

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 december 1998,
Dienst SOG, no. 98-47288;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan Heugem met ingang van 8 oktober 1998 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 ontwerp-bestemmingsplan 6 zienswijzen zijn ingediend door en/of namens de in bovenvermeld voorstel van Burgemeester en Wethouders genoemde personen;

dat alle zienswijzen tijdig 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 een hoorzitting in de openbare vergadering van de raadscommissie stadsontwikkeling en onderwijs d.d. 8 december 1998;

dat niemand van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt;

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 de zienswijzen te volgen;

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

gehoord de commissie "Stadsontwikkeling en Onderwijs" d.d. 19 januari 1998;

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

BESLUIT:

1. geen der ingediende zienswijzen te volgen;
2. de navolgende wijzigingen, voortvloeiende uit de ambtshalve overwegingen, aan te brengen:
 - a. In de toelichting:
 - in de paragraaf geluid van hoofdstuk 5 van de plantoelichting bij punt 3 de zin: "Voor deze geluidsbelasting dient een hogere waarde te worden aangevraagd" te vervangen door: "Voor deze geluidsbelasting is door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde verleend bij besluit van 20 november 1998, kenmerk CB 8858 98/51520." en aan de bijlage bij de plantoelichting toe te voegen het betrokken besluit van Gedeputeerde Staten.



b. In de voorschriften:

- Aan artikel 2, lid B van de planvoorschriften toe te voegen:
"4. Overige zones
Binnen de overige op de waarschuwingskaart aangegeven zones is geen woningbouw mogelijk voor zolang en voor zover geen ontheffing op basis van de betrokken sectorwetgeving of het betrokken sectoraal beleid is verkregen."

c. Op de plankaart:

- Op het voormalige bedrijfsperceel van Europatuin aan de St. Michaelsweg dient binnen de bestemming "verkeers- en verblijfsgebied" de begrenzing van het vlak "verkeersgebied-binnenterrein met garageboxen" zodanig te worden beperkt dat daarop slechts garageboxen mogelijk zijn met een maximale bebouwingsdiepte van 7 meter.

3. het bestemmingsplan Heugem gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 januari 1999 m.i.v. commissie-advies.

De Secretaris,

De Voorzitter,

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 10.08.99
R.O.V. IRU, no 99/36905 m.
Mij bekend.

De Griffier der Staten





Volgno. : 7 - 1999
Datum : 22 december 1998
Korr.no. : 98-47288

Dienst/Afd. : SOG
Raadscie : SenO
Steller : H. Goessen/4565

Vaststelling bestemmingsplan Heugem.

AAN DE GEMEENTERAAD

A. Beslispunten

1. Geen der ingediende zienswijzen te volgen;
2. Op grond van de ambtshalve overwegingen wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan;
3. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Heugem

B. Inleiding

Voor het gebied van de oude kern van Heugem is nog een uitbreidingsplan in onderdelen op basis van de woningwet van kracht dat is vastgesteld in 1957 en herzien in 1960. De regelgeving voor dit gebied is niet meet "up tot date".

Voor de inmiddels gerealiseerde uitbreidingen Heugem noordoost en Heugem zuidoost alsmede voor het terrein van huize Maasveld geldt het bestemmingsplan Randwyck zoals dat in 1980 door de raad is vastgesteld en in 1983 is herzien. Voor deze gebieden zijn, voor het overgrote deel globale, nog nader uit te werken bestemmingen van kracht. Voor Heugem noordoost en zuidoost zijn dit zuivere woonbestemmingen voor het terrein van huize Maasveld is dit de bestemming "Medisch-Sociale doeleinden". Uitwerkingsplannen voor deze gebieden zijn nooit in procedure gebracht. Ook hiervoor is het dus gewenst om een adequate juridische regeling tot stand te brengen.

Eind jaren 80 is gestart met het onderzoek ten behoeve van de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Heugem, begrensd door de Oeslingerbahn in het noorden, de Molensingel in oosten en zuid-oosten en de Hoge Weerd in het westen. Na het gereedkomen van het onderzoek heeft op 11 juli 1991 een terugkoppeling naar de bevolking van Heugem plaatsgevonden. De reacties zijn verwerkt in een eerste voorontwerp bestemmingsplan gedateerd 24 februari 1994 dat in 1994 via een inspraakavond aan de bevolking is gepresenteerd. Gelet op met name de grote weerstand bij de omwonenden en gebruikers van de gronden rondom de toen geprojecteerde woonwagenlocatie direct aan de Maasvelderweg is het bestemmingsplan aangehouden ten behoeve van een hernieuwde discussie ten aanzien van de ruimtelijke inpassing. Hiervoor is gezocht naar een planoplossing samenhangend met het initiatief van Huize Maasveld om de integratie van het instituut en de woonwagenlocatie met de kern van Heugem beter tot stand te brengen.

