 3. sub i. tenslotte staat aangegeven: "er moet minimaal één doorgang aanwezig zijn tussen de op de plankaart A aangegeven punten aangeduid met de cijfers 1 en 2 met een minimale hoogte van 3,00 m. en een minimale breedte van 3,50 m."

Het perceel met opstallen van reclamanten ligt tussen de op de plankaart A aangegeven punten 1 en 2., doch voor het belangrijkste deel in hoofdzaak niet in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan Oud-Wyck is ter plaatse van het perceel van reclamanten een onderdoorgang aangegeven. Er moet nog gewezen worden op het feit, dat door opmerkingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (vermeld op bijlage B1 bij de Toelichting op het bestemmingsplan Oud-Wyck, pg. 52), het pand van reclamanten gehandhaafd is. *"Wel blijft de in het oorspronkelijke plan voorziene verbinding uitvoerbaar middels een geprojecteerde onderdoorgang, zulks in verband met de relatie met aan de straatoverzijde aanwezige onderdoorgang welke zal worden benut ten dienste van de ontsluiting van het binnenterrein Hoogbrugstraat/Bourgognestraat."*

Het voorliggende bestemmingsplan doet hierover geen uitspraak. De plaatskeuze voor tenminste de ene doorgang is nog niet gemaakt. Er wordt naar gestreefd om deze keuze binnen 1 jaar te doen. Het is zeker nog geen besliste zaak, dat er gebruik zal worden gemaakt van de in het bestemmingsplan Oud-Wyck als bestemming opgenomen mogelijkheid. Met name de belendende bestaande poortgebouwen aan de door reclamanten omstreden onderdoorgang komen hiervoor ook in aanmerking. Nadere studie en planontwikkeling moeten tot een definitieve keuze leiden. Het is juist, dat een klein deel van het onbebouwde eigendom van reclamanten (ongeveer 6,00 m. diep) binnen het plangebied met de bestemming Gemengde doeleinden 1 ligt. Dit is gebeurd om tussen de nieuwe bebouwing van het Céramique-terrein en de bestaande bebouwing langs de Hoogbrugstraat-zuidzijde een nader te detailleren onbebouwd gebied te ontwikkelen zoals aangegeven op plankaart B met de letter a.

Op grond van het bovenstaande dient het bezwaarschrift ongegrond te worden verklaard.

2. F.H.J.J. van GroeningenBezwaar:

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Céramique voorzover het betreft het nu in het vigerend bestemmingsplan Oud-Wyck gelegen deel, dat wijziging ondergaat in het onderhavige plan.

Reclamant noemt hierbij:

*"Onder andere het vervallen van groen bij Hoge Barakken - Akerstraat, hoogbouw aansluitend Hoge Barakken - Hoogbrugstraat, winkelvestigingen, vervallen van maximale bouwhoogte (thans goothoogte), verhoogde bouwintensiteit op het gebied, bevoorrechte positie bouwterrein Céramique (concurrentiebeding), onjuiste planopzet waardoor ontsluiting Céramique-terrein geen aanvulling en onderbouwing Oud-Wyck is geworden maar een bedreigende concurrent, gebrek ontsluiting Wyck."*

Verder stelt reclamant dat *"door de procedure rond de plannen Céramique en de afspraken welke de gemeente reeds vroegtijdig heeft gemaakt" de gemeente "op grove wijze de belangen van burgers aantast en de rechtszekerheid welke investeerders op grond van bestemmingsplannen maakten en hebben uitgevoerd volledig onderuitgehaald zijn."* Dit is opgevat als bezwaar tegen de bestemmingsplanprocedure.

Beantwoording:

Via citaten uit het vigerende bestemmingsplan Oud-Wyck zal hieronder de context, zoals door reclamant aangehaald, volledig worden weergegeven alvorens tot concrete beantwoording van het bezwaarschrift over te gaan.

In de toelichting van het nu vigerende en ruim 10 jaar geleden door Uw Raad vastgestelde bestemmingsplan Oud-Wyck voor het gebied gelegen ten zuiden van de Hoogbrugstraat-Akerstraat staat vermeld onder de titel "De aan het plan ten grondslag liggende gedachten" (pg. 2).

*"Door aan dit terrein de "dienstverlening" als hoofdbestemming en het "wonen" als de belangrijkste nevenfunctie toe te kennen, kan worden voorkomen, dat belangrijke dienstverleners, die op een binnenstedelijke vestigingsplaats zijn aangewezen, door ruimtegebrek tot vertrek uit de gemeente worden gedwongen. Voorts kan worden bereikt, dat de bewoningscapaciteit van de binnenstad vrij aanzienlijk wordt verhoogd. Dat op het betreffende terrein tevens een bestemming tot parkgebied is gelegd, is te verklaren vanuit de gerede mogelijkheid om ter plaatse het grote tekort aan groenvoorzieningen op de oostelijke Maasoever goeddeels op te heffen."* Hierbij werd verwezen naar de Nota doelstellingen en Structuurplan Binnenstad Maastricht van maart 1977 (pg. 122-123).



In de toelichting wordt eveneens onder "Doelstellingen en programma" gesteld (pg. 13).

*"Voor wat het bij de Kon. Sphinx-Céramique in gebruik zijnde terrein ten zuiden van de Hoogbrugstraat betreft, wordt deze urgentie uit een drietal factoren afgeleid:*

- *de nadelige effecten van dit ondoordringbare terrein voor de functionering van de oostelijke binnenstad;*
- *het streven naar een samenhang tussen de functies in het gebied Randwyck en de binnenstad en*
- *het groeiende tekort aan terreinen voor de vestiging van instituten, die gelet op hun dienstverlenende functie op een vestigingsplaats in de binnenstad zijn aangewezen.*

*Het is duidelijk, dat, ook indien het hier bedoelde terrein - geheel of gedeeltelijk - niet op redelijk korte termijn in de nagestreefde refunctionalisatie kan worden betrokken, in het bestemmingsplan Oud-Wyck met een meer bij de binnenstedelijke ligging van deze terreinen aangepast gebruik rekening dient te worden gehouden.*

*Deze afstemming op het toekomstig gebruik van het industrieterrein of een gedeelte daarvan is immers van grote betekenis voor de functies en de vorm, die aan het aangrenzende gebied tussen de Hoogbrugstraat en de Wycker Brugstraat moeten worden gegeven."*

Over de groenstructuur wordt in de toelichting onder "Doelstellingen en programma" het volgende opgemerkt (pg. 17):

*"In de Discussie-nota Binnenstad werd reeds gewezen op de wenselijkheid tot het inrichten van én of meer parkachtige zones in het stadsdeel Wyck, dat vrijwel van groen is verstoken. In het kader van de noodzakelijk gebleken reconstructie van dit stadsdeel dient dan ook te worden gestreefd naar de aanleg van een parkgebied van voldoende omvang.*

*Voor wat deze doelstelling betreft, kan worden gewezen op de mogelijkheid van de inrichting tot park van een tot het eigendom van de Kon. Sphinx-Céramique behorende en van fraaie beplanting voorzien terrein aan de Akerstraat."*

In de Beschrijving van het plan wordt het volgende vermeld (pg. 18):

*"De begrenzing van het bestemmingsplan wordt gevormd door de rivier de Maas, de Wilhelminasingel, de Akerstraat, de Heugemerweg, een belijning op het industrieterrein van de Sphinx-Céramique, waardoor een zevental hectaren van dit terrein binnen de werkingssfeer van het plan komt te liggen en de Maaspuntweg.*

*De reden, waarom niet het gehele terrein van de Sphinx-Céramique binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan is betrokken, moet gezocht worden in de omstandigheid, dat met de realiteit van de aanwezigheid van dit fabriekscomplex voor onbepaalde tijd rekening moet worden gehouden. Het betrekken van bedoelde terreinen binnen de begrenzing van het plan is slechts dan zinvol, indien de op deze terreinen te projecteren bestemmingen binnen afzienbare tijd uitvoerbaar zijn.*

*Het grote belang van het behoud van de werkgelegenheid bij de op de bedoelde terreinen gevestigde bedrijven en het ontbreken van de financiële middelen voor het voeren van effectieve verwervings-onderhandelingen dwingen tot een beperking tot die delen van bedoelde terreinen, waarvan verwacht mag worden, dat zij binnen een redelijke termijn voor andere doeleinden kunnen worden aangewend."*

In dezelfde Beschrijving van het plan worden de bestemmingen voor het door reclamant bestreden gebied gegeven: zij luiden als volgt (pg. 23/24):

*"- Nader te detailleren gebied.*

*Deze bestemming is gegeven aan een drietal gebieden, te weten:*

- het terrein, aansluitend aan het in aanbouw zijnde hotel aan de Ruitersrij; deze bestemming laat de mogelijkheid open tot een bij de toekomstige ontwikkeling aangepaste nadere detaillering, waarbij niet uitgesloten moet worden geacht, dat ter plaatse wordt overgegaan tot de inrichting van een plein, waaraan in dit stadsdeel grote behoefte bestaat en dat als representatieve toegang zou kunnen fungeren naar de ten zuiden van de Hoogbrugstraat te ontwikkelen functies (2A);*
  - delen van de ten zuiden van de Hoogbrugstraat en de Akerstraat gelegen en thans nog bij de Kon. Sphinx-Céramique in eigendom zijnde terreinen (2A);*
  - een complex van terreinen, eveneens in eigendom van de Kon. Sphinx-Céramique en gelegen tussen de in het plan voor "Bijzondere doeleinden en park" bestemde terreinen en de bebouwing aan de Heugemerweg (2B).*
- Bijzondere doeleinden en park.*

*De overweging, dat het stadsdeel Wyck nagenoeg geheel verstoken is van openbaar groen en op het terrein, in eigendom van de Sphinx-Céramique reeds een parkachtige begroeiing aanwezig is, nodigt uit tot de bestemming van de hier bedoelde terreinen tot parkgebied. Een menging met bebouwing in de sfeer van bijzondere doeleinden behoeft geen belemmering te betekenen in het streven om Wyck op deze plaats te voorzien van een openbaar park met ruime mogelijkheden tot verpozing.*

*- Openbaar groen.*

*Een strook terreinen met een breedte van 10 à 20 meter, gelegen tussen het gebied, bestemd voor bijzondere doeleinden ten zuiden van de Hoogbrugstraat en de fabrieksgebouwen van de Kon. Sphinx-Céramique; deze strook vormt een verbinding tussen de Maaspuntweg en het geprojecteerde parkgebied en fungeert derhalve enerzijds als een recreatieve wandelroute, anderzijds als een afscherming van het genoemde fabrieksterrein."*

Bij een uiteenzetting over de gekozen fasering in het plan Oud-Wyck wordt in de toelichting gesteld (pg. 32):

*"De kosten verbonden aan de verwerving van het Sphinx-Céramique-terrein maken de nagestreefde refunctionalisering van dit gebied op korte termijn twijfelachtig. Overwogen zal worden of een gedeelte van de groenstrook aan de Akerstraat in een eerdere fase aangekocht kan worden."*

Het bovenstaande is uitvoerig geciteerd om aan te geven uit welk gedachtengoed in 1978 de invulling van de door reclamant gewenste handhaving van de bestemmingen voor het omstreden gebied is voortgekomen. De uitgangssituatie in het onderhavige plan is een geheel andere. Door het beschikbaar komen van het gehele Céramique-terrein is  en plan ontworpen tussen Randwyck en Oud-Wyck vanuit de in de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan uitvoerig omschreven Randvoorwaarden (hoofdstuk 4), Doelstellingen (hoofdstuk 5), Programmatische aspecten (hoofdstuk 6) en de Stedebouwkundige visie (hoofdstuk 7).

