

069.46

Bijlage 5

- Verslag P.P.C.
d.d. 27.06.1989
- Reacties artikel 10 B.R.O.-
overleg

110



Provincie Limburg	Provincie Limburg
Ingek.: - 3	Planologische Commissie
Corr.nr.:	Subcommissie Gemeentelijke Plannen
Klass.nr.	

GEMEENTELIJKE MAASRICHT	
Ingek.: 2 5 JUNI 1989	
Corr.nr. SE 89 - 4276	
Klass.nr. - 1732	
	30
	W29

Coördinator	
Afzendingstermijn	

Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente Maastricht
Postbus 1985

STADSONTWIKKELING MAASTRICHT
ontv. op 3 JUNI 1989

6201 BZ MAASTRICHT

Bijlage(n):
Uw kenmerk:
So89-1890

Uw brief van:
20-03-1989

Ons kenmerk:
Bs 40288

Datum: 27 juni 1989
Doorkiesnr.: (043) 897343

Onderwerp: Advies inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Céramique".

Het bovenvermelde bestemmingsplan is in de vergaderronde 1989/4 van de Provinciale Planologische Commissie behandeld door de Subcommissie Gemeentelijke Plannen tijdens haar vergadering van 30 mei 1989. Daarbij kon van gedachten worden gewisseld met een delegatie namens uw college bestaande uit de heren Smeets en Notten en mevrouw Verheijen en de heer Staal, stedenbouwkundig adviseur. Als resultaat van behandeling delen wij u het volgende mede.

De Subcommissie hecht er aan waardering uit te spreken voor de opzet van het plan.

Het plan heeft aanleiding gegeven tot de navolgende opmerkingen.

I. Planopzet.

- ** I.1. In het met het Ministerie van Economische Zaken gesloten convenant inzake de ontwikkeling van het Sphinx-Céramique-terrein is onder meer vastgelegd dat 5.000 m2 b.v.o. ten behoeve van detailhandel zal worden gereserveerd. Zulks is nader geconcretiseerd in de bestemming "gemengde doeleinden I". Er wordt van uitgegaan dat detailhandel in het onderhavige plangebied niet concurrerend zal zijn t.o.v. de bestaande winkelvoorzieningen in Wyck en in het algemeen complementair hieraan zal zijn.

Typ.: Heij/t.k.
Doc.: 9913B/0216B

Svp bij beantwoording
datum en kenmerk
vermelden
Per brief een onderwerp

Bezoekadres:
Hoge Weerd 10
Maastricht
Randwijck

Postadres:
postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. 043 899999
telex 56548

In dit verband wordt gesteld dat in de plantoelichting een zorgvuldige beschrijving van de huidige Maastrichtse detailhandelsstructuur gemist wordt, waarin de positionering van het kernwinkelapparaat City-west, het centrum van Wyck, Brusselsepoort, Heer en de buurtwinkelcentra verwoord is. Het verdient ten zeerste aanbeveling dat de in de toelichting nader te omschrijven beleidsindicaties met betrekking tot de detailhandelstructuur tevens zullen worden vastgelegd in de beschrijving in hoofdlijnen.

Dit teneinde bij de verdere uitwerking de gewenste ruimtelijke en functionele aansluiting op het Wyckse winkelapparaat te kunnen realiseren.

- ** 1.2. De Subcommissie acht het van belang dat er een in ruimtelijk en functioneel opzicht goede relatie tot stand komt tussen dit plan en het plangebied "Wyck".

Daarom wordt voorgesteld om in de beschrijving in hoofdlijnen aandacht te schenken aan het realiseren van een dergelijke koppeling, zonder dat gedetailleerd wordt aangegeven op welke locaties de verbindingen/doorbraken tot stand zullen worden gebracht.

- ** 1.3. Er wordt op aangedrongen om de in de conventant overeengekomen winkelvestiging te concentreren op één locatie die ruimtelijk en visueel herkenbaar is. De gedachten gaan hierbij uit naar de locatie die aansluit aan de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Hoogbrugstraat en die tevens herkenbaar is vanaf de "Allee" (de doorgetrokken Limburglaan). Zo kan de begane grond van het geplande "torengedouw" aan de kop van de Allee een goede en herkenbare aanzet van het winkelgebeuren betekenen. Het verdient aanbeveling de bestemming "gemengde doeleinden I" in oostelijke richting op te schuiven, opdat in het verlengde van de Avenue een deel van het winkelcentrum gerealiseerd kan worden.

- ** 1.4. Het plan gaat uit van enerzijds een concentratie van winkels aan de noordkant, anderzijds biedt het plan buiten deze concentratie beperkte mogelijkheden voor detailhandel; met name in het gebied de "Stoa" en langs de Allee. Het is de bedoeling hier met name enige publieksgerichte functies te realiseren.