De gemeente heeft toen toegezegd een planaanpassing niet zonder meer in procedure te brengen maar eerst opnieuw terug te koppelen naar de bevolking.

Begin 1998 is de voorbereiding van een nieuw voorontwerp bestemmingsplan voor Heugem afgerond en is dit voorontwerp, mede ter voldoening aan de belofde terugkoppeling, opnieuw in de inspraak en in het vooroverleg gebracht.

Drie thema's hebben centraal gestaan tijdens het inspraak-proces.

- Het gemeentelijk woonwagenebeleid in relatie tot b.p. Heugem;
 - De geprojecteerde woningbouw achter de Violabeemd;
 - De inpassing van de woonwagenlocatie op het terrein van huize Maasveld.
- Op beide thema's wordt in een volgende paragraaf nader ingegaan.

Na verwerking van de inspraak- en overlegresultaten heeft het bestemmingsplan Heugem met ingang van 8 oktober 1998 gedurende een periode van 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft voor eenieder de mogelijkheid bestaan om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Daarvan heeft een zestal personen gebruik gemaakt, te weten:

1. Mr. N.P.J. Frijns van Van Dijk & Vermeeren advocaten, Hoogbrugstraat 72, 6221 CS Maastricht, namens de heer en mevrouw Geelen, Violabeemd 18 te Maastricht en de heer en mevrouw Houben, Violabeemd 6 te Maastricht.
2. Ing. R.H.H.J. Comuth, Violabeemd 20, 6229 ZB Maastricht.
3. F.H. Bastiaens, St. Michaëlsweg 7, 6229 AD Maastricht
4. M.N.J. Krans-Meijis, St. Michaëlsweg 5b, 6229 AD Maastricht.
5. De heer R.E.M.J. Franssen van A & A, Accountants en Adviseurs B.V., Postbus 903, 6300 AX Valkenburg, namens J.H. Bessems, Oosterweg 99 te Maastricht.
6. M.H.H. Reneerkens, namens Fam. H. Reneerkens, Oosterweg 121, 6229 XX Maastricht en de Fam. A. van Amerongen, Oosterweg 123, 6229 XX Maastricht.

Alle zienswijzen zijn ingekomen in de periode 19 oktober tot en met 5 november 1998 en zijn dus ontvankelijk.

In de publicatie van 7 oktober 1998 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 8 december 1998. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt.

C. Het gemeentelijk woonwagenebeleid in relatie tot b.p. Heugem

Gelet op de onduidelijkheid die ontstaan is naar aanleiding van publicaties over een mogelijke wijziging van het rijksbeleid t.a.v. grotere locaties is in het bestemmingsplan onder hoofdstuk 3 "Functionele aspecten" op pagina 22 en 23 heel specifiek ingegaan op het woonwagenebeleid.

In het kort komt dit op het volgende neer:

Het gewijzigde rijksbeleid heeft geen invloed op de maastrichtse situatie c.q. op de Vinkenslag omdat:

1. De situatie op de Vinkenslag tengevolge van de milieubelasting vanuit een oogpunt van volksgezondheid volstrekt onaanvaardbaar is. Sanering is noodzakelijk.



2. De Vinkenslag, vanwege de gewijzigde inzichten, dient uit te groeien tot een centrum ten behoeve van met name autohandel en de daaraan gekoppelde woonfuncties.
3. Om hiervoor ruimte te creëren worden de bewoners die niet aangewezen zijn op een bedrijfsfunctie op de Vinkenslag gehuisvest op locaties buiten de Vinkenslag zoals o.a. nu wordt voorgesteld nabij huize Maasveld.

Een aantal van 21 woonwagens, verspreid over twee locaties binnen het onderhavige plangebied achten wij als belasting van Heugem acceptabel.

D. De geprojecteerde woningbouw achter de Violabeemd

Zoals hiervoor al is aangegeven is, mede gelet op het initiatief van huize Maasveld, gezocht naar een planoplossing om de integratie van het instituut en de woonwagenlocatie met de kern van Heugem ruimtelijk beter tot stand te brengen. Een van de middelen die daartoe ingezet zijn is het toevoegen van woningbouw in combinatie met het openbaar maken van een deel van de ontsluitingswegen.

Een van de locaties is het terrein van Huize Maasveld ten westen van de Violabeemd.

Ten tijde van de modellenstudie ontving de gemeente een verzoek van de bewoners van de Violabeemd om een stuk grond aan de achterzijde van de woningen te mogen verwerven. Ofschoon de communicatie omtrent dit verzoek niet optimaal is verlopen, is dit verzoek destijds wel bij de planontwikkeling betrokken. Er zijn twee modellen ontwikkeld te weten:

- handhaving van het bestaande wandelpad met begeleidend groen en woningbouw nagenoeg uitsluitend op het terrein van huize Maasveld;
- omlegging van het wandelpad naar de voorkant van de nieuw te realiseren woningen waarbij de achtertuinen van deze nieuwe woningen aansluiten aan de tuinen van de woningen aan de Violabeemd.