Hierbij moet er tevens gewezen worden op het verschil tussen het Masterplan van januari 1988 en het nu voorliggende ontwerp; er is geen bebouwing meer direct tegenover de eigendommen van reclamant gepland. De door reclamant gegeven detaillering na "onder andere" zal per onderdeel worden beantwoord:

- vervallen van groen bij Hoge Barakken-Akerstraat; hiervoor wordt in de eerste plaats verwezen naar het gestelde onder III. sub 2. In de als bijlage B2 in de toelichting bij plan Oud-Wyck opgenomen reactie op de inspraak staat o.m. vermeld (pg. 67): *"De aanleg van laatst bedoeld park (aan de Akerstraat) mag inderdaad niet op korte termijn worden verwacht. Dit wil niet zeggen, dat men het derhalve als niet reëel mag beschouwen. Dat dit park te excentrisch zou zijn gelegen om te kunnen functioneren als stedelijke groenzone (inclusief een kinderspeelplaats) moet worden ontkend (zie stadspark in de westelijke binnenstad)."* Hierbij moet echter rekening worden gehouden met de gewijzigde inzichten sedert 1978 bij het beschikbaar komen van het gehele terrein. Daarnaast is het een feit, dat het bedoelde groen ten oosten van de woning van betrokkenen de bestemming bijzondere doeleinden en park (zie kaart onder h. in de raadsportefeuille) had met de volgende voor het bezwaarschrift relevante bepalingen de bebouwingsdichtheid maximaal 20% bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 15 meter bedragen.
- hoogbouw aansluitend Hoge Barakken; zie het gestelde onder III. sub 2. en sub 3.;
- winkelvestigingen; in het plan Céramique is het mogelijk maximaal 5.000 m<sup>2</sup> b.v.o. voor detailhandel te realiseren in de bestemming Gemengde doeleinden 1; op grond van de in de toelichting in hoofdstuk 6 onder 5. opgenomen motieven is deze invulling mogelijk; voor de overige mogelijke detailhandel wordt verwezen naar de beantwoording van het bezwaarschrift van reclamanten 8, 9 en 10;





- vervallen van maximale bouwhoogte; voor de beantwoording van dit deel van het bezwaarschrift wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant 3 waar een soort gelijk bezwaar wordt aangevoerd. Onder dit bezwaarschrift staat tevens de naam van reclamant 2 vermeld;
- verhoogde bouwintensiteit; vooral op grond van het stedenbouwkundig ontwerp (zie III. sub 2.) en daarnaast de economische uitvoerbaarheid (zie toelichting hoofdstuk 9) is er een hogere bouwintensiteit in het bestreden plandeel dan in het vigerende plan Oud-Wyck voor hetzelfde gedeelte;
- bevoorrechte positie bouwterrein Céramique (concurrentiebeding); de looptijd van het bestemmingsplan is tien jaren hetgeen niet bijzonder is. In de hoofdstukken 9 en 10 van de toelichting is dit weergegeven. Het concurrentiebeding maakt als privaatrechtelijke overeenkomst als zodanig geen deel uit van het bestemmingsplan;
- onjuiste planopzet waardoor ontsluiting Céramique-terrein geen aanvulling en onderbouwing Oud-Wyck is geworden, maar een bedreigende concurrent, gebrek aan ontsluiting Wyck; voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde onder III. sub 2. en 3.;
- het door reclamant tijdens de hoorzitting van de Raadscommissie V.S.R. d.d. 25 september 1989 ingediende tekening van de door hem gewenste toestand is om stedenbouwkundige en financiële redenen niet uitvoerbaar zoals reeds eerder is aangegeven;
- bij het onderdeel van het bezwaarschrift van reclamant aangaande de procedure van het bestemmingsplan wordt voor wat de inspraak verwezen naar III. sub 1. Voor het overige zij vermeld, dat de planprocedure volgens de Wet en Besluit op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd.

Tenslotte zij er op gewezen dat, indien reclamant meent door de bepalingen van het bestemmingsplan schade te lijden of te zullen lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hij een verzoek kan indienen bij de gemeenteraad (artikel 49 W.R.O.). Hierbij moet worden aangetekend dat, blijkens een op verzoek van ons College uitgevoerde toets, de eventueel mogelijke planschade niet van dien aard zal zijn, dat daardoor het plan om economische redenen niet zou kunnen worden uitgevoerd.

Er kan worden opgemerkt, de opvatting van reclamant "... dat U zo'n belangrijke ontwikkeling voor Wyck op zo'n goedkope wijze heeft verwanseld" onjuist is; er heeft een afweging van alle in het geding zijnde belangen plaatsgevonden.

Op grond van het bovenstaande dient het bezwaarschrift ongegrond te worden verklaard.



3. Vereniging van eigenaars/bewoners Hoogbrugstraat-zuidzijde

Bezwaar:

Ofschoon reclamante in het algemeen haar tevredenheid betuigt over de wijze waarop in het ontwerp-bestemmingsplan rekening is gehouden met de belangen van de vereniging, acht zij het in de toelichting (pagina 83) gestelde dat over de detaillering van het gebied - op de plankaart B met de letter a aangegeven - met de bewoners van de Hoogbrugstraat overlegd zal worden te vrijblijvend. Tevens is de plaats van deze tekst in de toelichting een probleem.

Reclamante wil eveneens een termijn zien opgenomen waarbinnen het bovenbedoelde overleg zal worden gevoerd en de uitvoering ter hand wordt genomen.

Reclamante wil in de voorschriften opgenomen zien, dat boven de in artikel 8 lid 3.b. geregelde goothoogte geen dak als 5de bouwlaag met een woon- of andere functie kan komen. Reclamante wenst evenmin dat de Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 26 van de voorschriften) van toepassing is op het bepaalde in artikel 8 lid 3.b.

Reclamante zou gaarne de zekerheid ontvangen dat functies toegelaten in de bestemming Gemengde doeleinden 1 niet zodanig aan de noordzijde van het gebied worden gevestigd dat overlast kan ontstaan voor de bewoners van de Hoogbrugstraat-zuidzijde.

Reclamante is van mening dat met één doorgang, tussen de punten aangeduid met de cijfers 1 en 2 op plankaart A, kan worden volstaan en ziet deze bij voorkeur gerealiseerd door het benutten van één van de bestaande poortopeningen.

Reclamante vraagt zekerheid over de maximaal toelaatbare hoogte van de bebouwing te realiseren op gronden aangeduid op plankaart B met de letter b.

Reclamante zou gaarne in kennis worden gesteld van de resultaten van het T.N.O.-onderzoek naar eventueel te verwachten windhinder. Zij wijst iedere aantasting van de leefbaarheid in de directe omgeving van de toren van de hand en wenst op enigerlei wijze volstreekte zekerheid hierover door de gemeente te ontvangen.

Reclamante wijst bij voorbaat de situering van een inrit en/of uitrit van een parkeergarage nabij het huidige parkeerterrein van Hotel Maastricht van de hand.

Reclamante tekent, indien de gemeente voornemens is in het kader van de Wet Geluidhinder ontheffing voor de Hoogbrugstraat aan te vragen, bij voorbaat bezwaar aan.

Beantwoording:

Het is bestaand gebruik bij de gemeente Maastricht om, via terugkoppeling met de bewoners, gebieden als bedoeld in het bezwaarschrift te detailleren. Een op schrift gestelde verklaring hieromtrent zal aan reclamante ter hand worden gesteld. Indien de detailplanning op het moment van de verklaring duidelijk is zal deze worden vermeld. Anders zal er een termijn in worden opgenomen waarbinnen redelijkerwijze inspraak en uitvoering kunnen worden verwacht.

Op kaart 15 in de toelichting is een aantal profielen opgenomen waarop is aangegeven op welke wijze de maximale bebouwing zal verlopen.

In de oost-west lopende begrenzing van het omstreden gebied is er een goothoogte van 12,00 m. vastgelegd. Op 2,00 m. achter de goot is de hoogte 14,00 m. Een vastleggen van het door reclamant gevraagde in de voorschriften lijkt niet zinvol. De keuze voor een globaal plan is niet zonder reden gebeurd. De functie die aan de 2,00 meter in het horizontale vlak wordt gegeven zal zodanig zijn dat de privacy van reclamante niet wordt aangetast.

Bij het bepaalde in artikel 26 (Algemene vrijstellingsbevoegdheid) zal een uitzondering worden gemaakt voor de bedoelde 12,00 m. in artikel 8 lid 3.b. en de maximale hoogte voor de "toren" (52,50 m.; artikel 8 lid 3. sub b., tweede gedachtenstreepje).

Ten aanzien van de eventuele overlast in het tussengebied wordt verwezen naar de Hinderwet, daar het hier bedoelde buiten het kader van het bestemmingsplan valt.

Het - op zich beperkte - aantal onderdoorgangen dat noodzakelijk is zal in de nabije toekomst moeten blijken. De plaats kan nu nog niet bepaald worden (zie ook reclamanten onder nr. 1).

De maximale bouwhoogte van de toelaatbare bebouwing op de gronden aangeduid op plankaart B met de letter b zal in de voorschriften worden opgenomen (artikel 8, lid 3. sub b., tweede gedachtenstreepje) en in artikel 26 worden uitgezonderd (zie boven).

Het vooronderzoek windhinder ligt ter inzage. Aantasting van de leefbaarheid is uiteraard niet datgene wat door de gemeente wordt nagestreefd. Er is geen middel om op dit moment daarover volstreekte zekerheid te geven.

De definitieve wijze waarop de parkeergarage(s) toegankelijk zullen worden gemaakt is nog niet volstrekt zeker. De ligging van de hoofdingang aan de verlengde Limburglaan en omgeving staat echter vast.

In de procedure in het kader van de Wet Geluidhinder heeft de hoorzitting op 4 september plaatsgevonden. Het door reclamante bedoelde gedeelte van de Hoogbrugstraat is geen onderwerp in deze.

De verwachting bestaat dat de verkeersintensiteit op de Hoogbrugstraat niet meer zal toenemen dan die veroorzaakt door de autonome groei van het verkeer en de (mogelijke) vergroting van het aantal hotelbedden van hotel Maastricht. Zie verder III. sub 2. en sub 3.

Om die reden bestaat derhalve geen noodzaak voor de aanleg van de verkeersdrempels.



Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld aan het bezwaar m.b.t. artikel 26 lid 1. sub c. tegemoet te komen door artikel 8 lid 3.b. wat betreft de 12,00 m. uit te zonderen evenals de "toren" (maximaal 52,50 m.).

Tevens zal de maximale hoogte van de bebouwing toegelaten op gronden aangeduid met de letter b op plankaart B worden vastgelegd (52,50 m.).

Voor het overige wordt voorgesteld het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Wel zal reclamante een verklaring worden overlegd waar het boven aangegevene in zal worden vastgelegd.

#### 4. Vereniging Stadsvernieuwing Wyck

##### Bezwaar:

Reclamante maakt bezwaar tegen de toeneming van de verkeersoverlast in Wyck en tegen het voornemen om de maximale geluidsnormen te verhogen.

Het is reclamante onduidelijk hoe tegemoet wordt gekomen aan de algemene wens om de aansluitpunten met Wyck zodanig te maken dat er een goede relatie ontstaat tussen het huidige Wyck en het nieuwe plan. Dit betreft vooral: een ruimere, vriendelijker en open verbinding via de Hoge Barakken; bezwaar tegen de maximale hoogte van bebouwing toegestaan op de gronden aangeduid met de letter b op plankaart B (zou maximaal 40,00 m. mogen zijn), de omgeving van de toren: ook hier moeten de verbindingen ruim, vriendelijk en open zijn; bezwaar tegen de geplande vooruitgeschoven voorgevelrooilijn in de Akerstraat tussen de Hoge Barakken en de winkelstraat.