Deze kwestie heeft aanleiding gegeven tot een uitvoerige discussie welke er uiteindelijk in heeft geresulteerd dat met behoud van de concentratie aan de noordzijde, in de rest van het plan in beperkte mate detailhandel kan worden toegelaten, waarbij gedacht wordt aan specifieke vormen van detailhandel.

In dit verband is afgesproken dat u overleg zult voeren met de behartigers van de economische belangen en de hoofdgroep R.O.V. over de maximaal toelaatbare oppervlakte voor detailhandel alsmede over criteria die gehanteerd kunnen worden voor het verlenen van de in de regeling hiervoor opgenomen vrijstellingsbepaling.

- * 1.5.1. De provincie heeft onder meer als inspanningsverplichting op zich genomen om op een aaneengesloten terrein (ter grootte van 8.500 m²) waarop de Wiebengahallen gevestigd zijn, 20.000 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van culturele doeleinden of andere niet commerciële bovenregionale voorzieningen te doen realiseren. De Wiebengahallen en omgeving zijn op plankaart A (bestemmingen) opgenomen in de bestemming "gemengde doeleinden 2".

In de regeling van deze bestemming (artikel 10) zijn echter alleen bijzondere doeleinden toelaatbaar die qua volume binnen de bestemming een ondergeschikte rol spelen en die over het gehele bestemmingsoppervlak kunnen worden gerealiseerd (art. 10, lid 2, sub g).

Op de gronden bestemd tot "bijzondere doeleinden", gelegen rond en onder de Kennedybrug, zijn daarentegen blijkens de voorschriften welke bij deze bestemming horen (artikel 14) wél bijzondere doeleinden van bovenregionale betekenis tot een maximale oppervlakte van 20.000 m² toelaatbaar.

Bovendien is geconstateerd dat blijkens plankaart B rond de Wiebengahallen slechts een oppervlakte hiervoor is gereserveerd van 5.100 m². Zoals reeds door u in de vergadering van de Subcommissie te kennen is gegeven berust een en ander op een foutieve informatieverstrekking in het plan.

Uwerzijds is toegezegd alles in het werk te zullen stellen om te voldoen aan de wens om hier culturele voorzieningen te realiseren.

De precieze uitwerking hiervan zal in nauw overleg met de provincie worden geëffectueerd.

Het plan ware derhalve op dit punt aan te passen.

** 1.5.2. Alhoewel de systematiek van het plan op het punt van de voorgestelde ontwikkeling aan weerszijden van de Kennedy-traverse (in de nabijheid van het provinciehuis) overeind kan blijven, verdient het aanbeveling, dat over de exacte "invulling" van dit gebied nauw bestuurlijk overleg wordt gevoerd met de provincie.

** 1.5.3. Gelet op de diversiteit aan functies die in de bestemming "bijzondere doeleinden" zijn opgenomen wordt aanbevolen deze bestemming te wijzigen in bijv. de bestemming "gemengde doeleinden 6". De bestemming "bijzondere doeleinden" suggereert nl. een vrij eenduidige functie en is derhalve misleidend.

** 1.6. In het noordwestelijke plandeel is een waterpartij gepland (zie kaart 11 toelichting). Uit de voorschriften behorende bij de bestemming "gemengde doeleinden" valt af te leiden dat de waterpartij op de gronden met deze bestemming zal worden gerealiseerd (artikel 9, lid 2, sub n). Blijkens plankaart B (functionele en ruimtelijke karakteristiek) is echter aan de desbetreffende locatie de functie "groen" gegeven. Verzocht wordt deze kaart aan te passen.

2. Infrastructuur.

** 2.1. Ten zuiden van de Wiebengahallen is de bestemming "verkeersdoeleinden" geprojecteerd (plankaart A). Uit de plantoelichting en uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt, dat hier een pleinvormige ruimte is gedacht waar het accent op de verblijfsfunctie zal komen te liggen. Geadviseerd wordt een meer op deze functie afgestemde bestemming te projecteren.

- ** 2.2. De hiërarchie in de wegenstructuur, zoals aangegeven op plankaart B (functionele en ruimtelijke karakteristiek) is niet geheel in overeenstemming met kaart 12 (toekomstige verkeers- en vervoerssituatie) uit de plantoelichting. Dit geldt met name voor de oostwest-verbinding halverwege het plangebied in relatie tot de oostwest-verbinding direct ten noorden en zuiden hiervan gelegen. Plankaart B ware op dit punt aan te passen.
- ** 2.3.1. In de regelingen van de bestemmingen "Gemengde doeleinden "1", "2", "3", "4", "5" en "Bijzondere doeleinden", zijn uitsluitend parkeernormen opgenomen voor de woonfunctie. In de plantoelichting zijn ten behoeve van de overige functies 2.240 parkeerplaatsen geraamd. Voor deze functies dienen ook parkeernormen te worden vastgelegd.
- ** 2.3.2. Voor een goed kunnen functioneren van de detailhandel is het noodzakelijk dat aansluitend op het niveau waarop de winkels gelegen zijn, voldoende betaalde parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het desbetreffende voorschrift (artikel 9 lid 2) dient zodanig te worden aangepast dat de parkeerplaatsen t.b.v. het winkelcentrum ten dele zullen worden gerealiseerd op het begane-grond-niveau.
- ** 2.4. Langs de Limburglaan/Heugemerweg ligt een 50 Kw hoogspanningskabel (PLEM). In het plan is hiermee geen rekening gehouden. Met name ter plaatse van de bestemmingen "kantoren" en "gemengde doeleinden 5" kan dit tot problemen leiden. Voorgesteld wordt t.a.v. dit aspect in overleg te treden met de PLEM.
- ** 2.5. Alhoewel in de toelichting op het plan is vermeld dat de exacte situering van de voetgangersbrug over de Maas nog onderwerp van nadere studie vormt is er nu reeds voor gepleit om het aansluitpunt van die brug te situeren in de richting van de bestaande detailhandelsconcentratie, met name in de richting van Het Bat.

