

6. De heren R.W.H.A. van Alphen, Weth. Broersstraat 5, te Eijsden en W.H.H.J.M. van Alphen, Rijksweg 37, alhier

7. Aannemersbedrijf van Kan-Jongen BV, Marathonweg 1, alhier.

De zienswijzen 1 tot en met 5 zijn gericht aan de gemeenteraad en zijn geheel binnen de termijn binnengekomen.

De zienswijze van de heren R.W.H.A. van Alphen en W.H.H.J.M. van Alphen is wel gericht aan de gemeenteraad, is gedateerd op 10 juli 2000 doch is in het postsysteem eerst geregistreerd op 14 juli 2000. Aangezien de datum van de poststempel niet meer te achterhalen is en het mogelijk is dat deze brief binnen de organisatie met de interne post is doorgestuurd kunnen wij niet bewijzen dat de brief daadwerkelijk te laat is binnengekomen. Derhalve gaan wij ervan uit dat de zienswijze tijdig is ingediend en dus ontvankelijk is.

De zienswijze van Aannemersbedrijf Van Kan-Jongen B.V. is gericht aan ons College van Burgemeester en Wethouders, is gedateerd op 11 juli 2000 en is eerst geregistreerd op 18 juli 2000. Het feit dat de brief aan ons College is gericht is niet van invloed op de ontvankelijkheid. Ons College heeft een doorzendplicht. Derhalve wordt deze brief in dit raadsvoorstel meegenomen. De brief is gedateerd op 11 juli 2000. Ook de datum van de frankeermachine is 11 juli 2000. Daarnaast is op basis van aantekeningen op de enveloppe vast komen te staan dat de brief binnen de gemeentelijke organisatie is doorgestuurd voordat registratie heeft plaatsgevonden. Derhalve dient ook in dit geval aangenomen te worden dat de zienswijze tijdig is ingediend en dus ontvankelijk is.

In de publicatie van 14 juni 2000 was vermeld dat degenen die tijdig hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid worden gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting tijdens de vergadering van de raadscommissie Stadsontwikkeling en Onderwijs op dinsdag 29 augustus 2000.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door Mr.H.H.B. Lamers van kantoor Boels, Van Eijndhoven & Coenegracht, namens de heer en mevrouw Houben-Coumans, Rijksweg 55, alhier. Mr Lamers heeft tijdens de hoorzitting de ingediende schriftelijke zienswijze nagenoeg integraal mondeling herhaald. Er zijn daarbij geen nieuwe aspecten belicht. Derhalve zal bij de beantwoording de schriftelijke zienswijze worden aangehouden.

C. Reactie op ingediende zienswijzen;

1. Mr. G.B.A. Paquay namens mevrouw. J. Dirix.

Deze zienswijze is ingediend in relatie tot een lopende beroepsprocedure tegen een verleende bouwvergunning voor een aanbouw aan het pand Hagengaard 49. Deze aanbouw is inmiddels gerealiseerd.

Zienswijze:

Indiener is het niet eens met de redactie van de meetbepaling inzake de hoogte van een bouwlaag. Door deze redactie kan een hoger bouwwerk ontstaan dan redelijkerwijs verwacht mag worden, hetgeen in de concrete situatie ook is gebeurd.

Reactie:

Het regelen van bouwhoogtes door het aangeven van bouwlagen in plaats van het aangeven van de hoogte in meters komt in meerdere bestemmingsplannen voor en is ook door de goedkeurende instanties geaccepteerd.

Ook het definiëren van het begrip bouwlaag en het opnemen van een meetbepaling is gebeurd op een wijze die in meerdere bestemmingsplannen op nagenoeg dezelfde wijze of van gelijke strekking is geschied. Bovendien is deze regeling niet alleen van toepassing voor het bestreden bouwobject doch voor het gehele plangebied.

Er is derhalve geen reden om het plan op dit onderdeel aan te passen. Deze zienswijze dient derhalve niet te worden gevolgd.

Zienswijze:

De indiener is het niet eens met de bepaling inzake de afstand tot de perceelgrens die voor één bouwlaag is bepaald op 1 meter en voor meer dan een bouwlaag op 2,50 m. Dit komt het karakter "halfopen" niet ten goede.

Bovendien is indiener van mening dat, gelet op het afwijkende karakter van het pand Hagengaard 49 het niet fraai is dat zo dicht bij de woning van indiener wordt gebouwd.

Reactie:

In de voorschriften is bepaald dat in de gebieden met de karakteristiek "halfopen" woningen mogen worden geschakeld door middel van uitbreidingen in één bouwlaag. Indien geen schakeling plaatsvindt moet de aan- of bijbouw in één bouwlaag minimaal 1 meter afstand van de erfscheiding houden en de hoofdbebouwing minimaal 2,50 meter.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is dit een alleszins acceptabele oplossing.

Ook in het geldende uitwerkingsplan Eyldergaard is het schakelen van woningen door middel van bijgebouwen met een goothoogte van maximaal 3 meter en een onbepaalde nokhoogte mogelijk. Het esthetisch aspect wordt beoordeeld door de welstandscommissie die het bouwplan in het onderhavige geval heeft goedgekeurd.

Gelet hierop zijn wij van mening dat ook deze zienswijze niet gevolgd dient te worden.