Reclamante heeft bezwaar tegen het ontbreken van een maximale nokhoogte (artikel 8 lid 3. sub b., eerste gedachtenstreepje); tevens maakt reclamante er bezwaar tegen dat het bouwplan geen zichtbare verbetering brengt in de slechte bereikbaarheid van de zuidwesthoek van Oud-Wyck en vraagt zich af hoe de bereikbaarheid zal zijn van het gebied rond Hotel Maastricht, de nieuwe parkeergarage, de loopbrug en de markthal.

Reclamante accepteert geen oplossingen die leiden tot een hogere verkeersdruk in de Hoogbrugstraat.

Reclamante vindt dat het onduidelijk blijft hoe de open ruimte achter Hotel Maastricht er uit gaat zien. Zij hecht grote waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van dit scharnierpunt.

Reclamante vindt dat de voetgangersbrug zo dicht mogelijk bij het huidige Wycker Grachtje moet aanlanden.

Reclamante stelt, dat het nieuwe plan het huidige parkeerprobleem in Wyck moet oplossen; de parkeerplaatsen die komen te vervallen, dienen gecompenseerd te worden. De parkeerhavens in de Akerstraat dienen gehandhaafd te blijven. De bushalte dient, volgens reclamante, zo dicht mogelijk bij de toren te liggen.



Reclamante stelt dat het van groot belang wordt geacht dat de economische functies in het plan additioneel zullen zijn ten opzichte van de huidige functies in Wyck. Voor de huidige economische functies worden dan ook garanties gevraagd ter voorkoming van negatieve gevolgen door ontwikkelingen in het nieuwe plan.

Een onderzoek naar de mogelijke gevolgen lijkt reclamante onontkoombaar.

Grote waarde hecht reclamante aan een goed functionerende markthal met een gevarieerd aanbod van (additionele) functies, waaronder sterk publiekgerichte culturele functies rond de markthal; dit om de achterstand op cultureel gebied in te halen.

Reclamante merkt op, dat de waterpartij zodanig moet worden aangelegd dat hij niet dichtslibt.

Reclamante vraagt op welke wijze tegemoet wordt gekomen aan de genoemde negatieve gevolgen van het windtunnel onderzoek en vraagt tevens inzage van dit onderzoek.

Reclamante stelt dat de globaliteit van het bestemmingsplan grote onduidelijkheid met zich meebrengt over de kwaliteit van de relaties tussen oud en nieuw en ook voor de rechtszekerheid voor de bewoners en belanghebbenden in de overgangsgebieden waarvoor reclamante opkomt.

Reclamante eist een duidelijke toezegging direct betrokken te worden bij de nadere uitwerkingen in het noordwestelijk plandeel.

Met name worden genoemd:

de voetgangersbrug, het "scharnierpunt" achter Hotel Maastricht, de functies in het betreffende gebied, de bebouwing direct ten zuiden van de Hoogbrugstraat, de bebouwing op de gronden aangeduid met de letter b op plankaart B en de directe omgeving, de bebouwing aan de Akerstraat.

#### Beantwoording:

Voor de beantwoording van de bezwaren tegen bereikbaarheid, verkeer en stedenbouwkundige structuur van reclamante wordt verwezen naar III.2. en III.3.

De hoorzitting in het kader van het verzoek om hogere grenswaarden heeft op 4 september plaatsgevonden; hier is reclamante niet aanwezig geweest.

De maximale hoogte van de bebouwing op de gronden aangeduid met de letter b op plankaart B wordt bepaald op 52,50 m. (aanvulling op artikel 8 lid 3.b., derde gedachtenstreepje). In de toelichting van dit bestemmingsplan is de reden voor deze hoogte nader uiteengezet.



Er is in de Akerstraat nog geen rooilijn vastgelegd. Er is alleen de mogelijkheid opengelaten om de Hoogbrugstraat een stedenbouwkundig bepaald karakter te geven door een "versmalling" ter plaatse als door reclamant bedoeld. Een uitwerking van deze situatie zal nog moeten plaatsvinden.

Voor de beantwoording van het bezwaar over de nokhoogte (artikel 8 lid 3. sub b.) wordt verwezen naar reclamante onder 3.

De bereikbaarheid vanuit het zuiden wordt, als gevolg van de aansluiting van de verlengde Limburglaan ter plaatse van de Wilhelminasingel, sterk verbeterd zonder dat dit aanleiding geeft tot een hogere verkeersdruk in de Hoogbrugstraat anders dan door autonome groei en een (mogelijke) vergroting van het aantal hotelbedden van Hotel Maastricht.

Bij de uitwerking van het globale plan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de door reclamante gestelde vragen over bereikbaarheid van de verschillende objecten.

De plaats van de voetgangers/fietsbrug wordt door de Raad nader uitgewerkt. Hierover zal een aparte inspraakronde plaatsvinden.

In het programma van het plan is voorzien in realisering van parkeerplaatsen ter ontlasting van het parkeertekort in Wyck.

Bij de planuitwerking van het kruispunt Akerstraat - Wilhelminasingel zal ook, zoveel als mogelijk, rekening worden gehouden met de behoefte aan parkeergelegenheid ter plaatse.

Op voorhand lijkt het niet mogelijk en uit oogpunt van veiligheid ook niet wenselijk de aanwezige insteekhavens te handhaven. Te gelegener tijd zal hierover met de betrokkenen contact worden opgenomen om tot een acceptabele oplossing te komen.

Het ligt inderdaad in de bedoeling één van de bushaltes in de omgeving van de toren en de markthal te situeren.

Het is niet mogelijk anders dan bij reclamanten 8, 9 en 10 aangegeven m.b.t. detailhandel garanties te geven als door reclamante bedoeld. Gelet op het te realiseren programma is er ook op de punten kantoren en bijzondere doeleinden geen sprake van additionele functies aan de huidige functies in Wyck. Het gaat om (boven)regionale functies. Garanties ter voorkoming van negatieve economische gevolgen door de ontwikkelingen van het nieuwe plan zijn praktisch onuitvoerbaar. Voor wat betreft detailhandelsfuncties zal een branche- en selectiecommissie worden ingesteld (zie ook reclamanten 8, 9 en 10). Er wordt door de realisering van het voorliggend bestemmingsplan een duidelijke versterking van Wyck verwacht.

Aan een goed functioneren van de markthal met directe omgeving wordt door alle betrokkenen evenals door reclamante grote waarde gehecht.

De waterpartij zal niet in echte open verbinding met de Maas staan, zodat voor dichtslibben geen vrees hoeft te bestaan.

Het vooronderzoek windhinder ligt ter inzage. Verder onderzoek zal aangegeven op welke wijze eventuele hinder moet worden voorkomen.

De globaliteit heeft nadelen, zoals nader uiteengezet in informatie- en inspraakavonden; het biedt echter ook grote voordelen gelet op de aard van het plan.

De rechtszekerheid van omwonenden is echter tot grote hoogte beschermd (zie o.m. aanhef van bezwaarschrift van reclamante 3).

Reclamante zal middels periodiek overleg tussen haar en de gemeente op de gebruikelijke wijze over de planontwikkeling worden geconsulteerd. Met name het noordelijk plandeel zal onderwerp van deze periodieke consultaties uitmaken.

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld de bezwaren van reclamante ongegrond te verklaren met uitzondering van de bouwhoogte als bij reclamante 3. Reclamante zal een verklaring ontvangen waarin de bovenvermelde hierop betrekking hebbende punten worden vastgelegd.

#### 5. N.C.Th. Soeters

##### Bezwaar:

Reclamant maakt bezwaar tegen het verdwijnen van het groen gelegen op de Akerstraat en Hoge Barakken, het versmallen van de Akerstraat, de hoogte van de te bouwen woon-/kantoorunits, het voornemen de parkeergelegenheid te veranderen voor onder meer pand Akerstraat 20a (reclamant wijst op de noodzaak van goede bereikbaarheid om zijn zaak met succes te kunnen voortzetten) en de plaats en de hoogte van de toren (maximumhoogte van de bebouwing toegestaan op de gronden aangeduid met de letter b op plankaart B); deze ligt te nadrukkelijk tegen de oude bebouwing van de Hoge Barakken en Hoogbrugstraat aan. Reclamant merkt hierbij op dat een onderzoek van T.N.O. met betrekking tot de windhinder niet is gepubliceerd in het bestemmingsplan.

##### Beantwoording:

Voor de beantwoording van het eerste deel van het bezwaarschrift (verdwijnen groen) wordt verwezen naar III.2. en III.3.

De versmalling van de Akerstraat aan de zuidzijde is bedoeld om in esthetisch opzicht een betere stedenbouwkundige overgang te bewerkstelligen tussen enerzijds de kleinschaligheid van Oud-Wyck en anderzijds de grotere schaal van de ruimte nabij de Wilhelminasingel.

Het is duidelijk dat het bedrijf van Soeters grote belangen heeft bij een voor zijn bedrijf vriendelijke oplossing. Er moet wel worden gewezen op het openbare karakter van de nu aanwezige parkeergelegenheid. Te gelegenertijd zal hierover met reclamant contact worden opgenomen om tot een oplossing te komen waarbij zowel het private - als het publieke belang wordt meegewogen.



Voor de plaats en de hoogte van de toren wordt verwezen naar de bezwaarschrift-beantwoording van reclamanten 3 en 4.

Het vooronderzoek windhinder ligt ter inzage.

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Aan reclamant zal een verklaring worden verstrekt, dat hij zal worden betrokken bij de detaillering van de parkeerplaatsen bij zijn bedrijf.

6. Stichting Milieucentrum Maastricht en Omstreken en Vereniging Milieu-defensie Kerngroep Maastricht

Bezwaar:

Reclamanten achten, gelet op de korte afstand tot het centraal station, bushaltes van omstreeks 25 buslijnen en de multifunctionele binnenstad en het Randwyck-terrein een zo groot opgezette ontsluiting van het plangebied (middels de bestemming Verkeersdoeleinden 1) overbodig. Deze drie tracés nemen onevenredig veel ruimte in beslag, wat niet past in het idee van een compacte stad zoals dit met dit uitbreidingsplan wordt nagestreefd. Bovendien zal de benutting van de grote tracés aanleiding geven tot stankhinder, luchtverontreiniging, stof- en geluidoverlast en aantasting van de externe veiligheid van burgers in het plangebied. Een beperking van de maatvoering van de tracés is noodzakelijk.

Reclamanten constateren, dat de drie tracés aanleiding geven tot doorgaand verkeer. Dat heeft drie nadelen: milieuhygiënische problemen in het plangebied; de gebieden rond het plangebied kunnen de huidige autoverkeersstromen nu al niet aan, een toename is ongewenst, vergroting van de hoofdwegenstructuur of verbreding van rijstroken danwel de tunnel onder het spoor zal dit probleem alleen maar vergroten.

Doorgaand verkeer is, volgens reclamanten, in strijd met de voorschriften bij de bestemming Verkeersdoeleinden 1 (artikel 16).

Reclamanten menen dat de speciale functie die met de bestemming Verkeersdoeleinden 2 (artikel 17) wordt nagestreefd, wordt aangetast.

Reclamanten achten het noodzakelijk dat de tracés het plangebied niet doorsnijden, maar slechts aan de zuidzijde het plangebied ontsluiten en daar aansluiten op het bestaande wegennet.

Reclamanten stellen dat het, gelet op de korte afstand tot de binnenstad en de uitstekende openbaar vervoersvoorzieningen, wenselijk is de parkeervoorzieningen per woning tot 0,5 terug te brengen en dat geen parkeerplaatsen voor personeel van de bedrijven worden gerealiseerd.