3. Milieu-aspecten.

- ** 3.1. Aan de verlengde Limburglaan (Allee) moeten ingevolge de Wet geluidhinder de openingen in de open bouwvormen ter weerszijden van genoemde weg, verkleind worden. Op plankaart B is hiermee geen rekening gehouden. Bovendien is nog niet duidelijk wat de consequenties hiervan zijn voor de stedenbouwkundige opzet en voor de belevingswaarde c.q. het woongenot van de "binnenterreinen".
- * 3.2. Ingevolge de voorschriften behorende bij de bestemming "bijzondere doeleinden" (onder en rond de Kennedybrug) mogen maximaal 100 woningen gerealiseerd worden. Deze woningbouwmogelijkheden zijn niet in het akoestisch rapport meegenomen. Wegens het ontbreken van de akoestische gegevens ter zake wordt ten aanzien van deze woningbouwmogelijkheden een voorbehoud gemaakt.

- * 3.3. Met betrekking tot de bodemsanering in dit plangebied heeft in een eerder stadium reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie en zijn afspraken gemaakt.
Het is van belang dat deze afspraken in de toelichting worden vastgelegd. Voorts vindt ten aanzien van dit aspect nog nader onderzoek plaats, te weten naar:
- de hoeveelheid te ontgraven en te verwerken verontreinigde grond; daarbij vindt ook onderzoek plaats naar verontreiniging van het grondwater;
 - de hoogte van de stortkosten, welke geraamd worden op f 6,-/m³.
- Een en ander zal resulteren in het doen opstellen van een bodemsaneringsplan.
De Subcommissie houdt zich het recht voor om hierop zonedig te kunnen terugkomen. Zie in dit verband ook de opmerking onder punt 5 hierna.

4.
* 4.1. Overige opmerkingen.

- Een klein deel van het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht. De begrenzing van het beschermde stadsgezicht, zoals op plankaart A aangeduid, is niet geheel in overeenstemming met de vastgestelde begrenzing (ex artikel 20 Monumentenwet).
Langs de Maasoever is nl. een strook van 50 m breedte binnen de omgrenzing opgenomen. Ook wijkt de begrenzing af in de omgeving van het Wyckergrachtje.
Geadviseerd wordt het plan in overeenkomstige zin aan te passen.

- * 4.2. In de regeling van de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1", "Gemengde doeleinden 2", "Bijzondere doeleinden" en "Groen" zijn de belangen van het beschermde stadsgezicht in de doeleindenomschrijvingen verwoord.
In de beschrijving in hoofdlijnen worden deze belangen echter niet genoemd. Dit dient alsnog te gebeuren, teneinde het belang van het beschermde stadsgezicht in juridische zin voldoende vast te leggen.
Voorts dient ook de bestemming "Gemengde doeleinden 3" bij deze problematiek te worden betrokken.

- 4.3. In het plangebied komen 2 beschermde monumenten voor, te weten het Waterpoortje (gelegen in de bestemming "verkeersdoeleinden") en de Maaspuntoren (gelegen in de bestemming "gemengde doeleinden I").
Beide monumenten zijn op de plankaart niet aangeduid en in de voorschriften niet geregeld. Zulks dient alsnog te gebeuren.

- 4.4. Door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is de aandacht gevraagd voor de in hun aan uw college gerichte brief van 14 november 1988 gedane aanbevelingen.
Uwerzijds is toegezegd dat hierover met genoemde dienst (andermaal) overleg zal worden gevoerd.

5. Economische uitvoerbaarheid.

Op 29 maart jl. heeft over het plan een gesprek plaatsgevonden tussen ambtelijke vertegenwoordigers namens uw gemeente en een afvaardiging namens de werkgroep "economische uitvoerbaarheid". Als basis voor dit gesprek werd gebruikt de aangepaste exploitatie-opzet van 15 augustus 1988.

Geconstateerd is dat de fiets/voetgangersbrug over de Maas, de verbreding van de tunnel, alsmede de doorgaande weg ("Allee") volledig ten laste van het plan zijn gebracht. Normaliter mogen deze kosten slechts voor een deel worden doorberekend.