Zienswijze:

In artikel 5 lid 3 onder a bij deelgebied II (Halfopen) is bepaald dat de bebouwingsdiepte daar waar een voorgevelrooilijn is aangegeven maximaal 18 meter mag zijn. Deze bepaling is alleen van toepassing op het perceel Hagengaard 49. Deze maatvoering is veel te groot, is in afwijking van het voorontwerpplan en is speciaal opgenomen ten behoeve van de bebouwing op dat perceel. De belendende woning valt vrijwel weg achter de gerealiseerde aanbouw.

Reactie:

Het is correct dat deze bepaling is opgenomen specifiek ten behoeve van het perceel Hagengaard 49, alhier. Het pand Hagengaard 49 is een bijzonder gebouw, dat afwijkt van de in de omgeving gerealiseerde woningen. Zowel de gemeenteraad bij het nemen van een voorbereidingsbesluit op 13 oktober 1998 als het College van Gedeputeerde Staten, bij de afgifte van een verklaring van geen bezwaar in het kader van de artikel 19 WRO procedure hebben het bouwplan getoetst op haar planologische merites en hebben het plan akkoord bevonden. Gelet hierop en rekening houdend met het feit dat het bouwplan inmiddels is uitgevoerd zijn wij van mening dat de feitelijke situatie goed in het bestemmingsplan dient te worden vertaald. De onvolkomenheden van de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan zijn in het ontwerp gecorrigeerd. Hier is sprake van een planologische regeling op maat waarmee de gerealiseerde situatie wordt vastgelegd. De zienswijze wordt dus niet gevolgd.

Zienswijze:

Artikel 3 van het bestemmingsplan laat een veel grotere bebouwingsdiepte toe dan het voorontwerp dat o.a. door de PPC (inmiddels PCGP) is beoordeeld en aanvaard. Ook is een grotere bouwhoogte mogelijk gemaakt dan was geregeld in het aan de PPC voorgelegde plan. Dit is niet toelaatbaar; De PPC heeft niet over die wijziging kunnen oordelen. Dit plaatst het provinciebestuur voor een dilemma aangezien artikel 53 WRO de PPC een adviserende taak geeft ten aanzien van goedkeuring van bestemmingsplannen.

Reactie:

Het systeem van de wet op de ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat zelfs nog bij de vaststelling wijzigingen worden aangebracht in het bestemmingsplan. De PCGP (voorheen PPC) adviseert het provinciebestuur formeel over het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan dat ter goedkeuring is aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten. Het in de zienswijze genoemde dilemma doet zicht derhalve niet voor.

Overigens hebben Gedeputeerde Staten, zoals al eerder aangegeven op 19 januari 1999 een verklaring van geen bezwaar ex art. 19 WRO afgegeven voor het inmiddels gerealiseerde bouwplan. Wij gaan er derhalve vanuit dat het provinciebestuur derhalve kan instemmen met een correcte juridische vertaling daarvan.

Zienswijze:

Indiener is van mening dat het uit een oogpunt van goede regelgeving en van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is te bepalen dat een onderbouw niet boven peil mag uitsteken indien er een bovenbouw opstaat.

Reactie:

Er staat nergens dwingend voorgeschreven op welke wijze maatvoering en hoogtebepalingen dienen te worden geformuleerd. De manier waarop dat in dit bestemmingsplan is gebeurd komt nagenoeg overeen met de manier waarop dat in andere recente bestemmingsplannen is gebeurd en is ons inziens alleszins acceptabel en duidelijk.

Zienswijze:

Het oneigenlijk doel van deze regeling is het legaliseren van een aanbouw die op grond van het voorontwerp bestemmingsplan planologisch ongewenst is en waarvan de vergunning nog niet onaantastbaar is doordat er nog beroep loopt. Indiener schetst gang van zaken. Verzocht wordt alsnog de maximale bebouwingsdiepte en de bebouwingshoogte voor dit perceel te beperken.

Reactie:

Dit bestemmingsplan beoogt een adequate regeling te bevatten voor o.a. het bestaande woongebied Eyldergaard.

De gemeenteraad heeft op 13 oktober 1998 groen licht gegeven voor een concreet ontwikkeld bouwinitiatief voor het perceel Hagenggaard 49 en heeft daartoe een op die datum een voorbereidingsbesluit genomen. In het kader van de artikel 19 WRO procedure is het formele verzoek om vrijstelling inclusief het bouwplan ter kennis gebracht van de leden van de gemeenteraad. De afhandeling van het bouwplan is toen aan ons College van Burgemeester en Wethouders overgelaten. Ook het College van Gedeputeerde Staten hebben voor het concrete bouwplan een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Daarna is de bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning is niet geschorst en het bouwplan is uitgevoerd. In het voorontwerp bestemmingsplan is bij vergissing en ten onrechte niet de juiste juridische regeling opgenomen. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan gecorrigeerd. Die correctie is dus bewust aangebracht. Wij zijn derhalve van mening dat deze zienswijze niet gevolgd dient te worden.

2. en 3. Ing. H. Steins van Aelmans Adviesgroep namens dhr. L.M.A. Geelen en dhr. J.J.P.A. Geelen

Beide zienswijzen zijn nagenoeg gelijkkluidend en worden hier derhalve gelijktijdig behandeld.

Zienswijze:

Uit de plankaart blijkt niet dat er op de locatie Haspengouw 47 A twee zelfstandige bedrijven zijn gevestigd. Verzocht wordt de plankaart en bijlage 1 bij de voorschriften zodanig aan te passen dat duidelijk wordt dat er op het adres twee bedrijven zijn gevestigd.

