



Aan

VERZONDEN 12 AUG. 1999

Hoofdgroep	: RGV/RG	Behandeld	: I. Vossen
Faxnr.	: (043) 389 79 86	Doorkiesnr.	: (043) 389 74 05
Ons kenmerk	: 99/36905M	Uw kenmerk	: -
Bijlage(n)	: -	Maastricht	: 10 augustus 1999

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Limburg

op het ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan "Heugem" van de gemeente Maastricht.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 26 januari 1999 en is ingekomen ten Gouvernemente op 12 februari 1999.

Het plan heeft na de vaststelling met ingang van 28 januari 1999 gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegen.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft omtrent het plan geadviseerd bij brief van 12 juli 1999.

Tegen bovengenoemd bestemmingsplan zijn bij ons college bedenkingen ingebracht door:

1. M.H.H. Reneerkens, Onder de Kerk 31a, 6227 BG Maastricht, namens de familie Reneerkens en de familie van Amerongen, Oosterweg 121, respectievelijk Oosterweg 123 te Maastricht;
2. A & A Accountants en Adviseurs B.V. (R.E.M.J. Franssen), Postbus 903, 6300 AX Valkenburg namens de heer J.H. Bessems, Oosterweg 99 te Maastricht;
3. Van Dijk en Vermeeren Advocaten (mr. N.P.J. Frijns), Hoogbrugstraat 72, 6221 CS Maastricht namens de heer en mevrouw Houben, Violabeemd 6 te Maastricht, verder te noemen reclamanten onder 1 t/m 3.

Op 17 juni 1999 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.

Bij brief van 1 juli 1999 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.

Op 20 juli 1999 is hierover met het gemeentebestuur overleg gevoerd.

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

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten wordt het volgende overwogen

Reclamanten hebben hun bedenkingen binnen de in de Wet gestelde termijn ingediend, terwijl zij zich destijds eveneens tijdig met hun zienswijze tot de gemeenteraad hebben gewend. Zij kunnen dan ook in hun bedenkingen worden ontvangen.

Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen wordt het volgende overwogen

Reclamanten onder 1

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de in het plan ten zuiden van de Maasvelderweg geprojecteerde woonwagenlocatie voor maximaal 15 standplaatsen.

In dit verband brengen zij het volgende naar voren:

Vooroverleg

a. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden, welke in hun ogen tot dusver niet naar tevredenheid is afgerond. Zij zijn van mening dat de inspraak op het punt van doorwerking/vertaling van beleid een aantal manco's vertoont. Gewezen wordt op een noodzakelijke synchronisatie van inspraak en bestemmingsplan.

b. Reclamanten zijn direct betrokkenen bij de planning van de woonwagenlocatie, maar met hen heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Er is alleen selectief overleg gepleegd met Huize Maasveld. Voor hen staat vast dat er sprake is van een ingrijpende wijziging welke een weerslag heeft op hun woonkwaliteit.

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 volgens hen een verkeerde voorstelling van zaken. Anders dan in 1994 ligt de verantwoordelijkheid van de (inrichting) van bestemmingsplannen meer bij de gemeente. Dit houdt onder meer in dat de provincie "een stapje terug doet". Echter het is de gemeente ook bekend, dat in de goedkeuringsfase van het bestemmingsplan de provincie ook zal nagaan of er een goede afweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van reclamanten enerzijds en de belangen van Huize Maasveld en de gemeente anderzijds. Naar hun opvatting is ook in het onderhavige plan sprake van een onevenwichtige verdeling tussen het aantal woonwagenstandplaatsen en de sedentaire bevolking.

d. In het verleden (1994) heeft Huize Maasveld ook bezwaar gemaakt tegen de projectie van 15 woonwagenstandplaatsen op haar terrein. Toch wordt nu weer een woonwagenlocatie van 15 standplaatsen opgenomen.

Afbouw van "De Vinkenslag" en het gemeentelijk woonwagenbeleid.

e. In het bestemmingsplan is geen aandacht besteed aan het huidige woonwagenbeleid van de regering inzake de noodzaak van afbouw van enkele grote woonwagencentra in Nederland. In het huidige regeringsbeleid wordt de afbouw van grote regionale centra weliswaar niet afgezworen, maar mate en tempo worden wel afhankelijk gemaakt van de economische uitvoerbaarheid en van het draagvlak van omwonenden en woonwagenbewoners.

Terugkoppeling/afstemming van het gemeentelijke woonwagenbeleid op het huidige regeringsbeleid terzake dient in de plantoelichting plaats te vinden.

f. Een belangrijke aanpassing van het gemeentelijke woonwagenplan in de 90er jaren was het ophogen van de bovengrens van 8 naar 15 woonwagenstandplaatsen per locatie. Dit om uit de impasse van de afbouw van het woonwagencentrum de "De Vinkenslag" te komen. De verhoging van maximaal 8 naar maximaal 15 standplaatsen per locatie past niet binnen het rijks- en provinciale beleid en vloeit voort uit een pragmatische en korte termijn-benadering. Deze strookt niet met de destijds geformuleerde uitgangspunten van provincie en rijk: een (zorgvuldige) lange termijn planning (met als bovengrens een woonwagenlocatie van maximaal 8 standplaatsen). Deze pragmatische benadering wordt nog eens bevestigd door het gesloten convenant tussen gemeente en "De Vinkenslag". Er komen overigens steeds meer signalen van een eenzijdige benadering ten faveure van een partij ("geen oversteek over de Maas"). Het achterwege blijven van de invulling met woonwagens op een aantal gerealiseerde woonwagenlocaties is illustratief voor de ruis in het (uitvoerings)proces rond het convenant en het gemeentelijke woonwagenplan.

Reclamanten zijn van opvatting dat er geen sprake is van een evenredige verdeling van de woonwagenlocaties over Maastricht-West en Maastricht-Oost. Voorts missen zij in het voorliggende plan het inzicht in potentiële locaties, waarbij objectieve criteria (stedenbouwkundige situering, bereikbaarheid, voorzieningen en gemeentelijke grondeigendommen) een rol spelen. Dit is naar hun mening evenwel van cruciale betekenis om het afwegingsproces in het voorliggende plan inzichtelijk te kunnen maken, waarna vervolgens een nieuwe woonwagenlocatie als de onderhavige aangewezen kan worden.

Verzocht is om een en ander transparant te maken. Ten aanzien van de gemeentelijke reactie dat het voorliggende plan feitelijk een concretisering is van het gemeentelijke woonwagenplan, plaatsen reclamanten vraagtekens; voor zover zij kunnen nagaan is de beoogde locatie op het terrein van Maasveld geheel nieuw en volgt niet logischerwijs uit het gemeentelijke woonwagenplan.