Reclamanten achten het, met het oog op behoud en verbetering van het leefmilieu, gelet op de dichte bebouwing in het plangebied en in Wyck wenselijk dat in de gebieden die nog ruimtelijk moeten worden ingericht een uitgebreide groenvoorziening wordt aangebracht. Zij achten de ontwikkeling van een park, met gebruikmaking van de vele groenelementen die daar aanwezig zijn (kaart 7 bij de toelichting) in het noordoosten van het plangebied noodzakelijk.

Reclamanten stellen dat artikel 22 van de voorschriften moet worden aangevuld met het doeleind: hoogspanningskabel voor transporten elektriciteit.

Reclamanten stellen dat, gelet op de toelichting, het geen nut heeft het straalpad op de plankaart A op te nemen.

Volgens reclamanten dient de vestiging van categorie A-inrichtingen (Wet Geluidhinder) te worden uitgesloten omdat doeleinden van openbaar nut in meerdere doeleindenomschrijvingen zijn opgenomen.

Reclamanten stellen dat de zone aanduiding voor het spoorweglawaai en de 50 dB(A)-lijnen bij de gezoneerde of geprojecteerde wegen ontbreken en deze dienen te worden aangeduid op de plankaart.

Reclamanten merken op dat de beschikking van Gedeputeerde Staten aangaande de hogere grenswaarden niet is bijgevoegd. Zij stellen dat dit alsnog dient te gebeuren.

Volgens reclamanten is artikel 25 van de voorschriften overbodig omdat nergens geluidgevoelige bouwwerken opgericht mogen worden waar de hogere grenswaarden in de komende tien jaar worden overschreden.

Reclamanten stellen dat in de toelichting de afweging ten aanzien van transporten van gevaarlijke en explosieve stoffen over de J.F. Kennedybrug of de spoorweg ontbreekt evenals de betekenis van deze transporten voor het plangebied.

Dit geldt volgens reclamanten eveneens voor de afvoer van afval- en hemelwater, waarbij de vraag rijst of de waterzuiveringsinstallatie op de vergroting van de afvoer berekend is. De vraag rijst bij reclamanten of er voor een nieuw hoofdriool een nieuwe samengestelde bestemming moet komen.

Reclamanten merken op dat de gemeente niet over relevante gegevens beschikt om zogenaamde gifvrije-verklaringen af te geven. Gelet op het belang van een niet vervuilde bodem achten reclamanten het noodzakelijk dat in alle bestemmingen bij de oprichting van bouwwerken, voor welk doel dan ook, een gifvrije-verklaring wordt afgegeven door het College van Burgemeester en Wethouders. Deze voorwaarde dient in de voorschriften opgenomen te worden.

Reclamanten maken bezwaar tegen de beperking van het onderwerp van inspraak; dit achten zij in strijd met artikel 6a W.R.O.

Tenslotte merken reclamanten op dat het uitgangspunt van het gemeentebestuur om te komen tot een energiebesparingsbeleid in de gemeente randvoorwaarden stelt aan het plan. Reclamanten menen dat 3 middelen in dit plangebied benut moeten worden:

woonkamers aan de zuidzijde; stadsverwarming ontwikkelen met behulp van een nabijgelegen warmtekracht-installatie; voor buizen en schakelstations dienen gronden gereserveerd te worden; verplicht stellen van dakhellingen van 45 tot 60° om de mogelijkheid te bieden zonnecollectoren aan te brengen.

#### Beantwoording:

Naast de eisen van de Wet geluidhinder is vooral om reden van stedenbouwkundige aard gekozen voor een centrale brede as (verlengde Limburglaan) met de nodige allure. De ruimte is echter niet alleen bestemd voor de auto maar evenzeer voor andere verkeerssoorten. Er komen ruime trottoirs en vrijliggende fietspaden. Beperking van de ruimte voor het autoverkeer zou niet automatisch leiden tot minder hinder, verontreiniging en overlast. Eerder kan het tegendeel het geval zijn. Belangrijk in deze is wel dat maatregelen worden genomen om de snelheid van het verkeer aan banden te leggen en te zorgen voor een veilige oversteekbaarheid van de verlengde Limburglaan. De soort maatregelen dat hiervoor nodig is, wordt nog nader uitgewerkt.

Zoals alle bebouwde en bewoonde gebieden zal ook het Céramique-gebied straks verkeer gaan produceren; ook autoverkeer. Daarbij is het vooralsnog niet reëel te veronderstellen dat het autobezit en het autobezit zal afnemen. Integendeel, landelijke prognoses laten nog een sterke mobiliteitsstijging zien voor de eerstkomende 20 jaar. Met deze trend zal enigermate rekening worden gehouden. De gemeente is niet bij machte, zo zij dat al zou willen, deze trend betekenisvol om te buigen, bijvoorbeeld door het niet realiseren van infrastructuur in de vorm van wegen en parkeergelegenheid.

Met de in het plan opgenomen infrastructuur zal het verkeer en parkeren op adequate wijze worden gereguleerd, waarbij ook de parkeerdruk in Wyck wordt verlicht en waarbij het leefmilieu op de Heugemeweg sterk zal verbeteren. Met de door de reclamanten voorgestelde ontsluiting en parkeernorm zou het tegendeel worden bereikt.

Voor het overige verkeer en parkeren wordt verwezen naar III.2. en III.3.

De bestemming Verkeersdoeleinden 1 (artikel 16) heeft als doeleindenomschrijving o.a. verkeersdoeleinden in de vorm van hoofdontsluitingswegen. In lid 4. van het artikel is de relatie gelegd met de op de plankaart A aangegeven wegprofielen. Het woord hoofdontsluitingsweg wordt door reclamanten in beperkte zin opgevat. Doorgaand verkeer zou in feite in strijd zijn met de doeleindenomschrijving. Vanuit het plan Céramique, waarin de bestemming Verkeersdoeleinden 1 is gelegen, is deze primair bedoeld als hoofdontsluiting van het plangebied. Dat er tevens doorgaand verkeer gebruik van zal maken is duidelijk. Vanuit de gekozen optiek is werven van doorgaand verkeer, zo dit praktisch al mogelijk ware, niet een doelstelling.



De specifieke functie van bestemming Verkeersdoeleinden 2 wordt zeker niet, zoals reclamanten wel menen, aangetast door de aansluiting op bestemming Verkeersdoeleinden 1.

Bij de detaillering van het globale plan zal blijken dat pleinvorming zeer wel mogelijk is zonder de gevreesde verstoring.

Voor de beantwoording van het bezwaar tegen het niet bestemmen van een park in het noordoostelijk plangebied wordt verwezen naar III.2. en III.3.

In tegenstelling tot de opvatting van reclamanten wordt in artikel 22 van de voorschriften alleen bescherming geboden aan de aanwezige hoogspanningskabel. De betreffende kabel is niet als zondanig bestemd doch slechts als zodanig aangeduid op plankaart A (zie onder verklaring bij aanduidingen).

Het straalpad zal van plankaart A worden verwijderd, omdat het zoals reclamanten stellen geen functie heeft.

Reclamanten menen dat categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder moeten worden uitgesloten, daar in meerdere bestemmingen bij de doeleindenomschrijving "doeleinden van openbaar nut" worden genoemd. Hoewel het een theoretische mogelijkheid betreft dat er in het plangebied een dergelijke inrichting zou komen, gezien de limitatieve opsomming bij categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder wordt in de voorschriften een dergelijke bepaling opgenomen. Artikel 1 lid 7. wordt aangevuld met "met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder de categorie A-inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder". Hoewel het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (art. 15 lid 1.) niet bepaald dat de onderzoekzone Spoorlawaai op de bestemmingskaart moet worden opgenomen is het consequent dit wel te doen. Op de plankaart A zal dit ook gebeuren.

De 50 dB(A)-lijnen bij de gezoneerde of geprojecteerde wegen zijn opgenomen in de bijlage 2.

Dit is op de bestemmingskaart A niet noodzakelijk.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de door reclamanten bedoelde beschikking hogere grenswaarden aanwezig zijn. Dit zal ook gebeuren.

Artikel 25 (algemene bepalingen in verband met de Wet Geluidhinder) is gelet op inhoud ervan niet overbodig.

De door de reclamanten in de toelichting gemiste elementen m.b.t. het transport gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor buiten het plangebied gelegen, is niet onbelangrijk maar is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Op pagina 37 van de toelichting is expliciet verwezen naar de binnen het plangebied gelegen J.F. Kennedybrug (1ste t/m 4de regel).



In het raadsstuk volgnr. 211-1988 d.d. 15 augustus 1988 wordt inzicht gegeven in de kosten, waarbij inbegrepen het gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden de faecaliën geloosd op het bestaande rioolstelsel, terwijl het hemelwater middels een door R.W.S. te verlenen vergunning op de Maas wordt geloosd. In de toelichting is een samenvatting gegeven van deze kosten. De waterzuiveringsinstallaties in Maastricht zijn berekend op de geplande vergroting van de stad, zowel qua inwoners als (industriële) arbeidsplaatsen.

Er zal in de voorschriften een bepaling worden opgenomen m.b.t. de zgn. gifvrijbepaling. Deze luidt: een bouwvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover de te bebouwen gronden zijn gesaneerd, dan wel indien er zekerheid bestaat dat alvorens de bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden feitelijk zullen zijn gesaneerd (art. 3 lid 1.; de titel zal worden gewijzigd in Algemene voorschriften omtrent bouwen en bebouwing; de bestaande tekst wordt lid 2.)

Voor de bezwaren tegen de gevolgde inspraak wordt verwezen naar III.1.

De door reclamanten voorgestelde mogelijkheden voor energiebesparing zal de nodige aandacht worden geschonken bij de uitwerking. Hierbij wordt verwezen naar III.4. Het verplicht stellen van een dakhelling wordt echter als te vergaand beschouwd.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld reclamanten gegrond te verklaren in hun bezwaren aangaande:

- het weghalen van het straalpad op plankaart A;
- aanvulling van plankaart A met de onderzoekzone Spoorlawaaai;
- uitsluiting categorie A-inrichtingen wet Geluidhinder (art. 1. lid 7. aanvullen);
- opnemen vereiste van gifvrij-verklaring (art. 3. lid 1.)

en voor het overige ongegrond te verklaren.

7. Muurmans, Advocaten en Procureurs namens Coumans, Bureau voor Planontwikkeling en Projectmanagement b.v.

Bezwaar:

Reclamant maakt bezwaar tegen de gevolgde procedure bij de inspraak. Hij wijst hierbij op artikel 6a W.R.O. Reclamant meent te moeten vaststellen "dat het College van Burgemeester en Wethouders zich klaarblijkelijk op het standpunt stelde dat een groot aantal zaken reeds in de besluitvorming door Uw Raad was afgedaan en dat de betreffende onderwerpen mitsdiene buiten de inspraakmarge vallen."

Indien wèl de benodigde ruimte geboden zou zijn, zou overleg tussen het College van Burgemeester en Wethouders en reclamant wellicht reeds in een vroegtijdig stadium hebben kunnen leiden tot een voor alle betrokkenen tevredenstellende oplossing.



De bezwaren richten zich in hoofdzaak op de kwalificaties die volgens het ontwerpplan gegeven zijn aan het onroerend goed Akerstraat 37 met aanhorigheden, waarvan reclamant momenteel huurder is.

In het ontwerpplan is voorzien dat zowel de villa als het groen verwijderd zullen worden. Dit is volgens reclamant het gevolg van de interpretatie die in het ontwerpplan wordt gegeven aan één van de randvoorwaarden.

Reclamant stelt, op grond van een citaat uit het Streekplan, dat handhaving van bestaande elementen één van de prioriteiten is in het Provinciaal Beleid.

