

069.10 T

Gemeente Maastricht

Toelichting
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Kern Borgharen

Bijlage 5

Procedurele aspecten

Maastricht
november 2000

Gemeente Maastricht
Bestuursdienst

Ingek. 11 JUL 2000

2000.24806

soy

Waterschap
Roer en Overmaas



Aan de gemeenteraad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Behoort bij raadsbesluit
d.d. 21-11-2000
Dienst / . no. 506
Korr. nr. 2000-36032
Raadsstuk 2000
volgno. 154

Bericht van ontwerp
van de raad

11 JUL 2000

Sittard, 10 JUL 2000

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk
3126/Wi

behandeld door
H.J. Winteraeken

doorkiesnummer
046-4205766

onderwerp:

Zienswijze bestemmingsplan "kern Borgharen".

Het ontwerp-bestemmingsplan "kern Borgharen", zoals dat met ingang van 15 juni 2000 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage ligt, geeft ons waterschap aanleiding tot **het** kenbaar maken van onze zienswijze.

Wij constateren dat in het **voorliggende** ontwerp-bestemmingsplanop zich voldoende **aan-**dacht wordt besteed aan de aanwezige waterhuishoudkundige belangen. In het **plangebied** **loopt** de Kanjel en grenzend aan het plangebied ligt de waterkering. De Kanjel plus de **be-****schermingszones** hebben een positieve bestemming gekregen. Ook de wijze waarop de bestemmingen Watergang, de beschermingszone a (watergang) en de **beschermingszone d** en e (waterkering) in de voorschriften zijn geregeld, heeft onze instemming.

Wij hebben evenwel de volgende aanvullende opmerkingen.

1. U heeft de Kanjel alleen bestemd voor zover deze beek aan het oppervlak zichtbaar is. De Kanjel mondt evenwel uit in de Maas via een overkluizing. Wij verzoeken u om **deze** overkluizing ook positief te bestemmen (inclusief beschermingszones van vijf meter, gemeten vanuit de buitenkant van de buis).
2. Wij achten het gewenst dat u ook in de voorschriften van artikel 15 **Water/watergang** in een korte beschrijving in hoofdlijnen verwijst naar de keur **van ons** waterschap.
3. U heeft voor de waterkering twee beschermingszones onderscheiden, **beschermingszo-****ne d** (waterkering) en beschermingszone e (ten behoeve van waterkering). Dit is **niet dui-****delijk**. Volgens de legger behoort een zone van 1,5 - 3 meter breedte gemeten vanaf de teen van de waterkering nog tot de waterkering (vergelijkbaar met een onderhoudspad dat ook bij een waterloop wordt gerekend).

Beschermingszone d is **derhalve** geen beschermingszone, maar maakt deel uit van de waterkering zelf. Beschermingszone e is de feitelijke beschermingszone. Uit het voorgaande kan worden **geconcludeerd** dat de voorschriften van **beschermingszone d** dienen te worden aangepast in een positieve bestemming waterkering (op vergelijkbare wijze te bestemmen als de bestemming watergang). U kunt ook de **plangrens** twee meter verplaatsen.

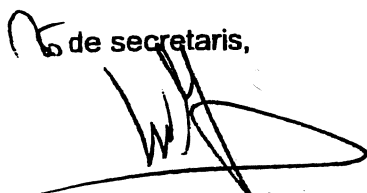
4. U heeft de **plangrens** langs (de teen van de) waterkering gelegd zodanig dat de waterke-**ring** niet in dit bestemmingsplan is meegenomen. U heeft evenwel op de plankaart B , functionele en ruimtelijke karakteristiek over de volledige lengte van de kruin van de waterkering een langzaamverkeersverbinding geprojecteerd. Hoewel wij ons de wenselijkheid van een dergelijke langzaamverkeersverbinding kunnen **voorstellen**, ontmoet **deze** projectie wel een aantal beheersmatige en onderhoudstechnische problemen. Uitgaande van de situering van de waterkering buiten het plangebied, verwachten wij dat deze **langzaamverkeersverbinding** niet binnen de **context** van dit bestemmingsplan wordt **geregeld**. **Mocht** u desalniettemin deze langzaamverkeersverbinding willen realiseren, dan **verzoeken** wij u in een vroeg stadium van de **planvorming** met ons in overleg te treden, teneinde **de realiteitswaarde** van deze verbinding boven op de kruin van de **waterkering** te kunnen beoordelen.