Vanuit stedenbouwkundige aspecten en rekening houdend met een betere integratie van huize Maasveld en een betere sociale veiligheid op het wandelpad is gekozen voor variant 2. Bijkomend voordeel daarbij is dat in deze variant bij planrealisatie het merendeel van de aangrenzende bewoners aan de Violabeemd een stuk grond kunnen bijkopen. In variant 1 was dit niet mogelijk omdat een voetpad met zo'n lengte tussen achterkanten van woningen een brede, groene, ruimtelijke begeleiding noodzakelijk maakt.

De nieuwe woningen zijn bijna allemaal geprojecteerd op de gronden die in het vigerende bestemmingsplan Randwyck globaal bestemd zijn voor "medisch-sociale doeleinden". In de uitwerkingsregels is o.a. bepaald dat maximaal 11000m² voor gebouwen met een woonfunctie mag worden gerealiseerd. De bebouwingshoogte mag maximaal 60m +N.A.P. bedragen. De hoogte ter plaatse van de geprojecteerde woningen is ongeveer 47,5m +N.A.P. Binnen de huidige regelgeving zou dus op het terrein van huize Maasveld woonbebouwing tot een hoogte van ongeveer 12,5m hoogte mogelijk zijn.

E. De inpassing van de woonwagenlocatie op het terrein van huize Maasveld.

Om een betere integratie tot stand te brengen is een plan ontwikkeld waarbij de woonwagenlocatie onderdeel uitmaakt van een nieuw woongebied aan de



Maasvelderweg, waarbij naast 15 woonwagens tevens ruimte is voor 40 à 50 woningen. Ook het feit dat het instituut Huize Maasveld een meer openbaar karakter nastreeft is voor de integratie positief.

Het nieuwe woongebied, c.q. de woonwagenlocatie was in de plannen zoals die in de inspraak zijn gepresenteerd via een ontsluitingsweg aangesloten op de Oosterweg. Een rechtstreekse aansluiting op de Hoge Weerd is zowel vanuit verkeersoverwegingen als vanuit beheersaspecten van Huize Maasveld (veiligheid bewoners) ongewenst.

Gelet op de ernstige bezwaren die door de bewoners van de woningen Oosterweg 121 en 123 zijn geuit is deze aansluiting vervallen en vervangen door een aanhaking op de tweede ontsluiting op de Maasvelderweg.

Ook is er meer ruimte gecreëerd t.b.v. een groene afscherming tussen de nieuwe woonwagenstandplaatsen en de percelen van de bewoners aan de Oosterweg.

F. Ingediende zienswijzen en beantwoording

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. Per zienswijze wordt daarna ons standpunt aangegeven. Tenslotte wordt een oordeel gegeven inzake de gegrondheid van de zienswijze.

1. Mr. N.P.J. Frijns van Van Dijk & Vermeeren Advocaten, Hoogbrugstraat 72, 6221 CS Maastricht, namens de heer en mevrouw Geelen, Violabeemd 18 te Maastricht en de heer en mevrouw Houben, Violabeemd 6 te Maastricht.

Zienswijzen:

- a. Aan de reclamanten zijn bij de bouw van hun huizen hoge architectonische kwaliteitseisen gesteld, die kostenverhogend hebben gewerkt.
- b. De percelen van reclamanten grenzen aan de in het ontwerp bestemmingsplan Heugem als "deelgebied 2" aangegeven gronden. Zij hebben voor hun bouwpercelen gekozen omdat deze liggen aan de rand van een groenstrook, waarin onder andere speelvoorzieningen voor kinderen zouden worden ondergebracht. Het uitzicht richting Maasveld is als relatief vrij te typeren. Beide reclamanten hebben aan de gemeente verzocht een deel van de groenstrook aan hen te verkopen, omdat nog steeds geen speelgelegenheid is aangelegd en het groen slecht wordt onderhouden.
- c. Achter de woningen aan de Violabeemd ligt een vrijliggend voetpad, dat niet kan worden verlegd zonder het vrijliggend karakter aan te tasten.
- d. Mocht de raad toch besluiten om de bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan te handhaven, dan zal aandacht moeten worden gegeven aan het volgende:
 - er dienen hoge eisen te worden gesteld aan de architectonische kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen in deelgebied 2;
 - in het kader van de integratie tussen Huize Maasveld en Heugem moet het voetpad gehandhaafd blijven en doorgetrokken richting Huize Maasveld;
 - bebouwing van deelgebied 2 met maximaal 17 woningen is te veel; het mogen er maximaal 12 zijn; de voorkeur gaat uit naar 10, dan kan misschien de karakteristieke boomgaard behouden blijven; vooral aan de uiteinden komen de woningen te dicht bij de bestaande woningen (aantasting privacy);
 - het voetpad moet blijven liggen op de huidige plaats; nieuwbouw in deelgebied 2 schendt het vertrouwen ten tijde van de aankoop van de