Reactie:

In het bestemmingsplan is aangegeven dat in het pand, c.q. op het perceel Haspengouw 47A de functie bedrijf aanwezig is. Hiermee is niets gezegd over het aantal bedrijven c.q. ondernemingen. Wij zijn t.b.v. de helderheid evenwel bereid op de plankaart en in de lijst van afwijkende functies op te nemen dat ter plaatse 2 bedrijven worden uitgeoefend. Deze zienswijze wordt derhalve gevolgd.

Zienswijze:

Indieners kunnen zich niet verenigen met de wijze waarop de bedrijfsfunctie in het plan is geregeld. Zij zijn van mening dat er op perceelsniveau een passende bestemming dient te worden opgenomen. In de huidige regeling is het bedrijf in feite wegbestemd. Dit is niet toelaatbaar als niet in redelijkheid verwacht mag worden dat het bedrijf binnen de planperiode van 10 jaar zijn activiteiten beëindigd. Indien de gevraagde methodiek wordt overgenomen dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen om een andere bedrijvigheid met dezelfde of kleinere milieubelasting mogelijk te maken.

Reactie:

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gebiedsgerichte bestemming. De woonfunctie is de hoofdbestemming. Echter tevens is in de doeleindenomschrijving -artikel 5 lid 1- bepaald dat de gronden zijn bestemd voor doeleinden t.b.v. de op de lijst van afwijkende functies voor het betreffende pand aangegeven functies. Daarmee zijn deze functies rechtstreeks bestemd en dus niet onder het overgangsrecht gebracht. Dit is een in Maastricht veel gebruikte methodiek. Wij zien geen reden om deze methodiek hier te wijzigen. Ook de regeling in artikel 5 lid 2 sub b met de 3 jaarsclausule is inmiddels een geaccepteerde regeling. Aangezien in de lijst van afwijkende functies niet exact is aangegeven welk soort bedrijf aanwezig is, is een wijzigingsbevoegdheid overbodig. Deze zienswijze wordt derhalve niet gevolgd.

Zienswijze:

Voor de onderhavige bedrijven is geen hindercirkel op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangebracht. Verzocht wordt dat wel te doen.

Reactie:

In zijn algemeenheid zijn voor de bedrijfsactiviteiten binnen de woongebieden geen milieucirkels aangegeven. Gelet echter op de aard van de onderhavige bedrijvigheden (o.a. brandstofverkooppunt en opslag van diverse stoffen) is het wel wenselijk in dit geval een milieucirkel op de kaart ruimtelijke karakteristiek op te nemen. Voor de bepaling van de omvang van de cirkel is de bestaande milieuvergunning doorslaggevend. De formeel toegestane bovengrondse opslag van bepaalde stoffen is daarbij bepalend. In casu betekent dit een milieucirkel van 100 meter. Ook in Hoofdstuk 6 van de toelichting onder "Bedrijven" zal aan dit aspect aandacht worden besteed. Deze zienswijze wordt derhalve gevolgd.

Zienswijze:

Indieners onderzoeken de mogelijkheid van verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten en verzoeken derhalve een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.

Reactie:

De woonfunctie is de belangrijkste functie binnen deze bestemming en is derhalve als bestemming rechtstreeks toelaatbaar. Een wijzigingsbevoegdheid is derhalve niet nodig. Wel dient de bedrijfsvoering op het perceel dan wel in het pand te zijn beëindigd of zodanig beperkt dat er vanuit milieuoogpunt geen belemmeringen meer zijn.

Deze zienswijze dient niet te worden gevolgd.

4. Woningstichting St. Servatius, drs A.B.M. Verzijlbergh.

Zienswijze:

Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de terreinen van de Stichting "de Heilige Familie" aanvullende woningbouw te realiseren is waarbij gedacht wordt aan een gedifferentieerd programma bestaande uit:

- * een nieuw centraal gelegen zorgcentrum met appartementen;
- * ombouw van bestaande verzorgingstehuis Providentia tot aanleun- appartementen;
- * aanleunwoningen (huur of koop)
- * woningen t.b.v. groepswonen met mogelijkheden tot (particuliere) verpleeghuiszorg.

Reactie:

Het parkbos rondom huize Opveld is een waardevol landschappelijk element dat ook cultuurhistorisch onlosmakelijk deel uitmaakt van het monumentale klooster. Samen met de sportvelden en de onbebouwde ruimte rond Jeanne d'Arc aan de oostzijde en de tuin van Huize Eyl aan de westzijde vormt dat een groene wig op stadsniveau die in het structuurplan Maastricht 2005 als zodanig is gewaardeerd.

Het toevoegen van geheel nieuwe bebouwingsstructuren in dit gebied is niet acceptabel.

Wel achten wij het mogelijk dat er aansluitend aan de gerealiseerde aanleunwoningen en het verzorgingstehuis Providentia, die binnen de huidige bouwvolumes gehandhaafd c.q. vervangen mogen worden, (vervangende) nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsvlek die wordt begrensd door de oostgevel van de bestaande bebouwing van "Huize Bethanië, de zuidelijke kopgevel van "Huize Bethanië" en aan de westzijde de begrenzing met het belendende particuliere perceel. Binnen deze vlek zou in de vorm van een hofjesstructuur met een bebouwingshoogte van maximaal 3 bouwlagen een bebouwingsdichtheid van 60 % stedenbouwkundig acceptabel zijn. Zowel de woonfunctie als de functie maatschappelijke doeleinden is acceptabel.

Voorgesteld wordt deze bebouwingsmogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid in het plan mogelijk te maken.

