



Provincie
Limburg

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT
ontv. op 17 MEI 2001
2001-19675
-1731.212

De raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

VERZONDEN 16 MEI 2001

Hoofdgroep	RGV/RRZ	Behandeld	G. Kluter
Faxnummer	(043) 389 79 77	Doorkiesnummer	(043) 389 74 13
Ons kenmerk	2001/21890M	Uw kenmerk	SOG2000-35828
Bijlage(n)	div.	Maastricht	8 mei 2001

Onderwerp

Bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal'

Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit van heden, RGV/RG, nr. 2001/21890M, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan hebben goedgekeurd, met uitzondering van enkele planonderdelen.

Met betrekking tot de onthouding van goedkeuring aan artikel 5 lid 3 onder a (deelgebied VI Woonwagenlocatie) sub 3 van de voorschriften merken wij op dat voor deze bepaling geen verplichting bestaat als bedoeld in artikel 30 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken treft u hierbij aan. Voorts verzoeken wij u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

,voorzitter

,griffier

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT
ontv. op 17 MEI 2001
2001.
-1732-1

010221-0373



VERZONDEN 16 MEI 2001

Ons kenmerk | 2001/21890M Maastricht | 8 mei 2001

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

op het ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' der gemeente Maastricht.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 3 oktober 2000 en is ingekomen ten Gouvernemente op 30 oktober 2000.

Het plan heeft na de vaststelling met ingang van 26 oktober 2000 gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegen.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft omtrent het plan geadviseerd bij brief van 19 maart 2000 (kenmerk 2001/15747M).

Tegen bovengenoemd bestemmingsplan zijn bij ons college bedenkingen ingebracht door:

1. Aelmans adviesgroep (ing. H.N.J.M. Steins), Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal, namens de heer L.M.A. Geelen, Haspengouw 47A te Maastricht,
2. Aelmans adviesgroep (ing. H.N.J.M. Steins), Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal, namens de heer J.J.P.A. Geelen, Haspengouw 47A te Maastricht,
3. Boels, Van Eindhoven & Coenegracht advocaten (mr. H.H.B. Lamers), Postbus 1750, 6201 BT Maastricht, namens de heer en mevrouw Houben-Coumans, Rijksweg 55 te Maastricht,

verder te noemen reclamanten onder 1 t/m 3.

Op 15 februari 2001 hebben wij reclamanten in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen toe te lichten, van welke gelegenheid reclamanten gebruik hebben gemaakt.

Op de zitting is tevens een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur verschenen.

010215-0287

Bij brief van 20 februari 2001, verzonden 22 februari 2001 heeft ons college ingevolge het bepaalde in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht het gemeentebestuur van Maastricht op de hoogte gebracht van het voornemen om aan bepaalde, met name genoemde onderdelen van het plan de goedkeuring te onthouden en is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld op het voornemen te reageren.

Bij brief van 8 maart 2001 heeft het gemeentebestuur gereageerd.

Op de reactie van het gemeentebestuur zal indien daartoe aanleiding bestaat hieronder nader worden ingegaan.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Reclamanten onder 1 t/m 3 hebben hun bedenkingen binnen de daarvoor in de wet gestelde termijn ingebracht, terwijl zij destijds eveneens tijdig hun zienswijze over het ontwerp-plan bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt.

Reclamanten kunnen dan ook in hun bedenkingen worden ontvangen.

Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen

Reclamanten onder 1 (LMA Geelen) en 2 (JJPA Geelen)

De bedenkingen van reclamanten zijn gelijkloidend en zijn als volgt samen te vatten.

- a. Reclamanten menen dat niet op correcte wijze is voldaan aan de hoorplicht als neergelegd in artikel 23, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De in de publicatie van het ontwerp-plan vermelde datum voor de hoorzitting op 29 augustus 2000 hebben zij opgevat als een vooraankondiging. Zij verwachtten dat deze gevolgd zou worden door een persoonlijke uitnodiging met daarin precieze plaats en tijd. Dat is niet gebeurd. Reclamanten menen dat uit de publicatie niet eenduidig blijkt dat deze als een uitnodiging moet worden opgevat.
- b. Voorts richten de bedenkingen van reclamanten zich ertegen dat de bestaande bedrijvigheid als ondergeschikt aan de woonfunctie is bestemd en dat de bestaande detailhandelsactiviteiten zijn wegbestemd.