- bouwpercelen, dat er een vrij uitzicht zou zijn; de wijziging komt wel erg snel na de realisering van de woningen van reclamanten;
- de nieuwe woningen dienen verder naar de ontsluitingsweg toe gebouwd te worden, dan kan een grotere afstand tot de woningen aan de Violabeemd worden bereikt;
 - een goothoogte van 6 meter is te hoog; hierdoor kan een totale bouwhoogte van 10 meter worden bereikt, hetgeen uit een oogpunt van privacy en uitzicht niet aanvaardbaar is; geopteerd wordt voor bungalow-achtige bebouwing;
 - de bijgebouwenregeling en de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn veel te ruim; een bebouwingpercentage van 40 % kan niet worden beschouwd als zijnde een juiste begrenzing voor "bebouwing in het groen";
 - de bevoegdheden voor het stellen van nadere eisen en de vrijstellingsmogelijkheden zijn veel te ruim;
 - het woonwagenebeleid is landelijk gezien achterhaald; de aanleg van een geluidswal van 4 meter hoog is in strijd met het integratieprincipe.

Reactie:

- a. Ook bij de realisering van de woningen in deelgebied 2 zullen architectonische eisen worden gesteld. Omdat het hier bebouwing in een samenhangend complex betreft komt dit via het bouwplanoverleg aan de orde. De opstelling van een beeldkwaliteitsplan is niet noodzakelijk.
- b. Zoals in de zienswijze al wordt opgemerkt kan een gemeente door middel van wijziging van een bestemmingsplan terugkomen op in eerder vastgestelde bestemmingsplannen opgenomen uitgangspunten. De redenen om dat met deelgebied 2 te doen zijn:
 - bebouwing van dat deelgebied ondersteunt de gewenste sterkere integratie van Huize Maasveld in Heugem;
 - er ontstaat een grotere openbaarheid en bereikbaarheid bereikt van het groen rondom Huize Maasveld voor de bewoners van Heugem;
 - het wandelpad achter de woningen aan de Violabeemd krijgt mede een functie in de verbindingen tussen Heugem en Huize Maasveld;
 - op de gronden, begrepen in deelgebied 2 is in het geldend bestemmingsplan bebouwing mogelijk ten behoeve van Huize Maasveld.
- c. Het voetpad wordt op een andere plaats teruggebracht, waarbij rekening wordt gehouden met een vrijliggend karakter. Zoals reeds is aangegeven zal wel de sociale veiligheid worden vergroot door het pad aan de voorkant van woningen te leggen.
- d. De reactie op de bij d. aangegeven punten is in het voorafgaande grotendeels gegeven. Als aanvulling kan nog het volgende worden opgemerkt. De stedenbouwkundige studie naar de mogelijkheden van deelgebied 2 is in die zin veranderd, dat de afstanden aan tussen de eindwoningen en de tuingrenzen is vergroot van minimaal 3 naar minimaal 8 meter. Daardoor is in voldoende mate aandacht gegeven aan de privacy van de bewoners aan de Violabeemd. Handhaving van de boomgaard is niet absoluut noodzakelijk. Ofschoon wij onderkennen dat deze enige belevingswaarde heeft, heeft deze laagstam-boomgaard geen grote landschappelijke waarde. Zoals al eerder is gesteld is in het geldende bestemmingsplan op de gronden van huize Maasveld in deelgebied 2 woonbebouwing mogelijk tot een hoogte van 60m + N.A.P.



De nieuwe bebouwingsregeling sluit aan bij de regeling in de rest van Heugem. Ook in het gebied Violabeemd zijn deze mogelijkheden aanwezig. De regeling voor het stellen van nadere eisen is bedoeld om de vrijheden die in de bestemming Woongebied aanwezig zijn nader in te perken ter realisering van de beschrijving in hoofdlijnen. De vrijstellingsmogelijkheden in die bestemming zijn beperkt tot mogelijkheden voor bijgebouwen bij gestapelde woningen, tot het bouwen van bijgebouwen tot aan de voorgevel en de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoel-einden.

De realisering van een woonwagenlocatie in Heugem-zuid vloeit voort uit het Woonwagenbeleid van de gemeente Maastricht. Hiervoor is daar al nader op ingegaan.

Het is niet de bedoeling van het rijksbeleid om woonwagenbewoners te verplichten in woningen te gaan wonen. De (fysieke) integratie heeft te maken met de ligging, grenzend aan bestaande of nieuwe woningen en de ligging aan een doorlopende en niet doodlopende weg. Daaraan voldoet de locatie Heugem-zuid. De ten behoeve van de standplaatsen te realiseren geluidswal ligt langs de Hoge Weerd en dus achter de locatie. Daardoor wordt het integratiestreven niet doorkruist.