Een beperkte uitbreiding van deze bebouwingsvlek in oostelijke richting achten wij qua stedenbouwkundig principe in de toekomst mogelijk indien zou blijken dat (delen van) particuliere percelen aan de Veldstraat minnelijk verworven zouden kunnen worden. De groene corridor tussen het parkbos en de tuin van Huize Eyl moet ook dan in ieder geval gehandhaafd blijven. Aan-gezien het geenszins duidelijk is dat minnelijke verwerving binnen de planperiode (10 jaar) haalbaar is en wij de status van de particuliere tuinen niet onnodig onder druk willen zetten wordt een afweging hieromtrent nu niet gemaakt.

Door het in beperkte mate toevoegen van bebouwing en functies op het achterterrein zou het parkbos op termijn wellicht ook een meer openbare functie kunnen gaan vervullen zowel voor de direct aangrenzende bewoners als voor de bewoners van de aangrenzende wijken."

Deze zienswijze wordt derhalve gevolgd.

5. Mr.H.H.B. Lamers van kantoor Boels, Van Eindhoven & Coenegracht, namens de heer en mevrouw Houben-Coumans

Zienswijze:

Waarom wordt, ondanks het verdwijnen van de Woonwagenwet, onverkort volhard in het realiseren van een woonwagenlocatie aan de Rijksweg.

Dit is niet nader onderbouwd. Volhard wordt in de verwijzing naar een beleid dat gebaseerd was op de Woonwagenwet.

Reactie:

In de toelichting op het (ontwerp-)bestemmingsplan (hoofdstuk 4, blz. 28) is mede naar aanleiding van de inspraakreactie aangegeven wat de beweegredenen zijn om vast te houden aan het opheffen van de Vinkenslag als woonlocatie en het spreiden van woonlocaties over de stad. Het feit dat de Woonwagenwet formeel niet meer vigeert wil niet zeggen dat het in het woonwagenplan uit 1990 vastgelegde spreidingsbeleid ook geheel vervallen zou zijn. Het vervallen van de Woonwagenwet heeft tot gevolg dat de bijzondere status van de woonwagens en de woonwagenstandplaatsen is komen te vervallen en dat hiervoor ook de bepalingen van de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing zijn.

Gelet op de noodzakelijke omvorming van de Vinkenslag en de natuurlijke groei blijft het planologisch gewenste spreidingsbeleid onverkort van kracht. De onderhavige locatie maakt al vanaf 1990 deel uit van de aangewezen spreidingslocaties. De gemeente is op dit punt derhalve zeer helder in haar beleid.

Deze zienswijze wordt derhalve niet gevolgd.

Zienswijze:

Onduidelijk blijft of de reconversie van de Vinkenslag daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

Reactie:

Ook op dit punt is het beleid van de gemeente helder. Zie o.a. de beantwoording van het eerste deel van de vorige zienswijze. De woonsituatie op de Vinkenslag is vanuit milieuhygiënische, planologische en volkshuisvestelijke aspecten onacceptabel. Door het Rijk zijn in het kader van de ISV-regeling bijdragen toegekend om deze omvorming mogelijk te maken. Daaraan is de voorwaarde verbonden dat de omvorming voor 2005 gerealiseerd moet zijn. De planvorming bevindt zich in de afrondende fase.

Zienswijze:

Indieners zijn van mening dat de afstand van 25 m dient te worden aangehouden tussen hun tuingrens en de alle realiseerbare bebouwing op de woonwagenlocatie en dus niet alleen tussen woonhuis en woonwagen sec.

Reactie:

In de uitspraak van de president van de rechtbank te Maastricht d.d. 7 april 1994 inzake een verzoek om voorlopige voorziening tegen een verleende bouwvergunning voor het bouwen en aanleggen van een woonwagenlocatie op het perceel aan de Rijksweg is aangegeven "dat een afstand van minder dan 25 meter tussen de dichtstbijzijnde woonwagen(s) en de woning van verzoekers Houben niet redelijk is. Voor deze mening wordt ook voldoende steun gevonden in de jurisprudentie zoals deze is ontwikkeld door (de Voorzitter van) de hierboven genoemde Afdeling Rechtspraak van de Raad van State."

Deze specifieke afstandsnorm wordt in dit bestemmingsplan gerespecteerd en vastgelegd.

Zienswijze:

In de Woonwagenwet was een groot aantal criteria opgenomen waaraan een woonwagenlocatie diende te voldoen. Nu de Woonwagenwet niet meer geldt is ook die bescherming voor indieners niet meer aanwezig en wordt deze niet vervangen door een andere vorm van bescherming.

Reactie:

Door het vervallen van de Woonwagenwet is de bijzondere status van de woonwagenstandplaatsen en woonwagens komen te vervallen. De juridische situatie is genormaliseerd. De bepalingen van de Woningwet en WRO zijn al sinds geruime tijd op de woonwagens en de woonwagenstandplaatsen van toepassing. Wij zien dan ook niet in wat met deze zienswijze wordt beoogd. Deze zienswijze dient derhalve niet te worden gevolgd.

Zienswijze:

Nu aan de Rijksweg in verband met de hindercirkel van de aangrenzende paardenhandel/manege het aantal van 15 standplaatsen niet meer gerealiseerd kan worden doch slechts 12, is de vraag aan de orde of het plan nog wel financieel haalbaar is.

