

RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT
POSTBUS 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht
Bestuursdienst
Ingek. 20 APR. 1999
99.16647

Datum
19 april 1999

Inlichtingen toestel
835

Uw kenmerk
BPL. MAAS EN JEKER

Onderwerp
MAASTRICHT

Ons nummer
E01.97.0103

Hierbij zend ik u een afschrift van de uitspraak in bovenvermelde
aangelegenheid.

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,



RAADSVERGADERING D.D. 1-6-1999
AGENDAPUNT NO. 2. 4.c.
Z.h.st. besloten voor kennisgeving aan te
nemen.



Behandelend ambtenaar: VELSINK
DE SECRETARIE IS VAN 30 APRIL TOT EN MET 5 MEI 1999, ALSMEDE
OP 14 MEI 1999 GESLOTEN.

E01.97.0103.

Datum uitspraak: 19 april 1999.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Bewonersoverleg Sint Hubertuslaan en de vereniging "Vereniging Leefbaarheid Sint Pieter", en
2. E. Rikmenspoel en H. Rikmenspoel,
alle te Maastricht
appellanten

en

gedeputeerde staten van Limburg
verweerdens.

1. Procesverloop

Bij besluit van 9 juli 1996 heeft de gemeenteraad van Maastricht, op voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 1996, vastgesteld het bestemmingsplan "Maas en Jeker".

Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Verweerders hebben bij hun besluit van 17 december 1996, kenmerk 96/52432M, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit hebben appellanten sub 1 bij brief van 25 februari 1997, bij de Raad van State ingekomen op 3 maart 1997, en appellanten sub 2 bij brief van 28 februari 1997, bij de Raad van State ingekomen op 3 maart 1997, beroep ingesteld. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 4 augustus 1997 hebben verweerders een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 13 januari 1998. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 april 1999, waar verweerders, vertegenwoordigd door mr G.H.M.J. Steinbusch, zijn verschenen. Voorts heeft J.H.A. Jans namens het gemeentebestuur van Maastricht het woord gevoerd. Appellanten sub 2 zijn met voorafgaand bericht niet verschenen. Ook appellanten sub 1 zijn niet verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Bij het bestreden besluit hebben verweerders, voorzover hier van belang, aan het bestemmingsplan hun goedkeuring verleend. Het plan beoogt een actuele planologische regeling te geven voor het stadsdeel Maas en Jeker dat ligt aan de zuidzijde van Maastricht.

2.2. Appellanten sub 1 kunnen zich niet verenigen met het bestreden besluit.

Zij stellen zich op het standpunt dat de inspraak omtrent het plan is

gefrustreerd. Naast deze inspraak is nog een afzonderlijk inspraaktraject gevolgd voor de locatiekeuze van een uiteindelijk in het plangebied voorzien dagopvangcentrum voor drugsverslaafden. Verder menen appellanten sub 1 dat de bestemming "Gemengde doeleinden" van de gronden aan Sint Hubertuslaan 2 tot en met 10 onvoldoende waarborgen biedt voor het behoud van het huidige woon- en leefmilieu in en rondom de Sint Hubertuslaan. Thans wordt, anders dan in het vorige plan, de gelegenheid geboden hier hinder veroorzakende functies te vestigen die zich niet met de woonomgeving verdragen. Met name het voorzien van het dagopvangcentrum voor drugsverslaafden in de panden Sint Hubertuslaan 4 en 6 zal volgens appellanten sub 1 leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.2.1. Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan betrokken op de wijze zoals voorzien in de vastgestelde inspraakverordening. Door de gemeenteraad van Maastricht is een dergelijke verordening vastgesteld waarin een regeling is getroffen voor het doen van beklag over de uitvoering van de verordening.

De Afdeling stelt vast dat het college van burgemeester en wethouders van Maastricht in dezelfde tijdsperiode, maar op verschillende tijdstippen, gelegenheid tot inspraak heeft geboden over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Maas en Jeker" respectievelijk de keuze voor een locatie van het dagopvangcentrum voor drugsverslaafden. De Afdeling kan niet inzien dat door op deze wijze de inspraak te organiseren, burgemeester en wethouders afbreuk hebben gedaan aan de wettelijke verplichting tot het bieden van inspraak. Appellanten hebben de Afdeling er niet van kunnen overtuigen dat zij door deze wijze van organiseren van inspraak in hun belangen zijn geschaad.

2.2.2. Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de planvoorschriften, voorzover hier relevant, zijn de op de plankaart A als "Gemengde doeleinden" aangegeven gronden bestemd voor woondoeleinden, bijzondere doeleinden, praktijk- en atelierruimten, doeleinden van openbaar nut, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen. Onder bijzondere doeleinden wordt ingevolge artikel 1, onder 21, van de planvoorschriften verstaan doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

2.2.2.1. Voorzover appellanten sub 1 hebben willen stellen dat niet een plan tot stand mag worden gebracht dat in vergelijking met het voorgaande plan een negatieve invloed zal hebben op de kwaliteit van hun woon- en leefmilieu en dat reeds hierom het voorliggende plan niet had mogen worden goedgekeurd, overweegt de Afdeling als volgt. In beginsel kunnen aan een geldend plan geen blijvende rechten worden ontleend. Aan de raad komt immers de bevoegdheid toe om op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vast te stellen. Appellanten sub 1 hebben niet aannemelijk gemaakt dat voor verweerders in dit geval aanleiding bestond op dit uitgangspunt een uitzondering te maken.