2. Ing. R.H.H.J. Comuth, Violabeemd 20, 6229 ZB Maastricht

Zienswijzen:

- a. Het rijks-woonwagenbeleid is in die zin veranderd, dat woonwagenbewoners onder het algemene volkshuisvestingsbeleid van een gemeente moeten vallen. Dat betekent, dat geen nieuwe woonwagenlocaties meer behoeven te worden gerealiseerd. Realisering van de locatie Heugem-zuid zou daarom kapitaalvernietiging betekenen.
- b. Het aantal woonwagenlocaties in en rond Heugem is veel te hoog. In andere wijken moeten meer locaties worden gebouwd.
- c. Welke woningen worden gerealiseerd achter de Violabeemd: vrije sector of sociale woningbouw. Beter Wonen is genoemd als realisator! Op deze plaats moet een goede kwaliteit worden gebouwd, anders zijn de investeringen in kwaliteit van de bewoners aan de Violabeemd voor niets geweest.
- d. Zie punt d, zesde onderdeel van de zienswijze van Mr. N.P.J. Frijs.
- e. Zie punt b van de zienswijze van Mr. N.P.J. Frijs.
- f. Het wandelpad achter de woningen aan de Violabeemd mag niet vervallen. Het wordt veel gebruikt.
- g. Een deel van het groen van Maasveld wordt opgeofferd voor woningbouw. Dat is een groot nadeel voor de pupillen van die instelling.
- h. De inspraakavonden zijn onvoldoende geweest door:
 - het niet ter discussie stellen van het Maastrichtse woonwagenbeleid;
 - het niet serieus nemen van een aantal mensen in de zaal;
 - de houding van de voorzitter.

Reactie:

- a. Zie de reactie ten aanzien van punt d van de zienswijze van Mr. N.P.J. Frijs.
- b. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor in paragraaf C. "Het gemeentelijk woonwagenbeleid in relatie tot b.p. Heugem" is aangegeven



- c. Omtrent de financieringssector mag in een bestemmingsplan niets worden geregeld. Het betreft geen ruimtelijk relevant aspect. Overigens is nog niet bekend wie de woningen achter de Violabeemd zal gaan realiseren. Tijdens de inspraakavond is aangegeven dat Beter Wonen mogelijk een partij zou kunnen worden. Er is op dit moment echter nog niets vastgelegd.
 - d. Zie de reactie op punt d, zesde onderdeel van de zienswijze van Mr. N.P.J. Frijns.
 - e. Zie de reactie op punt b van de zienswijze van Mr. N.P.J. Frijns.
 - f. Het wandelpad achter de Violabeemd wordt niet opgeheven; het wordt verlegd. Zie ook de reactie ten aanzien van punt c van de zienswijze van Mr. N.P.J. Frijns.
 - g. Vanuit de directie van Huize Maasveld is aangegeven dat woningbouw op deze beide groenvoorzieningen geen problemen ontmoet bij de instelling.
 - h. In de "Algemene Inspraakverordening" is een klachtenregeling opgenomen. Inzake de inspraakavonden is o.a. door de bewoners van de Violabeemd 2 t/m 26 een klacht ingediend tegen het inspraakproces m.b.t. het bestemmingsplan Heugem. Via de in deze inspraakverordening voorgeschreven procedure (o.a. advies van de commissie communicatie en horen klagers door deze commissie) zijn de ingekomen klachten behandeld. Geconcludeerd is dat het inspraakproces heeft voldaan aan de eisen die daaraan in de inspraakverordening zijn gesteld en dus niet behoeft te worden overgedaan. Deze procedure staat in principe los van de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan.
3. **F.H. Bastiaens, St. Michaëlsweg 7, 6229 AD Maastricht.**

Zienswijzen:

De reclamant heeft het pand St. Michaëlsweg 7 gekocht, onbewust van het in de overeenkomst opgenomen kettingbeding, dat het perceel niet meer mag worden gebruikt als bedrijf, dit in verband met de beëindiging van de activiteiten van Europatuin ter plaatse en de bouw van woningen op het resterende deel van het bedrijfsperceel van Europatuin. Voor de op zijn perceel aanwezige schuur heeft reclamant geen bestemming en verzoekt daarom in het bestemmingsplan op te nemen dat deze mag worden verbouwd tot woning.

Reactie:

De achter de woning St. Michaëlsweg 7 gelegen stal ligt binnen de veiligheidszone van 80 meter rond het L.P.G.-vulpunt van het tankstation aan de Hoge Weerd. Volgens het geldend veiligheidsbeleid van de rijksoverheid mogen binnen dergelijke zones geen nieuwe woningen worden gebouwd.