Reactie:

De gemeente is eigenaar van het terrein. De gemeente heeft als eigenaar van het terrein voldoende middelen gereserveerd om de locatie, ook met 12 standplaatsen te kunnen aanleggen. In relatie tot de totale omvormings- en spreidingsopgave is dit van ondergeschikt belang.

Deze zienswijze wordt derhalve niet gevolgd.

Wel zal voor de duidelijkheid in de toelichting bij hoofdstuk 10, Economische uitvoerbaarheid een passage in bovenstaande zin worden opgenomen.

Zienswijze:

Uit het plan blijkt niet dat binnen de planperiode van 10 jaar de hindercirkel kan worden opgeheven. Dat zou betekenen dat een deel van het plan in de planperiode niet kan worden gerealiseerd. Alsdan is er ook geen noodzaak om dat deel in het plan op te nemen.

Reactie:

De gronden zijn eigendom van de gemeente en gaan deel uitmaken van de woonwagenlocatie Rijksweg. Zolang er nog belemmeringen zijn kunnen op een deel van de locatie geen standplaatsen worden ingericht. De gronden kunnen echter wel in relatie tot de locatie worden ingericht. Er is dus geen reden om aan deze gronden (tijdelijk) een andere bestemming te geven.

Zienswijze:

Bij de beoordeling ex. art. 9 lid 2 BRO dient overigens ook rekening te worden gehouden met door indieners in te dienen planschadevergoedingsclaim ex. art. 49 WRO.

Reactie:

In de gemeente bestaat een zogenaamd planschadefonds waaruit eventueel geput kan worden bij individuele planschadeclaims. Daarnaast is deze eventuele individuele schadeclaim in relatie tot de kosten van de totale omvormings- en spreidingsopgave van ondergeschikte betekenis. Daarmee is niet gezegd dat in dit geval ook sprake zal zijn van een reële planschadeclaim, die moet worden gehonoreerd. Zoals hiervoor al is aangegeven zal hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid in relatie tot de aanleg van de woonwagenstandplaatsen iets worden aangepast. Aan dit aspect zal daarin ook aandacht worden besteed. De zienswijze heeft niet tot gevolg dat het plan inhoudelijk dient te worden aangepast.

Algemeen:

Uit het vorenstaande blijkt dat wordt voorgesteld geen van de door Mr. Lamers ingediende zienswijzen te volgen

De overige opmerkingen die zijn gemaakt in het kader van eerdere fases van planvorming zijn in de planvorming c.q. in de inspraakevaluatie meegenomen.

6. De heren R.W.H.A. van Alphen en W.H.H.J.M. van Alphen

Zienswijze:

Indieners verzoeken het bouwen van een woning inclusief garage mogelijk te maken, deels op hun perceel naast de woning Rijksweg 37 en deels op gronden die eigendom zijn van de gemeente. Twee bebouwingsvoorstellen zijn bij de zienswijze gevoegd (maken deel uit van de zienswijze en liggen derhalve ter inzage in raadsportefeuille).

Reactie:

Tegen het toevoegen van een woning naast het pand Rijksweg 37 bestaat principieel geen bezwaar. Echter tegen het beperken van de groenzone bij de aansluiting van de langzaamverkeersverbinding vanuit Vroendaal op de Rijksweg, te hoogte van de Oeslingerbaan bestaan vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wel bezwaren. Wij zijn van mening dat ter plaatse van deze aanhaking een groene entree van behoorlijke omvang noodzakelijk is. Bovendien is het "eigen" perceel naast de woning Rijksweg 37 nog ongeveer 17 meter breed.

Bij het realiseren van de gesuggereerde nieuwbouw geheel op eigen terrein blijft tussen de woningen nog ruim 6 meter onbebouwd hetgeen als een normale afstand kan worden beschouwd.

Om deze bebouwing adequaat juridisch vast te leggen dient het bestemmingsplan iets te worden aangepast. De zienswijze dient derhalve slechts gedeeltelijk te worden gevolgd.

7. Aannemersbedrijf van Kan-Jongen BV

Zienswijze:

Gelet op het feit dat de huidige huurder in het verleden verzocht heeft de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen, hetgeen niet is geschied, en de omstandigheid dat de overeenkomst medio februari 2001 van rechtswege beëindigd is en het terrein opgeleverd dient te worden wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid, zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan in het plan was opgenomen, bij de vaststelling weer in het plan op te nemen.

Reactie:

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft er een heroriëntatie plaatsgevonden inzake de ruimtelijke aspecten van het gebied rondom de Burght. Dit heeft ertoe geleid dat de wijzigingsbevoegdheid naar wonen uit het plan is geschrapt en dat er in de toelichting (Hoofdstuk 8 planbeschrijving blz. 54), op visie-niveau is aangegeven hoe de omgeving van de Burght er vanuit de ruimtelijke optiek uit zou moeten zien mede in relatie tot de toekomstige ontwikkelingen op de bestaande sportvelden van Heer c.q. de omgeving van station Randwijck (concentreren van -stedelijke- bebouwing op belendende sportvelden). Het stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd op deze visie is in de toelichting opgenomen. De enkele omstandigheid dat de huurovereenkomst is of wordt beëindigd is op dit moment onvoldoende om de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid naar wonen weer op te nemen. Dit zou de druk op het daadwerkelijk omvormen van de recreatieve functies in het gebied naar wonen op dit moment te zeer doen toenemen. Wij blijven derhalve vooralsnog vasthouden aan recreatieve functies in een groene setting waarbij het verbeteren van de doorloopbaarheid wenselijk is. Slechts indien te zijner tijd mocht blijken dat het realiseren van de in de toelichting opgenomen hoofduitgangspunten voor het gebied niet haalbaar is binnen de huidig opgenomen regels zou een heroverweging en eventueel het volgen van een zelfstandige projectprocedure danwel een planherzieningsprocedure overwogen kunnen worden.

