



I (a/mc)

AANTEKENEN

Aan Hare Majesteit de Koningin
p/a Afdeling voor de Geschillen
van bestuur van de Raad van State
Postbus 2019
2500 EA DEN HAAG

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN

Stadsontwikkeling en Grondzaken

21 JUNI 1993

ZAAKNR. 201.93.0215

AAN:

BEHANDELD: DD: PAR:

uw brief: ons kenmerk: behandeld door: doorkiesnummer:
93-5610 H.Goessens 043 - 292329

bijlage(n): div. Maastricht, 15 juni 1993

onderwerp : beroepschrift tegen
gedeeltelijke
onthouding goedkeuring
aan het bestemmingsplan
Heer onder de Kerk.

Verzonden: 12. 66. 93

Bij raadsbesluit van 10 maart 1987 onder volgnummer 7-1987
korrespondentienummer AZ 16670 heeft de gemeenteraad van Maastricht aan
burgemeester en wethouders gedelegeerd het instellen van beroep op de Kroon
tegen een besluit van gedeputeerde staten van Limburg omtrent gehele of ten
delen onthouding van goedkeuring aan een bestemmingsplan (zie bijlage).

In het bestemmingsplan Heer onder de Kerk, vastgesteld op 15 september 1992,
zijn diverse individuele percelen aan de Mathijs Heugenstraat bestemd voor
woondoeleinden.

Bij hun besluit van 20 april 1993, hoofdgroep R.O.V./G.Z., nr. 93/18449R,
hebben gedeputeerde staten het bestemmingsplan goedgekeurd evenwel met
uitzondering van o.a. de woonbestemming op percelen aan de Mathijs
Heugenstraat.

Vanwege:

- de ligging in (Mathijs Heugenstraat zuid) c.q. nabij (Mathijs Heugenstraat noord) het gebied Demertstraat/Onder de Kerk, waarvoor in het kader van de Interimwet Bodemsanering een oriënterend onderzoek is verricht met het oog op de mogelijke relatie met de problematiek Nijverheidsbeton, waarbij verontreinigingen zijn aangetoond;
- de onduidelijkheid welke omvang/verspreiding de verontreiniging kent, die bij dit onderzoek zijn aangetoond, of en zo ja op welke wijze zal worden gesaneerd in het kader van de I.B.S. en welke consequenties daaruit voortvloeien voor nieuwe bouwlocaties;

Zie blad 2.

postbus 1115, 6201 BC Maastricht

Stadhuisstraat 5
telefoon (043) 29 22 22 fax: (043) 29 23 05verzoeken bij beantwoording datum en nummer
van deze brief te vermelden.



blad 2 beroepschrift tegen gedeeltelijke onthouding goedkeuring
aan het bestemmingsplan Heer onder de Kerk.

- de uit die onzekerheid voortvloeiende vraag of de terreinen aan de noordzijde van de Mathijs Heugenstraat, waar meerdere bouwlocaties zijn gepland, onderdeel uitmaken van de bodemsaneringsproblematiek;
 - de omstandigheid dat duidelijk is, dat het gaat om een omvangrijk gebied en dat een eventuele saneringsaanpak zal moeten worden afgestemd op de verontreinigingskarakteristiek van het gehele onderzoeksgebied, waarmee de beoordeling van de saneringsaanpak inhoudelijk uitstijgt boven een individuele beoordeling op grond van de Bouwverordening;
 - deze problematiek en de onduidelijkheden daaromtrent;
- wordt geconcludeerd, dat te onzeker is of de geplande bouw mogelijkheden realiteitswaarde hebben en of de van toepassing zijnde voorschriften wel adequaat genoeg zijn met het oog op mogelijke gebruiksbeperkingen.

Wij zijn evenwel van mening, dat de bestemming alleszins realiteitswaarde heeft en dat in voldoende mate adequate voorschriften voorhanden zijn om in voorkomend geval gebruiksbeperkingen op te leggen ten aanzien van het plegen van (woon)bebouwing op de percelen aan de Mathijs Heugenstraat.

Precisering probleem.

De Mathijs Heugenstraat maakt van oudsher deel uit van de bebouwde kom van de kern (c.q. het vroegere dorp) Heer.

Aan deze Mathijs Heugenstraat is een zestal verspreid liggende terreintjes, eigendom van particulieren en in oppervlakte variërend van ca. 80 tot 520 m², bestemd voor woondoeleinden. Het gaat hierbij om gronden welke als achtertuin in gebruik zijn c.q. behoren bij woningen/panden aan de Akersteenweg.

Vier terreintjes zijn gesitueerd aan de noordzijde van de Mathijs Heugenstraat en twee aan de zuidzijde van deze straat. Een van deze 2 terreintjes met een oppervlakte van ca. 80 m² ligt binnen het onderzoeksgebied Demertstraat/Onder de Kerk, waarvoor in het kader van de I.B.S. een oriënterend onderzoek is verricht.

