

26/11/80

**Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening**

v. Alkemadelaan 85
telefoon 070 - 26 42 01. tst:
telex 34429
Postadres:
Postbus 20951
2500 EZ 's-Gravenhage

Burgemeester en wethouders
van
Maastricht

81-05812

Centrale Afdeling
Juridische Zaken

Uw kenmerk

Uw brief van

Kenmerk 1120947-3

Datum 24 november 1980

Onderwerp Beroep inzake bestemmingsplan
"Keerderstraatje".

Hierbij zend ik U afschrift van het Koninklijk besluit van 10 november 1980
no. 22.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
voor deze:
Het Hoofd van de Centrale Afdeling Juridische Zaken,

b.l.
[Handwritten signature]

GEMEENTE MAASTRICHT	
Reg. No.	26071.05
Ing.	1777 011 22
	25 NOV 1980
Stempel	[initials]

WIJ **B**EATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

10 NOVEMBER 1980

no 22

81-05812

Beschikkende op het beroep, ingesteld door P.J.H. Houben te Maastricht tegen het besluit van gedeputeerde staten van Limburg van 7 november 1977, no. BF 30205, 1e Afdeling, waarbij goedkeuring is verleend aan het bestemmingsplan "Keerderstraatje" der gemeente Maastricht, met de daarbij behorende voorschriften;

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, adviezen van 6 maart 1980 en 9 september 1980, no. 4/80:

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 november 1977, no. 1014230, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Overwegende dat de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 5 oktober 1976 heeft vastgesteld het bestemmingsplan "Keerderstraatje" dier gemeente, met de daarbij behorende voorschriften;

dat de raad daarbij ten aanzien van de door P.J.H. Houben bij hem ingediende bezwaren heeft overwogen, dat het tracé van de Vijverdalseweg niet is opgenomen in het bestemmingsplan "Keerderstraatje"; dat voor de realisering van dit bestemmingsplan slechts een gedeelte van de bedrijfsgebouwen van de reclamant benodigd is; dat omtrent de projectie van de Vijverdalseweg met de reclamant overleg is gepleegd; dat diens bedrijfsgebouwen - hoe dan ook - ter plaatse niet te handhaven zijn; dat de reclamant aanvankelijk te kennen heeft gegeven, gaarne het woonhuisgedeelte te willen behouden; dat deze zich in een later stadium heeft uitgesproken voor verkoop/amovering van woning en bedrijfsgebouwen; dat op grond hiervan de Vijverdalseweg meer westelijk werd geprojecteerd, waardoor deze niet zo opgesloten tussen de bebouwing komt te liggen; dat in dit verband voorts moet worden vermeld, dat het ontwerpbestemmingsplan (vóór de terinzagelegging) is gewijzigd voor wat betreft het aan de erven Houben in eigendom toebehoorende perceel, kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, no. 6487, gelegen aan

-de-

de Bemelerweg; dat deze wijziging bedoeld was om de bouw van een woning door de reclamant mogelijk te maken en wel zonder dat daartoe overdracht van het gehele terrein aan de gemeente vooraf behoefde te gaan; dat de reclamant na vaststelling van het voorliggende plan derhalve de gelegenheid heeft om een vervangende woning te bouwen; dat, indien het de bedoeling van de reclamant is om met zijn bezwaarschrift te bereiken dat hij zekerheid verkrijgt omtrent het al of niet gehandhaafd kunnen blijven van zijn woning met bedrijfsgebouwen en dat hij slechts accoord kan gaan indien overeenstemming wordt bereikt over de aankoop van zijn perceel met opstallen, de raad hierover het volgende kan meedelen; dat de aanleg van de Vijverdalseweg in het meerjarenplan is voorzien voor 1977-1978; dat - zoals ook blijkt uit het bij het ontwerp-bestemmingsplan behorende bebouwingsvoorstel - voor de aanleg van de Vijverdalseweg de opstallen op het perceel Bemelerweg 56 geamoveerd moeten worden; dat er in dit licht bezien in principe geen bezwaar bestaat om reeds op korte termijn de onderhandelingen over de aankoop van alle opstallen te openen; dat de reclamant ervoor pleit, het plan in zoverre te wijzigen, dat zijn opstallen geheel gehandhaafd kunnen worden; dat, zoals reeds gesteld is, hieraan niet tegemoet kan worden gekomen, zodat het bezwaar van de reclamant ongegrond moet worden verklaard;