Planologische aspecten toegespitst op de locatie.

g. De voorgestelde woonwagenlocatie druist in tegen de hoofddoelstelling van het integratiebeleid. In vergelijking met 1994 heeft de gemeente enkele "verbeteringen" aangebracht, waaronder een doorgaande ontsluiting. Voorbijgegaan wordt aan de vergroting van de afstand ten opzichte van de woonbuurten met de bijbehorende voorzieningen. De geplande strook woningen op de ontsluitingsweg is op dit punt beslist geen substantiële verbetering. De noodzaak tot het plannen van een strook woningen komt niet alleen subjectief over, maar is bovenal ondergeschikt aan de belangen welke te maken hebben met de geprojecteerde woonwagenlocatie. De ruimtelijke relatie waarop stedenbouwkundig wordt ingezet is in de ogen van reclamanten incompleet. Een functionele relatie dient eveneens aangebracht te worden.

h. De omvang van de geprojecteerde woonwagenlocatie is te ruim. In de toelichting van het plan wordt dit ook niet nader gemotiveerd. Reclamanten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat er sprake is van een gesloten deal tussen de gemeente en Huize Maasveld, waarbij 15 woonwagenstandplaatsen (als één locatie) geruild worden voor een exclusief woningbouwproject op het terrein van Maasveld.

i. Tussen het gebouw van de technische dienst van Huize Maasveld worden 15 standplaatsen geperst, waardoor een substantieel deel van het bestaande groengebied verdwijnt. Nader onderzoek is nodig naar de natuurwaarden van dit gebiedje.

Plaatselijk ontstaat een onevenredig hoge woningdichtheid (>30 woningen/hectare). Eerder heeft de gemeente gekozen voor "landelijk wonen" in zuidoost Heugem.

Kortom een woonwagenlocatie van 7 tot 8 standplaatsen tussen het perceel van reclamanten en het gebouw van de technische dienst van Huize Maasveld komt hen veel reëler voor.

j. Vraagtekens worden geplaatst bij de inrichtingskosten van de te realiseren woonwagenlocatie. De gemeente verwijst naar de "pot algemene middelen". Een afweging is nodig of deze locatie de daarvoor te betalen prijs waard is.

k. De realisering van een woonwagenlocatie heeft een nadelige invloed op de economische waarde van hun woning(en).

1. Er zijn best goede en verantwoorde alternatieven mogelijk (bijvoorbeeld 2 kleinere woonwagenlocaties op het terrein van Maasveld en/of één aan de Kornoeljewoord).

Wij merken terzake het volgende op.

Ad a, b, c, d.

Naar ons uit de stukken is gebleken zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk in te spreken op het voorontwerp-bestemmingsplan "Heugem", gedateerd 19 februari 1998. In Hoofdstuk 8 van de plantoelichting is onder de paragraaf "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" conform het bepaalde in artikel 12, lid 2, aanhef en onder c van het Besluit op de ruimtelijke ordening gerapporteerd over de inspraakreacties en het standpunt van het gemeentebestuur terzake. De betreffende rapportering overziende zijn wij met het gemeentebestuur van mening dat de voorbereiding van het betreffende ruimtelijk plan op correcte wijze c.q. in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft plaatsgevonden.

Overigens is ons gebleken dat reclamanten gebruik hebben gemaakt van het in artikel 18 van de Algemene Inspraakverordening van de gemeente Maastricht gegeven recht om een klacht in te dienen omtrent de uitvoering van genoemde verordening en de uitvoering van de inspraakprocedure. Naar aanleiding van deze schriftelijke klacht betreffende de vorm van invulling van inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de gemeentelijke commissie Communicatie en vervolgens bij brief van 10 november 1998 reclamanten medegedeeld dat de inspraakprocedure volgens de genoemde commissie voldoet aan de daaraan gestelde eisen, zij het dat de communicatie rond de inspraak niet vlekkeloos is verlopen. Aangezien door reclamanten deze uitkomst onbevredigend werd bevonden, is bezwaar aangetekend. Bij besluit van 5 januari 1999 hebben burgemeester en wethouders reclamanten met toepassing van het bepaalde in artikel 7:3, aanhef en sub a van de Algemene wet bestuursrecht niet-ontvankelijk verklaard. Deze niet-ontvankelijk verklaring van reclamanten is door de Arrondissementsrechtbank te Maastricht bij uitspraak van 14 april 1999 bevestigd. Van de geboden mogelijkheid om tegen deze uitspraak in verzet te gaan hebben reclamanten geen gebruik gemaakt. Daarmee is deze procedure thans afgerond.

Verder achten wij het niet onbegrijpelijk dat het gemeentebestuur buiten de inspraakprocedure om alleen in overleg is getreden met Huize Maasveld. Dit vanwege het feit dat de planning van de betwiste woonwagenstandplaatsen heeft plaatsgevonden op eigendommen van die instelling en deze daarmee private partij was in deze ontwikkeling. Verder is het juist dat de Provinciale Planologische Commissie in 1994 kritiek heeft geuit over de projectie van een woonwagencentrum in Heugem-Zuid. Het destijdsse plan was echter van een heel andere opzet dan thans het geval is.

De gewijzigde planopzet is nadien opnieuw aan de Provinciale Planologische Commissie voorgelegd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en door bedoelde commissie akkoord bevonden.

Ook bij gelegenheid van de behandeling van het vastgestelde bestemmingsplan in haar vergadering van 7 juli 1999 heeft de Provinciale Planologische Commissie te dien aanzien niet van bezwaren doen blijken.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat van de zijde van Huize Maasveld noch bij de gemeenteraad een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerp-bestemmingsplan noch bij ons college bedenkingen zijn ingebracht tegen het vastgestelde plan. Hieruit mag worden geconcludeerd dat van die zijde geen bezwaren (meer) bestaan tegen de projectie van een woonwagencentrum met 15 standplaatsen.

De bedenkingen onder a t/m d achten wij ongegrond.

Ad e, f, g, h, i, j, k, en l.

Anders dan reclamanten beweren is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan wel en overigens ook terecht aandacht besteed aan het overheidsbeleid inzake de afbouw van enkele grote woonwagencentra in Nederland. Zowel in de plandoelstelling onder Hoofdstuk 3 "Functionele aspecten" als in het vaststellingsbesluit is hier nadrukkelijk op ingegaan. Met de daarin weergegeven conclusie dat het gewijzigde overheidsbeleid geen invloed heeft op de Maastrichtse situatie c.q. de afbouw van het woonwagencentrum de Vinkenslag kunnen wij ons verenigen.