De andere 5 terreinen liggen dus buiten het onderzoeksgebied.

In het "uitbreidingsplan, aanwijzende de bestemming in hoofdzaken Heer", zijn de gronden aan de Mathijs Heugenstraat bestemd als bebouwde kom.

Een voormalig bedrijfsterrein van Nijverheid Beton grensde aan een kant aan de Mathijs Heugenstraat. Op dit bedrijfsterrein heeft - na verricht bodemonderzoek - in 1985 bodemsanering plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van 52 premie-A-koopwoningen.

Mede gelet op de aard, (beperkte) omvang en situering van de diverse individuele particuliere terreinen tussen van oudsher aanwezige woonbebouwing zijn wij van mening, dat met inachtneming van de nieuwe bouwverordening, meer speciaal de artikelen 2.2.5, 2.4.1 en 2.4.2, voldoende garanties aanwezig zijn om, in geval van op grond van verplichte onderzoeksrapporten aangetoonde verontreiniging, vooraf kwalitatief afdoende saneringsmaatregelen te doen treffen bij voorgenomen bebouwing van deze terreintjes voor rekening van de particuliere initiatiefnemers.

Zie blad 3.



Blad 3 beroepschrift tegen gedeeltelijke onthouding goedkeuring
aan het bestemmingsplan Heer onder de Kerk.

De visie van gedeputeerde staten, dat de beoordeling van de saneringsaanpak inhoudelijk uitstijgt boven een individuele aanpak op grond van de Bouwverordening, kunnen wij geenszins delen.

In hun rondschrijven de dato 13 oktober 1992 delen gedeputeerde staten immers op blad 3, onder het hoofdstuk "Toetsing van bestemmingsplanherzieningen ten aanzien van het aspect bodem in het licht van de nieuwe Woningwet", als volgt mede (2e alinea):

"Nu de nieuwe bouwverordening een kwalitatief voldoende bodemonderzoek vereist bij een aanvraag om bouwvergunning en een verbod bevat te bouwen op verontreinigde grond, is de vraag of bodemonderzoek is verricht feitelijk niet meer aan de orde".

Met name ten aanzien van de terreinen, gelegen buiten het I.B.S. onderzoeksgebied Demertstraat/Heer onder de Kerk, stoelen gedeputeerde staten hun overwegingen op wel erg vage bewoordingen waar zij stellen: "Uit de onzekerheid ten aanzien van de omvang vloeit ook de vraag voort.... etc" Gedeputeerde staten zijn daarbij naar onze mening voorbij gegaan aan de door de gemeente ten behoeve van de bouw van 52 premie A woningen op het voormalige Nijverheidsbedrijfsterrein uitgevoerde bodemsanering.

Volgens de - bijgevoegde - onderzoeksrapporten (oriënterend en aanvullend) en de daarbij behorende situatietekening was op enkele plaatsen sprake van vervuiling beneden de C - waarde.

Sanering heeft daarbij plaats gehad tot de A waarde.

Van wezenlijk belang is hierbij dat de vervuiling destijds is ontstaan als gevolg van eertijds uitgevoerde ophoging van het bedrijfsterrein met zinkassen. Van ophoging van de perceeltjes aan de oude Mathijs Heugenstraat is geen sprake.

Uit de onderzoeksrapporten van 1985 blijkt overigens uitdrukkelijk, dat bij de boringen nr. 5 en nr. 2, uitgevoerd direct achter woningen aan de Mathijs Heugenstraat op geen enkele wijze sprake was van ontoelaatbare vervuiling. Het voorlopige resultaat van door de provincie in het kader van het I.B.S. onderzoek verrichte boringen (nr. 3, 4 en 5) in/nabij de Mathijs Heugenstraat geeft ook geen indicatie, dat er sprake is van significante vervuiling tengevolge waarvan een sanering dient te worden verricht.

Het gestelde onder 4. op blad 4 van voormeld rondschrijven van gedeputeerde staten is dientengevolge derhalve onzes inziens niet aan de orde.

Hiervoor hebben wij al aangegeven, dat de betreffende individuele locaties aan de Mathijs Heugenstraat op grond van het Uitbreidingsplan in hoofdzaken Heer bestemd zijn als "bebouwde kom". In het kader van deze bestemming is bebouwing toegestaan met toepassing van de bepalingen van de bouwverordening. Derhalve is er geen sprake van de door gedeputeerde staten aangegeven "consequenties voor nieuwe bouwlocaties". In hun overwegingen zijn gedeputeerde staten aan deze van oudsher bestaande bebouwingmogelijkheden geheel voorbij gegaan.