Hier staat evenwel tegenover het grote aandeel dat u neemt in het exploitatietekort alsmede de toegezegde rijks- en provinciale subsidies.

Hetzelfde geldt in feite voor de bouwkundige voorziening (overkapping) ad f 2.250.000,-- die normaal gesproken niet onder de post bouwrijpmaken mag vallen.

Met betrekking tot de onrendabele top van de parkeervoorziening kan gesteld worden dat een toerekening ten laste van de exploitatie acceptabel voorkomt, gezien het aantal "normale" parkeerplaatsen dat minder nodig is als gevolg van deze voorziening.

Ten aanzien van de bodemsanering is overeengekomen dat indien de kosten het in de exploitatie opgenomen bedrag van f 5.000.000,-- overschrijden, deze tot een bedrag van f 2.000.000,-- voor rekening van de Sphinx zullen komen. Stijgen de kosten voor de bodemsanering daarentegen boven de f 7.000.000,-- dan komen deze meerkosten voor de helft ten laste van het A.B.P. en voor de andere helft ten laste van uw gemeente.

Het is noodzakelijk dat, gelet op het risico dat u daarmee loopt, op korte termijn meer duidelijkheid gaat ontstaan in de werkelijke kosten die met de saneringsoperatie gemoeid zullen zijn.

Over de niet-terugvorderbare b.t.w. heeft overleg plaatsgevonden met de desbetreffende Inspectie der Belastingen en is overeenstemming bereikt over het in de berekening opgenomen bedrag.

De kosten van voorbereiding en toezicht zijn met slechts 15% aan de lage kant. Dit valt echter weg tegen de hoge kostenramingen.

Met de renteverliesberekening kan worden ingestemd.

De vermelde subsidiebedragen liggen inmiddels vast. Daarbij moet worden aangetekend dat de "Subsidie Grote Bouwlocaties" thans nog slechts f 12.500,--/woning bedraagt in plaats van de vermelde f 15.000,--/woning. Dit levert een verschil op van f 4.000.000,-- dat gevonden moet worden in hogere grondopbrengsten. Deze oplossing wordt mogelijk geacht.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het plan, nu de tekorten door middel van subsidies en de "eigen bijdrage" zijn afgedekt, als financieel haalbaar kan worden aangemerkt. De aandacht wordt tenslotte gevraagd voor de opmerking met betrekking tot de kosten welke gemoeid zijn met de bodemsanering.

6. Voorschriften (principiële punten).

6.1. Naast de opmerkingen ten aanzien van de voorschriften die in het voorgaande reeds gemaakt zijn dienen de volgende opmerkingen van principiële aard te worden gemaakt.

* 6.1.1. In artikel 27, lid 1 is een zeer ruime wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen namelijk het plan wijzigen voor zover het betreft de op de plankaart A aangegeven bestemmingen met betrekking tot de begrenzingen, zodanig dat de oppervlakte van de te wijzigen bestemming met maximaal 50% van de oppervlakte van de bestemming wordt gewijzigd.

Een dergelijke ruime wijzigingsbevoegdheid staat op gespannen voet met de toch al ruime globaliteit en flexibiliteit in het bestemmingsplan en komt ook uit oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar voor.

** 6.1.2. In artikel 8 zijn algemene hoofdlijnen geformuleerd. Ten behoeve van de doorwerking van deze hoofdlijnen dient in alle andere bestemmingen naar dit artikel verwezen te worden.


** 6.1.3. In de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 9 is geen beschrijving opgenomen van de kantoordoeleinden, hoewel deze in de doeleindenomschrijving wel vermeld zijn. Met het oog op het bepaalde in lid 3, onder f, dient de beschrijving in hoofdlijnen op dit punt aangevuld te worden.

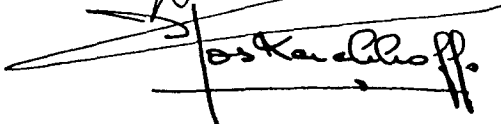
** 6.1.4. In de in de artikelen 9, 10, 11 en 12 opgenomen bouwvoorschriften ontbreken bepalingen ten aanzien van de functie "bijzondere doeleinden".

* 6.1.5. Toepassing van de vrijstellingsbepaling welke is opgenomen in artikel 10 e.v. leidt tot bestemmingswijziging, hetgeen niet kan worden aanvaard. Aanpassing van deze bepaling is dan ook noodzakelijk.

6.2. De opmerkingen van andere aard (zullen) zijn u bij afzonderlijke brief van de directeur van de hoofdgroep Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (worden) toegezonden.

Namens de Subcommissie Gemeentelijke Plannen,


_____, voorzitter.


_____, secretaris.

Voor de zwaarte van de gemaakte opmerkingen wordt verwezen naar de brief van 28 april 1989, kenmerk Bs 40889.