2.2.2.2. Wat betreft de beweerde aantasting van woon- en leefmilieu stellen verweerders dat enige overlast, veelal inherent aan de stedelijke voorzieningen, niet te vermijden is en behoort tot het wonen in een stad. Dit standpunt komt de Afdeling niet onredelijk voor. Hierbij neemt zij in aanmerking dat de in het geding zijnde gronden even ten zuiden van het centrum van Maastricht liggen en dat blijkens het deskundigenbericht in de desbetreffende omgeving naast de woonfunctie diverse andere functies voorkomen.

2.2.2.3. Ten aanzien van de onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de vestiging van het dagopvangcentrum voor drugsverslaafden in de panden Sint Hubertuslaan 4 en 6 overweegt de Afdeling het volgende.

In het kader van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de drugsproblematiek zijn tot stand gekomen de "Nota Drugsbeleid" (1993) en de nota "Opvangcentrum Drugsverslaafden" (1994). Onder meer hieruit blijkt dat het gemeentebestuur al enige jaren op zoek is naar een geschikte plaats voor een dagopvangcentrum voor drugsgebruikers. Op basis van de laatstgenoemde nota zijn een aantal locaties onderzocht op hun geschiktheid voor de vestiging van een opvangcentrum en is, gelet ook op de uitkomsten van de in dezen geboden inspraak, gekozen voor de onderhavige locatie. Dit in aanmerking genomen ziet de Afdeling geen reden om te oordelen dat aan het plan, waar dat voorziet in de vestiging van een opvangcentrum in eerdergenoemde panden, een onzorgvuldige besluitvorming ten grondslag ligt.

In het bestreden besluit hebben verweerders naar aanleiding van hetgeen over de dagopvang voor drugsverslaafden op de desbetreffende locatie in de plantoelichting is vermeld, overwogen dat het gemeentebestuur heeft toegezegd flankerende maatregelen te zullen treffen ten behoeve van de bestrijding van de overlast. Voorts hebben

zij overwogen dat bij hen geen aanleiding bestaat te veronderstellen dat deze maatregelen minder stringent zullen worden uitgevoerd dan tot nu toe bij de tijdelijke dagopvang voor drugsverslaafden het geval is geweest. Bij de tijdelijke dagopvang zijn positieve ervaringen met de flankerende maatregelen opgedaan, aldus verweerders.

Naar het oordeel van de Afdeling hebben appellanten sub 1 onvoldoende aannemelijk gemaakt dat verweerders ten onrechte hiervan zijn uitgegaan. Evenmin is aannemelijk geworden dat de tijdelijke dagopvang voor drugsverslaafden tot een onbeheersbare situatie heeft geleid.

2.2.2.4. Al het voorgaande in aanmerking genomen is de Afdeling van oordeel dat verweerders in redelijkheid hebben kunnen oordelen dat verwezenlijking van het aan de orde zijnde plandeel, meer in het bijzonder de hiermee geschapen mogelijkheid om in de eerdergenoemde panden een dagopvangcentrum voor drugsverslaafden te vestigen, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu aan de Sint Hubertuslaan en omgeving. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat verweerders niet in redelijkheid tot goedkeuring van het onderhavige plandeel hebben kunnen komen.

2.3. Appellanten sub 2 kunnen zich evenmin met het bestreden besluit verenigen.

Volgens hen is een gedeelte van hun perceel Sint Hubertuslaan 27 op de plankaarten A, B en C ten onrechte weergegeven als bestaande bebouwing van het aangrenzende perceel Prins Bisschoplaan 51.

Voorts hebben zij bezwaar tegen de in hun ogen onwettige bebouwing op het eerstgenoemde perceel.

Ten slotte menen appellanten sub 2 dat in het plan ten onrechte geen bepalingen zijn opgenomen om te kunnen optreden tegen de verkrotting van hun pand aan de Sint Hubertuslaan 27 door vochtoverlast en tegen het ontnemen van hun vluchtweg door de verhoogde erfafscheiding met het eerdergenoemde aangrenzende perceel.

2.3.1. Ingevolge artikel 1, onder 13, van de planvoorschriften wordt onder bestaande bebouwing verstaan de als zodanig op de plankaarten A, B en C aangegeven bebouwing, welke bestaat bij de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de voorschriften anders is bepaald. Nu uit het deskundigenbericht blijkt dat bij het aan de orde zijnde deel van de tuin van appellanten sub 2 geen van beide genoemde situaties zich voordoet, acht de Afdeling de betrokken aanduiding op de plankaarten A, B en C in zoverre onjuist.

Voor bebouwing dientengevolge van de in het geding zijnde gronden behoeven appellanten sub 2 echter niet te vrezen, reeds omdat zij de eigenaars zijn van de gronden. Ook anderszins ziet de Afdeling niet in dat zij door de betrokken omissie in hun belangen worden geschaad. Derhalve bestaat geen aanleiding het bestreden besluit op dit punt te vernietigen.

2.3.2. Aangaande het bezwaar tegen de vermeende onwettige bebouwing op het perceel Prins Bisschoplaan 51 overweegt de Afdeling dat dit de handhaving van het voorheen geldende plan betreft. Nu in onderhavige procedure het besluit omtrent goedkeuring van het voorliggende plan ter beoordeling staat, kan het desbetreffende bezwaar hier niet aan de orde komen.

2.3.3. Ten aanzien van de door appellanten sub 2 gemiste bepalingen in het plan wordt overwogen dat deze voornamelijk een verplichting tot onderhoud van bebouwing betreffen. Met verweerders is de Afdeling van oordeel dat een dergelijke plicht, gelet op het karakter van een bestemmingsplan en de reeds geldende regelingen bij of krachtens de Woningwet, niet in de planvoorschriften kan worden opgenomen. In het onderhavige bezwaar kon dan ook geen aanleiding worden gezien om goedkeuring aan het plan te onthouden.