Reclamanten hebben verzocht om een toegespitste bestemming voor de twee ter plaatse aanwezige zelfstandige bedrijven op de locatie Haspengouw 47A.

Op grond daarvan heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan twee maal de aanduiding 'B' opgenomen op de plankaart.

Hieruit blijkt echter niet dat ter plekke eveneens detailhandel kan plaatsvinden, terwijl detailhandel altijd al onderdeel heeft uitgemaakt van de bedrijfsvoering van de bedrijven van reclamanten. Zij zijn van mening dat het bestaande legale gebruik positief moet worden bestemd.

Daarnaast moeten er voldoende ontplooiingsmogelijkheden worden toegekend. Indien de aanduiding detailhandel niet op deze kavel wordt gelegd, betekent dit dat het bestaande gebruik - ten onrechte - onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Verder rust in het voorliggende plan nog steeds de bestemming 'Woongebied' op de bedrijven van reclamanten. Op grond van artikel 5, lid 1, is de belangrijkste functie van het gebied de woonfunctie; de overige aan de gronden toegekende doeleinden moeten hieraan ondergeschikt zijn.

Reclamanten kunnen daarmee niet instemmen. De door hen geëxploiteerde bedrijven en de daarbij gebezigde stoffen kunnen niet als ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie worden aangemerkt.

Voorts ontbreekt in het plan een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bedrijfsvoering kan worden gewijzigd naar een bedrijf met een vergelijkbare en/of lichtere milieucategorie.

Ook een bevoegdheid tot wijziging naar de bestemming 'Woondoeleinden' ontbreekt.

Resumerend verzoeken reclamanten goedkeuring te onthouden aan de aan hun bedrijfsgronden toegekende bestemming 'Woongebied' met de 'afwijkende functie' 'Bedrijf'.

- c. Op grond van de door reclamanten ingebrachte zienswijze is door de gemeenteraad rond het bedrijf van reclamanten een milieucirkel van 100 meter in het plan opgenomen. Binnen deze milieucirkel bevinden zich nu al meer dan 100 woningen. In de voorschriften van het plan is niet eenduidig opgenomen dat er binnen de milieucirkels van bedrijven géén woningen meer mogen worden gebouwd. Wel vermeldt de plantoelichting, onder hoofdstuk 6, dat binnen de aangegeven veiligheids- en geurzones uitsluitend vervangende nieuwbouw en renovatieprojecten zijn toegestaan, waarbij deze plannen in beginsel geen verhoging mogen inhouden van het in de omgeving tevoren gerealiseerde aantal woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Door het gebruik van de term 'veiligheids- en geurzones' naast de term 'milieucirkels' en door het gebruik van 'in beginsel' bestaat gevaar voor rechtsonzekerheid. Het verbod op bouwen in de milieucirkels dient in de voorschriften te worden opgenomen.

- d. Voorts ontbreekt in het plan de mogelijkheid voor de aanwezigheid van een bedrijfswoning, terwijl de bedrijven van reclamanten volwaardig en zelfstandig zijn en toezicht op de bedrijfsvoering gewenst is.

Terzake wordt als volgt overwogen

a. Hoorplicht

Uit de planstukken blijkt dat in de Maaspost van 14 juni 2000 en in de Staatscourant van 14 juni 2000 is bekend gemaakt, dat het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage ligt en dat gedurende die termijn een ieder zijn zienswijze kenbaar kan maken aan de gemeenteraad van Maastricht.

In deze publicatie is voorts opgenomen dat degenen die tijdig hun zienswijze hebben ingediend, in de gelegenheid worden gesteld een nadere toelichting daarop te geven op dinsdag 29 augustus 2000, in het Stadhuis, om 20.00 uur.

Het is niet ongebruikelijk dat gemeenten op deze wijze hun uitnodiging voor een hoorzitting in het kader van een bestemmingsplan doen uitgaan.

Gelet op de vermelding in de publicatie van datum, precieze locatie en tijdstip van de hoorzitting, menen wij dat in voldoende mate is voldaan aan de bepaling in artikel 23, lid 1, sub d (voorheen artikel 23, lid 2) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ter hoorzitting is door reclamanten nog aangevoerd dat zij geen ontvangstbevestiging van hun zienswijzen hebben ontvangen. De gemeente heeft – na onderzoek – evenwel laten weten dat wel een ontvangstbevestiging is verstuurd aan reclamanten.