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Limburg

Postbus 986
6040 AZ Roermond
Telefoon (04750) 7 25 25

AAN Burgemeester en Wethouders van
Maastricht
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT.

V.i.a.a. Samenwerkende Adviseurs Maastricht BV
Kleine Gracht 1
6211 CA MAASTRICHT.

Uw brief	Uw kenmerk	Ons nummer	Datum
		89052212	22 mei 1989.
Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan "Ceramique".			

Naar aanleiding van de toezending van het ontwerp-
bestemmingsplan "Ceramique" kan ik U mededelen dat dit
ontwerp-bestemmingsplan mij geen aanleiding geeft
tot het maken van opmerkingen.

Het plan gaat hierbij onder dankzegging retour.

De Eerstaanwezend Ingenieur
Directeur,
voor deze,
Het Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening,

mf

Mr. F.R. SOUTENDIJK.

Bijlagen	1.	Bezoekadres Jagerstraat 8, 6042 KA Roermond.	Doorkiesnummer
----------	----	--	----------------



WATERSCHAP ZUIVERINGSCHAP LIMBURG

CORRESPONDENTIEADRES POSTBUS 314, 6040 AH ROERMOND
TEL. 04750-94444 TELEX 58719 TELEFAX 04750-11605
BANKREL.: NWB 'S-GRAVENHAGE NR. 63.67.60.464
POSTBANK NR. 3153781

STADSONTWIKKELING
MAASTRICHT
ontv. op 17 MEI 1989

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Maastricht
Postbus 1985
6201 BZ MAASTRICHT

GEMEENTE MAASTRICHT	
Ingek.: 18 MEI 1989	
Corr.nr.: -1731212 ^{SE 89-312}	
Klass.nr. Roermond, Kapelaan Sarsstraat 2	
005706a	
Coordinator	RO
Afdieningstermijn	
Beoordeling	
Beoordeling	W

16 MEI 1989

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

BA/Hs/9004698

Onderwerp

Overleg bestemmingsplan
"Céramique"

Hierbij delen wij u mede dat er dezerzijds geen bemerkingen zijn ten aanzien van het door uw adviesbureau aan ons ter beoordeling toegezonden onderwerpelijke bestemmingsplan.

Het Dagelijks Bestuur
De secretaris, De voorzitter,

mr. C.Th. Smit

ir. B.C.E. Janssen

S/gro/H

Bijlage(n)

Bij beantwoording gelieve datum en nummer van deze brief te vermelden.
(In elke brief slechts een onderwerp behandelen).



hoofdkantoor

Gemeente Maastricht
t.a.v. ir. J. Notten
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT

Gelissendomein 5
postbus 3920
6202 NX Maastricht
telefoon 043-855555
telex 56228
telefax 043-855531

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	datum
		Sal/Rin	19 mei 1989

onderwerp	doorkiesnummer
-----------	----------------

Ontwerp-bestemmingsplan Céramique, artikel 10 BRO-overleg.

Naar aanleiding van het verzoek van Samenwerkende Adviseurs Maastricht BV, kenmerk 0219/06946/WS/MB dd. 3-4-1989, doen wij u ingesloten toekomen de plankaarten 06946 9251 en 06946 9252 (onze nummers 2817 A en B) waarop wij in rood het tracé van de 50.000 V kabelverbinding Limmel-Enci, met bijbehorende hulpkabels hebben aangegeven.

Wij willen tevens attenderen op de belangrijkheid van deze verbinding, omdat de gehele elektriciteitsvoorziening van de Enci hierover verzorgd wordt.

Wij zijn gaarne bereid eventuele aanvullende informatie te verstrekken.

Wij zouden het op prijs stellen als u ons het (voor-)ontwerp van genoemd bestemmingsplan te zijner tijd voor commentaar zou willen toezenden.

Voor de goede orde delen wij u mede dat wij een afschrift van deze brief naar de Provinciale Planologische Commissie zenden.

Hoogachtend,

HET HOOFD VAN DE AFDELING
TRANSPORT

Bijlagen: tekeningen 2817 A en B.



N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 323
5600 AH Eindhoven
(Noord Brabantlaan 265)
Telefoon 040-598911
Telex 51363

Gemeente Maastricht

T.a.v. De Weledelgestrenghe Heer Jan Natten

Postbus 1115

6201 BC MAASTRICHT

GEMEENTE MAASTRICHT

Ingek.: - 2 MEI 1989

Corr.nr.: 5E 89 - 2046

Klass.nr. - 1.732

Coördinator

Afd. Natten

Rappellist

Paraf. van

RO

W

Uw kenmerk

Ons kenmerk
TN/TE 89.3065

Datum 27 APR. 1989

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan Céramique

STADSONTWIKKELING MAASTRICHT	
ontv. op	1 MEI 1989

Weledelgestrenghe heer,

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO ontvingen wij via Bureau Samenwerkende Adviseurs Maastricht B.V. bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zouden wij het volgende willen opmerken.