Voor het overige geeft het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan "**kern Borgharen**" ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

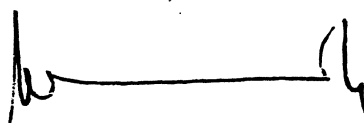
het dagelijks bestuur,

de secretaris,

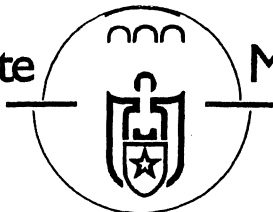


W.H.Th. van Megen

de voorzitter,



drs. F.W.G. Laarakker



Raadsvergadering d.d. 21 NOV	
Bestelling:	No. 6
[zh.st. conform besloten m.i.v.]	
cie-advies. Dbb-GL-SP tegen	
het opne-	PvdA
men van een	paraaf
	sekretaris
	ll

bepaling tau smatshops

Volgno. : 154 -2000
 Datum : 31 oktober 2000
 Korr.no. : 2000-36032

Dienst/Afd. : SOG
 Raadscie : SenO
 Steller : A. Costongs/4577

 Vaststellen bestemmingsplan Kern Borgharen

AANDEGEMEENTERAAD
A. Beslispunten

1. De ingediende zienswijze van Waterschap Roer en Overmaas gegrond te verklaren en te verwerken in het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Kern Borgharen conform bijgaand concept-besluit gewijzigd vast te stellen;
3. Te bepalen dat dit voorstel integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

B. Inleiding

Het plangebied wordt globaal begrensd door de kaden die rondom de kern Borgharen zijn gelegen.

Het ontwerp heeft van 15 juni tot en met 12 juli 2000 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze kenbaar gemaakt. Degene die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt, is op 16 mei 2000 in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

C. Zienswijze

De zienswijze die tegen het ontwerp kenbaar is gemaakt, is ontvangen op 11 juli 2000 en is afkomstig van het Waterschap Roer en Overmaas (Postbus 185, 6130 AD Sittard). Het Waterschap is van mening dat in het ontwerp op zich voldoende aandacht besteed is aan de aanwezige waterhuishoudkundige belangen, maar heeft de volgende aanvullende opmerkingen:

- Verzocht wordt de overkluizing tussen de Kanjel en de Maas ook positief te bestemmen inclusief beschermingszones.

Antwoord:
 Dit zal alsnog gebeuren.

- Verzocht wordt om ook in artikel 15 Water/watergang in een korte beschrijving in hoofdlijnen te verwijzen naar de Keur van het waterschap.

Antwoord:
 Aangezien voor geen enkele bestemming een aparte beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen, zou het inconsequent zijn om artikel 15 (bestemming water/watergang) wél te voorzien van een aparte beschrijving in hoofdlijnen. Derhalve is er voor gekozen om in artikel 15 te bepalen dat artikel 4 in acht genomen dient te worden, waarmee tevens naar de Keur verwezen wordt (lid 5).

- Verzocht wordt om de zone van 1,5 - 3 meter vanuit de teen van de waterkering niet op te nemen als beschermingszone D, maar als positieve bestemming Waterkering.



Commissie: Stadsontwikkeling en Onderwijs
Raadsstuk volgno.: 154 - 2000
Agendapunt raadsagenda: 6
Onderwerp: voorstel inzake vaststellen bestemmingsplan Kern Borgharen
Datum: 14 november 2000
De commissie adviseert: De commissie kan zich verenigen met het voorstel, met dien verstande dat PvdA, Groen Links en D66 bezwaren hebben tegen opnemen van een bepaling ten aanzien van smartshops in een bestemmingsplan voordat daaromtrent door de gemeente beleid is vastgesteld.
Standpunt van Burgemeester en Wethouders: De discussie over het al dan niet opnemen van een bepaling over smartshops heeft reeds in het kader van de vaststelling van bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal plaatsgevonden. Wij blijven bij het standpunt dat ook in dit bestemmingsplan Kern Borgharen dezelfde smartshopbepaling opgenomen wordt. Overigens is deze smartshopbepaling abusievelijk niet volledig in het concept-raadsbesluit omschreven zoals in het reeds vastgestelde bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal. Wij verzoeken u dan ook, ter uniformering, het concept-raadsbesluit te lezen met als aanvulling: <u>Voorschriften:</u> art. 1 : invoeegen: "Smartshop een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;" art. 6 lid 1: invoeegen: na "detailhandelsdoeleinden": "m.u.v. smartshops" na: "horecadoeleinden": "m.u.v. coffeeshops" art. 7 lid 1: invoeegen: na: "horecadoeleinden": "m.u.v. coffeeshops"



Antwoord:

De plangrens zal dusdanig aangepast worden dat de waterkering (inclusief de zone van 1,5 - 3 meter) buiten het plangebied van Kern Borgharen zal vallen.