2.4. Gelet op al het vorenstaande ziet de Afdeling in de beroepen van appellanten geen aanleiding om te oordelen dat het bestreden besluit is voorbereid of genomen in strijd met enige geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel met enig algemeen rechtsbeginsel.

2.5. De beroepen zijn derhalve ongegrond.

2.6. Voor een proceskostenveroordeling zijn geen termen aanwezig.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr A. Kosto, Voorzitter, en mr J.J. Vis en
mr P.J.J. van Buuren, Leden, in tegenwoordigheid van
mr R.D. van Onselen, ambtenaar van Staat.

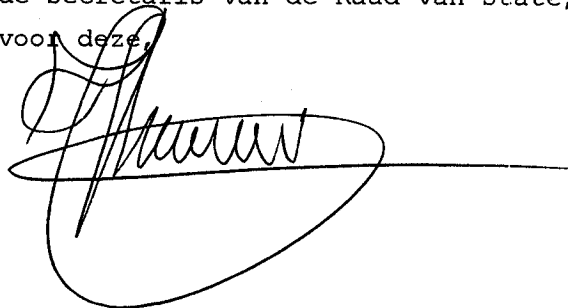
w.g. Kosto
Voorzitter

w.g. Van Onselen
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 april 1999.

178-279

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

EXTRACT uit de registers
van de besluiten van
Gedeputeerde Staten
van Limburg



Provincie
Limburg

Gedeputeerde
Staten

Aan
De raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

VERZONDEN 20 DEC. 1996

Hoofdgroep	: ROV/GZ	Behandeld	: G. Steinbusch
Faxnr.	: (043) 389 73 31	Doorkiesnr.	: (043) 3897413
Ons kenmerk	: 96/52432M	Uw kenmerk	: SOG 96-20013
Bijlage(n)	: -	Maastricht	: 17 december 1996

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Limburg

op het ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan "Maas en Jeker" der gemeente Maastricht.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 9 juli 1996 en is ingekomen ten Gouvernemente op 25 juli 1996.

Het plan heeft na de vaststelling met ingang van 18 juli 1996 gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegen.

De PPC-Commissie Gemeentelijke Zaken heeft omtrent het plan geadviseerd in haar vergadering van 6 november 1996.

Tegen bovengenoemd bestemmingsplan zijn bij ons college bedenkingen ingebracht door:

1. E. en H. Rikmenspoel, St. Hubertuslaan 27, 6212 BH Maastricht;
 2. Bewonersoverleg Sint Hubertuslaan p.a. St. Hubertuslaan 9, 6211 KC Maastricht namens deze drs. J.P.H.C. Buysrogge;
 3. Vereniging Leefbaarheid Sint Pieter, p.a. van Heijlerhofflaan 8, 6211 KA Maastricht, namens deze Th.J.M. Wilken (die deze bedenkingen eveneens op persoonlijke titel heeft ingediend);
 4. Drogisterij Arnoldts, Glacisweg 56, 6212 BR Maastricht;
 5. M.L.H. Huijnen, Cortenstraat 10 C 01, 6211 HT Maastricht;
 6. A. Croux, Het Bat 21, 6211 EZ Maastricht;
- verder te noemen reclamanten 1 tot en met 6.

S.v.p. bij beantwoording
datum en nummer
vermelden

Bezoekadres:
Limburglaan 10
Maastricht
Randwyck

Postadres:
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. (043) 389 99 99
fax (043) 361 80 99

bankrekening ING
67 94 11 372
postrekening
1060741

Op 23 oktober 1996 hebben wij reclamanten in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen toe te lichten, van welke gelegenheid reclamanten onder 2 en 3 gebruik hebben gemaakt.

Op de zitting is tevens een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur verschenen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten wordt het volgende overwogen

Reclamanten onder 1 tot en met 3 hebben hun schriftelijke bedenkingen binnen de, in de wet gestelde, termijn ingebracht terwijl zij destijds eveneens tijdig hun zienswijze tegen het ontwerp-plan kenbaar hebben gemaakt. Zij kunnen derhalve in hun bedenkingen worden ontvangen.

Reclamant onder 4 heeft geen zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Zijn bedenkingen richten zich echter tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht. Hij kan derhalve in zijn bedenkingen worden ontvangen.

Reclamant onder 5 heeft per fax van 28 augustus 1996 pro forma bedenkingen ingediend. Bij brief van 6 september 1996 is reclamant door ons verzocht om voor 20 september a.s. een nadere motivering in te dienen. Reclamant heeft hier niet op gereageerd. Aangezien deze bedenkingen derhalve niet nader zijn gemotiveerd kan hij niet in zijn bedenkingen worden ontvangen.

Reclamant onder 6 heeft zijn bedenkingen bij schrijven van 25 september 1996 ingetrokken zodat deze hier verder geen behandeling meer behoeven.

Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen wordt het volgende overwogen

Van reclamanten onder 1

Reclamanten brengen samengevat de volgende bedenkingen naar voren.

A) De gemeente handelt onrechtmatig omdat op de plankaart A wijzigingen zijn aangebracht. De erfafscheidingen van de panden Prins Bisschopssingel 51 (verder te noemen nr. 51) en St. Hubertuslaan 27 en 29 (verder te noemen nrs. 27 en nr. 29) zijn immers niet opgenomen. De kaart toont aan dat de bouwsels van nr. 51 achter de achtergevelrooilijn van nrs. 27 en 29 liggen, hetgeen in strijd is met de bouwvoorschriften.

Dat deze gegevens juist moeten zijn blijkt ook uit de wijzigingen op de plankaart naar aanleiding van zienswijzen van architectenbureau Meyer Viol c.s. en M.M. Vollebregt. Indien de raad dit niet voor reclamanten doet is dit willekeur en discriminatie.