De bedenkingen zijn dan ook in zoverre ongegrond.

b en d. Bestemmingsregeling

In het voorliggende bestemmingsplan is een systematiek gekozen die het mogelijk maakt om in te spelen op ontwikkelingen zonder dat de ruimtelijke en functionele samenhang verloren gaat (zie hoofdstuk 9 van de plantoelichting). Daartoe zijn zogenoemde gebiedsbestemmingen opgenomen, dat wil zeggen een globale bestemming voor een groter gebied. Binnen dat gebied zijn de functies die niet passen binnen de gebiedsbestemming en die toch kunnen worden gehandhaafd, veilig gesteld via een aanduiding op de plankaart, opname in een Lijst van afwijkende functies (Bijlage 1 bij de planvoorschriften) en daarmee corresponderende bepalingen in de gebiedsbestemming.

Voor de locatie van reclamanten (Haspengouw 47A) houdt dit in, dat het gehele gebied globaal is bestemd tot 'Woongebieden'. In dit gebied is de belangrijkste functie de woonfunctie. Binnen dat gebied zijn de bestaande bedrijven van reclamanten positief bestemd door (twee maal) de aanduiding 'B' op de plankaart, door opname van het adres Haspengouw 47A in de Lijst van afwijkende functies als twee bedrijven, door bepalingen terzake in de bestemming 'Woongebied' en door de omschrijving van deze bedrijvigheid in de plantoelichting op pagina 44 als een 'benzineverkoop punt en brandstoffenhandel' met een hindercirkel van 100 meter.

Met de vorenomschreven plansystematiek kan in algemene zin worden ingestemd.

Echter, bij de genoemde bedrijvigheid aan de Haspengouw 47A is tevens detailhandel aanwezig.

Bij een brandstoffenverkoop punt is volgens provinciaal beleid detailhandel toegestaan tot een maximum van 75 m² bruto verkoopoppervlak. De beschrijving van de bedrijven van reclamanten geeft evenwel niet aan of en in welke mate detailhandel wordt uitgeoefend. Ook in de planvoorschriften is hieromtrent niets opgenomen.

De positieve bestemming van genoemde bedrijvigheid is derhalve onvolledig en daarmee onjuist.

Daarnaast is geconstateerd, dat op de plankaart het belendende perceel en derhalve het onjuiste perceel is aangeduid als 'B+B'.

Gelet op voornoemde gebreken in de regeling van de bedrijvigheid van reclamanten zijn de bedenkingen in zoverre gegrond en wordt goedkeuring onthouden aan het perceel Haspengouw 47A op de plankaart en aan de aanduiding '+B' op de plankaart.

In de planherziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de gemeente tevens haar standpunt inzake de mogelijkheid van een bedrijfswoning opnemen.

Voor het overige merken wij nog het volgende op.

Artikel 5, lid 2, onder b, van de planvoorschriften voorziet in de mogelijkheid voor het opheffen van de afwijkende functie 'B'. Op grond van de globale bestemmingsregeling waarbij de belangrijkste functie de woonfunctie is, is een bevoegdheid tot wijziging naar een woonbestemming - ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening - overbodig.

Wel is een bevoegdheid tot wijziging c.q. verkleining van een hindercirkel opgenomen, en wel in artikel 22 van de planvoorschriften.

In zoverre zijn de bedenkingen ongegrond.

c. Hindercirkel

Rondom de bedrijven van reclamanten is op de kaart ruimtelijke karakteristiek een zogenoemde hindercirkel aangegeven.

In artikel 3 (Algemene bepalingen voor alle bestemmingen), lid 8, is bepaald dat binnen de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven hindercirkels van bedrijven geen woningbouw mogelijk is.

Het plan voorziet derhalve in een bouwverbod binnen hindercirkels.

De bedenkingen zijn in zoverre ongegrond.

Reclamanten onder 3 (Houben-Coumans)

De bedenkingen van reclamanten richten zich tegen de projectie van een woonwagenlocatie aan de Rijksweg, op gronden die direct grenzen aan hun woonhuis/perceel.

In dat kader voeren reclamanten - samengevat - het volgende aan.