Ten aanzien van de realiteitswaarde van bebouwingmogelijkheden is er dientengevolge feitelijk slechts in die zin verschil tussen de toestand vóór en die na het in werking treden van de nieuwe bouwverordening respectievelijk het vaststellen van het bestemmingsplan Heer onder de Kerk, waarbij de juridische status van de betreffende terreinen werd bevestigd,

Zie blad 4.



Blad 4 beroepschrift tegen gedeeltelijke onthouding goedkeuring
aan het bestemmingsplan Heer onder de Kerk.

dat de particuliere initiatiefnemers nu adequate, volgens een landelijk vastgelegde onderzoeksnorm, onderzoeksrapporten naar de chemische kwaliteit van de bodem van de betreffende terreintjes dienen te overleggen en op basis daarvan in voorkomend geval dienen te saneren alvorens tot feitelijke realisering van een bouwplan kan worden overgegaan.

In dit verband is het niet aan de gemeente om te onderzoeken of de particuliere initiatiefnemers financieel in staat en bereid zijn aan de op grond van de bouwverordening bij de bouwvergunning op te leggen voorwaarden te voldoen.

Het volgen van deze weg schept naar onze overtuiging in zijn algemeenheid een toestand van rechtsongelijkheid voor de in casu betrokken belanghebbenden in vergelijking tot individuele reële bebouwingmogelijkheden in andere gebieden volgens vigerende bestemmingsplannen binnen deze gemeente.

Dit klemt eens te meer nu feitelijk een sanering heeft plaats gehad van het Nijverheidsterrein, aan welk terrein door gedeputeerde staten wordt gerefereerd in relatie met mogelijke vervuiling in/aan de Mathijs Heugenstraat.

De vraag naar de realiteitswaarde van bebouwing is daardoor feitelijk niet meer aan de orde.

Gedeputeerde staten hebben tegen de geschetste achtergrond van de bodem(sanerings)problematiek ook grote bezwaren tegen de vrijstellingsbevoegdheden, gekoppeld aan de ontwikkelingsregeling van artikel 32 van de voorschriften.

Volgens gedeputeerde staten is in bedoelde procedure niet voorgeschreven, dat met het bodemaspect rekening dient te worden gehouden. De vrijstellingsregelingen kunnen onder meer betrekking hebben op functiewijziging van terreinen en/of gebouwen met een bedrijfsdoeleindenbestemming, welke uit een oogpunt van bodem bijna altijd "verdacht" zijn.

Gedeputeerde staten oordelen ook hier, dat de realiteitswaarde van de nieuwe bestemmingen onvoldoende vaststaat.

Wij zijn evenwel van mening, dat gedeputeerde staten ook hier ten onrechte voorbij gaan aan de hierboven vermelde bepalingen in de bouwverordening ten aanzien van verplichte bodemrapportage en -sanering in het kader van de verlening van bouwvergunningen voor de realisering van bouwplannen, met name juist waar het gaat om de door gedeputeerde staten aangegeven situatie.

In bijlage 1 bij de voorschriften is voldoende differentiatie gebracht ten aanzien van de omvang van objecten, waaraan, hetzij middels vrijstelling hetzij middels wijziging, medewerking kan worden verleend ten behoeve van functiewijziging respectievelijk verbouw, nieuwbouw of uitbreiding.

Wij zijn dan ook van mening, dat gedeputeerde staten ten onrechte tegen de achtergrond van de bodemproblematiek hun goedkeuring in zijn algemeenheid voor het gehele plangebied, dus ook ten aanzien van niet verdachte locaties, hebben onthouden aan de vrijstellingsmogelijkheden voor functiewijziging c.a. in het kader van het realiseren van particuliere initiatieven, temeer waar in de ontwikkelingsregeling de grenzen van het toepassen van de vrijstelling respectievelijk de wijziging op adequate wijze zijn aangegeven.

Zie blad 5



Blad 5 beroepschrift tegen gedeeltelijke onthouding goedkeuring
aan het bestemmingsplan Heer onder de Kerk.

Verzoek.

Gezien het vorenstaande verzoeken wij U het besluit van gedeputeerde staen
van Limburg, voor zover betrekking hebbend op:

- de onthouding van goedkeuring aan de bestemmingen woondoeleinden van de
percelen aan de Mathijs Heugenstraat alsmede
- het onthouden van goedkeuring aan de in bijlage 1 bij de
ontwikkelingsregeling van artikel 32 van de voorschriften aangegeven
mogelijkheden om via vrijstelling functiewijzigingen, verbouwing, uitbreiding
en nieuwbouw door te voeren ten behoeve van de functies wonen, kantoren,
horeca, detailhandel c.a., bedrijven en maatschappelijke doeleinden;
te vernietigen.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De secretaris,

de burgemeester,