Door het tekenen van de koopovereenkomst heeft de reclamant ingestemd met het kettingbeding en heeft hij het risico genomen, dat hij voor de bij de woning behorende gebouw geen bedrijfsbestemming heeft. Planologisch mag deze opstal worden gebruikt een "beroep aan huis" als ondergeschikte activiteit (max. 30% van de vloeroppervlakte van het woonhuis)

**4. M.N.J. Krans-Meijls, St. Michaelsweg 6b, 6229 AD Maastricht.****Zienswijzen:**

Aan de rechterzijde van het pand van de reclamant is een carport gelegen, die geen woonbestemming heeft. Reclamant wil deze zodanig verbouwen, dat deze deel uit maakt van de woning. Daarvoor is het toekennen van de woonfunctie noodzakelijk.

Door het opnemen van de carport in de woning komen er niet meer mensen te wonen binnen de veiligheidszone rondom het L.P.G.-vulpunt van het tankstation aan de Hoge Weerd.

Reactie:

Aan de rechterzijde van het betreffende pand is geen carport aanwezig. Wel staat op de erfscheiding een muur met de hoogte van de begane grondverdieping. Het gehele perceel, behorende bij het pand St. Michaelsweg 6b is bestemd tot Wonen. Bij het pand mogen aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende bebouwingsvoorschriften (artikel 5, lid C, onder 3.2.).

5. De heer R.E.M.J. Franssen van A & A, Accountants en Adviseurs BV, Postbus 903, 6300 AX Valkenburg, namens J.H. Bessems, Oosterweg 99 te Maastricht.**Zienswijzen:**

- a. Het perceel van reclamant is, na het gebruik van een deel daarvan voor woningbouw door de gemeente Maastricht, voor verder landbouwkundig gebruik niet meer bruikbaar. Daarom verzoekt hij ook aan de westkant van de nieuwe ontsluitingsweg woningbouw mogelijk te maken. Het gebruik van die weg voor bebouwing langs één zijde is inefficiënt. Daardoor wordt de haalbaarheid negatief beïnvloed.
- b. Deze eerder tijdens de inspraakprocedure naar voren gebrachte zienswijze is in die zin weerlegd, dat de gemeente van mening is, dat ten behoeve van de hoogbouw aan de Oude Maasstraat (moet zijn Maasvelderweg) een groene voorruimte aan deze entree van Heugem moet worden aangehouden. Dit is onlogisch omdat, willen de bewoners gebruik maken van die groene voorruimte, men de weg over moet steken. Dat leidt tot onveilige situaties, gezien de drukte van die weg. Een en ander had de gemeente zich moeten realiseren toen de hoogbouw werd opgericht. Bovendien zal de aanwezigheid van een groenstrook van een dergelijke omvang een grote aantrekkingskracht uitoefenen op drugsgebruikers. De reclamant wenst niet de dupe te worden van een planologische fout, die de gemeente in het verleden heeft gemaakt en verzoekt alsnog om woningbouw op zijn perceel toe te laten. Er is een grote behoefte aan woningbouw in Maastricht en er is erg weinig ruimte beschikbaar.

Reactie:

- a. Wij blijven van mening, dat de entree van Heugem aan deze zijde via een groene entreeruimte behoort te verlopen. Het hoge appartementengebouw aan de Maasvelderweg vormt de "poort" tot het woongebied. Overal langs de Hoge



Weerd, als dijk langs de Maas, wordt Heugem begrensd door woningen met de voorkant naar de dijk. De doorzetting van die karakteristiek is ook bij de nieuwbouw aan de noordwestzijde van Huize Maasveld gewenst. Daarom is uit stedenbouwkundig oogpunt geen woningbouw aan de westkant van de nieuwe ontsluitingsweg toelaatbaar.

- b. Ten behoeve van efficiënt toekomstig gebruik van het resterende deel van het bedrijfsperceel van de reclamant is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om andere functies dan wonen toe te laten op het perceel en in de opstallen van de reclamant (artikel 13, lid 3). Daarmee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de wens om een rendabele bestemming voor gronden en opstallen te hebben, na de verkoop van een deel van de gronden ten behoeve van woningbouw.
6. M.H.H. Reneerkens, namens Fam. H. Reneerkens, Oosterweg 121, 6229 XX Maastricht en de Fam. A. van Amerongen, Oosterweg 123, 6229 XX Maastricht.