B) In het bestemmingsplan moeten bepalingen worden opgenomen om de verkrotting en verwaarlozing van panden tegen te gaan. Voorts dienen in het bestemmingsplan voorschriften te worden opgenomen die een vluchtweg voor de bewoners van de buurpanden mogelijk maken.

Wij overwegen ter zake het volgende

Ad A

In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 worden een aantal wettelijke eisen gesteld aan de bestemmingsplankaarten. Zoals door de gemeenteraad reeds is aangegeven is een van die eisen dat de kaarten op een duidelijke ondergrond moeten worden getekend. Deze ondergrond dient duidelijk te zijn om goed te kunnen nagaan op welke plaats een bepaalde bestemming ligt.

Wij zijn van mening dat de voorliggende bestemmingsplankaarten aan deze eis voldoen.

Voorts merken wij op dat in het bestemmingsplan geen eigendomssituaties worden geregeld. De door reclamanten ingediende bedenking heeft betrekking op het, al dan niet, bouwen op andermans grond. Dit is zo'n eigendomssituatie die niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Dergelijke zaken moeten in het kader van het privaatrecht worden opgelost en mogen in deze procedure niet behandeld worden.

Door reclamanten is verder nog aangegeven dat de gemeenteraad bij de vaststelling wel op grond van twee zienswijzen het plan heeft gecorrigeerd. Het verschil tussen deze zienswijzen en die van reclamanten is er in gelegen dat deze zienswijzen betrekking hadden op wijzigingen van de bestemming. Bij reclamanten gaat het echter niet om een wijziging van een bestemming maar om een erfafscheiding of perceelsindeling.

Wij achten de ingediende bedenkingen derhalve ongegrond.

Ad B

Zoals door de gemeenteraad reeds werd aangegeven schrijft de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor welke voorschriften mogen worden opgenomen in een bestemmingsplan en welke niet. Dit gebod is terug te vinden in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van dit artikel mogen alleen voorschriften worden opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van de grond en de opstallen voor zover van belang voor een goede ruimtelijke ordening. Hetgeen door reclamanten ten aanzien van het tegengaan van verkrotting en verwaarlozing wordt voorgesteld betreffen o.a. het uiterlijk aanzien van de panden en een verplichting tot onderhoud van de panden. Behalve het feit dat in de voorschriften geen uitvoeringsverplichtingen mogen worden opgenomen zijn dit onderwerpen die niet worden aanvaard als voorwaarden welke ten aanzien van het gebruik en het bouwen op de desbetreffende gronden kunnen worden gesteld.

Deze onderwerpen worden overigens geregeld in de Woningwet, Bouwbesluit en Bouwverordening. Voorschriften ten aanzien van vluchtmogelijkheden zijn reeds uitgebreid geregeld in het Bouwbesluit. Het bestemmingsplan biedt ook hiervoor geen mogelijkheden.

Wij achten de ingediende bedenkingen ongegrond.

Van reclamante onder 2

Reclamante brengt samengevat de volgende bedenkingen naar voren.

A) Reclamante maakt ernstig bezwaar tegen de bestemmingen van de panden Sint Hubertuslaan 2-10. Het plan biedt onvoldoende waarborgen voor het behoud van het huidige woon/leefmilieu. De flexibiliteit van het plan scheidt een mogelijkheid tot het verlenen van vrijstellingen waardoor onzekerheid bij de bewoners ontstaat. Dit blijkt onder meer uit de functie "Bijzondere doeleinden" van voornoemde panden die voor talloze, niet bij reclamante bekende, doeleinden kunnen worden gebruikt terwijl deze panden behoren tot het Tapijnkazerne-complex. Zeker de mogelijkheid tot gebruik als opvangcentrum voor drugsverslaafden maar ook andere mogelijke functies zoals huisvesting voor asielzoekers en het gebruik als sociëteit zullen het woongenot van deze monumentale wijk van het centrum van Maastricht in grote mate aantasten. Reclamante acht het ridicuul te wijzen op het huurcontract ter bescherming van de belangen van de direct omwonenden, het woonklimaat dient in het bestemmingsplan te worden beschermd. Van gemeentewege heeft reclamante vernomen dat deze bestemming zo ruim is gekozen omdat voor leegstand van de, aan het drugsopvangcentrum grenzende, panden wordt gevreesd. Reclamante acht dit geen zwaarwegend planologisch argument en is van mening dat de gemeente alles in het werk heeft gesteld om binnen het bestemmingsplan voorwaarden te scheppen om de vestiging van een drugsopvangcentrum mogelijk te maken.

B) Reclamante merkt op dat de gemeenteraad de bestemming "Militaire Doeleinden" van de Tapijnkazerne wil handhaven vanwege het feit dat het een zeer kwetsbaar gedeelte van Maastricht betreft. Het bevreemdt reclamante dan dat een deel van het terrein wordt losgeweekt om er vervolgens een maatschappelijk omstreden functie aan te geven. De gemeenteraad heeft daarbij de bezwaren van reclamante weerlegd zonder rekening te houden met het feit dat omwonenden zich bedreigd voelen.

Het standpunt van de gemeenteraad dat het huidige feitelijke gebruik van de panden medisch/sociaal zou zijn en de bestemming "Bijzondere doeleinden" deze alleen conserveert acht reclamante onjuist. Vroeger heeft er in een van de panden een militair arts gezeten maar tegenwoordig worden de panden voor andere militaire doeleinden gebruikt. Het feitelijke gebruik is daarmee militair, het gegeven dat de gemeente in 1997 eigenaar wordt doet hier niet aan af. Reclamante is van mening dat de huidige functie gehandhaafd dient te worden zolang de plannen voor het hele kazerneterrein nog niet bekend zijn. De panden 2-10 horen namelijk van oudsher bij de kazerne. Wil de gemeente als nieuwe eigenaar de panden in de toekomst een andere functie geven dan dient een herzieningsprocedure te worden gevolgd.