Ook de bewering van reclamanten dat een woonwagencentrum met een omvang van 15 standplaatsen in strijd is met overheids- en provinciaal beleid berust op een onjuistheid. In het laatste op basis van de per 1 maart 1999 ingetrokken Woonwagenwet vastgestelde Provinciaal Woonwagenplan (1993 t/m 1996) is het door reclamanten betwiste aantal van 15 standplaatsen nog met zoveel woorden genoemd.

Voor wat betreft de stelling van reclamanten dat er geen sprake is van een evenwichtige verdeling van de woonwagenlocaties over Maastricht-West en Maastricht-Oost zijn wij met het gemeentebestuur van opvatting dat deze berust op een onjuiste voorstelling van zaken.

Naar ons uit de stukken en het verhandelde ter hoorzitting is gebleken is bij gelegenheid van de vaststelling van het bestemmingsplan "Woonwagenlocaties" op 14 maart 1995 door de gemeenteraad een locatieprogramma met nieuwe woonwagenlocaties verspreid over de diverse woonbuurten vastgelegd, waarbij voor Heugem werd aangegeven daarbij de locatie Maasvelderweg op te nemen. Op basis van de huidige plannen zullen uiteindelijk circa 162 standplaatsen worden gerealiseerd op verspreide locaties, waarvan circa 82 standplaatsen in Maastricht-Oost en circa 80 in Maastricht-West (inclusief bestaande standplaatsen, exclusief bedrijfsterrein Vinkenslag). Ook qua "belasting" voor het stadsdeel Heugem achten wij de projectie van een woonwagencentrum met 15 standplaatsen gezien de omvang van dit stadsdeel met circa 2000 woningen/wooneenheden acceptabel.

Samen met de andere locatie aan de Gronsvelderweg betreft het 21 standplaatsen binnen Heugem het geen neerkomt op een aandeel van één procent.

Verder moet reclamanten worden toegegeven dat in het onderhavige plan geen inzicht is gegeven in potentiële locaties, waarbij objectieve criteria (stedenbouwkundige situering, bereikbaarheid voorzieningen en gemeentelijk grondeigendommen) een rol spelen. Daargelaten dat deze bedenking zich richt tegen onderdelen van de plantoelichting en daaraan voor het plan geen consequenties kunnen worden verbonden, kan uit het ontbreken van deze gegevens in de plantoelichting evenwel geen grond worden gevonden voor de stelling dat de betreffende projectie uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zou zijn.

Met betrekking tot de projectie van een woonwagencentrum in het gebied ten zuiden van de Maasvelderweg als zodanig merken wij het volgende op.

Naar ons uit de stukken en het verhandelde ter hoorzitting is gebleken, maken de 15 woonwagenstandplaatsen deel uit van een geïntegreerd nieuwbouwplan dat voorziet in de realisatie van circa 78 wooneenheden (63 woningen en 15 standplaatsen) ten zuiden van de Maasvelderweg. Zowel de woningen als de standplaatsen zullen zijn gesitueerd langs hetzelfde (doorlopende) stratenpatroon zonder dat er sprake is van een scheiding tussen de diverse woonvormen. Binnen dit plandeel is het verder mogelijk te voorzien dan wel gebruik te maken van zodanige groene zones en afschermingen dat er sprake is van een adequate inpassing in de bestaande structuur van de kern. Dat een en ander ten koste gaat van een deel van door reclamanten bedoelde groenvoorziening achten wij niet van dien aard dat om die reden van de betreffende projectie zou moeten worden afgezien. Van bijzondere waarden in dit gebied is ons niet gebleken. Ook zijn wij anders dan reclamanten van opvatting, dat de omvang van het geplande woonwagencentrum in relatie tot de daarvoor beschikbare ruimte voldoende is om te komen tot een goede stedenbouwkundige inpassing van de onderhavige woonwagenstandplaatsen c.q. voldoende ruime kavels kunnen worden gecreëerd passend binnen het stedelijk gebied van Maastricht. Het feit dat voor Heugem-Zuidoost eerder is gekozen voor landelijk wonen, zoals reclamanten stellen, doet hieraan niet af. Dit betekent immers niet dat deze doelstelling automatisch ook voor andere delen van Heugem geldt, zoals het gemeentebestuur stelt. Verder hebben wij begrip voor de stelling van het gemeentebestuur dat met name het kunnen realiseren van een woonwagenlocatie in zo een geïntegreerde setting van woningbouw en standplaatsen belangrijk is voor een adequate inpassing van deze woonvorm. Gebleken is dat binnen de kern Heugem geen andere locatie aanwezig is waarin een mogelijkheid voor zo een inpassing nog kan worden gevonden. Voorts zijn wij met het gemeentebestuur van mening dat er sprake is van een planopzet en invoeging in de kern Heugem die voldoende mogelijkheden biedt voor een goede integratie van de nieuwe bewoners binnen de kern Heugem.

Samenvattend achten wij de keuze van het gemeentebestuur om op de onderhavige locatie een woonwagencentrum te projecteren met een omvang van maximaal 15 standplaatsen aanvaardbaar.

Wij nemen daarbij in aanmerking dat de afstand tussen de woningen van reclamanten en de grens van de binnen de bestemming "Woongebied, deelgebied 1" aangegeven zone welke voor woonwagenstandplaatsen mag worden benut minimaal 20 meter bedraagt en tussen deze woningen aan de zuidzijde en het geplande woonwagencentrum in het bestemmingsplan een afscherpende groenvoorziening is voorzien van een diepte van circa 8 meter. Aldus biedt het plan naar ons oordeel ook voor reclamanten voldoende garanties voor een aanvaardbaar leefklimaat. Ten aanzien van de door reclamanten geplaatste vraagtekens bij de inrichtingskosten van de te realiseren woonwagenlocatie merken wij op dat ons uit de stukken is gebleken dat het gemeentebestuur dit kostenaspect bij de besluitvorming heeft betrokken en hiervoor de middelen uit de begroting ter beschikking zal stellen.

Met betrekking tot de door reclamanten aangehaalde alternatieven zij opgemerkt dat het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan met zich mee brengt dat alternatieven in beginsel eerst aan de orde hoeven te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen de keuze van de gemeenteraad. Zoals uit het hiervoor gaande mag blijken zijn wij van opvatting dat hiervan geen sprake is.

Tenslotte merken wij nog op dat reclamanten, indien zij menen dat zij als gevolg van de bepalingen van het onderhavige bestemmingsplan schade lijden of zullen lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te hunner laste behoort te blijven, zij terzake een beroep kunnen doen op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De bedenkingen onder e t/m l achten wij ongegrond.