Uit de toelichting met betrekking tot de infrastructurele voorzieningen, kan volgens reclamant worden afgeleid dat de hoofdontsluitingsweg een tweeledig doel dient nl. verbinding stadsdelen onderling en afvoer naar (inter-)regionale verkeerswegen. Hierbij is geen prioriteit gegeven tussen de beide doeleinden.

Volgens reclamant zou aan de noordkant van het Céramique-terrein, waar vroeger de stadsmuur heeft gelegen, en dus steeds de rand is geweest van de binnenstad, vorm moeten worden gegeven aan een goede aansluiting van het nieuwbouwgebied Céramique aan het zuidelijk deel van Wyck. Het ontwerpplan bereikt volgens reclamant geen goede overgang en integratie. In de toelichting wordt niet, c.q. onvoldoende, gerefereerd aan aangrenzende gebiedsdelen die nadrukkelijk met de gevolgen van het nieuwe plan geconfronteerd zullen worden.

Reclamant stelt vast dat de toelichting op het ontwerpplan onvolledig is.

Reclamant meent uit de geciteerde beleidsvisies de conclusie te mogen trekken dat bij belangenafweging handhaving van de groenvoorziening prioriteit dient te krijgen. Dit betekent volgens reclamant dat in beginsel een ontsluiting dient te worden gezocht waarbij het aanwezige en waardevolle groen zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Reclamant wijst op een, zijns inziens, verschil tussen de toelichting (tekst) en kaart 7. Hij meent dat niet alleen handhaving van het groen ter plaatse van Akerstraat 47 is geboden, maar zelfs optimalisering nodig is, zodat het aan de reeds in 1978 beoogde parkfunctie zou kunnen voldoen.

Reclamant acht het aansluiten van de verlengde Limburglaan in het verlengde van de Wilhelminasingel uit verkeersstructureel oogpunt te verwerpen. Het is volgens reclamant principieel onjuist hoofdroutes op het hart van het centrum te richten; autoverkeer naar het centrum dient een welbewuste keuze te maken op welke plaats vanaf de hoofdroute het centrum ingereeden wordt. Reclamant geeft hierbij twee alternatieven aan, te weten: een afbuiging van de verlengde Limburglaan in oostelijke richting ter plaatse van de geprojecteerde verbindingsweg of één ter plaatse van de Akerstraat - Hoogbrugstraat.

De centrumontsluitingswegen Wilhelminasingel en Hoogbrugstraat dienen hierop aangesloten te worden. Hierdoor ontstaat volgens reclamant een duidelijke en voor de beheersing van het verkeer noodzakelijke structuur.



Reclamant meent dat bij een zorgvuldige afweging van belangen en bij met name het in het oog blijven houden van het beginsel van behoud van groen voldoende oplossingen denkbaar zijn die niet tot verwijdering van groen en de onderhavige villa behoeven te leiden.

Reclamant stelt, dat hij zich de moeite heeft getroost een voorbeeld te geven van hoe het ook kan en stelt dit nog verder te zullen onderbouwen.

Dit laatste is inmiddels gebeurd en wordt geacht deel uit te maken van het bezwaarschrift.

Hij verzoekt, voor wat betreft het onroerend goed Akerstraat 37, de bestemmingen Gemengde doeleinden 2 en Verkeersdoeleinden 1 te wijzigen in bovenbedoelde zin.

Beantwoording:

In maart 1988 is het "plan Coenen", door de gemeente, in ruime mate zowel lokaal, als landelijk in de publiciteit gebracht. Deze publicitaire belangstelling heeft aangehouden, mede gelet op de raadsbehandeling in september 1988.

Niet eerder dan op 17 augustus 1989, d.w.z. vlak voor de eerste terzisielegging van het plan, is er, op verzoek van reclamant, een gesprek gevoerd onder leiding van de voorzitter van Ons College, waarbij reclamant een alternatief voor het door hem bedoelde gebied heeft toegelicht. Ondanks dit late tijdstip hebben wij gemeend aan het verzoek van reclamant om nader overleg en discussie te voldoen.

Op 18 september 1989 is het alternatief plan voor dit gebied met reclamant besproken door een delegatie van Ons College en ambtenaren, opnieuw onder leiding van de voorzitter van Ons College. Om een aantal redenen werd dit alternatief door de gemeente, gemeten aan het voorliggende plan, niet als een betere oplossing gezien. Het leidde onder meer niet tot behoud van het volledige groen en het bouwvolume werd teruggebracht zonder dat dat exploitatief was verwerkt. Aan prof. O.M. Ungers werd als buitenstaander in deze kwestie om een zgn. tweede mening gevraagd over het plan van prof. Coenen. Hij ondersteunt de uitgangspunten van het voorliggende plan (zie ook onder III.2.).

Reclamant verzocht om nader overleg en deelde mede een kort bezwaarschrift te zullen indienen en later daarvan een onderbouwing te geven. Het nader overleg heeft op 25 september 1989 op technisch-ambtelijk niveau en op 28 september 1989 op bestuurlijk niveau plaatsgevonden.

De op 25 september 1989 door reclamant ingebrachte wijziging op zijn eerder plan is besproken; in vergelijking met het voorliggende plan werd het niet als een betere oplossing beschouwd. Het 2de alternatief van reclamant d.d. 27 september 1989 wordt, zoals reeds is gesteld, aangemerkt als de nadere onderbouwing van het bezwaarschrift van reclamant, dat hieronder zal worden besproken.



Reclamant zijn bezwaar richt zich in de eerste plaats tegen de inspraakprocedure. Voor beantwoording hiervan wordt verwezen naar III.1.

Er moet worden opgemerkt dat reclamant in de inspraak bezwaren heeft geuit tegen het verdwijnen van het in het geding zijnde groen en de villa waar reclamant kantoor houdt.

Door de Raadscommissie is geoordeeld dat handhaving niet mogelijk is (zie o.m. bijlage 4 van de toelichting).

De stelling van reclamant dat *"indien wel de benodigde ruimte geboden zou zijn wellicht reeds in een vroegtijdig stadium dit had kunnen leiden tot een voor alle betrokkenen tevredenstellende oplossing"* lijkt niet juist.

De inspraak heeft plaats gevonden in april/mei 1989. Waarom reclamant, zijn op zich lofwaardig initiatief tot het maken van een alternatief pas in augustus 1989 neemt is onduidelijk. Dit is des te onduidelijker daar reclamant reeds in maart 1988 wist, c.q. kon vermoeden, dat er ontwikkelingen gaande waren op het Céramique-terrein, waarbij het door hem gehuurde betrokken zou geraken.

De door reclamant geciteerde passage uit het Streekplan Zuid-Limburg wordt vooraf gegaan (Plan, pg. 24) door twee zeker zo belangrijke elementen voor het voortgaande functieherstel van de (binnen)steden nl.:

- "- het terugdringen van de negatieve verstedelijkingseffecten, die hebben geleid tot een verlaging van de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu. De verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten, het oplossen van problemen met betrekking tot de verkeersstructuur en het parkeren, het verbeteren van het stedelijk woonklimaat en het bieden van effectieve ruimte aan voorzieningen en werkgelegenheid gelden daarvoor als actiepunten;*
- het verbeteren van verouderde stedelijke bebouwingssituaties of het vervangen daarvan door nieuwe stedelijke elementen."*

Bij een goede ruimtelijke ordening gaat het veelal over afweging, bepaling van prioriteiten en keuzen maken, zodat een enkel citaat geen recht doet aan het geheel.

In het Streekplan Zuid-Limburg wordt ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur in inrichtingsprincipes van het stedelijk gebied Maastricht gesteld (pagina's 30 - 31):

*"Bijzondere eisen dienen hierbij eveneens gesteld te worden aan de samenhang tussen het stadscentrum en Randwyck als "neventrum".*

*Naast de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen neemt hierin het Sphinx Céramique-terrein als ruimtelijk verbindende schakel een bijzondere positie in. Dit terrein heeft een aantal bijzondere kwaliteiten en moet daarom met uiterste zorg gesaneerd en ontwikkeld worden als stedelijk verbindingselement van allure tussen het stadscentrum en Randwyck.*

*Het spanningsveld tussen het stadscentrum en een nevencentrum in ontwikkeling, de representatieve ligging aan de oever van de Maas in de directe invloedssfeer van het historische stadsdeel, de ruime omvang en de goede ontsluitingsmogelijkheden voor particulier en openbaar vervoer maken dit terrein van meer dan lokale betekenis. Het terrein dient multifunctioneel te worden ingericht. Naast mogelijke handhaving van enige inpasbare bedrijvigheid dient invulling slechts (zonedig gefaseerd) plaats te vinden door middel van hoogwaardige functies, zoals: gedifferentieerde woonbebouwing met nadruk op de betere kwaliteit, kantoren die grotendeels ook een baliefunctie bezitten, openbare bebouwing, handel, stedelijke recreatieve functies, enz."*

Voor de stedenbouwkundige situatie, het verkeer en het groen wordt verwezen naar III.2. en III.3.

Er moet worden gesteld dat op kaart 7 van de toelichting slechts is aangeduid dat er zich rondom de villa struiken en bosschages bevinden, waarbij 3 bomen, nl. kastanjes als zowel beeldbepalend als kwalitatief waardevol groen worden aangeduid en niet alle groen.

Pagina 26 van de toelichting luidt: *"De hoogopgaande beplanting aan de noordzijde sluit aan bij de beplanting rondom de villa's aan de Akerstraat. Karakteristiek zijn enkele kastanjabomen, die wellicht reeds dateren uit de beginperiode van de bedrijfsactiviteiten. Het geheel aan groen aan de noord- en noordoostzijde van het terrein maakt een weinig onderhouden indruk. Een deel van de beplanting wordt overwoekerd met klimplanten. De onderbegroeiing staat dicht open."*

Over de ontwerpgedachten van Oud-Wyck in 1978 wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant 2.

Om redenen van verkeersstructurele aard wordt gepleit de tracering van de hoofdontsluiting te leggen via Akerstraat en tunnel en daarop als secundaire weg de Wilhelminasingel aan te sluiten.

Met een dergelijke oplossing zou worden voorkomen dat het verkeer "automatisch" doorrijdt via de Wilhelminasingel en daardoor het centrum extra belast. In III.2. en III.3. is hierover al het een en ander gezegd. Hierover kan echter nog het volgende worden opgemerkt.

De praktijk leert dat de weggebruiker zijn route kiest op basis van zijn herkomst en bestemming en de kortste reistijd daartussen. Om die reden zal geen verschil optreden in de intensiteit op de Wilhelminasingel bij de ene of bij de andere oplossing. Het automatisch rechtdoor rijden zal niet gebeuren. met name niet op een kruispunt met verkeerslichten. Ook plaatselijk onbekenden, een fractie van het totaal, zal zich laten leiden door de bewegwijzering. Een bewegwijzering die bij beide oplossingen nodig is. Dat deze stelling op waarheid berust, kan ter plaatse in de huidige situatie worden waargenomen. Verkeer uit de tunnel rijdt niet automatisch rechtdoor de Hoogbrugstraat in, doch slaat massaal rechtsaf in de richting waar zij moeten zijn.





Het door reclamant ingediende alternatief wordt, zoals gesteld, geacht deel uit te maken van het bezwaarschrift. Het bestaat uit een algemeen gedeelte (2 pag.'s), bijlage I met verkeersoplossing verlengde Limburglaan-Akerstraat-Wilhelminasingel (van bureau Goudappel Coffeng b.v.) en bijlage II groenvoorziening (van Wil J.A. Snelder b.v.).

Naast hetgeen reeds eerder in de beantwoording is vermeld, kan over het 2de alternatief worden gesteld, dat dit in feite niet meer is dan een verkeerstechnische uitwerking en een functiekaart waarin de omstreden villa behouden blijft in een groengebied. Een en ander heeft bijvoorbeeld geen economische verantwoording.