C) Door in eerste instantie aan te geven dat er sprake was van een conservering van een bestaand gebruik heeft het gemeentebestuur de inspraak gefrustreerd:

Resumerend is reclamante dan ook van mening dat de bestemming bijzondere doeleinden op de panden Sint Hubertuslaan 2-10 dient te vervallen.

Wij overwegen ter zake het volgende

Ad A

Wij merken op dat de gemeenteraad van Maastricht het voorliggende plan een flexibel en globaal karakter heeft willen geven. In de plantoelichting op pagina 40 wordt vermeld dat dit in overeenstemming met de hoofdlijnen van beleid 1990-1994 van de gemeenteraad is. In deze hoofdlijnen is aangegeven dat zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt voor het opstellen van globale juridische plannen.

Wij merken op dat deze aanpak zich met name leent voor stedelijke gebieden. Karakteristiek aan een stedelijk gebied is immers een zekere menging van stedelijke voorzieningen en commerciële functies met wonen. Als gevolg van allerlei maatschappelijke ontwikkelingen bestaat een zekere dynamiek in deze stedelijke functies. Met het voorliggende plan kan beter worden ingesprongen op maatschappelijke ontwikkelingen en initiatieven van de gemeente of de grondgebruikers. Om echter ook voldoende rechtszekerheid te bieden aan derden, zoals reclamante, dient het plan wel duidelijk de grenzen aan te geven waarbinnen deze dynamiek kan plaatsvinden. Een gedetailleerd bestemmingsplan daarentegen biedt op zich weliswaar meer zekerheid voor burgers maar geeft minder mogelijkheden voor initiatieven en ontwikkelingen zodat het plan sneller veroudert en niet meer bruikbaar is om ruimtelijke ontwikkelingen adequaat te sturen. Vooral in stedelijke gebieden kunnen zich dan, gelet op het dynamische karakter ervan, met dergelijke plannen problemen voordoen.

Gelet op bovenstaande overwegingen kunnen wij met de keuze van de gemeenteraad voor een globaal en flexibel plan voor het voorliggende gebied instemmen.

Voorts is aan de orde de vraag of het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid biedt.

Wij merken hierbij op dat deze kaders met name dienen te worden gezocht in het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, de doeleindenomschrijving van de bestemmingen en de plankaarten. De bedenkingen van reclamante richten zich daarbij met name tegen de functie "bijzondere doeleinden" binnen de bestemming "Gemengde doeleinden".

Blijkens de doeleindenomschrijving van deze bestemming zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor: woondoeleinden, bijzondere doeleinden, praktijk en atelierruimten, doeleinden van openbaar nut, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen en verder voor een aantal andere nauwkeurig omschreven functies voorzover deze nader op de bestemmingsplankaart A of B zijn aangegeven. De functies die in deze bestemming zijn opgesomd zijn limitatief.

In de begripsbepalingen (artikel 1) is nader omschreven wat onder deze functies dient te worden begrepen. Het begrip "Bijzondere doeleinden" wordt hierin gedefinieerd als: doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies. Wij merken op dat deze definitie gebruikelijk en algemeen geaccepteerd is in bestemmingsplannen.

Verder wordt in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 7, lid 2, onder b) de functie "Bijzondere doeleinden" geclausuleerd tot een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 200 m² per vestiging danwel 500 m² indien dat nader is aangeduid op plankaart B.

Wij achten het begrip dan ook voldoende duidelijk en objectief begrensd.

Ook voor het overige achten wij de bestemming "Gemengde doeleinden" voldoende objectief en duidelijk omschreven en leidt deze niet tot rechtsonzekerheid.

Voorts wordt in de afzonderlijke bestemmingen aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om vrijstelling te verlenen van het plan.

De mogelijkheid om in het bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen is geregeld in artikel 15, lid 1, sub a, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van deze bepaling mag in het bestemmingsplan een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders worden opgenomen om "van bij het plan gegeven voorschriften vrijstelling te verlenen".

Zoals hierboven reeds werd aangegeven worden in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Gemengde doeleinden" een aantal functies direct toegelaten. Verder zijn nog een aantal specifieke functies toegestaan indien dat op de plankaarten A en/of B is aangegeven. Deze aanpak wordt niet alleen gehanteerd voor de bestemming "gemengde doeleinden" maar ook voor de bestemmingen "Centrumdoeleinden" (artikel 6) en "Woondoeleinden" (artikel 8).

De vrijstellingsbevoegdheden, zoals die zijn geformuleerd in de diverse bestemmingsregelingen, geven aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, onder meer, vrijstelling te verlenen ten behoeve van de vestiging van een aantal functies:

Op grond van artikel 7, lid 4, onder f, kan vrijstelling worden verleend voor de vestiging van de functie "fastfoodbedrijf" in de bestemming "Gemengde doeleinden". Daarnaast kan op grond van artikel 6, lid 4, sub A, onder a, vrijstelling worden verleend voor de vestiging van de functie "recreatie-inrichtingen" in de bestemming "Centrumdoeleinden". Deze functies kunnen niet geschaard worden onder de "algemenere" doeleindenomschrijving, noch onder die van de "specifiekere" bestemmingen. Deze vrijstellingsbevoegdheden bieden dan ook geen vrijstelling van de voorschriften van deze bestemmingen, maar van de bestemmingen zelf, hetgeen een wijziging van deze bestemmingen betekent.