Reclamant onder 2

Reclamant brengt naar voren dat een deel van de bij hem in eigendom zijnde percelen, gelegen op de hoek Oosterweg/Maasvelderweg, in het voorliggende plan deels zijn bestemd voor woondoeleinden, verkeersdoeleinden en/of groenvoorzieningen (artikel 6) en deels uitsluitend voor groenvoorziening (artikel 10).

Gezien de ligging van zijn eigendommen ten opzichte van de bestaande bebouwing van Heugem en Huize Maasveld is de hier geplande woningbouw een logische inbreiding in de bebouwde kom van Heugem. Met de bestemming van een deel van zijn eigendommen voor uitsluitend groenvoorziening waarborgt het plan echter naar zijn mening geen optimale inrichting. Een belangrijk deel blijft namelijk onbenut voor woningbouw waardoor de financiële haalbaarheid negatief wordt beïnvloed, terwijl anderzijds het perceel dermate klein is dat een zinvol landbouwkundig gebruik niet meer mogelijk is.

De motivatie van de gemeenteraad om niet tegemoet te komen aan zijn verzoek om aan weerszijde van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg achter zijn woning woningbouw mogelijk te maken acht hij weinig bevredigend. Indien het karakteristieke beeld van de Hoge Weerd zo bepalend is voor het stadsbeeld van Heugem bevreedt het hem dat nog geen zes jaar geleden een hoog appartementengebouw aan de Maasvelderweg tot stand is gekomen.

Voorts verbaast het hem dat voor wat betreft de geplande woonwagenlocatie welke op nog geen dertig meter afstand ligt van zijn perceel het karakteristieke beeld niet wordt gehandhaafd. Bij hem is de vraag gerezen of hier niet in strijd wordt gehandeld met de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Samenvattend is hij van mening dat de planologische fout van destijds, namelijk het projecteren van een hoogbouw aan de noordzijde van de Maasvelderweg nu hersteld wordt door een minder optimaal plan te projecteren op een deel van zijn gronden. Reclamant is dan ook bevreesd dat als gevolg van dit minder optimale plan de vermogenswaarde van zijn eigendommen nadelig wordt beïnvloed.

Reden waarom hij verzoekt woningbouw toe te staan op het deel van zijn percelen dat direct grenst aan de Oosterweg. Door op dit deel woningbouw toe te staan kan het karakteristieke beeld van de Hoge Weerd bij Heugem versterkt worden, aldus reclamant. Tevens sluit dit aan bij de principes om via inbreiding in de kernen een verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen.

Wij merken terzake het volgende op

Geconstateerd kan worden dat reclamant geen bezwaar heeft tegen de geprojecteerde woningbouw op een deel van de bij hem in eigendom zijnde percelen (Woongebied, deelgebied 1) en daarmee impliciet het vervallen van de vigerende bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden voor zijn ten zuiden van de Maasvelderweg gelegen percelen, doch dat hij de motieven die het gemeentebestuur ten grondslag heeft gelegd aan de afwijzing van zijn verzoek om voornoemd deelgebied uit te breiden zodanig dat aan de westzijde daarvan nog een strook woonbebouwing tot de mogelijkheden behoort, hetgeen de vermogenswaarde van zijn eigendommen gunstig zou beïnvloeden, weinig bevredigend c.q. niet juist acht.

Naar ons uit de stukken en het verhandelde ter hoorzitting gebleken is heeft het gemeentebestuur het verzoek van reclamant om meer woningbouw toe te staan op het voormalig agrarisch perceel afgewezen uit stedenbouwkundige overwegingen.

Deze overwegingen zijn met name terug te leiden tot de wens om de entree van Heugem vanaf de Hoge Weerd (ook) aan deze zijde via een groene voorruimte te laten verlopen, die wordt begrensd door een harde bebouwingsrand, waarbij het hoge appartementengebouw aan de Maasvelderweg de poort tot het woongebied dient te vormen. Naar de mening van het gemeentebestuur heeft dit poortgebouw gelet op de hoogte en omvang een groene voorruimte nodig, waarbinnen incidenteel elementen van bebouwing zoals bijvoorbeeld de op de hoek Maasvelderweg/Oosterweg aanwezige voormalige agrarische opstallen kunnen worden gehandhaafd. Tevens is overwogen dat overal langs de Hoge Weerd, als dijk langs de Maas, Heugem wordt begrensd door woningen met de voorkant naar de dijk. De doorzetting van die karakteristiek wordt ook bij nieuwbouw aan de noordwestzijde van Huize Maasveld gewenst geacht. Rekening houdend met de praktische mogelijkheden voor invulling is vervolgens gekozen voor de begrenzing tussen de bestemmingen zoals die thans in het onderhavig plan zijn vastgelegd.

De hiervoor genoemde argumenten van het gemeentebestuur als basis voor de keuze van de onderscheiden bestemmingen komen ons alleszins acceptabel voor. Wat er ook zij van de stedenbouwkundige kwaliteit van het vorenbedoelde appartementengebouw, feit is dat de aanwezigheid hiervan een gegeven is, waarmee bij de verdere stedenbouwkundige invulling van het plangebied rekening dient te worden gehouden. De bewering van reclamant dat de projectie van een woonwagencentrum nabij de Oosterweg in strijd zou zijn met bovengenoemde stedenbouwkundige inzichten vermogen wij niet in te zien. Het betreffende woonwagencentrum is op ruime afstand van de eerderbedoelde entree van Heugem geprojecteerd en zal verder niet zichtbaar zijn vanaf de Oosterweg vanwege de hoge beplanting die het achterliggende gebied ook nu al onttrekt aan het zicht. Daarbij komt dat het betreffende woonwagencentrum aan de zijde van de Hoge Weerd zal worden omgeven door een geluidwal.

Ook de door reclamant aangedragen variant om woningbouw toe te staan op het deel van zijn percelen dat direct grenst aan de Oosterweg kan gelet op vorengenoemde argumenten geen hout snijden. Daargelaten dat de gemeenteraad zich niet over deze variant heeft kunnen uitspreken moet worden geconstateerd dat daarmee de beoogde groene voorruimte als entree aan deze zijde van Heugem teniet zou worden gedaan. Samenvattend zijn wij van oordeel dat het gemeentebestuur de belangen van stedenbouwkundige kwaliteit heeft kunnen laten prevaleren boven de belangen van reclamant, die gediend zijn met de projectie van (nog) meer woningbouw op zijn eigendommen in verband met de daaruit voortvloeiende financiële voordelen.

Zo reclamant desalniettemin meent dat hij als gevolg van de bepalingen van onderhavig plan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven kan hij terzake een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bedenkingen van reclamant op dit punt achten wij ongegrond.