Zoals ook op de plankaart is aangegeven is in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een aantal gastransportleidingen gelegen van onze maatschappij alsmede een gasontvangstation.

De leidingen zijn ondermeer gelegen in bestemmingen waar het oprichten van bebouwing op grond van de voorschriften is toegestaan. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie VROM DGMH/B nr. 0104004 d.d. 26 november 1984. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren.

Afwijking is in dit geval op grond van leidingspecificaties toegestaan indien technische, economische en/of planologische overwegingen hiertoe noodzaken, waarbij echter steeds de minimale bebouwingsafstand zoals genoemd in tabel 4 van de richtlijn gehandhaafd moet blijven.

.. / 2

Gemeente Maastricht
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT

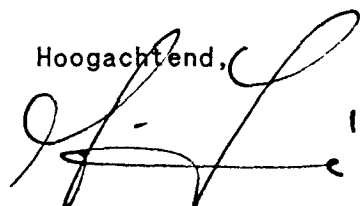
Wellicht ten overvloede willen wij u er op wijzen dat, uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering, het oprichten van enig bouwwerk niet is toegestaan binnen een afstand van 4 meter gerekend uit het hart van de leidingen. Tevens is binnen deze strook het uitvoeren van werkzaamheden, die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen, niet toegestaan.

Te denken is hierbij aan:

- het aanbrengen van gesloten wegdek
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting
- het indrijven van voorwerpen in de grond.

Voor overleg en bij werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen is beschikbaar de chef van ons rayonkantoor te Born, de heer W.A. Peters, telefoon 04498-51881.

Hoogachtend,



J.J.C.B. van Ierland

directie limburg

Aan het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Maastricht,

Postbus 1.115,
6201 BC MAASTRICHT.

uw kenmerk:

maastricht,

19 mei 1989

uw brief van:

ons kenmerk:

6160

doorkiesnummer: 043-294247

onderwerp: Vooroverleg artikel 10 BRO
bestemmingsplan "Ceramique"
gemeente Maastricht.

bijlagen: 1

verzonden:

Geacht college,

Naar aanleiding van het in vooroverleg ontvangen bestemmingsplan "Ceramique" merk ik op dat de bestemmingen "Water" (artikel 17) en "Verkeersdoeleinden tevens water" (artikel 19) van de planvoorschriften respectievelijk geheel en gedeeltelijk zijn gelegen in het stroomvoerende gedeelte van de rivier de Maas.

In het stroomvoerend gedeelte van de rivier is het verboden te bouwen of werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

In de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden opgenomen dat, door burgemeester en wethouders vrijstelling kan worden verleend van deze verbodsregel indien de stroomvoerende functie van de rivier de Maas niet wordt belemmerd of voor deze compensatie wordt geboden en de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat ter zake is gehoord.

behoort bij: brief

nr.

6160

datum: 19 mei 1989

bladnr: 2

Uit het voorgaande blijkt dat de bijgevoegde "Modelvoorschriften" en de tekst van artikel 21 "Gebied met stroomvoerende functie" van de planvoorschriften eveneens van toepassing zijn op hiervoor genoemde artikelen 17 en 19. Ik stel dan ook voor, voor het gehele winterbed de "Modelvoorschriften" integraal over te nemen in de algemene voorschriften voor bebouwing en de algemene voorschriften omtrent het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing. De stroombaanbegrenzing en de winterbedlijn op de plankaart geven aan op welke gronden deze algemene voorschriften van toepassing zijn.

Tevens verzoek ik u de begripsbepalingen t.b.v. het winterbed over te nemen in artikel 1 "Begripsomschrijvingen", van de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

Overigens merk ik op dat het in het stroomvoerende gedeelte van het winterbed is toegestaan bakens op te richten met een hoogte van niet meer dan 8 meter (zie modelvoorschriften). De rivier is een belangrijke scheepvaartroute, hetgeen in de voorschriften van artikel 17 "Water" opgenomen zou moeten worden.

Uit het bestemmingsplan is niet op te maken of het op kaart 11 "Globale toekomstige functionele structuur" aangegeven waterbassin wel of niet in open verbinding komt te staan met de rivier de Maas. Vooralsnog ga ik er van uit dat dit in elk geval geen (jacht)haven wordt (ongewenst vanwege slecht zicht op doorgaande scheepvaart).

behoort bij: brief

nr. 6160

datum: 19 mei 1989

bladnr: 3

- Ik wil u erop wijzen dat indien het waterbassin wordt aangelegd met een open verbinding naar de rivier neervorming kan ontstaan, waardoor de toegang kan dichtslibben. Het eventueel verwijderen van deze naar verwachting verontreinigde baggerspecie is een kostbare zaak. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente.
Hierbij speelt mede een rol de problematiek van de slibberging, waarvoor op provinciaal niveau in het kader van het Provinciaal Afvalstoffenplan een oplossing wordt gezocht.