Op grond van artikel 7, lid 4, sub A, onder b, c, d, d¹, h (gemengde doeleinden) en artikel 8, lid 4, sub A, onder a en c, wordt een vrijstellingsbevoegdheid gegeven voor de vestiging van de specifieke functies op andere plaatsen dan de op de plankaarten aangeduide. Dat betekent ook dat van het gestelde "voor zover aangegeven op de plankaart B ..." in de doeleindenomschrijving kan worden afgeweken. Op grond van deze vrijstellingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van de doeleindenomschrijving het aantal op de plankaart aangeduide functies laten toenemen waardoor de plankaart wordt gewijzigd.

Wij merken op dat - zo blijkt ook uit constante jurisprudentie - uit het gestelde in artikel 15, lid 1, onder a, van voornoemde wet voortvloeit dat de, in een bestemmingsplan vervatte, vrijstellingsregeling er slechts toe kan strekken dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de planvoorschriften en niet van de, op de plankaart aangegeven, bestemmingen. Een vrijstellingsbevoegdheid mag evenmin tot effect hebben dat de bestemming van de grond wordt gewijzigd. Voor het wijzigen van de bestemming op ondergeschikte punten is toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het geëigende instrument. Bovendien wordt, blijkens de wetsgeschiedenis, met dit artikel beoogd om aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid te verlenen om slechts op ondergeschikte onderdelen van het plan af te wijken. Een soortgelijk standpunt hebben wij reeds ingenomen bij onze beslissing d.d. 7 februari 1995, ROV/GZ, nr. 94/64345M, inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan Maastricht-West.

Derhalve dient aan de vrijstellingsbevoegdheden zoals voornoemd; te weten de artikelen 6, lid 4, sub A, onder a (centrumdoeleinden); 7, lid 4, sub A, onder b tot en met d¹, f, h (gemengde doeleinden) en 8, lid 4, sub A, onder a en c (woondoeleinden), goedkeuring te worden onthouden.

Ten aanzien van de stelling van reclamanten dat op basis van "bijzondere doeleinden" functies zijn toegelaten of mogelijk zijn die het woon- en leefmilieu kunnen aantasten merken wij het volgende op.

Zoals wij hiervoor reeds opmerkten kenmerkt het stedelijk gebied zich door een menging van allerlei stedelijke maatschappelijke en commerciële functies en de woonfunctie.

Enige overlast, veelal inherent aan de stedelijke voorzieningen is niet te vermijden en behoort tot het acceptatieniveau van het wonen in de stad.

Deze stedelijke functies heeft de gemeenteraad geregeld in een aantal bestemmingen waaronder de bestemming "Gemengde doeleinden". Ten aanzien van deze functies, waaronder de dagopvang voor drugsverslaafden, of zoals door reclamante naar voren wordt gebracht een opvangcentrum voor asielzoekers of sociëteit, kan niet worden gesproken van stedelijke functies die onevenredig veel hinder zullen opleveren voor de aanwezige stedelijke woonomgeving. Dreigende overmatige hinder is niet specifiek eigen aan de genoemde functies. Voor de omgeving van de Sint Hubertuslaan zien wij geen aanleiding voor een andere conclusie. Met de stelling van reclamante dat de bestemming "Gemengde doeleinden" afbreuk doet aan het monumentale karakter kunnen wij niet instemmen. De bestemming impliceert immers niet dat de bebouwing ter plaatse zal moeten worden gewijzigd. Ook het toekomstig gebruik van deze panden zal naar onze mening geen onaanvaardbare afbreuk doen aan de monumentale omgeving. Wij merken daarbij nog op dat eventuele overlast kan worden bestreden met andere maatregelen, zoals bijvoorbeeld middels de APV.

In dit kader merken wij nog het volgende op. Blijkens de plantoelichting is het gemeentebesuur voornemens een dagopvang voor drugsverslaafden in het dubbelpand Sint Hubertuslaan 4-6 te vestigen.

Tijdens de inspraak is door het gemeentebestuur toegezegd dat flankerende maatregelen zullen worden getroffen. Bij de tijdelijke dagopvang van drugsverslaafden aan de Prins Bisschopssingel zijn reeds positieve ervaringen opgedaan met het effect van deze flankerende maatregelen. Ten aanzien van de flankerende maatregelen voor de definitieve dagopvang bestaat bij ons geen aanleiding te veronderstellen dat deze minder stringent zullen worden uitgevoerd. Op grond van het vorenstaande zijn wij dan ook van mening dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Dat de gemeenteraad de drugsopvang daarbij niet specifiek heeft bestemd volgt uit haar voorkeur voor globale en flexibele bestemmingen. Zoals wij hiervoor reeds opmerkten kunnen wij met deze aanpak instemmen.

Ter hoorzitting is door reclamante aangegeven dat zij de keuze voor de bestemming "Gemengde doeleinden" voor de panden Sint Hubertuslaan 2-10 onvoldoende planologisch onderbouwd acht.

Wij merken hierover op dat door de vertegenwoordiging van het gemeentebestuur tijdens de zitting werd aangegeven dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bleek dat de (militaire) functie die tot voor kort nog in de panden werd uitgeoefend gaat verdwijnen.

Het gemeentebestuur heeft de betreffende panden gekocht en is daarbij op zoek gegaan naar de mogelijke functies voor de panden waarbij gestreefd werd naar het behoud van de cultuurhistorische waarden van de panden.