Wel hebben wij moeten constateren dat het gemeentebestuur met het oog op een efficiënt en rendabel gebruik van het resterende deel van het bedrijfsperceel van reclamant nog heeft getracht in het bestemmingsplan een daarop toegespitste regeling op te nemen in de zin van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van andere functies dan wonen. Deze intentie is in het onderhavige plan evenwel niet op correcte wijze vorm gegeven.

Op grond van vorenbedoelde in artikel 13, lid 3, van de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders namelijk binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "gebied met wijzigingsbevoegdheid III" de bestemming "Wonen B" van het voormalige agrarische bedrijf met opstallen op de hoek Maasvelderweg/Oosterweg wijzigen in de bestemming "Gemengd gebied B" ten behoeve van de vestiging in de bestaande bebouwing van een galerie, atelier, sportschool, sauna, restaurant of een combinatie van deze activiteiten.

Deze wijzigingsbevoegdheid is echter niet aan objectieve normen gebonden c.q. in de betreffende bepaling komt geenszins tot uitdrukking in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken. Op grond van constante jurisprudentie moet dit in strijd met de rechtszekerheid worden geacht. Van genoemde bepaling moet worden aangenomen dat deze door de administratieve rechter, indien deze wordt ingeroepen, onverbindend wordt geacht. Een daarop gebaseerd besluit mist daarmee de vereiste juridische basis. -
Noch de eigenaar van de betreffende bebouwing noch derde-belanghebbenden zijn hiermee gediend. In zoverre kan de beoogde optimale inrichting van de percelen van reclamant hiermee niet worden bereikt en worden de bedenkingen van reclamant dan ook gegrond geacht. In het kader van een herziening als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient terzake de gebruiksmogelijkheden van dit deel van het voormalige bedrijfsperceel en opstallen een nieuwe adequate planologische regeling te worden ontworpen. Reden waarom aan voormelde bepaling de goedkeuring dient te worden onthouden.

Samenvattend achten wij de bedenkingen van reclamant deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Reclamanten onder 3

Reclamanten, woonachtig aan de Violabeemd 6, zijn primair van mening dat de aan de achterzijde van hun woning geprojecteerde bestemming Woongebied deelgebied 2 dient te komen vervallen opdat dit gebied als groenvoorziening kan worden behouden.

Reclamanten voeren hiertoe aan dat bij de bouw van hun huis door de gemeente specifieke architectonische eisen zijn gesteld in verband met de wens van de gemeente om een uniek woongebied te creëren. De opvallend steigende hellingshoek van de daken is niet alleen bepalend voor de vormgeving van de huizen, doch heeft ook gezorgd voor relatief hoge bouwkosten. De aan het deelgebied 2 grenzende huizen worden in het vigerende bestemmingsplan aan de tuinzijde begrensd door een groenstrook. Op de groenvoorziening zouden o.a. speelvoorzieningen voor kinderen worden aangelegd. Voor hen was de aanwezigheid van de groenvoorziening en het feit dat door deze groenvoorziening hun woningen aan de rand van Heugem kwamen te liggen van doorslaggevende betekenis bij de beslissing aan de Violabeemd te gaan bouwen en wonen. Bovendien heeft de groenvoorziening de grondprijs sterk beïnvloed. Met de aanwezigheid van deze groenstrook en ten zuiden daarvan een appelboomgaard is hun uitzicht richting Maasveld als relatief vrij te typeren. Om reden dat de gemeente nog steeds geen speelgelegenheden had aangelegd en zij ernstig tekort schoot in het plegen van onderhoud aan de groenstrook zijn de bewoners van de aan deelgebied 2 grenzende huizen met de gemeente in overleg getreden om een stuk grond van de gemeente te kopen. Tijdens voornoemde onderhandelingen is herhaaldelijk geïnformeerd naar eventuele plannen van de gemeente.

Steeds werd medegedeeld dat deze er niet waren met andere woorden de gemeente heeft tijdens de onderhandelingen bij hen het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat er geen bouwplannen met betrekking tot de groenstrook aan de orde waren en hen met het huidige plan dan ook volledig overvallen.

Voorts is het zo, aldus reclamanten, dat achter de Violabeemd momenteel een voetpad loopt dat als redelijk uniek kan worden omschreven omdat dit geheel vrijliggend is en aldaar geen gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Dit voetpad wordt intensief gebruikt. Alternatieven om het pad te verleggen zijn er niet zonder het vrijliggend karakter van het plan aan te tasten.

Mocht desalniettemin besloten worden om dit gebied toch voor woonbouw te benutten dan dient (subsidiar) naar de mening van reclamanten het bestemmingsplan voor dit deelgebied op onderdelen zodanig te worden aangepast, dat zij zo weinig mogelijk in hun woongenot worden geschaad. Met het oog hierop bepleiten reclamanten de volgende aanpassingen:

1. duidelijkheid in het plan en met name de planvoorschriften over het soort woning dat gepland is. Gezien de architectonische voorwaarden waaraan de woningen aan de Violabeemd dienden te voldoen dienen de geplande woningen eveneens te voldoen aan architectonische voorwaarden welke ervoor zorgen dat er geen storend contrast zal ontstaan tussen de bestaande en nog te bouwen woningen. Tevens dient in het plan ruimte te worden gecreëerd voor groen- en speelvoorzieningen.
2. het in tact houden van het bestaande wandelpad. Om de ruimtelijke integratie tussen de Violabeemd en Huize Maasveld te bevorderen is dit juist van belang. Indien de tuinen van de bestaande woningen grenzen aan de tuinen van de geplande woningen zal van integratie niet veel terecht komen. Wellicht dat het voetpad kan worden uitgebreid in de richting van Huize Maasveld.
3. een maximaal aantal woningen van 12, waarbij de voorkeur uitgaat naar 10, in plaats van aantallen variërend van 17 tot 12 woningen. Met een aantal van 10 woningen zal de inbreuk op de privacy tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. Op het hoekpunt van hun perceel ontstaat een afstand van 8 meter van de te realiseren bebouwing tot de perceelsgrens. De kavel Violabeemd 6 is juist gekocht omdat deze een zeer ruime grote tuin heeft. Doordat de toekomstige bebouwing op zeer korte afstand van hun tuin zal worden gerealiseerd verdwijnt het privacy-karakter van de tuin en zullen zij naar alle waarschijnlijkheid geluidsoverlast gaan ondervinden en het vrije uitzicht verliezen dat zij thans nog hebben. Vanwege dit uitzicht hebben zij een balkon laten bouwen dat zich uitstrekt over de gehele breedte van de tuinzijde. Voornoemd privacy-nadeel zou sterk gereduceerd kunnen worden indien de grootte en het aantal van de te realiseren woningen sterk zou worden verminderd. Wellicht kan op die manier de voor het gebied karakteristieke boomgaard behouden blijven.