Opgemerkt moet worden dat de aansluiting in het alternatief dezelfde verkeersintensiteit zal hebben.

De stelling dat het parkgebied budgettair neutraal is te realiseren is niet onderbouwd en zeker niet waarschijnlijk te achten.

Terecht merkt reclamant op dat steeds gehamerd is op groenvoorzieningen in Wyck, In het vigerende bestemmingsplan konden de omstreden gronden echter voor 20% worden bebouwd met een hoogte van 15,00 m.

Het Céramique-plan kent nu ruim 5,0 ha. groen op een totaal van 23 ha. (zie bijlagekaart toekomstige groenstructuur).

Naast het bovengenoemde kan het volgende nog worden vermeld.

Door de eigenaar van het perceel met opstallen Akerstraat 37, N.V. Koninklijke Sphinx, is aan de huurder (reclamant) bij aangetekend schrijven van 27 oktober 1988 per expiratiedatum 15 februari 1990 de huurovereenkomst opgezegd.

Reclamant was in maart 1988 reeds door een vertegenwoordiger van N.V. Koninklijke Sphinx mondeling op de hoogte gesteld van de mogelijkheid van de nu voorliggende planontwikkeling.

De bedoelde brief vermeldt als reden: *"in verband met de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel op het Céramique-terrein zal het door U gehuurd gebouw worden gesloopt nadat dit door U is verlaten."*

Per aangetekende brief van 16 maart 1989 werd door N.V. Koninklijke Sphinx aan de reclamant voor zoveel nodig de ontruiming aangezegd op 15 februari 1990.

Wellicht ten overvloede wordt reclamant gewezen op artikel 49 W.R.O. (schadevergoedingsregeling) indien hij meent dat hij ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijn laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Een en ander laat uiteraard onverlet de privaatrechtelijke wegen, welke door reclamant kunnen worden bewandeld.

Met het oog op het voorgaande wordt voorgesteld de bezwaren van reclamant ongegrond te verklaren.



blad 34

Volgno. : 242-1989

8. en

9. L.H.J.M. Martens en P.M.A. Snijders

Bezwaar:

Het bezwaar van reclamanten is apart ingediend doch is gelijkkluidend en zal daarom in één keer beantwoord worden.

Reclamanten hebben gereede twijfel over de noodzaak tot realisatie van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> b.v.o. winkels vanuit functionele optiek en gelet op de totale (te ontwikkelen) detailhandelsstructuur voor Maastricht. Zij willen in het kader van de "meedenk filosofie" in plaats van een onderbouwing eisen van de genoemde m<sup>2</sup> harde randvoorwaarden opgenomen zien in de toelichting.

Het betreft:

- het winkelcentrum in het noordwestelijk deel zal als een ruimtelijk herkenbare eenheid worden gerealiseerd;
- de invulling van het winkelcentrum mag geen afbreuk doen aan de aanwezige detailhandelssegmenten die kenmerkend zijn voor de city en Wyck;
- voldoende parkeerplaatsen op de begane-grond in verband met goed-functioneren van de detailhandelsvoorzieningen zeker als de food-winkels tevens een buurtfunctie vervullen;
- vanuit functionele optiek is het gewenst dat de voetgangersbrug rechtstreeks aansluit op het kernwinkelapparaat van Maastricht en het te ontwikkelen winkelcentrum;
- het gebruik waaraan gedacht wordt van het overdekte marktterrein dient aangegeven te worden. Winkelinvulling dient juridisch uitgesloten te zijn;
- reclamanten wensen nadrukkelijk, via een reeds bestaande werkgroep, danwel via een branche- en selectiecommissie, betrokken te worden bij de uiteindelijke ruimtelijke aanhaking c.q. integratie van de te ontwikkelen winkelruimte met het winkelapparaat van Wyck.

Bij artikel 8 van de voorschriften worden de volgende bezwaren aange-tekend:

- lid 2. sub b.; "voornamelijk" dient hier vervangen te worden door: "uitsluitend" (zie de opmerking op blz. 88 van de toelichting). In deze optiek dient detailhandel zonder uitzondering beperkt te blijven tot de begane-grond. Deze opmerking geldt evenzeer ten aanzien van artikel 9 lid 5., artikel 10 lid 5. en artikel 11 lid 5.;
- lid 2. dient zodanig te worden aangepast dat voldoende parkeren op de begane-grond mogelijk wordt ten behoeve van het goed functioneren van het winkelcentrum (zie de opmerking op blz. 86 van de toelichting);
- de bijlage over de parkeernormen waarnaar verwezen wordt, is niet bij het toegezonden bestemmingsplan aangetroffen. Eventuele opmerkingen onzerzijds worden mogelijk later gemaakt;



- lid 3. sub i.; een goede fysieke aanhaking van het winkelcentrum met Wyck wordt door reclamanten essentieel geacht. Daarom wordt minimaal één doorgang als onvoldoende beoordeeld. Derhalve zou één door minimaal twee vervangen moeten worden.

Hoewel reclamanten tegenstanders van verspreide bewinkeling zijn in de woonomgeving, zijn zij bereid mee te denken echter onder strenge randvoorwaarden:

- in lid 5. van artikel 9, artikel 10 en artikel 11 van de voorschriften dienen de vestigingsmogelijkheden beperkt te worden tot de stoa en de Allee (tot aan de stoa);
- in de hoofdlijn van de genoemde artikelen dient tot uitdrukking te worden gebracht dat het unieke vormen van detailhandel betreft die normaliter niet tot de gebruikelijke invulling van winkelcentra behoren;
- in de voorschriften dient geregeld te worden dat de branche- en selectiecommissie gehoord dient te worden alvorens de vrijstelling kan worden afgegeven;
- in de voorschriften dient de maximale maat per bestemming te worden teruggebracht naar respectievelijk 300 m<sup>2</sup> (artikel 9) en 150 m<sup>2</sup> (artikelen 10 en 11). Tevens dient een maximale maat per vestiging (van 75 m<sup>2</sup> b.v.o.) in deze voorschriften te worden opgenomen.

#### Beantwoording:

In artikel 7 lid 2. (Hoofdlijnen, ruimtelijke en functionele karakteristiek) staat vermeld, *"De winkelvoorzieningen en een overdekte marktplaats voor multifunctioneel gebruik zijn geconcentreerd in het aan Oud-Wyck aanpalende noordwestelijk deel ..."* (pg. 10 bovenaan). Op pg. 60 van de toelichting staat *"Het winkelgebeuren zal op een zodanige lokatie worden gesitueerd (noordwestelijk deel van het terrein) dat een goede herkenbaarheid, zichtbaar vanaf de Allée (dat wil zeggen verlengde Limburglaan), gewaarborgd is."*

Het bezwaar van reclamanten is derhalve reeds verwerkt in praktisch vergelijkbare termen.

Op pg. 59 van de toelichting staat *"Voor de toekomstige inrichting van het winkelgebied op het Céramique-terrein wordt ervan uitgegaan, dat de winkels niet concurrerend zijn ten opzichte van de winkels in het kernwinkelapparaat en in Wyck..."* (1ste zin). De door reclamant gewenste "geen afbreuk doen aan de aanwezige detailhandelssegmenten, die kenmerkend zijn voor de City en Wyck" lijkt hiermee voldoende te zijn ondervangen.

Op pg. 65 van de toelichting staat vermeld *"Voor de winkelfunctie in de bestemming Gemengde doeleinden 1 is hier ook voor een beperkt kort parkeren op maaiveld plaats ingeruimd"* (6de regel van boven). Hiermee lijkt reeds voldoende tegemoet gekomen aan het bezwaar van reclamanten. Zie eveneens het gestelde op pg. 88 over dit onderwerp.

Over de plaats van de voetgangersbrug is uitvoerige discussie gevoerd. De plaatsbepaling gebeurt middels een uitwerkingsbevoegdheid die bij de Raad berust (artikel 18 lid 4.). Het is niet juist bij de nog aanwezige onzekerheden vanuit alleen de functionele optiek nu een plaats vast te leggen. Dit temeer daar in de toelichting op pg. 59 wordt geconstateerd *"De voetgangersbrug over de Maas zal de barrièrewerking van de Maas niet voldoende overbruggen om zo een innige winkelrelatie met de westelijke binnenstad te leggen, waardoor één winkelcircuit zou ontstaan"* (vanaf regel 9).

Het gebruik van de markthal wordt reeds aangegeven op pg. 60 van de toelichting *"Het beeld van een sfeervol winkelgebied wordt gecompleteerd door de aanwezigheid van een overdekt marktterrein, dat een meer multifunctioneel gebruik kan hebben (vergelijkbaar met de Dominicanerkerk) in combinatie met de aanwezige winkels en/of horeca"* (vanaf regel 9).

Het juridisch uitsluiten van "winkelinvulling" van een markthal is reeds gebeurd middels artikel 23 lid 1. van de voorschriften.

Via een reeds bestaande werkgroep zullen reclamanten niet individueel, maar middels hun organisatie(s) bij de integrale winkelconcentratie Céramique-Wyck worden betrokken.

In de voorschriften zal overeenkomstig het vermelde op pg. 88 van de toelichting artikel 8 lid 2. sub b., artikel 9 lid 5., artikel 10 lid 5. en artikel 11 lid 5. het woord "voornamelijk" worden vervangen door "in principe".

In artikel 8 lid 2. sub i. wordt o.m. gesteld, dat het parkeren voor bezoekers in "overwegende mate" in onder de bebouwing gelegen parkeergarages bevindt. Dit is geenszins in strijd met het eerder opgemerkte over de parkeerplaatsen op maaiveld voor de winkelfunctie (pg. 65, pg. 88).

De bijlage over de parkeernormen bevat niet anders dan hetgeen in Maastricht reeds in de Bouwverordening is geregeld.

Het aantal doorgangen is nog niet bepaald, maar zal tenminste 1 bedragen. Reclamante 3 wil er slechts één, in tegenstelling tot reclamanten. Het lijkt zinvol, daar er op dit moment geen uitspraak gedaan kan worden over het benodigde aantal doorgangen om een goed functioneren te kunnen realiseren tussen "oud" en "nieuw", de bestaande tekst van artikel 8 lid 3. sub i. te handhaven.

In de voorschriften zal een ruimtelijke beperking worden aangegeven voor de "verspreide bewinkeling" te weten langs de Stoa en de verlengde Limburglaan. Een beperking langs de verlengde Limburglaan tot aan de Stoa lijkt niet zinvol.

Artikel 9 lid 5. wordt aangevuld met "uitsluitend langs de westzijde van de bestemming tot op maximaal 30,00 m. uit de westgrens van de bestemming en/of tot op maximaal 25,00 m. uit de grens met de bestemming verkeersdoeleinden 1 met wegprofiel 8".

Artikel 10 lid 5. en artikel 11 lid 5. worden aangevuld met "uitsluitend mogen liggen op maximaal 25,00 m. uit de grens met de bestemming verkeersdoeleinden 1 met wegprofiel 8".



Het is juridisch onmogelijk om in de hoofdlijnen van genoemde artikelen tot uitdrukking te brengen "unieke vormen van detailhandel, die normaliter niet tot de gebruikelijke invulling van winkelcentra behoren". Het betreft hier nl. een vrijstelling van B. & W. gehoord het Ministerie van Economische Zaken, rijksconsulentschap Limburg.

Het is niet juist een branche- en selectiecommissie in de voorschriften geregelde bevoegdheden te geven gelet op status en bestaansduur van een dergelijke commissie.

Er kan wel de afspraak worden gemaakt, dat in de branche- en selectiecommissie overleg zal plaatsvinden over het gevraagde.

De maximale maat voor de te verlenen vrijstelling van B. & W. onder voorwaarden voor detailhandel, zal worden teruggebracht van resp. 600 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> in lid 5. van de artikelen 9, 10 en 11.