Zienswijzen:

- a. De inspraakprocedure is nog niet afgerond. De klacht op basis van artikel 8 van de Gemeentelijke Inspraakverordening is nog niet afgedaan.
- b. Reclamanten zijn direct betrokkene bij de planning van de woonwagenlocatie, maar met hen heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Er wordt alleen selectief overleg met Huize Maasveld gepleegd.
- c. In 1994 heeft de Provinciale Planologische Commissie kritiek geuit op de plannen voor de woonwagenlocatie Heugem-zuid: de integratiedoelstelling zou in gevaar komen en er zou een meer evenwichtige verdeling tussen woonwagens en woningen moeten worden gebracht. De stelling van de gemeente, dat de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen tegen het gewijzigde plan geen bezwaar meer zou hebben is onjuist. De provincie laat de inrichting van woonwagenlocaties nu meer over aan gemeenten.
- d. In het verleden (1994) heeft Huize Maasveld ook bezwaar gemaakt tegen de projectie van 15 woonwagens op haar terrein. Toch wordt nu weer een woonwagenlocatie van 15 plaatsen opgenomen. Er is geen sprake van een motivering van een locatie met die omvang.
- e. Reclamanten plaatsen grote vraagtekens bij:
- het gemeentelijk woonwagenbeleid;
 - de noodzaak van een dergelijke omvangrijke woonwagenlocatie;
 - de inrichting en ontsluiting van de locatie;
 - de exploitatiekosten van de locatie;
 - de uitstraling van de locatie op de omgeving.
- f. In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de recente beleidsontwikkelingen op rijksniveau. Daarin wordt de afbouw van de grote regionale centra weliswaar niet afgezworen, maar mate en tempo worden wel afhankelijk gemaakt van de economische uitvoerbaarheid.
- g. De verhoging van maximaal 8 naar maximaal 15 standplaatsen per locatie past niet binnen het rijks- en provinciaal beleid en vloeit voort uit een pragmatische gemeentelijke politiek. Er is geen sprake van een evenredige verdeling van de woonwagens over Maastricht-west en Maastricht-oost. Er is geen inzicht in andere potentiële locaties en in het afwegingsproces bij de aanwijzing van woonwagenlocaties.



- h. Tussen het technische gebouw van Huize Maasveld worden 15 standplaatsen geperst, waardoor een substantieel deel van het bestaande groengebied verdwijnt. Nader onderzoek is nodig naar de natuurwaarden van dat groengebiedje.
Plaatselijk ontstaat een onevenredig hoge woningdichtheid (>30 woningen/hectare). Eerder heeft de gemeente gekozen voor "landelijk wonen" in zuidoost Heugem.
- i. De gemeente verwijst naar de "pot algemene middelen" om deze locatie te kunnen realiseren. Een afweging is nodig of deze locatie de daarvoor te betalen prijs waard is.
- j. De realisering van de woonwagenlocatie heeft een nadelige invloed op de economische waarde van hun woning.
- k. Er zijn alternatieven aanwezig voor de realisering van twee woonwagenlocaties op de terreinen van Huize Maasveld en één aan de Kornoeljewoord.

Reactie:

- a. In de "Algemene Inspraakverordening" is een klachtenregeling opgenomen. Inzake de inspraakavond is o.a. door de bewoners van de Oosterweg 121 en 123 een klacht ingediend tegen het inspraakproces m.b.t. het bestemmingsplan Heugem. Via de in deze inspraakverordening voorgeschreven procedure (o.a. advies van de commissie communicatie en horen klagers door deze commissie) zijn de ingekomen klachten behandeld. Geconcludeerd is dat het inspraakproces heeft voldaan aan de eisen die daaraan in de inspraakverordening zijn gesteld en dus niet behoeft te worden overgedaan. Deze procedure staat in principe los van de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan.
- b. De reclamanten zijn niet anders behandeld dat andere direct belanghebbenden. Alleen met Huize Maasveld is afzonderlijk overleg gepleegd, omdat de planning van de locatie plaats heeft gevonden op eigendommen van die instelling. Die instelling is dus private partij in deze ontwikkeling.
- c. Bij de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de locatie is rekening gehouden met de opmerkingen van de P.P.C. uit 1994.
- dt/mg. Zie de reactie op punt b van de zienswijze van de heer Comuth casu quo naar hetgeen hiervoor in paragraaf C. "Het gemeentelijk woonwagenbeleid in relatie tot b.p. Heugem" is aangegeven.
De inrichting, exploitatie en uitstraling van de locatie komen bij de punten h, i en j aan de orde.
- h. De keuze voor landelijk wonen in Heugem-zuidoost is nog steeds van toepassing. Dat betekent niet dat deze doelstelling ook voor andere delen van Heugem geldt. Volgens de stedenbouwkundige uitwerking wordt bij de locatie uitgegaan van grote standplaatsen voor woonwagens, zoals deze ook elders in Maastricht worden gerealiseerd. Daarmee wordt zij op een ruime wijze ingericht.
Uit de stedenbouwkundige studie voor Heugem-zuid is gebleken, dat voor de voorziene woonwagenlocatie van 15 plaatsen alleen de nu aangewezen plaats ter beschikking staat. Het belang van de realisering van deze locatie heeft voorrang gekregen ten opzichte van andere belangen, zoals het behoud van de bedoelde groenvoorziening. De stedenbouwkundige inpassing is echter nog op onderdelen aangepast, waardoor tussen de woning van de reclamanten en de locatie een grotere afstand en een betere (groen)afscherming kan



worden gerealiseerd. Via het bestemmingsplan is deze grotere afstand verzekerd.