Ik verzoek u bij de verdere planvorming met de bovenstaande opmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,
HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
Ir. S.C. Bouwsma 1-HID



Burgemeester en Wethouders
van Maastricht
Postbus 1992
6201 BX Maastricht

GEMEENTE MAASTRICHT	
Ingok.: 23 MEI 1989	
Corr.nr.: SE 09-3274	
Klass.nr. -1.732	
Coördinator	RO
Afdelingshoofd	
Beoordelaar	
Beoordelaar	RG

ons kenmerk: 1/24.25

onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Céramique

datum: 22 mei 1989

Geacht Kollege,

Met bijzondere interesse hebben ondergetekenden kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Céramique. Het plan is uitvoerig onderwerp van discussie geweest, hetgeen heeft geleid tot onderstaand standpunt.

Aan de ontwikkeling van het ontwerp-bestemmingsplan heeft een bestuurlijk convenant ten grondslag gelegen waarin o.a. wordt gesproken over 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) ten behoeve van winkels, alsmede een overkapt marktterrein. Dit convenant wordt door ondergetekenden, met uitzondering van het Rijksconsulentschap voor Economische Zaken, niet als uitgangspunt geaccepteerd.

Gelet op het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening en de tijd welke gemoeid zou zijn met het houden van een distributie-planologisch onderzoek, wordt van een dergelijke traditionele onderzoeksvorm afgezien. Hiervoor in de plaats wordt geopteerd voor een aantal randvoorwaarden welke in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Deze randvoorwaarden luiden als volgt:

1. De detailhandel op het Céramique-terrein mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de city, noch aan de aanwezige detailhandelssegmenten welke kenmerkend zijn voor de city. Tevens dient de detailhandel op het Céramique-terrein complementair te zijn aan het bestaande detailhandelsapparaat in het centrum van Wijck. Dit vereist een nadere onderbouwde definiëring en positionering, op basis van bestaand en/of aanvullend onderzoek, van het centrum van Wijck.



Tevens dient de detailhandel op het Céramique-terrein ruimtelijk en functioneel aan te sluiten op het winkelgebied van Wijck.

2. De detailhandel op het Ceramique-terrein mag geen wezenlijke negatieve gevolgen hebben voor het functioneren van de buurtwinkelcentra en het winkelapparaat van Heer.
3. De winkels dienen geconcentreerd te worden op één lokatie, welke ruimtelijk en visueel herkenbaar is op de Avenue.
4. Voor de detailhandel dienen, aansluitend op het nivo waarop de winkels gelegen zijn, voldoende betaalde parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
5. Zowel de overkapping van het marktterrein als het marktterrein zelve dient een positieve bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de aanliggende winkelconcentratie.
6. Wanneer gekozen wordt voor een voetgangersbrug over de Maas dient deze rechtstreeks aan te sluiten op het bestaande functionele kernwinkelapparaat van Maastricht, alsmede op het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum op het Céramique-terrein.
7. Ondergetekenden dienen betrokken te worden/blijven bij de verdere uitwerking van het plan.
8. Ondergetekenden dienen zitting te krijgen in een branche-selectiecommissie welke fiat dient te geven aan de uiteindelijke winkelinvulling.

Vorengenoemde randvoorwaarden hebben voor het ontwerp-bestemmingsplan de volgende consequenties. Primair dient de vlek "gemengde doeleinden I" in oostelijke richting te worden opgeschoven, opdat in het verlengde van de Avenue een deel van het winkelcentrum gerealiseerd kan worden. Hierbij dient de plangrens te worden aangepast, zodanig dat ook de zuidzijde van de Hoogbrugstraat in de verdere planontwikkeling wordt betrokken. Dit teneinde bij de verdere uitwerking de gewenste ruimtelijke en functionele aansluiting op het Wijckse winkelapparaat te kunnen realiseren. Voorts dient in de gebruiksvoorschriften (artikel 9.2.b) de detailhandel in principe alleen te worden toegestaan op het begane grond nivo en gesitueerd te worden in het noordelijk deel van de bestemming. Artikel 9.2.1 dient zodanig te worden aangepast dat de parkeerplaatsen voor het winkelcentrum ten dele gerealiseerd zullen worden op het begane grond nivo.



Tenslotte zijn ondergetekenden van mening dat de vrijstellingsregeling als bedoeld in artikel 10.5, 11.5 en 12.5, elk betreffende het tweede gedachtenstreepje, dient te vervallen. Voor een goede opbouw alsmede het functioneren van de distributieve voorzieningen is het een absolute voorwaarde deze op één lokatie te concentreren.

Tekenen, met verschuldigde hoogachting,

Joh. Mol
Rijksconsulent voor Economische Zaken

P. Keijmis
voorzitter Federatie Samenwerkingsverband Ondernemers
en Ondernemersverenigingen Maastricht

D.H.J. van Rijn
voorzitter Wijck Promotie

Drs. H.R. Peddemors
Consulent ruimtelijke ordening en milieu Limburgse
Organisatie van Zelfstandige Ondernemers

Ing. B. Hackert
Stafmedewerker Kamer van Koophandel en Fabrieken voor
Maastricht en Omstreken

cc. sekretariaat PPC
Inspectie Ruimtelijke Ordening
de heer Roomans, Rayonplanoloog Provincie Limburg.