dat gedeputeerde staten van Limburg bij hun evengenoemde besluit van 7 november 1977 aan het onderwerpelijke plan goedkeuring hebben verleend;

dat gedeputeerde staten daarbij met betrekking tot de door P.J.H. Houben bij hen ingediende bezwaren hebben overwogen, dat de nog aan te leggen Vijverdalseweg te zijner tijd de functie van de Heerder Dorpstraat in de route Heer-Scharn-Amby zal moeten overnemen en uit dien hoofde in de verkeersstructuur van Maastricht-oost niet kan worden gemist; dat deze weg - hoewel hij zijn beloop zal krijgen direct aansluitend aan de westzijde van het onderwerpelijke plangebied - intussen niet als ontsluitingsweg voor het voorliggende plan is bedoeld; dat dan ook de omstandigheid dat deze weg niet in het plan is opgenomen - anders dan de reclamant meent - niet als een tekortkoming van het plan kan worden aangemerkt; dat voorts in het plan een verbindingsweg is

-geprojecteerd-

geprojecteerd van de Keerderstraat, die in de toekomst slechts de functie zal krijgen als wandel- en fietsroute, naar de terreinen ten noorden van de Bemelerweg; dat voor het aanleggen van deze verbindingsweg, welke geen onderdeel uitmaakt van evenbedoelde Vijverdalseweg en eveneens slechts als wandel- en fietsroute dienst zal doen, en het daarnaast ontworpen groen een gedeelte van de terreinen van de reclamant benodigd is; dat er dan ook niet aan kan worden ontkomen, dat terreingedeelte en de zich daarop bevindende bebouwing in het plan te betrekken; dat verder het perceel, kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, no. 6487, in het rechtsgeldige bestemmingsplan (uitbreidingsplan in hoofdzaak der voormalige gemeente Heer) is aangewezen voor agrarische doeleinden, waardoor dit terrein eerder niet als een privé-bouwt terrein kon worden aangemerkt; dat burgemeester en wethouders der gemeente Maastricht overigens willen meewerken aan het openen van de mogelijkheid tot de bouw van een vervangende woning op dit perceel; dat bovendien realisering van dat gedeelte van het plan, alwaar de bedrijfsgebouwen en de woning van de reclamant zijn gelegen, niet mogelijk is, vooraleer de gemeente de benodigde gronden en de zich daarop bevindende opstallen door aankoop of onteigening zal hebben verkregen, zodat voor de reclamant - ongeacht of hij door de erven Houben in staat wordt gesteld de bedoelde vervangende woning langs de Bemelerweg te bouwen - vergoeding van schade genoegzaam is verzekerd; dat de reclamant ten slotte - indien hij van oordeel is, dat hij ten gevolge van het plan planschade zal ondervinden als in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoeld - zich ingevolge dit wetsartikel met een verzoek om schadevergoeding tot de gemeenteraad kan wenden; dat in het bezwaarschrift van de reclamant derhalve geen aanleiding kan worden gevonden aan het plan of een gedeelte daarvan goedkeuring te onthouden;

dat P.J.H. Houben in beroep aanvoert, dat hij als bezwaar tegen het onderwerpelijke plan steeds heeft aangevoerd, dat hij ten behoeve van de aanleg van een voetpad en een groenstrook langs de Vijverdalseweg een strook grond uit zijn huisperceel zal moeten missen; dat deze grondonttrekking noodzakelijkerwijs moet leiden tot amovering van het nu door hem bewoonde pand;