Voorts wordt nog opgemerkt dat de gebogen lijn van deelgebied 2 grote verschillen in de diepte van tuinen tot gevolg zal hebben. Aan de zijkanten van het deelgebied zullen zich problemen voordoen doordat de bebouwing veel te dicht op de erfscheiding zal moeten worden gebouwd.

4. het planvoorschrift (artikel 6, lid 2.3.) over de continuïteit van het groene karakter van de wandelroute achter langs de woningen aan de Violabeemd is te vaag. In het bestemmingsplan dient te worden geregeld dat het wandelpad op de huidige locatie blijft liggen. In het vigerend bestemmingsplan wordt de rand van Heugem-Zuid begrensd door een groenstrook en hebben de woningen Violabeemd 2-26 een vrij uitzicht. Deze ligging is bepalend geweest voor de grondprijs. De onderhavige wijziging van het bestemmingsplan wordt ervaren als een schending van hun vertrouwen.

5. door de nieuwe woningen verder naar de ontsluitingsweg toe te bouwen (zonder voorerf) zal de inbreuk op de privacy verder afnemen. Tevens kan op die manier het voetpad behouden blijven.

6. geopteerd wordt voor een bungalowachtige bebouwing. Een goothoogte van 6 meter in deelgebied 2 is veel te ruim. Deze goothoogte in combinatie met de mogelijkheid om de hoogte van het hoofdgebouw toe te staan tot 4 meter boven de goothoogte zorgt er voor dat de geplande woningen een hoogte van 10 meter kunnen bereiken. Dit druist rechtstreeks in tegen de door de gemeente gewekte verwachtingen dat een kavel is verworven met een min of meer vrij uitzicht. Door huizen met een totale hoogte van 10 meter toe te staan komt het uitzicht totaal te vervallen en zal de privacy die er nu nog is, volledig worden aangetast.

7. een minder ruime bijgebouwenregeling en regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aangezien het plan uitgaat van maximaal 17 woningen zullen de percelen relatief klein zijn. Een bijgebouw van 80 m² is derhalve veel te ruim. Bovendien is de toegestane hoogte van 3 meter en nokhoogte van 6 meter veel te hoog. Een bebouwingspercentage van 40% stemt verder niet overeen met het voornemen om een groene woonomgeving te realiseren. Omdat de bijgebouwen op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden opgericht komen deze bijgebouwen bovendien te dicht op de erfafscheiding.

8. een minder ruime regeling van de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen. Met name de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen t.b.v. de bouw van bijgebouwen op maximaal gelijke hoogte met de voorgevel van het hoofdgebouw (artikel 6, lid H.2) en de vrijstellingsbevoegdheid t.b.v. het toevoegen van één bouwlaag bij hoofdgebouwen tot maximaal 3 bouwlagen (artikel 12, lid c) zijn veel te ruim. Ook zou het veel beter zijn de nadere eisen reeds nu te concretiseren, zodat er duidelijkheid zou kunnen worden verschaft over het type woningen dat de gemeente voor ogen staat en zou beter kunnen worden beoordeeld of het plan de bestaande woningen op onaanvaardbare wijze aantast met alle gevolgen van dien.

Terzijde merken reclamanten op dat zij in tegenstelling tot de andere bewoners van de Violabeemd worden uitgesloten van de mogelijkheid om een strook grond achter hun woning te kopen van de gemeente voor f 50,- per m². Destijds hebben zij een veel hogere prijs moeten betalen voor de extra grond van hun tuin. Door het plan aan te passen als aangegeven zouden ook zij een stuk grond erbij kunnen kopen. Nu dit vooralsnog niet het geval is, werkt dit schadeverhogend.

Tenslotte merken reclamanten met betrekking tot de eveneens in het onderhavige plan geprojecteerde woonwagenstandplaatsen nog op dat het woonwagenbeleid landelijk gezien achterhaald is. De aanleg van een wal van 4 meter hoog achten zij in strijd met de doelstelling om te komen tot integratie. Bovendien bevinden zich in de omgeving relatief veel woonwagenstandplaatsen zodat van een evenwichtige spreiding eveneens geen sprake is, aldus reclamanten.

Wij merken terzake het volgende op. -

In het vigerende bestemmingsplan "Randwyck" is het destijds nog tot ontwikkeling te brengen woongebied Heugem-Zuidoost aan de zuid-westzijde via een circa 40 meter brede strook met de bestemming "Parkzone met recreatieve voorzieningen" gescheiden van het terrein van Huize Maasveld en daarmee als voor woningbouw te benutten gebied begrensd. De bij deze bestemming behorende regeling laat slechts beperkt bebouwing toe.

Bekend is dat het merendeel van de woningen in de wijk Heugem - Zuid-oost via de weg van de zogenaamde anticipatieprocedure zijn gerealiseerd. Met de realisering van woningbouw aan de zuidzijde van de Violabeemd is vorenbedoelde bebouwingsgrens ten dele overschreden. Op basis van de inrichtingsschetsen die daarbij zijn gehanteerd, de eisen die aan de bebouwing zijn gesteld en de aanwezigheid van een groenvoorziening is naar onze mening bij reclamanten niet ten onrechte de indruk ontstaan dat zij met de aankoop van een bouwkaavel aan de zuidzijde van de Violabeemd een relatief vrij uitzicht en ruime privacy zouden verkrijgen c.q. in ieder geval niet hoefden te verwachten dat aan de achterzijde van hun woning nog een schil van nieuwe woonbebouwing zou worden toegevoegd. Niettemin is hiertoe in het latere planproces toch besloten. Gelet op het feit dat eerder naar reclamanten toe zekere verwachtingen zijn gewekt dienen - mede gelet op het tijdsverloop waarbinnen deze beleidswijziging is opgetreden - aan deze keuze naar onze mening bijzondere motieven ten grondslag te liggen.

Naar ons uit de stukken en het verhandelde ter hoorzitting is gebleken, vindt de keuze voor het toevoegen van woningbouw achter onder meer de Violabeemd, deels op het terrein van Huize Maasveld, zijn oorsprong in het motto van het ruimtelijke concept van Maastricht "Een compacte stad in een wijds landschap" en de wens om een ruimtelijke relatie tot stand te brengen tussen genoemd instituut en de ten zuid-westen hiervan geprojecteerde woonwagenlocatie met de kern van Heugem.