Deze zienswijze dient derhalve niet te worden gevolgd.

D. Ambtshalve overwegingen;

Gebleken is dat de bebouwingsvoorschriften behorende bij de bestemming Maatschappelijke Doeleinden veel te ruim zijn geredigeerd en te weinig zijn toegespitst op de huidige feitelijke situatie. Nu is geregeld dat het bebouwingspercentage max. 80% mag bedragen en de bebouwingshoogte 16 m.

Met name de bebouwingshoogte is veel te veel. Als voorbeeld kunnen worden genoemd de bestaande basisscholen in het plangebied. Voorgesteld wordt deze hoogte te wijzigen in max. 10 m (3 ruime bouwlagen) en op de kaart ruimtelijke karakteristiek de thans voorkomende afwijkingen daarvan aan te geven, zoals dat ook binnen de bestemming woongebied is gebeurd.

Via Woonpunt wordt verzocht de bestaande ruimte van de voormalige huismeesterspost aan de Roserije 35 A te mogen verhuren t.b.v. maatschappelijke doeleinden. Deze huismeesterspost ligt net op de grens met het centrumgebied. Gelet op de beperkte vloeroppervlakte van deze ruimte bestaat er dezerzijds geen bezwaar tegen de bestemmingsgrens tussen het woongebied (WG) en Centrumdoeleinden iets te verschuiven, zodat aan de vraag van Woonpunt tegemoet gekomen kan worden.

Voorgesteld wordt derhalve deze bestemmingsgrens iets te verschuiven.

Op 1 oktober 2000 zal door wijziging van het Wetboek van Strafrecht het bordeelverbod opgeheven worden. In dit kader wordt momenteel een prostitutiebeleid ontwikkeld en zal de raad in september een besluit nemen over het te voeren beleid. Om op een efficiënte en effectieve wijze uitvoering te kunnen geven aan het vast te stellen beleid is het noodzakelijk om een sturingsmiddel in de bestemmingsplannen (voor de gehele gemeente) te creëren. Hiertoe wordt ook in dit bestemmingsplan Biesland-Campagne-Wolder een begripsomschrijving van seks- en/of pornobedrijf en van straatprostitutie in artikel 1 opgenomen, waarmee dit soort bedrijven in alle bestemmingen uitgesloten worden (waarmee elke vorm van discussie expliciet uitgesloten wordt). Tevens wordt in artikel 16 de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te kunnen verlenen voor de vestiging van een seks- en/of pornobedrijf en/of het toestaan van straatprostitutie, mits dit conform het door de raad vast te stellen beleid is. Tevens zal de toelichting in deze zin aangepast worden.

E. Voorstel

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De door Woningstichting St. Servatius, drs A.B.M. Verzijlbergh ingediende zienswijzen geheel te volgen;
3. De door Ing. H. Steins van Aelmans Adviesgroep namens dhr. L.M.A. Geelen en namens dhr. J.J.P.A. Geelen en de door de heren R.W.H.A. van Alphen en W.H.H.J.M. van Alphen ingediende zienswijzen gedeeltelijk te volgen en gedeeltelijk niet te volgen;
4. De door mr. G.B.A. Paquay namens mevr. J. Dirix, de door mr.H.H.B. Lamers van kantoor Boels, Van Eijndhoven & Coenegracht, namens de heer en mevrouw Houben-Coumans en de door aannemersbedrijf van Kan-Jongen BV ingediende zienswijzen niet te volgen;
5. Op grond de gehonoreerde zienswijzen alsmede op grond van de ambtshalve overwegingen de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan;

I. In de toelichting:

- Onder Hoofdstuk 6, paragraaf "Bedrijven" wordt toegevoegd:

* Benzineverkooppunt en brandstoffenhandel, Haspengouw 47A Hindercirkel 100 meter;

De zin "* Zowel aan de Oeslingerbaan als aan de Haspengouw zijn verkooppunten voor motorbrandstoffen gesitueerd" wordt gewijzigd in "Aan de Oeslingerbaan is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gesitueerd";

- Onder Hoofdstuk 8, paragraaf Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief wordt een nieuwe passage toegevoegd onder de kop "Kloostercomplex Opveld", waarin de beperkte uitbreidingsmogelijkheden rondom het kloostercomplex via een wijzigingsbevoegdheid wordt omschreven ;
- Onder hoofdstuk 8, paragraaf Functioneel ontwikkelingsperspectief wordt een nieuwe passage toegevoegd onder de kop "Prostitutiebeleid" waarin de juridische regeling voor dit beleid wordt toegelicht;
- Onder Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid wordt een passage opgenomen in relatie tot de economische uitvoerbaarheid van de woonwagenlocatie aan de Rijksweg;

II. In de voorschriften:

- In Bijlage 1 "Lijst van afwijkende functies" wordt onder Haspengouw 47a aangegeven B+B = 2 bedrijven;
- In artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:

"Seks- en /of pornobedrijf

een voor publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of gedeelte van een gebouw dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.

Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld danwel omschreven in dit bestemmingsplan."

"Straatprostitutie

het zich op de openbare weg resp. op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld danwel omschreven in dit bestemmingsplan."