dat immers de onttrekking van een gedeelte ervan zal leiden tot de totale ondergang van dit min of meer monumentale gebouw; dat hij daarenboven nog steeds de vrees koestert, dat de gemeente - hoewel zij de bestemmingen "voetpad" en "groenstrook" op zijn eigendom heeft gelegd - die bestemmingen straks in verband met de hoge aankoopkosten niet, althans voorlopig niet, zal verwezenlijken; dat hij dan met een agrarische opstal blijft zitten, waarin van een bedrijfsmatige ontwikkeling geen sprake meer kan zijn; dat hij zich daarom steeds op het standpunt heeft gesteld, dat een bestemming met meer financiële draagdracht, in dit geval een doorgaande verkeersweg - de Vijverdalseweg die zeer nauw verband houdt met dit plan - gelijktijdig de gangbare procedure zou moeten doorlopen; dat hij daarentegen het betreffende pand in het geheel niet kwijt wil; dat het hier gaat om een historische boerderij waarvan in de geschiedschrijving van Heer reeds in de zestiende eeuw melding wordt gemaakt; dat deze zeer oude boerderij (Scheverstenenhof) een van de twee nog bestaande oude hoeven is uit de voormalige gemeente Heer en de enige uit het buurtschap Scharn; dat door verschuiving van de Vijverdalseweg met circa vijftig meter in oostelijke richting, hetgeen eveneens met het totale plan zou kunnen gebeuren, aan zijn verlangens tegemoet gekomen zou kunnen worden, waarmee niet uitsluitend zijn belang maar ook een historisch belang zou worden gediend; dat tevens door verschuiving van het totale plan en de aan te leggen Vijverdalseweg het tracé van deze weg een beter verloop zal krijgen en de thans voorgestelde kromming ter plaatse zal verdwijnen; dat hij voorts wil onmerken, dat het verband dat het gemeentebestuur van Maastricht legt met het perceel van de erven Houben, kadastraal bekend sectie A, no. 6487, niet meer bestaat (en niet heeft bestaan), daar dit perceel inmiddels aan een derde is verkocht; dat hij daarom verzoekt, het besluit van de raad der gemeente Maastricht, waarbij het bestemmingsplan "Keerderstraatje" werd vastgelegd, alsnog te vernietigen;

Overwegende ten aanzien van de hoofdzaak:

dat de appellant bezwaren heeft aangevoerd tegen dit plan, aangezien naar zijn mening ten onrechte de toekomstige Vijverdalseweg daarin niet is opgenomen en voorts een strook uit zijn

-huisperceel-

huisperceel de bestemmingen "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden" heeft verkregen, met als gevolg, dat bij uitvoering van het plan van een goede bedrijfsontwikkeling geen sprake meer kan zijn;

dat hij situering van de weg circa 50 m ten oosten van zijn perceel wenselijk acht;

dat blijkens de stukken plannen bestaan om de Vijverdalseweg, die de functie van de Heerder Dorpsstraat in de route Heer-Scharn-Amby zal moeten overnemen, langs de westelijke zijde van het plangebied aan te leggen;

dat met de aanleg van deze weg in het onderwerpelijke plan in zoverre rekening is gehouden, dat de hoofdstructuur van het wegenstelsel in het plangebied is gericht op ontsluiting via de Vijverdalseweg en de verlegde Bemelerweg;

dat het voor de beoordeling van de planopzet en voorts uit een oogpunt van rechtszekerheid juist ware geweest indien de Vijverdalseweg in dit plan zou zijn opgenomen;

dat in de voorliggende planopzet aan de westzijde van het plangebied met name op de gronden van de appellant een groenstrook en een voet- en fietspad zijn ontworpen;