- a. De projectie van de woonwagenlocatie verdraagt zich niet met de eis van een goede ruimtelijke ordening en mist een draagkrachtige afweging van planologisch relevante belangen.

De keuze van de locatie is gebaseerd op het gemeentelijke woonwagenbeleid; het Woonwagenplan Maastricht 1990-1992. Dit biedt onvoldoende basis voor de gemaakte keuze, omdat de juridische grondslag van dit beleidsplan inmiddels is vervallen, want de Woonwagenwet vigeert niet meer sinds 1 maart 1999; het genoemde woonwagenplan geen toereikende planologische afweging bevat ten aanzien van de locatiekeuze van het onderhavige woonwagencentrum; en het Woonwagenplan onvoldoende actualiteitswaarde heeft.

- b. Een eventuele reconversie van de Vinkenslag kan niet dienen ter onderbouwing van de locatiekeuze.

De behoefte aan de nieuwe woonwagenlocatie aan de Rijksweg is volgens de gemeente een gevolg van de noodzakelijke omvorming van de locatie Vinkenslag en de natuurlijke groei van het aantal woonwagenbewoners. De omvorming van Vinkenslag zou op korte termijn plaatsvinden.

Reclamanten bestrijden het realiteitsgehalte van deze omvorming binnen de planperiode van 10 jaar.

- c. De afstand tussen de nieuw op te richten bebouwing op de woonwagenlocatie en het perceel van reclamanten is te klein.

In de planvoorschriften is bepaald dat tussen het pand Rijksweg 55 en de dichtstbijzijnde woonwagen een minimumafstand van 25 meter moet worden aangehouden. Reclamanten achten deze afstand te gering.

Bovendien wordt daarbij als ijkpunt de gevel van de woning en niet de grens van de tuin van reclamanten aangehouden en geldt de minimale afstand van 25 meter niet voor bijgebouwen of andere bebouwing.

- d. De locatie is gedeeltelijk gelegen in de milieucirkel van een paardenhandel.

Een deel van de geprojecteerde woonwagenlocatie is gelegen binnen de milieucirkel van de paardenhandel/manege aan de Rijksweg 53. Ter plaatse kan derhalve geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Niet aangetoond is dat de milieubelemmering binnen de planperiode zal worden opgeheven, hetgeen betekent dat een deel van het plan niet binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.

Terzake wordt als volgt overwogen

a. en b.

Allereerst wordt opgemerkt, dat de Woonwagenwet weliswaar is vervallen, doch dat op woonwagens de bepalingen van de Woningwet van toepassing zijn.

Voort merken wij op, dat in de plantoelichting (p. 28) over het woonwagenbeleid het volgende is opgenomen.

De keuze van de nieuwe woonwagenlocatie aan de Rijksweg is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde woonwagenbeleid. Dit beleid is - voor zover het deze woonwagenlocatie betreft - bekrachtigd in de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

De betreffende locatie is bedoeld voor de onderbrenging van gezinnen van woonwagencentrum Vinkenslag die in verband met de reconversie van dat centrum elders moeten worden gehuisvest.

De opheffing van de Vinkenslag is primair gebaseerd op het rijks- en provinciaal beleid de grote (slecht gelegen) woonwagencentra op te heffen en te deconcentreren. Op basis van dat beleid is door de gemeenteraad in april 1990 het woonwagenplan 1990/1992 vastgesteld, waarin is vastgelegd dat woonwagencentrum als woonlocatie op te heffen en om te bouwen tot een bedrijventrum, onder uitplaatsing van de niet als bedrijf herplaatsbare families naar vervangende locaties (zoals de locatie aan de Rijksweg). Door het rijk wordt het bovengenoemde woonwagenplan als vigerende deconcentratieafpraak voor de Vinkenslag gezien.

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan heeft de gemeenteraad voorts onder meer overwogen dat in dit verband door het Rijk geldelijke bijdragen zijn toegekend om de omvorming mogelijk te maken. Daaraan is de voorwaarde verbonden dat de omvorming voor 2005 gerealiseerd moet zijn.

Gelet op deze overwegingen en omstandigheden menen wij, dat er voldoende basis is voor het beleid om woonwagencentrum Vinkenslag te deconcentreren.

Vervolgens is de vraag aan de orde of de locatie aan de Rijksweg als een van de 'spreidingslocaties' planologisch aanvaardbaar is. Daaromtrent wordt het volgende overwogen.