Verslag bespreking inzake detailhandelsbepalingen in het bestemmingsplan
Céramique en daarmee samenhangende bespreekpunten d.d.22-08-1989.

Aanwezig: mevr. Verheyen (dienst SO, afd. RP) en de heren Loyens (ABP), van Herten (PRC namens ABP) Looyestein (REZ), Notten (RO), Staal (SAM), Roomans (provincie), Vleugels (Ruyters), Beuken (Ruyters), Houx (Ruyters), Keymis (FOVM), van Rijn (Wyck Promotion), Hackert (KvK) Peddemors (LOZO) en Jurgens (EAW).

0. Opening.

In de PPC is de afspraak gemaakt dat nader overleg gevoerd zou worden over de bepalingen omtrent de detailhandel in het onderhavige bestemmingsplan en de daarmee samenhangende zaken. In de toelichting op het plan zal het resultaat van dit gesprek worden meegenomen (dus vallend onder artikel 10 BRO). Gelet op de te ter visie legging op 24 augustus a.s. zal dit gebeuren bij de (gewijzigde) vaststelling.

1. Positionering detailhandelsfuncties.

Overeenstemming bestaat over het feit dat de detailhandelsfuncties niet strijdig mogen zijn met Wyck, kernwinkelapparaat en de buurtwinkelcentra. Zij zullen met name complementair dienen te zijn aan de functies in Wyck. Tevens wordt opgemerkt dat de genoemde 5.000 m2 aanvaardbaar is doch als maximum moeten worden beschouwd.

Er wordt vervolgens uitvoerig van gedachten gewisseld over het feit of de commerciële haalbaarheid van de aangegeven detailhandelsfuncties dient te worden aangetoond in de toelichting. Er wordt opgemerkt, dat er geen betere gegevens zijn als nu vermeld om de toelichting nog aan te vullen (zie rapporten Wilma Marktonderzoek). Tevens wordt uitgebreid stilgestaan bij de invulling van de geplande m2.

2. Concentraties/functies langs de avenue.

De concentratiegedachte wordt algemeen onderschreven. De verlevendiging rond de Stoa en de avenue door middel van detailhandelsfuncties wordt geaccepteerd, daarbuiten acht men dit niet wenselijk. Deze detailhandelsfuncties dienen geen food te bevatten.

Vrijwel unaniem wordt aangegeven dat het hier specifieke detailhandelsfuncties dienen te betreffen die geen concurrentie veroorzaken voor bestaande winkelconcentraties. Het bureau SAM is het hiermee oneens. De gemeente Maastricht spreekt haar voorbehoud uit ten aanzien van het niet-concurrerend zijn.

Opgemerkt wordt dat de huidige tekst in de toelichting voorshands blijft staan. Een eventuele wijziging zal pas worden aangebracht na de ter visielegging.

3. Vrijstellingsbepaling ten behoeve van detailhandel anders dan bij de concentratie (G.D.1.).

Zoals onder punt 2 reeds is aangegeven is men het er over eens dat deze vrijstelling slechts dient te worden verleend rond de Stoa en de avenue. De oorspronkelijk genoemde 1.300 m2 waarvoor vrijstelling zou kunnen worden verleend dient in gelijke mate te worden verminderd.

Overeenstemming bestaat eveneens over het feit dat de branches die op deze plekken toegelaten kunnen worden voor de eerste vulling aangegeven dienen te worden door een in te stellen branche-selectiecommissie.

4. Instellen van branche-selectiecommissie Céramique.

Unaniem is men van mening dat een dergelijke commissie ingesteld dient te worden.

De commissie zal als taak krijgen het uitbrengen van een advies aan B & W t.a.v. de eerste vulling van de maximaal 5.000 m2 en de functies in de omgeving van Stoa en avenue. Indien B & W. afwijkt van dit advies bestaat er beroepsmogelijkheid (AROB).

Tevens zal de branche-selectiecommissie t.a.v. deze laatste twee lokaties de branches aangeven die zullen zijn toegestaan.

De volgende samenstelling wordt geadviseerd:

- vertegenwoordiger namens Wyck-promotie (geen ondernemer van Wyck)
- rijksconsulent Economische Zaken
- Kamer van Koophandel
- Limburgse Organisatie van Zelfstandige Ondernemers
- Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (+ risicodragers)
- gemeente (voorzitter).

De branche-selectiecommissie zal haar adviezen uitbrengen aan het college van BenW die vervolgens een beslissing zullen nemen.

N.B. Voorstel 1300 m2 rond Stoa en Avenue verlagen tot 1000 m2

29-08-1989.

J. Jurgens EAW.