Een maatbeperking per vestiging is juridisch-technisch niet mogelijk noch zinvol.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld de reclamanten gedeeltelijk tegemoet te komen in hun bezwaren:

- tegen artikel 8 lid 2.b. en lid 5. van de artikelen 9, 10 en 11 door "voornamelijk" te vervangen door "in principe";
- tegen lid 5. van de artikelen 9, 10 en 11 door een ruimtelijke beperking in te voeren (Stoa en verlengde Limburglaan) en de genoemde m<sup>2</sup> te vervangen door resp. 500, 250 en 250.

Voor het overige dienen de bezwaren ongegrond te worden verklaard met dien verstande dat afspraken zullen worden gemaakt over de betrokkenheid van de organisatie(s) via een bestaande werkgroep bij de integratie van de te ontwikkelen winkelruimten op het Céramique-terrein en de bestaande in Wyck. Reclamanten zullen hierover een verklaring ontvangen.

Het instellen van een branche- en selectiecommissie is reeds geregeld in het verlengde artikel 10 B.R.O.-overleg (zie aanvulling toelichting).

10. Federatie Samenwerkingsverband Ondernemers en Ondernemersverenigingen Maastricht, Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Maastricht en Omstreken, Limburgse Organisatie Zelfstandige Ondernemers en Wyck Promotion

Bezwaar:

Reclamanten hebben 2 dagen voor de tervisielegging in het kader van artikel 10 B.R.O. nog formeel overleg gevoerd over het plan. Over het al dan niet honoreren van hun opvatting door het College van Burgemeester en Wethouders was ten tijde van de tervisielegging geen zekerheid. Om hun belangen in de procedure veilig te stellen, is door reclamanten een bezwaarschrift ingediend.



De inhoud van dit bezwaarschrift is gelijk aan dat van reclamanten nrs. 8. en 9.

Beantwoording:

Het gestelde door reclamanten over het overleg is juist. De toelichting zal worden aangevuld met het artikel 10 B.R.O.-overleg van 22 augustus 1989. Voor de beantwoording en conclusie wordt verwezen naar het gestelde bij de reclamanten 8 en 9.

11. W.F.J.H.T. Gerardu en C.J.H.M. Denie

Bezwaar:

Reclamanten maken bezwaar tegen de onmogelijkheid om op de hoofdpunten van het (globale) bestemmingsplan in te spreken; zij achten deze gang van zaken onjuist.

Reclamanten maken er eveneens bezwaar tegen dat het bestemmingsplan pas één week na de tervisielegging te verkrijgen was via het voorlichtingscentrum en stellen dat de termijn van de tervisielegging mede daardoor tekort is geweest. Terzijde merken zij op dat de prijs van het bestemmingsplan een belemmering is voor de burger in de bezwaarschriftenprocedure.

Reclamanten maken bezwaar tegen de aansluiting van het plangebied middels de nieuwe hoofdontsluitingsweg op de Wilhelminasingel. De hoofdontsluiting dient volgens hen plaats te vinden via de op- en afritten van de J.F. Kennedybrug om de verkeersdruk zo klein mogelijk te houden.

Tegen de profilering van de nieuwe hoofdontsluitingsweg maken reclamanten eveneens bezwaar. Prioriteit aan de auto is een verkeerd uitgangspunt volgens bezwaarden.

Reclamanten maken bezwaar tegen het verdwijnen van de bestaande parkachtige begroeiing aan de noordkant van het plangebied.

Tevens maken zij bezwaar tegen een 50,00 m. hoge toren aan het einde van de hoofdontsluitingsweg aan de noordkant. Behalve mogelijke windhinder gevend is deze toren een storend element voor de noordkant van de Hoogbrugstraat wat betreft uitzicht en inkijk. Reclamanten willen nader onderzoek wat betreft bezonning en schaduw als gevolg van de toren.



Tenslotte maken reclamanten bezwaar tegen de mogelijke toeneming van de verkeersdruk in de Hoogbrugstraat. Het historisch karakter duldt volgens bezwaarden geen verdere toename; daarnaast is er onzekerheid bij toeneming van het verkeer voor de bouwkundige staat van de woningen in de straat. Verhoging van de geluidsnormen kan de goedkeuring van reclamanten niet dragen.

Beantwoording:

Voor het bezwaar met betrekking tot de inspraak wordt verwezen naar III.1.

Het bestemmingsplan is vanaf 24 augustus 1989 ter visie gelegd. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd. Het ter beschikking stellen van exemplaren tegen kostprijs is een service van de gemeente, maar in het kader van de W.R.O. geen verplichting. Door het omvangrijke plan waren pas later dan de eerste dag van de tervisielegging exemplaren te koop. Dat de kosten zo hoog zijn is helaas waar, doch dit is zoals reeds gesteld, de kostprijs (en dan nog alleen bij een omvangrijke oplage).

Voor de verkeersontsluitingen en profilering wordt verwezen naar de beantwoording onder III.2. en III.3.

Voor het verdwijnen van de parkachtige begroeiing wordt verwezen naar III.2. en III.3. en de beantwoording van reclamant 7.

De toren maakt integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig ontwerp (zie ook III.2.). De afstand van de toren (gronden aangegeven met de letter b op plankaart B) tot de voorgevel van reclamanten is minimaal ongeveer 70 m. Rekening houdend met de nu bestaande (binnenstedelijke) toestand, kan niet worden gesproken van een verslechtering van de situatie.

Voor de toeneming van de verkeersdruk in de Hoogbrugstraat wordt verwezen naar de beantwoording van reclamanten 3, 4 en 12.

Over de achteruitgang van de bouwkundige toestand kan in het kader van een bestemmingsplan niet worden ingegaan.

De hoorzitting in het kader van de zgn. hogere waarden-procedure in het kader van de Wet Geluidhinder heeft plaatsgevonden, waarbij reclamanten niet aanwezig waren.

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld de bezwaren van reclamanten ongegrond te verklaren.



12. Pot en Stoop Advocaten namens De Ruiterij b.v. h.o.d.n. Hotel Maastricht

Bezwaar:

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 8 lid 3. sub b. van de voorschriften. Volgens reclamant kan er geen bebouwing als in genoemd artikel lid sub b. mogelijk wordt gemaakt ter plaatse worden gerealiseerd zonder zijn belangen in ernstige mate te schenden. Deze plannen (waaronder hotel en zaalaccommodatie) zijn bij de gemeente genoegzaam bekend. Indien door het laten vervallen van genoemd artikel lid sub b. het minimum aantal woningen (175) genoemd onder sub e. van hetzelfde artikellid niet kan worden gerealiseerd, maakt reclamant ook daartegen bezwaar..

Reclamant maakt bezwaar tegen het volstrekt ontbreken van secundaire ontsluitingen op de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden 1; hij acht dit niet reëel en het belemmert in ernstige mate de goede ontsluiting van het Céramique-terrein en een goede aansluiting op Oud-Wyck. De versmalling aan het begin van de Hoogbrugstraat zal fnuikend zijn volgens reclamant.

Het is tevens van eminent belang dat reclamant nauw betrokken wordt bij de planning en de wijze van realisering van nieuwe parkeerfaciliteiten.

De voorgestelde situering van de fiets-/loopbrug bij het huidige Wyc-ker Grachtje, in ieder geval in de zeer nabije omgeving van Hotel Maastricht, is niet acceptabel.

Beantwoording:

De bebouwing welke mogelijk is volgens artikel 8 lid 3. sub b., 3de gedachtenstreepje speelt een belangrijke rol in de totale opbouw van het stedenbouwkundige plan. Er kan zeker bebouwing worden gerealiseerd zonder belangen van reclamant te schaden. De vrees die reclamant uit wordt door lid 4. van hetzelfde artikel teniet gedaan. B. & W. zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken of ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld en de cultuur-historische waarde ter plaatse.

Al deze zaken zijn voor reclamant aan de orde, zodat zeker in een tijdig stadium deze elementen zullen worden beschouwd om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen.



De bereikbaarheid van Hotel Maastricht zal in de nieuwe situatie sterk verbeterd zijn.

Vanaf de binnenstad, de Scharnerweg en vanuit het zuiden via de verlengde Limburglaan komt men op een duidelijk kruispunt waarvandaan een rechtstreekse korte verbinding via de Hoogbrugstraat naar Hotel Maastricht leidt. Vooral voor gasten vanuit zuidelijke richting is de toekomstige bereikbaarheid een enorme verbetering. De versmalling van de brede Akerstraat met enige meters doet hieraan niets af. Met of zonder versmalling; vanaf het kruispunt is het hotel niet te zien. Over de mate en wijze van realisering van extra parkeergelegenheid ten behoeve van de (mogelijke) vergroting van het aantal hotelbedden, logischerwijs te ontsluiten via de Hoogbrugstraat, zal met betrokkenen, waaronder ook reclamante 4, worden gesproken.

Over de situering van de fiets-/loopbrug bestaat nog geen zekerheid. Er zijn zeer vele, niet altijd parallel lopende belangen. De Raad heeft de uitwerkingsbevoegdheid (artikel 18 lid 4.).

Gelet op het bovenstaande moeten de bezwaren van reclamant ongegrond worden verklaard. Met reclamant zal worden gesproken over de mate en wijze van parkeergelegenheid; hij zal hieromtrent een verklaring ontvangen.

#### V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Voortgaand intern gemeentelijk overleg en overleg met vertegenwoordigers van de provincie heeft geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen van het ontwerp-plan.

##### Voorschriften:

- het moet, in verband met de bouwpraktijk, mogelijk zijn bouwlagen te koppelen (bijvoorbeeld voor vides, hallen etc. in gebouwen) mits het maximaal aantal meter in de hoogte dat voor het aantal gekoppelde lagen beschikbaar is niet wordt overschreden; in artikel 3 is hiervoor een regeling opgenomen;
- in de bestemming Kantoordoeleinden (artikel 15) zou met een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders beperkte woningbouw mogelijk moeten zijn. Lid 1. wordt derhalve aangevuld met "en met dien verstande dat woondoeleinden zijn uitgesloten".  
Er wordt een nieuw lid 5. ingevoegd luidende: Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - de doeleindenomschrijving ten behoeve van woondoeleinden tot een maximum aantal van 50 woningen;
- in artikel 23 lid 1. komt artikel 7 de leden 1. en 2. te vervallen; hetzelfde is het geval in artikel 24 lid 1. Het betreft verboden gebruik van gronden en verboden gebruik van opstallen, dat niet van toepassing is op Hoofdlijnen (art. 7.);



- in artikel 26 is de Algemene Vrijstellingsbevoegdheid geregeld van Burgemeester en Wethouders. Bij de planontwikkeling is, zoals eerder uiteengezet, gekozen voor een methodiek waardoor flexibiliteit mogelijk blijft. Er ontstaat echter door het vastleggen van de hoogten (in maximum aantal meters en/of maximum aantal bouwlagen) een zekere starheid. In bepaalde gebieden is en blijft dit, mede op grond van de inspraak, noodzakelijk. In andere delen is dit echter geen strikte noodzaak. Teneinde het met het A.b.p. overeengekomen programma te kunnen realiseren wordt een beperkte flexibiliteit geïntroduceerd, middels een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, echter onder de voorwaarde dat deze vrijstellingsbevoegdheid wordt omgeven door procedurele waarborgen. In artikel 26 lid 1. van de voorschriften wordt daarom een nieuw lid b. opgenomen, dat luidt: "ten aanzien van het maximaal-aantal bouwlagen, resp. de maximaal-toegestane bouw-/goothoogte voor woondoel-einden en wel om deze te verhogen met maximaal 1 bouwlaag, resp. maximaal 3,00 m. op maximaal 20% van de gronden waarop woondoel-einden zijn toegestaan, met uitzondering van de gronden gelegen binnen:

- 30 meter uit de as van de Heugemerweg;
- 80 meter uit de as van de Hoogbrugstraat;
- 40 meter uit de as van het Wycker Grachtje

en indien bij de vrijstelling de procedure als in lid 4. (van artikel 26) in acht wordt genomen."