Gelijktijdig hierbij speelde de problematiek van de locatiekeuze voor de dagopvang voor drugsverslaafden. De gemeenteraad had inmiddels een besluit genomen over het gebied waarbinnen deze locatie diende te worden gevonden. De panden vallen binnen deze zone. Een verdere planologische onderbouwing voor de uiteindelijke keuze om de dagopvang in het dubbelpand Sint Hubertuslaan 4-6 te vestigen volgt uit het programma van eisen zoals dat is verwoord in de gemeenteraadsnota "Opvangcentrum drugsverslaafden Maastricht" (d.d. 4 oktober 1994). Zoals ook uit de plantoelichting op pagina 30 wordt aangegeven is, naast een aantal andere locaties, de voorliggende locatie aan deze criteria getoetst. Aan de hand van deze criteria en hetgeen in de verdere besluitvorming naar voren is gekomen is de keuze gevallen op het dubbelpand Sint Hubertuslaan 4-6.-

Ook de panden Sint Hubertuslaan 2 en 8-10 zijn bestemd tot "Gemengde doeleinden".

Anders dan reclamante stelt behoeft de gemeenteraad bij het leggen van bestemmingen geen zwaarwegende planologische argumenten aan te dragen ter motivering daarvan. De gemeenteraad dient bij het leggen van bestemmingen echter wel te kunnen onderbouwen waarom deze bestemming is gekozen. Tijdens de hoorzitting is door de vertegenwoordiging van het gemeentebestuur meegedeeld dat voor deze bestemming is gekozen en niet voor een louter woonbestemming omdat deze, vanwege de onmiddellijke nabijheid van de geplande drugsopvang niet de meest geschikte werd gevonden. Een flexibele bestemming biedt hier meer mogelijkheden.

Op grond van het vorenstaande achten wij de keuze van de gemeenteraad met voldoende planologische argumenten onderbouwd.

Wij achten de ingediende bedenkingen deels gegrond deels ongerond.

Ad B

Wij merken op dat het gebruik van de betreffende panden niet gepaard zal gaan met ingrijpende bouwkundige of infrastructurele aanpassingen. Daarom is geen sprake van een aantasting van de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit.

De kwetsbaarheid van het kazernecomplex is vooral gelegen in de relatie met het stadspark en de rivier de Jeker. Terecht heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om het gehele kazerneterrein eerst door middel van een volledige bestemmingsplanprocedure te herzien wanneer een nieuwe functie voor het terrein bekend is. Zodoende zal een stedenbouwkundige inpassing tot stand worden gebracht die recht doet aan de bestaande kwaliteiten en kwetsbaarheden. Indien dit aan de orde is heeft de gemeenteraad ook de mogelijkheid om ook de functie van de panden aan de Sint Hubertuslaan 2 tot en met 10 opnieuw te bezien.

De door de gemeenteraad nu voorgestane veranderingen in het gebruik van een deel van de gebouwen doet daaraan immers geen afbreuk, omdat dit niet gepaard zal gaan met ingrijpende wijzigingen in de gebouwen en de infrastructuur.

Aangezien de panden in eigendom zijn bij de gemeente Maastricht en deze ook initiatiefnemer zal zijn voor een bestemmingsplanherziening zijn daarbij geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten.

De betreffende bestemmingsoppervlakken "Gemengde doeleinden" zoals gelegd op de panden Sint Hubertuslaan 2 tot en met 10 zijn niet van een zodanige omvang, dat als gevolg van een toename van het gebruik van parkeerplaatsen een verstoring van de parkeerbilans zal optreden. Zonodig is ruimte aanwezig om binnen het bestemmingsoppervlak aanvullende parkeervoorzieningen te treffen.

Wij achten de ingediende bedenkingen ongegrond.

Ad C

Wij merken op dat de inspraak relevant is voor een zorgvuldige totstandkoming van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat de mogelijkheden die de gemeente hiertoe heeft geboden voldoende zijn geweest.

Verder zien wij geen aanleiding te veronderstellen dat dit standpunt van de zijde van het gemeentebestuur - wat daar ook van zij - zodanige gevolgen heeft gehad dat niet meer van een zorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan kan worden gesproken.

Overigens gebruikt de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan het door reclamante gewraakte argument niet meer. Op pagina 6 van haar besluit geeft de gemeenteraad zelfs aan dat het gebruik voorheen militair was gelet op de zin "Het militaire gebruik van deze panden is beëindigd en de gemeente heeft de panden inmiddels in eigendom verworven". Ook in de toelichting of in andere stukken wordt dit argument niet gebruikt.

Wij achten de ingediende bedenkingen ongegrond.

Ten aanzien van reclamante onder 3

Reclamants bedenkingen richten zich tegen de bestemming "Gemengde doeleinden" op de panden aan de Sint Hubertuslaan in Maastricht. Met deze bestemming beoogt de gemeente een opvangcentrum voor drugsverslaafden mogelijk te maken. In de beschrijving in hoofdpijnen onder artikel 5, lid 7, wordt aangegeven dat een aantal sectorale nota's bijdragen aan de zorg voor de handhaving en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad voor zowel het bebouwde als het onbebouwde gebied.

Voornoemde bestemming biedt echter volgens reclamante onvoldoende rechtszekerheid in relatie tot deze nota's.

De bestemming maakt toekomstig ongewenst gebruik mogelijk zeker indien dat in relatie wordt gezien met de in het plan geformuleerde doelstelling "zorg, handhaving en bevordering van kwaliteit".

Voorts frustreert het plan een aantal ontwikkelingsmogelijkheden op het moment dat de kazerne vrijkomt.

Reclamante wijst erop dat onvoldoende aandacht is besteed aan de parkeernormen in dit gebied. Werknemers, leveranciers e.d. maken gebruik van deze parkeerplaatsen waardoor de parkeerbalans nadelig wordt beïnvloed.