- De geprojecteerde langzaamverkeersverbinding ontmoet een aantal beheersmatige en onderhoudstechnische problemen. Indien de gemeente deze verbinding wil realiseren, wordt verzocht in een vroeg stadium in overleg met het waterschap te treden.

Antwoord:

De geprojecteerde langzaamverkeersverbinding valt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het plangebied van Kern Borgharen. De verbinding kan pas gerealiseerd worden als ze ook buiten het plangebied geregeld is. Over de realisering zal uiteraard in een vroegtijdig stadium overleg met het waterschap gevoerd worden. Aangezien nu echter het bestemmingsplan Kern Borgharen aan de orde is, is het noodzakelijk om de verbinding voor het gedeelte binnen het plangebied reeds te regelen.

D. Ambtshalve overwegingen

Ten behoeve van de nieuwbouwlocaties aan de Ireneweg is een hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd. Deze is inmiddels door Gedeputeerde Staten van Limburg verleend. Het verdient aanbeveling dit op te nemen in de toelichting en het besluit van GS tevens als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen. Tevens behoeft de **bodemparagraaf** nog enige aanpassing voor wat betreft het opnemen van achtergrondwaarden en een beschrijving van de **locatie** Baron de Rosenstraat.

Op 1 oktober 2000 is door wijziging van het Wetboek van Strafrecht het bordeelverbod opgeheven. In verband hiermee heeft de Raad op 5 september 2000 een prostitutiebeleid vastgesteld. Om op een efficiënte en effectieve wijze uitvoering te kunnen geven aan dit beleid is het noodzakelijk om een sturingsmiddel in de bestemmingsplannen (voor de gehele gemeente) te creëren. Hiertoe is inmiddels in een aantal recent vastgestelde bestemmingsplannen een juridische regeling opgenomen, die derhalve ook in dit bestemmingsplan Kern Borgharen opgenomen zal moeten worden. Hiertoe wordt een begripsomschrijving van seks- en/of pornobedrijf en van straatprostitutie in artikel 1 opgenomen, **waarmee** dit soort bedrijven in alle bestemmingen uitgesloten worden (waarmee elke vorm van discussie expliciet uitgesloten wordt). Tevens wordt in artikel 20 de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te kunnen verlenen voor de vestiging van een seks- en/of pornobedrijf en/of het toestaan van straatprostitutie, mits dit conform het door de raad vast te stellen beleid is. Tevens zal de toelichting in deze zin aangepast worden.

In het kader van de Detailhandelsnota is besloten om de vestiging van smartshops te reguleren en dit nader uit te werken in beleid. Als juridische regeling worden hiervoor ook in dit bestemmingsplan smartshops als een niet toegelaten functie aangemerkt en wordt een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarvan op grond van het gemeentelijk smartshopbeleid al dan niet gebruik gemaakt zal worden.

In de Nota Locatiebeleid GSM-zendinstallaties is het beleid geformuleerd omtrent het toestaan van GSM-antennes en -masten. In artikel 20, lid 6 (dat onder andere over dit soort antennes en masten gaat) ontbreekt een verwijzing naar dit beleid. Voorgesteld wordt dit alsnog op te nemen.



Naast de hierboven genoemde **aanpassingen** moet het plan op een aantal punten geactualiseerd worden of meer geüniformeerd worden **ten opzichte** van andere recente bestemmingsplannen. Het betreft hier aanpassingen van lichtere aard in de voorschriften, toelichting en kaarten.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:
- ontwerp-bestemmingsplan Kern Borgharen
- ingekomen zienswijze

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 oktober 2000, Dienst SOG, Korr.no. 2000-36032;

gehoord de commissie "Stadsontwikkeling en Onderwijs";

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze van Waterschap Roer en Overmaas gegrond te verklaren en te verwerken in het bestemmingsplan;
2. voor het overige het bestemmingsplan Kern Borgharen gewijzigd vast te stellen conform de hieronder genoemde lijst van wijzigingen;
3. Te bepalen dat het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 31 oktober 2000 integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Lijst van wijzigingen zoals bedoeld onder 2:

Voorschriften:

art. 1:

de definities "aanbouw", "bijgebouw" en "uitbouw" vervangen door:

"Aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld aan een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

Bijgebouw

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- en/of uitbouw aangemerkt als een bijgebouw."

art. 1 onder "18. Bouwlaag":

na "(...) voor woningen" invoegen: "en 4,50 m. voor andere gebouwen; indien een set-back c.q. bouwlaag wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze bouwlaag niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte."

art. 1 onder "41. Seks- en/of pornobedrijf":

na "(...) is hieronder begrepen" invoegen:

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

art. 1 :

invoegen:

"Straatprostitutie

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

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



art. 6, lid 2 onder h:

na "(...) bedragen" invoegen:

"met dien verstande dat binnen de zone van 1 meter vanaf de perceelsgrens geldt dat de nokhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte"

art. 6, lid 3 onder B, e:

"1,50 m." vervangen door "3,00 m."