dat evenwel, voor wat betreft deze voorzieningen, noch in het onderwerpelijke plan, noch in de overige stukken een nadere motivering van evenbedoeld plangedeelte is gegeven;

dat voorts de totstandkoming van de genoemde voorzieningen een aantasting teweegbrengt van het oostelijke gedeelte van het bedrijf, waardoor voor een goede voortgang van de bedrijfsvoering moet worden gevreesd;

dat, gelet op het vorenstaande, het beroep gegrond is te achten en de opzet van bedoeld plangedeelte niet kan worden aanvaard, zodat er aanleiding bestaat goedkeuring te onthouden aan het gedeelte met de bestemmingen "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden", voor zover deze bestemmingen betrekking hebben op enige gronden, welke grenzen aan de beoogde Vijverdalseweg;

Overwegende ambtshalve:

dat de gemeenteraad van Maastricht bij besluit van 3 oktober 1978 enige gedeelten van het onderwerpelijke plan heeft gewijzigd, welke wijziging door gedeputeerde staten op 4 december 1979 is goedgekeurd en inmiddels rechtskracht heeft;

81-05812

dat derhalve aanleiding bestaat aan de desbetreffende gedeel-
ten van het thans voorliggende plan goedkeuring te onthouden;

dat bij Ons voorts bedenkingen bestaan tegen de volgende ge-
deelten van de bij het plan behorende voorschriften;

dat de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders,
vervat in artikel 20, onvoldoende is gebonden aan objectieve grenzen,
als bedoeld in artikel 11 der Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat voorts ten onrechte niet is bepaald, dat belanghebbenden
in de gelegenheid zullen worden gesteld schriftelijk bezwaren in
te dienen bij burgemeester en wethouders;

dat ten slotte in artikel 22, eerste lid, geen rekening is
gehouden met een gebruik, waarbij de afwijking van het plan minder
groot wordt;

dat in verband met het vorenstaande het bestreden besluit
niet geheel kan worden gehandhaafd;

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde
staten van Limburg van 7 november 1977, no. BF 30205, 1e Afdeling,
aan het door de raad der gemeente Maastricht op 5 oktober 1976
vastgestelde bestemmingsplan "Keerderstraatje" alsnog goedkeuring
te onthouden, voor wat betreft:

- I. de plangedeelten met de bestemmingen "openbaar groen" en
"verkeersdoeleinden", nader op de plankaart aangegeven;
- II. de plangedeelten, betrokken bij de door de raad der gemeente
Maastricht op 3 oktober 1978 vastgestelde "wijziging 1978",
nader op de plankaart aangegeven;
- III. de volgende gedeelten van de bij het plan behorende voor-
schriften:
artikel 20;
artikel 22, eerste lid.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
is belast met de uitvoering van dit besluit.

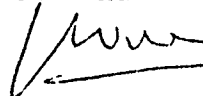
Lage Vuursche, 10 november 1980

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

w.g. Beelaerts van Blokland

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,





GEMEENTE MAASTRICHT

W. H. J.

Bestuursplan 1982

W. H. J.
partijle herziening van
bestemmingsplannen
Recreatiegebied en Recreatie-
gebied Maastricht-West.

AAN DE GEMEENTERAAD.

1. Algemeen.

Bij Koninklijk Besluit van 10 november 1980 heeft de Kroon een beslissing genomen inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan Keerderstraatje, waartegen indertijd beroep is ingesteld. Bij besluit van Gedeputeerde Staten van 5 januari 1982 is het bestemmingsplan Recreatiegebied Maastricht-West goedgekeurd. Beide plannen hebben inmiddels rechtskracht gekregen. Evenwel is aan enkele artikelen van de voorschrijftten aanzien van het bestemmingsplan Recreatiegebied Maastricht-West omtrent de redactie van enkele voorschriften, de bestemmingskaart en de toelichtende beschrijving door Gedeputeerde Staten bemerkingen gemaakt tijdens de goedkeuringsprocedure. De voorliggende herziening van beide plannen wil het "rechts"-vacuum opvullen dat is ontstaan door onthouding van goedkeuring en beoogt tevens aan de bemerkingen van Gedeputeerde Staten recht te doen. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt in twee artikelen kleine wijzigingen aan te brengen. Omtrent de inhoud van de herziening moge worden verwezen naar de concept-raadsbesluiten (Bijlagen I en II) en de toelichting daarop (Bijlagen IA en IIA).