Toen van de zijde van Huize Maasveld werd aangegeven dat men vanuit de tendens binnen deze instelling om meer openheid naar de maatschappij te creëren streefde naar meer integratie met het woongebied van Heugem en daarbij aangaf dat men het toevoegen van reguliere woningbouw binnen het hek van de instelling in principe wilde bevorderen, in combinatie met het openbaar maken van een deel van de ontsluitingswegen, is bezien welke mogelijkheden dit bood, mede tegen de achtergrond van het feit dat in de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan mogelijkheden waren opgenomen om de gronden van Huize Maasveld verder te verdichten met bebouwing waarbij een bebouwingshoogte van circa 12,5 meter mogelijk is.

Een van de locaties die daarbij als mogelijkheid aan bod kwam was de locatie achter de Violabeemd.

Ten tijde van de modellenstudie naar deze bebouwingmogelijkheden op het terrein van Huize Maasveld is door de gemeente kennelijk een verzoek ontvangen van de bewoners van de Violabeemd om een strook grond deel uitmakend van de groene begeleiding van het pad ten behoeve van de uitbreiding van hun tuin te mogen aankopen. Een verzoek dat sec geen kans van slagen zou hebben omdat het pad een zekere groene begeleiding noodzakelijk maakt, mede vanwege het feit dat het tussen twee functies met erfafscheidingen doorloopt, aldus het gemeentebestuur.

Ofschoon het gemeentebestuur onderkent dat de communicatie omtrent dit verzoek niet optimaal is verlopen, is dit verzoek wel betrokken bij de verdere planontwikkeling.

Er zijn toen 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 bouwen woningen waarbij de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen aansluiten aan de tuinen van de woningen aan de Violabeemd.

Bij de afweging van de daarbij betrokken belangen heeft de laatste variant de voorkeur verkregen.

De belangrijkste aspecten die hierbij een rol hebben gespeeld zijn:

- * De integratie van Huize Maasveld komt beter tot zijn recht; de bestaande grens, gevormd door het wandelpad vervalft. De nieuwe woonbebouwing vormt de schakel tussen Heugem-Zuidoost en Maasveld.
- * Het bestaande wandelpad komt aan een voorkant te liggen. De sociale controle en veiligheid hierop neemt toe. Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat "achterpaden" vaak problemen opleveren met betrekking tot de sociale veiligheid.
- * Via het te verplaatsen wandelpad wordt ook het groengebied aan de zuidzijde van het terrein van Maasveld ontsloten. Dit groengebied wordt door Huize Maasveld opengesteld als wandelgebied en wordt direct ontsloten via aanhaking op het nieuwe wandelpad. Ook wordt hiermee gedeeltelijk het verloren gegane groen gecompenseerd.
- * Het merendeel van de bewoners van de Violabeemd (gelet op het eerdere verzoek daartoe) kunnen een stuk grond bijkopen voor uitbreiding van hun achtertuin, hetgeen als gedeeltelijke compensatie kan worden beschouwd voor het vervallen van het groen aan de achterzijde.

Het gemeentebestuur onderkent hierbij dat reclamanten er als direct belanghebbenden het minste baat bij hebben, doch is van opvatting dat de belangen van reclamanten ondergeschikt zijn aan de andere met deze ontwikkeling te dienen belangen. Nadrukkelijk wordt hierbij aangetekend dat op het moment van het totstandkomen van het bestemmingsplan "Randwijck" en zelfs op het moment dat de vrije sectorkavels aan de Violabeemd zijn uitgegeven niet voorzienbaar was dat deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De motieven en in dat verband gepleegde afwegingen overziende zijn wij van oordeel dat het gemeentebestuur op goede gronden heeft kunnen besluiten tot het toevoegen van een schil van woningbouw achter de woningen aan de Violabeemd en in verband hiermee het betreffende gebied heeft belegd met de bestemming "Woongebied, deelgebied 2" met daarin voorzien de mogelijkheid om het door reclamanten bedoelde voetpad te verleggen c.q. aan te passen aan de beoogde nieuwbouw.

Weliswaar betekent dit voor reclamanten dat zij in hun als relatief vrij te typeren uitzicht enigszins zullen worden beknot en enige aantasting in hun privacy zullen ondervinden, doch - gelet ook op terzake geformuleerde jurisprudentie - kan in een dichtbevolkt land als Nederland geen aanspraak worden gemaakt op een blijvend recht op uitzicht en moet enige inbreuk op privacy tengevolge van nieuwe ontwikkelingen aanvaardbaar worden geacht. De met de onderhavige ontwikkeling gepaard gaande inbreuk op de belangen van reclamanten achten wij mede gezien de afstand tot de voorziene woonbebouwing en de ligging van de woning van reclamanten in ieder geval niet van dien aard dat deze om deze reden geen doorgang zou mogen vinden. De primaire bedenkingen van reclamanten gericht tegen een woonbestemming als zodanig met daarin voorzien de mogelijkheid om het achter hun woning gelegen wandelpad te laten vervallen c.q. te verleggen achten wij dan ook ongegrond.

Voorzover daarop niet reeds hiervoor is ingegaan merken wij met betrekking tot de secundaire bedenkingen van reclamanten het volgende op.

Bestudering van plankaart in combinatie met de planvoorschriften leert dat de in plan opgenomen regeling behorende bij de bestemming "Woongebied, deelgebied 2" (inclusief vrijstellings- en nadere eisenregeling) zich niet of nauwelijks onderscheidt van hetgeen in de rest van Heugem aan mogelijkheden voor woonbebouwing is toegelaten en voldoende basis vormt voor een verantwoorde stedenbouwkundige invulling van dit plandeel c.q. een invulling mogelijk maakt die correspondeert met hetgeen in een moderne woonwijk c.q. nieuwbouwwijk in stedelijk gebied qua bebouwing niet ongebruikelijk is. Daarbij zij opgemerkt dat voorwaarden omtrent architectuur aspecten van welstand betreffen en in een bestemmingsplan dan ook niet thuishoren. Verder is het zo, dat de bij voornoemde bestemming behorende regeling - anders dan reclamanten menen - zich niet verzet tegen de aanleg van groen- en speelvoorzieningen en ten aanzien van het aantal toegelaten woningen weliswaar een maximum is gesteld, doch dat dit niet betekent dat niet ook met minder woningen kan worden volstaan, zo een optimale oprichting van dit deelgebied dit vergt.

Wel hebben wij moeten constateren dat het gemeentebestuur bij gelegenheid van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan met het oog op de privacy van reclamanten ervoor heeft geopteerd de minimale afstand van de binnen de bestemming "Woongebied, deelgebied 2" te realiseren woningen tot de achterperceelsgrens van het perceel van reclamanten te stellen op 8 meter. Deze intentie is evenwel niet in de planvoorschriften vertaald.