- In artikel 8 lid 3 onder a wordt sub 2 vervangen door:

" de hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een afwijkende hoogte in meters is aangegeven;

- In artikel 21 na lid f toevoegen:

"g. voor het vestigen van een seks- en/of pornobedrijf en/of het toestaan van straatprostitutie mits dit overeenkomstig het door de raad vastgestelde beleid hiervoor is."

- In artikel 22 wordt opgenomen een nieuw lid 1 luidende:

"In het op de bestemmingskaart als zodanig aangegeven "gebied wijzigingsbevoegdheid" zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van woningen en/of maatschappelijke functies met inachtnaam van de navolgende voorwaarden:

- * De huidige bouwvolumes ter plaatse van de aanleunwoningen en het huidige verzorgingstehuis Providentia mogen worden gehandhaafd of vervangen door nieuwbouw van gelijke omvang;
- * Aansluitend daaraan mag (vervangende) nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij gestreefd wordt naar een hofjesstructuur met een maximale bebouwingshoogte van 3 bouwlagen en een bebouwingsdichtheid van maximaal 60%;

- In artikel 22 worden de leden 1 tot en met 3 henummerd tot 2 tot en met 4;

III. Op de Bestemmingskaart:

- Ter plaatse van Haspengouw 47a wordt de aanduiding "B" gewijzigd in "B+B";
- Op de legenda wordt opgenomen een aanduiding met de omschrijving "gebied wijzigingsbevoegdheid";
- De aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid" wordt opgenomen rond een gebied dat wordt begrensd aan de noordzijde ter plaatse van de Veldstraat door de bestemmingsgrens tussen Verkeersdoeleinden en Maatschappelijke doeleinden, aan de oostzijde door de oostelijke gevel van "Huize Bethanië", aan de zuidzijde door de zuidelijke kopgevel van "Huize Bethanië" en aan de westzijde de perceelgrens met de belendende particuliere tuin;
- Ter plaatse van het pand Rijksweg 37 wordt aan de zuidzijde de bestemming woongebied (WG) gelegd op de huidige grens van het bij dit pand behorende perceel;
- De plangrens tussen de bestemmingen Woongebied (WG) en Centrumdoeleinden(C) wordt zodanig verschoven dat de ruimte Roserije 35A binnen de bestemming Centrumdoeleinden komt te liggen;

IV. Op de kaart Ruimtelijke Karakteristiek:

- Ter plaatse van het pand Rijksweg 37 wordt aan de zuidzijde de begrenzing van deelgebied III gelegd op de huidige grens van het bij dit pand behorende perceel;
- De op de bestemmingskaart tot "Maatschappelijke doeleinden" bestemde panden die in de huidige situatie een bebouwingshoogte hebben die hoger is dan 10 meter worden op deze kaart aangeduid met de afwijkende bouwhoogte in meters;
- Rondom het perceel Haspengouw 47A wordt een hindercirkel bedrijven opgenomen ter grootte van 100 meter;

6. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

1. De ingediende zienswijzen;
2. Het ontwerp-bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2000, Dienst SOG , no. 2000-30219;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal met ingang van 15 juni 2000 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, nadat daarvan de openbare bekendmaking op de in de wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wijze heeft plaatsgehad;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan zeven zienswijzen zijn ingediend door en/of namens de in bovenvermeld voorstel van Burgemeester en Wethouders genoemde personen;

dat alle zienswijzen geacht worden tijdig te zijn ingediend, zodat deze ontvankelijk zijn;

dat via bovenvermelde openbare bekendmaking alle indieners van een zienswijze in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader toe te lichten tijdens de openbare vergadering van de raadscommissie stadsontwikkeling en onderwijs d.d. 29 augustus 2000;

dat Mr.H.H.B. Lamers van kantoor Boels, Van Eijndhoven & Coenegracht,, namens de heer en mevrouw Houben-Coumans van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt;

dat tijdens deze mondelinge toelichting geen nieuwe aspecten naar voren zijn gebracht;

dat op grond van de overwegingen zoals vermeld in het bovenbedoelde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden één zienswijze geheel te volgen, drie zienswijzen gedeeltelijk te volgen en de overige drie zienswijzen niet te volgen;

dat op grond van ambtshalve overwegingen ook nog aanleiding is gevonden het bestemmingsplan te wijzigen;

gehoord de commissie "Stadsontwikkeling en Onderwijs"

gezien het aanvullend voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2000 inzake het door de commissie "Stadsontwikkeling en Onderwijs" uitgebrachte advies;

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

BESLUIT:

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De door Woningstichting St. Servatius, drs A.B.M. Verzijlbergh ingediende zienswijzen geheel te volgen;
3. De door Ing. H. Steins van Aelmans Adviesgroep namens dhr. L.M.A. Geelen en namens dhr. J.J.P.A. Geelen en de door de heren R.W.H.A. van Alphen en W.H.H.J.M. van Alphen ingediende zienswijzen gedeeltelijk te volgen en gedeeltelijk niet te volgen;
4. De door mr. G.B.A. Paquay namens mevr. J. Dirix , de door mr.H.H.B. Lamers van kantoor Boels, Van Eijndhoven & Coenegracht, namens de heer en mevrouw Houben-Coumans en de door aannemersbedrijf van Kan-Jongen BV ingediende zienswijzen niet te volgen;
5. Op grond de gehonoreerde zienswijzen alsmede op grond van de ambtshalve overwegingen de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan;