- i. Bij de besluitvorming over de situering van deze woonwagenlocatie zijn de kosten afgewogen tegen het belang van de realisering van de locatie. De gemeente zal hiervoor middelen uit de begroting ter beschikking stellen.
- j. Mochten reclamanten menen schade lijden ten gevolge van de planning van deze woonwagenlocatie, dan kunnen zij op basis van artikel 49 W.R.O. een verzoek richten aan de gemeenteraad ter vergoeding van deze schade. De gemeente kent, los van de exploitatie van dit plan, een planschadefonds waaruit in voorkomende gevallen eventueel toegekende schades kunnen worden bekostigd.
- k. Bij de planning van deze locatie zijn alle potentiële mogelijkheden in Heugem bezien. In de afweging van belangen is de onderhavige locatie uiteindelijk gekozen.

Gezien het vorenstaande achten wij alle zienswijzen ongegrond.

G. Ambtshalve overwegingen

Voor één enkele nieuwbouwlocatie in Heugem is een hogere grenswaarde Wet Geluidhinder als gevolg van het wegverkeerslawaaï aangevraagd. Deze is door Gedeputeerde Staten van Limburg op 20 november 1998 verleend. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting wordt opgemerkt, dat een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd. Het verdient aanbeveling om deze tekst te vervangen door een vermelding van de verleende hogere grenswaarde. Bovendien verdient het aanbeveling het betrokken besluit van Gedeputeerde Staten toe te voegen aan de bijlagen bij de toelichting.

Het is gebleken, dat in de planvoorschriften abusievelijk geen bepaling is opgenomen, dat binnen de op de waarschuwingskaart aangegeven zones geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden. Dergelijke bepalingen zijn er wel ten aanzien van de veiligheidszones rond de op de waarschuwingskaart aangegeven leidingen. Deze omissie zou alsnog moeten worden opgeheven.

Tevens is geconstateerd dat er op de plankaart een enkel foutje is gemaakt nl:

- Op het voormalige bedrijfsperceel van Europatuin aan de St. Michaelsweg dient binnen de bestemming "verkeers- en verblijfsgebied" de begrenzing van het vlak "verkeersgebied-binnenterrein met garageboxen" zodanig te worden beperkt dat daarop slechts garageboxen mogelijk zijn met een maximale bebouwingsdiepte van 7 meter.

H. Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

In het Ontwerp-structuurplan Maastricht 2005 zijn diverse locaties/gebieden opgenomen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Daaronder bevindt zich ook de locatie nr. 61-01 aan de Maasvelderweg, die in het onderhavige plangebied is gelegen.

Het voorkeursrecht voor deze locatie dient in verband met de vaststelling van dit bestemmingsplan te worden bestendigd.

Daartoe verwijzen wij kortheidshalve naar het separate raadsvoorstel, dat u gelijktijdig met dit voorstel ter vaststelling wordt aangeboden.



I. Voorstel

1. Geen der ingediende zienswijzen te volgen;
2. Op grond van de ambtshalve overwegingen de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - a. In de toelichting:
 - in de paragraaf geluid van hoofdstuk 5 van de plantoelichting bij punt 3 de zin: "Voor deze geluidsbelasting dient een hogere waarde te worden aangevraagd" te vervangen door: "Voor deze geluidsbelasting is door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde verleend bij besluit van 20 november 1998, kenmerk CB 8858 98/51520." en aan de bijlage bij de plantoelichting toe te voegen het betrokken besluit van Gedeputeerde Staten.
 - b. In de voorschriften:
 - Aan artikel 2, lid B van de planvoorschriften toe te voegen:
"4. Overige zones
Binnen de overige op de waarschuwingskaart aangegeven zones is geen woningbouw mogelijk voor zolang en voor zover geen ontheffing op basis van de betrokken sectorwetgeving of het betrokken sectoraal beleid is verkregen."
 - c. Op de plankaart:
 - Op het voormalige bedrijfsperceel van Europatuin aan de St. Michaelsweg dient binnen de bestemming "verkeers- en verblijfsgebied" de begrenzing van het vlak "verkeersgebied-binnenterrein met garageboxen" zodanig te worden beperkt dat daarop slechts garageboxen mogelijk zijn met een maximale bebouwingsdiepte van 7 meter.
3. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Heugem.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Drs. W. Rutten.

Mr. Ph. Houben.

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

1. De ingediende zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan inclusief de aangegeven ambtshalve wijzigingen.