De woonwagenlocatie is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Woongebieden'. Noordelijk van de locatie is het omvangrijke nieuwe woongebied Vroendaal geprojecteerd. Aan de overzijde van de Rijksweg ligt de bestaande woonwijk De Heeg. De woonwagenlocatie sluit derhalve aan op de oude en de nieuwe (woon)bebouwing langs de Rijksweg.

Op grond daarvan wordt de gekozen locatie als woongebied acceptabel geacht.

De bedenkingen zijn in zoverre ongegrond.

c.

De jurisprudentie over de afstand die moet worden aangehouden tussen woonwagens en andere bebouwing geeft een gedifferentieerd beeld. Hoe groot deze afstand móet zijn, valt daaruit niet te destilleren. Wel kan eruit worden opgemaakt dat een afstand van 25 meter tussen de dichtstbijzijnde woning en de woonwagens niet onacceptabel wordt geacht.

Op grond daarvan zijn de bedenkingen in zoverre ongegrond.

d.

De bestemming laat een maximum van 15 woonwagens toe. Uit de planstukken blijkt, dat op grond van de over het terrein liggende hindercirkel het maximum van 15 woonwagens niet zal worden gehaald, maar dat (voorlopig) uitgegaan wordt van 12 woonwagens. Voorts geeft de gemeenteraad (eigenaar van het terrein) aan voldoende middelen te hebben gereserveerd om de locatie ook met 12 standplaatsen te kunnen aanleggen. Het geringere aantal van 12 doorkruist de realisering van het beleid zoals voren omschreven onder a en b, en derhalve realisering van het plan, niet.

Ook in zoverre worden de bedenkingen van reclamanten onder 3 ongegrond geacht.

Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Wij zien aanleiding om ambtshalve goedkeuring te onthouden aan het bepaalde in artikel 5 lid 3 onder a (deelgebied VI Woonwagenlocatie) sub 3 van de voorschriften. De reden hiervan is gelegen in het feit dat door de gemeente is verzocht aan deze bepaling ambtshalve goedkeuring te onthouden. De bepaling is namelijk niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en komt bovendien niet overeen met de bestaande situatie.

Wij zijn van oordeel dat door de onthouding van goedkeuring aan deze bepaling geen belangen van derden worden geschaad en daardoor geen bezwaar bestaat om het verzoek van de gemeente in te willigen.

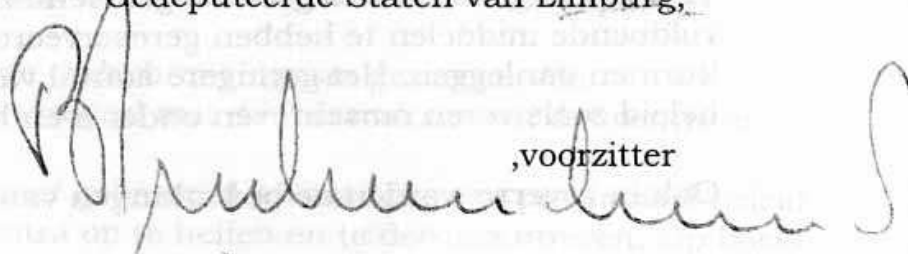
Verder merken wij op dat voor onderhavige bepaling geen verplichting bestaat als bedoeld in artikel 30 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet voor het overige aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen. Ook anderszins bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

Besluit

1. Reclamanten onder 1 t/m 3 in hun bedenkingen te ontvangen.
2. De bedenkingen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan goed te keuren, met uitzondering van het op de plankaart met rode omlijning aangeduide plandeel en de met rode onderbroken omlijning aangegeven aanduiding en met uitzondering van artikel 5 lid 3 onder a (deelgebied VI Woonwagenlocatie) sub 3, aan welk plandeel, aanduiding resp. voorschrift om de in de considerans van ons besluit aangegeven redenen goedkeuring wordt onthouden.
4. Artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing te verklaren op het bepaalde in artikel 22 lid 2 van de voorschriften, tenzij t.z.t. van bedenkingen is gebleken.

Gedeputeerde Staten van Limburg,



,voorzitter



,griffier

Onder verwijzing naar o.m. het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Voor zover het besluit strekt tot goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door degene die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door een ieder. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt.

Ingevolge artikel 28, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.