I. In de toelichting:

-Onder Hoofdstuk 8 wordt een passage opgenomen waarin het beleid inzake het uitsluiten van smartshops nader wordt uiteengezet;

- Onder Hoofdstuk 6 , paragraaf "Bedrijven" wordt toegevoegd:
* Benzineverkooppunt en brandstoffenhandel, Haspengouw 47A Hindercirkel 100 meter;
De zin "** Zowel aan de Oeslingerbaan als aan de Haspengouw zijn verkooppunten voor motorbrandstoffen gesitueerd" wordt gewijzigd in "Aan de Oeslingerbaan is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gesitueerd";
- Onder Hoofdstuk 8, paragraaf Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief wordt een nieuwe passage toegevoegd onder de kop "Kloostercomplex Opveld", waarin de beperkte uitbreidingsmogelijkheden rondom het kloostercomplex via een wijzigingsbevoegdheid wordt omschreven ;
- Onder hoofdstuk 8, paragraaf Functioneel ontwikkelingsperspectief wordt een nieuwe passage toegevoegd onder de kop "Prostitutiebeleid" waarin de juridische regeling voor dit beleid wordt toegelicht;
- Onder Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid wordt een passage opgenomen in relatie tot de economische uitvoerbaarheid van de woonwagenlocatie aan de Rijksweg;

III. In de voorschriften:

- In Bijlage 1 "Lijst van afwijkende functies" wordt onder Haspengouw 47a aangegeven B+B = 2 bedrijven;
- In artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:

"Seks- en /of pornobedrijf

een voor publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of gedeelte van een gebouw dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.

Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld danwel omschreven in dit bestemmingsplan."

"Straatprostitutie

het zich op de openbare weg resp. op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld danwel omschreven in dit bestemmingsplan."

"Coffeeshop

een horecabedrijf, dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruikers ter plaatse"

"Smartshop

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker";

- In artikel 1, begripsbepalingen wordt aan het begrip winkelondersteunende horeca na het woord "detailhandel" toegevoegd: "een coffeeshop is hieronder niet begrepen";

- In artikel 7 lid 1 onder a wordt na "detailhandel" toegevoegd "met uitzondering van smartshops";

- In artikel 8 lid 3 onder a wordt sub 2 vervangen door:

" de hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een afwijkende hoogte in meters is aangegeven;

-In artikel 21 na lid f toevoegen:

"g. voor het vestigen van een seks- en/of pornobedrijf en/of het toestaan van straatprostitutie mits dit overeenkomstig het door de raad vastgestelde beleid hiervoor is."

-In artikel 21 na lid g toevoegen:

"h. Het vestigen van smartshops, mits dit overeenkomstig het door de Raad vastgestelde beleid is";

-In artikel 22 wordt opgenomen een nieuw lid 1 luidende:

"In het op de bestemmingskaart als zodanig aangegeven "gebied wijzigingsbevoegdheid" zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van woningen en/of maatschappelijke functies met inachtnaam van de navolgende voorwaarden:

- * De huidige bouwvolumes ter plaatse van de aanleunwoningen en het huidige verzorgingstehuis Providentia mogen worden gehandhaafd of vervangen door nieuwbouw van gelijke omvang;
- * Aansluitend daaraan mag (vervangende) nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij gestreefd wordt naar een hofjesstructuur met een maximale bebouwingshoogte van 3 bouwlagen en een bebouwingsdichtheid van maximaal 60%;

-In artikel 22 worden de leden 1 tot en met 3 henummerd tot 2 tot en met 4;

III. Op de Bestemmingskaart:

- Ter plaatse van Haspengouw 47a wordt de aanduiding "B" gewijzigd in "B+B";

-Op de legenda wordt opgenomen een aanduiding met de omschrijving "gebied wijzigingsbevoegdheid";

-De aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid" wordt opgenomen rond een gebied dat wordt begrensd aan de noordzijde ter plaatse van de Veldstraat door de bestemmingsgrens tussen Verkeersdoeleinden en Maatschappelijke doeleinden, aan de oostzijde door de oostelijke gevel van "Huize Bethanië", aan de zuidzijde door de zuidelijke kopgevel van "Huize Bethanië" en aan de westzijde de perceelgrens met de belendende particuliere tuin;

- Ter plaatse van het pand Rijksweg 37 wordt aan de zuidzijde de bestemming woongebied (WG) gelegd op de huidige grens van het bij dit pand behorende perceel;

-De plangrens tussen de bestemmingen Woongebied (WG) en Centrumdoeleinden(C) wordt zodanig verschoven dat de ruimte Roserije 35A binnen de bestemming Centrumdoeleinden komt te liggen;

IV. Op de kaart Ruimtelijke Karakteristiek:

-Ter plaatse van het pand Rijksweg 37 wordt aan de zuidzijde de begrenzing van deelgebied III gelegd op de huidige grens van het bij dit pand behorende perceel;

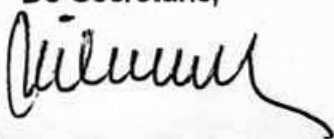
-De op de bestemmingskaart tot "Maatschappelijke doeleinden" bestemde panden die in de huidige situatie een bebouwingshoogte hebben die hoger is dan 10 meter worden op deze kaart aangeduid met de afwijkende bouwhoogte in meters;

-Rondom het perceel Haspengouw 47A wordt een hindercirkel bedrijven opgenomen ter grootte van 100 meter;

6. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2000.

De Secretaris,



De Voorzitter,