Art. 8, lid 1:

na "groenvoorzieningen" invoegen: "en volkstuinen"

art. 20, lid A onder 6:

na "(...) 50,00 m. hoogte" invoegen:

"mits dit overeenkomstig het door de Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleid voor dergelijke voorzieningen is."

art. 20, lid A onder 9:

invoegen:

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

10. Voor het vestigen van smartshops mits dit overeenkomstig het door de raad vastgestelde beleid hiervoor is."

art. 20, lid B na "(...) worden gedaan":

invoegen:

"; 4. aan de vrijstelling voorwaarden kunnen worden verbonden"

Kaarten:

- de omgrenzing van het project school/woningbouw aan de Schoolstraat aanpassen aan de laatste stand van zaken
- de diepte van de geprojecteerde woningbouw aan de Irenelaan aanpassen aan de woningbouwcontour
- overkluizing van de Kanjel opnemen

Toelichting:

pag. 12:

na "(...) winkels (tot 125 m2 vloeroppervlak) voorgestaan." invoegen:

"Bij de detailhandelsbestemming zijn zogenaamde smartshops uitgesloten. Dit zijn winkels waar psychotrope stoffen worden verkocht. Psychotrope stoffen zijn middelen die een wijziging teweegbrengen in de zielstoestand en de geestelijke functies van mensen. Deze stoffen kunnen variëren van paddestoelen, kruidentheesoorten, hennepwijn tot herbal XTC. Koffie, "gewone" thee, drop, tabak, alcohol, wettelijk erkende geneesmiddelen e.d. vallen vanzelfsprekend niet onder deze psychotrope stoffen.

Dergelijke winkels vestigen zich in leeggekomen winkelpanden. De ruimtelijke uitstraling van deze winkels verschilt van die van de reguliere winkels. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de producten die worden verkocht en anderzijds door het publiek dat wordt aangetrokken (jongeren op zoek naar drugs). Een concentratie van ondernemingen die zich richten op het gemakkelijk toegankelijke, weinige investering eisende massatoerisme tast het vestigingsklimaat voor andere, hoogwaardige en meer diverse functies aan en daarmee ook de leefbaarheid van de buurt.

De leefbaarheid wordt voorts aangetast door het agressieve of zelfdestructieve gedrag van een deel van het publiek, mede voortvloeiend uit een combinatie van drank en (smart)drugs, en het feit dat dealers de directe omgeving van drugstoeristen opzoeken.

In het plangebied komen tot op dit moment geen smartshops voor. Elders in de stad is het aantal smartshops echter snel toegekomen. Derhalve is besloten de vestiging van smartshops voor de gehele gemeente te reguleren, waarbij tevens ongewenste verplaatsing voorkomen dient te worden. Ook in dit bestemmingsplan worden smartshops dan ook als een niet toegelaten functie aangemerkt en wordt een



vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarvan op grond van het gemeentelijk smartshopbeleid al dan niet gebruik gemaakt zal worden."

pag. 16 onder *Bodem*:

* na "Overschrijding van deze waarde betekent dat een sanering overwogen dient te worden." invoegen:
"De achtergrondwaarden zoals aangegeven in het bodembeheerplan met peildatum december 1999 luiden als volgt:

stof	<u>inundatie</u>
arseen	17
cadmium	1,6
koper	34
kwik	0,18
lood	110
nikkel	32
zink	500
PAK	2,8"

* vóór "de Ireneweg en de Schoolstraat-Kerkstraat." invoegen: "de Baron de Rosenstraat, "

* na "(...) dan ook niet aan de orde" invoegen:

"Op de locatie Baron de Rosenstraat is sprake van een verontreiniging die veroorzaakt is door overstromingen van de Maas. In het kader van de gronduitgifte is een saneringsplan opgesteld. Dekking geschiedt vanuit de grondexploitatie en het ISV-programma."

Alnemeen:

het aanbrengen van aanpassingen van redactionele en layout-technische aard.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 november 2000 m.i.v. commissie-advies.

De Secretaris,

De Voorzitter,