Weliswaar is door het gemeentebestuur bij gelegenheid van de hoorzitting toegezegd in deze sturend op te treden zodanig dat deze afstand bij de verdere uitwerking van dit plandeel in acht wordt genomen, doch wij zijn van opvatting dat met een dergelijke toezegging onvoldoende recht wordt gedaan aan de belangen van reclamanten en het plan in het kader van een herziening als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op dit punt dient te worden gerepareerd.

Reden waarom aan het op de plankaart met een rode omlijning -- aangegeven plangedeelte met de bestemming "Woongebied, deelgebied 2" met een diepte van 8 meter gemeten langs de erfgrans van het perceel van reclamanten de goedkeuring dient te worden onthouden. In zoverre worden de bedenkingen van reclamanten gegrond geacht.

Voorzover de bedenkingen van reclamanten zijn gericht tegen de ten zuiden van de Maasvelderweg geprojecteerde woonwagenstandplaatsen merken wij op dat de projectie van dit woonwagencentrum voortvloeit uit het woonwagencentrum van de gemeente Maastricht c.q. het streven om te komen tot afbouw van het woonwagencentrum de Vinkenslag vanwege de qua woonfunctie (milieuhygiënisch en planologisch) onacceptabel gelegen ligging van dit centrum. Het gewijzigde rijksbeleid is hier niet direct op van invloed. Verder is het zo, gelijk het gemeentebestuur dit ook stelt, dat de beoogde (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 door reclamanten bedoelde locatie Heugem-zuid.

De ten behoeve van de standplaatsen te realiseren geluidwal zal worden aangebracht aan de zijde van de Hoge Weerd en dus achter de woonwagenstandplaatsen. Voorts zijn wij met het gemeentebestuur van mening dat een aantal van 21 woonwagenstandplaatsen, verspreid over twee locaties binnen het onderhavige plangebied als "belasting" van Heugem acceptabel is.

Tenslotte merken wij nog op dat reclamanten indien zij menen dat zij als gevolg van de bepalingen van onderhavig plan schade lijden of zullen lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te hunner laste behoort te blijven zij terzake een beroep kunnen doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Geconstateerd is dat enkele onderdelen van het plan niet voor goedkeuring in aanmerking kunnen komen.
Dit betreft de navolgende elementen.

1 Artikel 9, lid D/E, sub 2

Ingevolge artikel 9, lid A, mogen de gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied, voorzover gelegen binnen de op de plankaart aangeduide zone "T" tevens worden aangewend voor een tankstation. In de bij deze bestemming behorende gebruiksregeling is bepaald dat binnen genoemde zone maximaal 90 m² bedrijfsvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel anders dan voor motorbrandstoffen.

De betreffende in artikel 9, lid D/E, sub 2, van de planvoorschriften opgenomen maat wijkt af van de in de d.d. 1 december 1998 door ons college vastgestelde "Beleidsnota Detailhandel, te herziening" genoemde maat van 75 m² bruto verkoopvloeroppervlak. Onder het bruto verkoopvloeroppervlak wordt verstaan de bebouwde overdekte ruimte bestaande uit de verkoopruimte inclusief de kassarimte en de daarbij behorende magazijnruimte. Bij genoemde herziening is het provinciale beleid inzake detailhandel buiten winkelconcentratiegebieden in zoverre verruimd dat op beperkte schaal detailhandel bij brandstofverkooppunten mogelijk wordt geacht. Om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen, zoals supermarkten bij brandstofverkooppunten ontstaan, wordt het echter van belang geacht om via maatvoering een en ander beheersbaar te houden. Voorts is het nodig geacht om een geografisch onderscheid te maken met betrekking tot de grootte van de verkoopruimte bij brandstofverkooppunten naar gelang de ligging aan autosnelwegen, uitsluitend vanaf de autosnelweg bereikbaar, buiten bestaand stads- en dorpsgebied (volgens streekplan) en alle overige gebieden. De reden voor het maken van dit laatste onderscheid is met name gelegen in het feit dat winkels bij brandstofverkooppunten in de bebouwde kom een grotere invloed kunnen hebben op de winkelstructuur dan daarbuiten.

De in de evenvermelde beleidsnota opgenomen maatvoering is met name gebaseerd op geconstateerde gemiddelden bij een onderzoek medio 1997 naar het aanwezige winkeloppervlak bij tankstations in de provincie Limburg.

Door de gemeente worden geen bijzondere omstandigheden aangevoerd om van deze maatvoering af te wijken.

Aan het bepaalde in artikel 9, lid D/E, sub 2, dient dan ook de goedkeuring te onthouden.

2 Artikel 13, lid 4

Op grond van het bepaalde in dit artikellid is binnen het plangebied het oprichten van een onbeperkt aantal milieustations met een grondoppervlak van maximaal 3000 m² per vestiging mogelijk via wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van enige bestemming door burgemeester en wethouders. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is te algemeen en onvoldoende begrensd c.q. niet toegespitst op specifiek afgebakende plandelen. Dit kan leiden tot ingrijpende veranderingen in de structuur van het plan.

Mede in verband met de rechtszekerheid, de bij dergelijke wijzigingen betrokken belangen c.q. de impact daarvan op de omgeving dient voor de vestiging van (een) milieustation(s) als hier aan de orde naar ons oordeel een integrale afweging gemaakt te worden in het kader van een bestemmingsplan.

Overigens blijkt uit de reactie van het gemeentebestuur op het door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro uitgebracht advies inzake het voorontwerp-bestemmingsplan dat het in de bedoeling heeft gelegen dit artikellid te schrappen. Bij de vaststelling van het plan is deze aanpassing evenwel achterwege gebleven.

Aan het bepaalde in artikel 13, lid 4, van de planvoorschriften wordt dan ook de goedkeuring te onthouden.

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.

Besluit

1. De bedenkingen ten dele gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan goed te keuren, met uitzondering van het op de plankaart met een rode omlijning aangegeven plangedeelte alsmede met uitzondering van de navolgende onderdelen van de van het plan deel uitmakende voorschriften:
 - artikel 9, lid D/E, sub 2;
 - artikel 13, lid 3;
 - artikel 13, lid 4,aan welk plangedeelte en aan welke bepalingen de goedkeuring wordt onthouden.
3. Te bepalen dat de toepassing van artikel 13, leden 1 en 2, van de planvoorschriften geen goedkeuring van ons college behoeft, tenzij van bezwaren is gebleken, conform het gestelde in artikel 11, lid 8, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gedeputeerde Staten voornoemd,
(get.) mr. B.J.M. baron van Voorst tot Voorst , voorzitter.
(get.) mr. H.W.M. Oppenhuis de Jong , griffier.
Voor eensluidend extract,
De Griffier,



Onder verwijzing naar de voornoemde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vestigen wij de aandacht op 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 8, 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.