Op grond van het bovenstaande worden de oorspronkelijke leden b., c. en d. van artikel 26 gewijzigd in resp. c., d. en e. en wordt in de laatste zin van lid 1. "sub b." toegevoegd. De aanhef van artikel 26 lid 4. wordt uitgebreid met "sub b." na lid 1. sub a.

- in artikel 26 lid 3. sub a. wordt artikel 15 genoemd als mogelijkheid om de daar aanwezige kantoren met een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden en met een omschreven procedure te wijzigen in woningen. Dit is niet juist, omdat woondoel-einden niet voorkomen in de doeleindenomschrijving van artikel 15. Artikel 15 in artikel 26 lid 3. sub a. dient derhalve te vervallen;
- in artikel 26 lid 3. sub c. wordt middels een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geboden bij het niet doorgaan van de bestemmingen Bijzondere doeleinden 1 en Bijzondere doeleinden 2 deze te wijzigen met handhaving van een aantal omschreven elementen. Indien echter onder Bijzondere doeleinden 1 resp. 2 vallende doeleinden niet doorgaan ontstaat er een zodanig nieuwe situatie dat het geëigend is de wijzigingsbevoegdheid (artikel 27) hiervoor te gebruiken; sub c. van artikel 26 lid 3. dient derhalve te vervallen, lid d. wordt lid c. en artikel 27 lid 1. moet worden aangevuld;
- in artikel 30 (strafbepaling) dient ook overtreding van het bepaalde in artikel 20 lid 4., artikel 21 lid 2. en artikel 22 lid 3. sub a. strafbaar te worden gesteld gelet op de wijze waarop de artikelen zijn geredigeerd.



blad 43

Volgno. : 242-1989

Toelichting:

- aanpassing van kaart 4 aan de op de plankaart A aangegeven grens;
- aanvulling van het artikel 10 B.R.O.-overleg van 22 augustus 1989 met betrekking tot de detailhandel;
- aanvulling tekst pagina 64 onder 6.7. subparagraaf sociale veiligheid met een passage over voorzieningen voor gehandicapten.

**VI. VOORSTEL**

Wij stellen Uw Raad voor:

1. te besluiten tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan Céramique; een en ander zoals aangegeven in het dictum van bijgaand concept-raadsbesluit;
2. voor zover door deze wijzigingen niet wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren deze op grond van vorenstaande overwegingen ongegrond te verklaren;
3. vast te stellen het bestemmingsplan Céramique, zoals dat is aangegeven op de plankaart A (bestemmingen; tekening nr. 069.46.9251) en plankaart B (funktionele en ruimtelijke karakteristiek; tekening nr. 06946.9252) en de voorschriften alsmede de toelichtende beschrijving met inbegrip van de onder 1. bedoelde wijzigingen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- a. de bezwaarschriften incl. alternatief plan voor gedeelte Céramique-terrein van reclamant 7;
- b. de plankaart A met daarop zoveel mogelijk aangegeven de gedeelten waarop de bezwaren betrekking hebben, alsmede waar mogelijk het perceel van de bezwaarden;
- c. het ontwerp-bestemmingsplan Céramique;
- d. het overeenkomstig dit voorstel gewijzigde bestemmingsplan;
- e. het verslag van de op 25 september 1989 gehouden hoorzitting;
- f. T.N.O.-Hoofdgroep Maatschappelijke Technologie, vooronderzoek Windproblemen, project Céramique Maastricht (fase 1); 1989;
- g. tweede mening van professor Ungers n.a.v. alternatief plan van reclamant 7;
- h. bestemmingsplankaart blad 1 van het bestemmingsplan Oud Wyck.



blad 44

bijlage : I  
Volgno. : 242-1989

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 oktober 1989, Dienst SO, no. SE89-6741 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Céramique";

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Céramique", zoals dat is aangegeven en omschreven op de plankaart A (bestemmingen) en plankaart B (funktionele en ruimtelijke karakteristiek) tekeningnummers 069.46.9251 en 069.46.9252 d.d. 06.10.1989 en in de voorschriften, alsmede in de toelichting, met ingang van 24 augustus 1989 gedurende een maand 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 12 bezwaarschriften zijn ingediend door de in het bovenbedoelde voorstel van Burgemeester en Wethouders genoemde reclamanten;

dat drie bezwaarschriften zijn ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht, maar worden beschouwd als waren deze tot de Raad der gemeente Maastricht gericht;

dat alle, bovengenoemde bezwaarden, in de gelegenheid zijn gesteld, hun bezwaren nader toe te lichten in de openbare vergadering van de Raadscommissie "Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening" van 25 september 1989;

dat op grond van overwegingen, zoals vermeld in het bovendoelde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen, waardoor aan een aantal bezwaren wordt tegemoet gekomen;

dat bovendien, blijkens het voorstel van Burgemeester en Wethouders, de voorschriften aanpassing behoeven vanwege ambtshalve opmerkingen;

gehoord de raadscommissie "Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening";

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



blad 45

bijlage : I  
Volgno. : 242-1989

**BESLUIT:**

I. het ontwerp-bestemmingsplan Céramique te wijzigen zoals hierna is aangegeven:

1. Plankaart A:

- opnemen van de onderzoekszone spoorgeluid;
- straalpad P.T.T. vervalt.

2. Voorschriften:

- in artikel 1 lid 7. aanvullen met "met uitzondering van categorie A-inrichtingen als bedoeld in de wet Geluidhinder";
- artikel 3 titel wijzigen in: "Algemeen voorschrift omtrent bouwen en bebouwing"; lid 1. nieuw luidt: "Een bouwvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover de te bebouwen gronden zijn gesaneerd, dan wel indien er zekerheid bestaat dat alvorens de bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden feitelijk zullen zijn gesaneerd".  
Lid 2. wordt bestaande tekst.  
Lid 3. nieuw luidt: "Het is toegestaan twee of meer bouwlagen samen te voegen mits daarbij het gesommeerde maximaal toegestane aantal m. in de hoogte niet wordt overschreden";
- in artikel 8 lid 2. sub b. wordt het woord "voornamelijk" vervangen door "in principe"; dit gebeurt eveneens in artikel 9 lid 5., artikel 10 lid 5. en artikel 11 lid 5.;
- artikel 8 lid 3. sub b. bij tweede gedachtenstreepje wordt aangevuld met "met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 52,50 m. mag bedragen";
- in artikel 9 lid 5. wordt 600 m2 vervangen door 500 m2 en wordt het lid aangevuld met "met dien verstande dat deze uitsluitend mogen liggen tot op maximaal 30,00 m. uit de westgrens van de bestemming en/of maximaal 25,00 m. uit de grens met de bestemming verkeersdoeleinden 1 met wegprofiel 8";
- in artikel 10 lid 5. en artikel 11 lid 5. wordt 350 m2 vervangen door 250 m2 en worden deze leden aangevuld met "met dien verstande dat deze uitsluitend mogen liggen tot op maximaal 25,00 m. uit de grens met de bestemming verkeersdoeleinden 1 met het wegprofiel 8";
- in artikel 15 wordt lid 1. aangevuld met " en met dien verstande dat woondoeleinden zijn uitgesloten"; een nieuw lid 5. luidt "Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de doeleindenomschrijving ten behoeve van woondoeleinden tot een maximaal aantal van 50 woningen";



- in artikel 23 lid 1. vervalt "in de leden 1. en 2. van artikel 7 en";
- in artikel 24 lid 1. vervalt "in de leden 1. en 2. van artikel 7 en";
- in artikel 26 lid 1. wordt een nieuw sub b. opgenomen dat luidt:  
"ten aanzien van het maximaal aantal bouwlagen, resp. de maximaal toegestane bouw-/goothoogte voor woondoeleinden en wel om deze te verhogen met 1 resp. maximaal 3,00 m. op maximaal 20% van de gronden waarop woondoeleinden zijn toegestaan, met uitzondering van de gronden gelegen binnen:
  - 30 meter uit de as van de Heugemerweg;
  - 80 meter uit de as van de Hoogbrugstraat;
  - 40 meter uit de as van het Wycker Grachtje."

De laatste zin van artikel 26 lid 1. wordt aangevuld na sub a. met "en sub b.". De oorspronkelijke sub b., c. en d. van lid 1. worden resp. sub c., d. en e.;

- in artikel 26 lid 1. sub c. wordt toegevoegd "met uitzondering van de in artikel 8 lid 3.b., eerste gedachtenstreepje, genoemde maat van 12,00 m. en tweede gedachtenstreepje genoemde maat van 52,50 m.";
- in artikel 26 lid 3. sub a. vervalt "15";
- in artikel 26 lid 4. wordt in de aanhef na lid 1. sub a. "en sub b." toegevoegd;
- artikel 26 lid 3. sub c. vervalt en lid d. wordt lid c.;
- in artikel 27 wordt lid 1. aangevuld met "en de bestemmingen Bijzondere doeleinden 1 en Bijzondere doeleinden 2 als bepaald in lid 1. van de artikelen 13 en 14 in de bestemming Kantoordoeleinden en/of Woondoeleinden met dien verstande dat het maximaal aantal bouwlagen resp. de maximale bouwlaag, het bepaalde in artikel 25 en het bepaalde ten aanzien van de parkeernormen wordt gehandhaafd";
- artikel 30 wordt aangevuld met "artikel 20 lid 4., artikel 21 lid 2. en artikel 22 lid 3. sub a.";

### 3. Toelichting:

- aanpassing van kaart 4 overeenkomstig de op de plankaart A aangegeven grens;
- aanvulling van het artikel 10 B.R.O.-overleg met een verslag van het op 22 augustus plaatsgevonden hebbende overleg over de detailhandel;



blad 47

bijlage : I  
Volgno. : 242-1989

- aanvulling pg. 64 "Sociale veiligheid en voorzieningen voor gehandicapten".

"Bij het ontwerp van zowel de omgeving als de individuele gebouwen zal er nauwlettend op worden toegezien dat voorzieningen voor gehandicapten in voldoende mate worden aangebracht, opdat het Céramique-terrein ook voor hen gewoon toegankelijk zal zijn."

II. voor zover door wijzigingen, als onder I. vermeld, niet geheel of slechts gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren, deze op grond van de overwegingen, omschreven in vorenbedoeld voorstel van Burgemeester en Wethouders ongegrond te verklaren, dat wil zeggen de bezwaren van de reclamanten onder nrs. 3, 4, 6, 8, 9 en 10 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de bezwaren van de reclamanten onder nrs. 1, 2, 5, 7, 11 en 12 ongegrond te verklaren;

III. vast te stellen het bestemmingsplan "Céramique", zoals dat plan is aangegeven op de plankaart A (bestemmingen) en plankaart B (funktionele en ruimtelijke karakteristiek) tekeningnummers 069.46.9251 en 069.46.9252 d.d. 06.10.1989 de voorschriften, alsmede de toelichting, met inbegrip van de wijzigingen, als onder I. bedoeld:

IV. aan reclamanten onder nrs. 3, 4, 5, 8, 9, 10 en 12 verklaringen te verstrekken over de nadere afspraken als in het vorenbedoeld voorstel van Burgemeester en Wethouders aangegeven;

Aldus besloten door de Raad der gemeente Maastricht

IN ZIJN OPENBARE VERGADERING VAN

7 NOV. 1989

De Secretaris

De Voorzitter,