2. Planprocedure.

p.m.

3. Voorstel.

Gelet op het bovenstaande stellen wij U voor:

- I. vast te stellen de partiële herziening van het bestemmingsplan Keerderstraatje overeenkomstig bijgaand concept-raadsbesluit met bijbehorende toelichting (Bijlagen I en IA);
- II. vast te stellen de partiële herziening van het bestemmingsplan Recreatiegebied Maastricht-West overeenkomstig bijgaand concept-raadsbesluit met bijbehorende toelichting (Bijlagen II en IIA).

Maastricht,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

Typak./BD.

De Secretaris,

De Burgemeester,

- N.B. In de raadsportefeuille liggen ter inzage
- de voorschriften van het bestemmingsplan Keerderstraatje met daarin opgenomen de partiële herziening;
 - de voorschriften van het bestemmingsplan Recreatiegebied Maastricht West alsmede de bestemmingskaart en de toelichtende beschrijving met daarin opgenomen de partiële herziening.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.
Afd. II, no. tot een partiële herziening van het bestem-
mingsplan Keerderstraatje;

overwegende, dat t.a.v. het bestemmingsplan Keerderstraatje dat op
5 oktober 1976 is vastgesteld, op 10 november 1980, door de Kroon
in hoogste instantie is beslist, waarbij ambtshalve goedkeuring
is onthouden aan een tweetal voorschriften;

dat in verband hiermee een ontwerp-herziening met ingang van
voor eenieder ter inzage heeft gelegen, nadat daar-
van op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wij-
ze een openbare bekendmaking heeft plaatsgevonden;

dat gedurende voormelde termijn tegen het ontwerp geen bezwaren
zijn ingediend;

gehoord de Commissie "Ruimtelijke Ordening en Woningbouw";

gelet op de artikelen 25 en 30 van de Wet op de Ruimtelijke Orde-
ning;

B E S L U I T :

tot vaststelling van de partiële herziening van het bestemmings-
plan Keerderstraatje zoals in de navolgende artikelen vermeld.

Artikel I.

Artikel 20 wordt gelezen als volgt:
"Wijzigingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen
voor wat betreft:
 - a. het verschuiven van een bestemmingsgrens over een afstand
van ten hoogste 10 meter, met dien verstande dat de totale
oppervlakte van de bestemmingen niet wezenlijk wordt ge-
wijzigd, indien blijkt dat deze verschuiving bij de verwer-
kelijking van het plan in redelijkheid gewenst of noodzake-
lijk is en de belangen van derden niet onevenredig worden
geschaad;
 - b. de bestemmingen, ten behoeve van het oprichten van niet
voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut met
dien verstande, dat:
 1. de oppervlakte van het bouwwerk ten hoogste 50 m² be-
draagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 4 meter mag bedragen;
 3. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 meter mag
bedragen.
2. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld even-
tuele bezwaren tegen de voorgenomen wijziging gedurende een
termijn van 2 weken schriftelijk aan burgemeester en wethou-
ders kenbaar te maken."

Artikel II.

Artikel 22, lid 1 wordt gelezen als volgt:

"1. Indien ten tijde van het van kracht worden van het plan van de gronden en opstallen een gebruik wordt gemaakt, dat afwijkt van het plan, mag dat gebruik worden voortgezet of een ander met het plan strijdig gebruik waardoor de afwijking minder groot wordt, worden aangevangen."

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht

De Secretaris,

De Voorzitter,