Voorts wijst reclamante op de monumentale waarde van de panden Sint Hubertuslaan 4 en 6.

Ook wijst reclamante er op dat "Bijzondere doeleinden" wordt omschreven als het behouden van de bijzondere functies in Maastricht. Reclamante stelt zich de vraag of het mogelijk maken van een voorziening voor drugsopvang gelijk staat aan het behouden van de bijzondere functies van Maastricht en wel in een gezichtsbepalend pand.

Reclamante verzoekt, gelet op het bovenstaande, om aan voornoemde panden de goedkeuring te onthouden totdat besluitvorming plaats kan vinden over het totale militaire terrein.

Wij overwegen ter zake het volgende

De bedenkingen van reclamante richten zich tegen de bestemming "Gemengde doeleinden" van de panden Sint Hubertuslaan 2 t/m 10. Wij verwijzen naar hetgeen wij hebben overwogen bij reclamante onder 2.

Wij achten de ingediende bedenkingen deels gegrond deels ongegrond.

Ten aanzien van reclamant onder 4

Reclamant exploiteert sinds 1 oktober 1965 op de Glacisweg 56 een drogisterij. Het in aanbouw zijnde winkelcentrum op de Glacisweg geeft reclamant de mogelijkheid tot verplaatsing samen met apotheker de Bruijn.

Indien mocht blijken dat toch niet tot verplaatsing kan worden overgegaan wil reclamant het recht om een detailhandel uit te oefenen blijven houden op de huidige locatie.

Wij overwegen ter zake het volgende

Van gemeentewege is vernomen dat de detailhandelsfunctie van het pand van reclamant is wegbestemd bij de vaststelling van het plan als gevolg van een intentie-overeenkomst die reclamant met de gemeente heeft gesloten. Hierin is overeengekomen dat de detailhandelsfunctie wordt verplaatst naar het buurtwinkelcentrum aan de Glacisweg. Voorwaarde daarbij is dat de bestaande detailhandelsfunctie niet meer mag worden uitgeoefend.

Vooruitlopend op een definitieve overeenkomst is deze afspraak inmiddels vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan.

Van gemeentezijde is ambtelijk medegedeeld dat op afzienbare termijn de verplaatsing zal worden geformaliseerd.

Wij merken hierover op dat het gemeentebestuur ons tot op het moment van goedkeuring van het bestemmingsplan geen uitsluitel heeft kunnen geven over de vraag of reclamants detailhandel ook daadwerkelijk naar het buurtwinkelcentrum kan worden verplaatst. De kans is daarmee aanwezig dat indien de verplaatsing onverhoopt niet door mocht gaan reclamant ook op de huidige locatie zijn detailhandel niet meer kan uitoefenen.

Gelet op de rechtszekerheid van reclamant zien wij ons genoodzaakt goedkeuring te onthouden aan de locatie waar reclamant momenteel nog zijn detailhandel uitoefent. Wij zijn daarbij van mening dat kan worden volstaan met onthouden van goedkeuring van de locatie Glacisweg 56 op plankaart B - functionele karakteristiek deelgebied 2. Op deze plankaart B is namelijk voor het betreffende perceel de functie "detailsdoeleinden-D" niet aangegeven. In het kader van de zgn. artikel 30 WRO-verplichting kon een en ander worden aangepast.

Wij achten de ingediende bedenkingen gegrond.

Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet overigens aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Ook anderszins bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

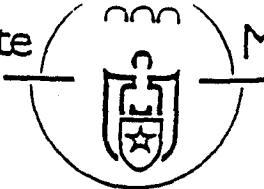
Besluit

1. De onder 5 genoemde reclamant niet in zijn bedenkingen te ontvangen.
2. De overige bedenkingen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan goed te keuren, met uitzondering van het gedeelte van de plankaart B - functionele karakteristiek deelgebied 2, dat nader is aangegeven met een rode omlijning en de artikelen:
 - * 6, lid 4, sub A, onder a (centrumdoeleinden);
 - * 7, lid 4, sub A, onder b tot en met d¹, f, h (gemengde doeleinden) en
 - * 8, lid 4, sub A onder a en c (woondoeleinden)die deel uitmaken van de voorschriften van het plan, waaraan de goedkeuring wordt onthouden.

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 o.m. het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vestigen wij de aandacht erop 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.



Volgno. : 107 - 1996
Datum : 18 juni 1996
Korr.no. : 96-15440

Dienst/Afd. : SOG
Raadscie : SenM
Steller : K. Jans/4547

Vaststelling bestemmingsplan Maas en Jeker.

AAN DE GEMEENTERAAD

901.970103

A. INLEIDING

In de vergadering van uw Raad van 2 april jl. heeft U ingestemd met het raadsvoorstel "Evaluatie, inspraak en overleg lokatiekeuze opvangvoorziening drugsverslaafden en bestemmingsplan Maas en Jeker". Na voorafgaande openbare bekendmaking in de Maaspost van 24 april 1996 en op de andere geschikte wijzen, zoals in de gemeente Maastricht gebruikelijk resp. op grond van de wet verplicht is, heeft met ingang van 25 april 1996 het ontwerp-bestemmingsplan Maas en Jeker gedurende vier weken overeenkomstig artikel 23 lid 2 Wet op de Ruimtelijke ordening ter visie gelegen (d.w.z. tot en met 22 mei 1996). Van de aan een ieder geboden gelegenheid om gedurende die termijn schriftelijk zijn zienswijze kenbaar te maken, hebben 7 personen resp. organisatie/instanties gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn in volgorde van binnenkomst genummerd:

1. Architectenburo Meyer Viol en Sondeijker, Gaspeldoorn 32, 6226 WR Maastricht namens Theuvaub b.v. te Heerlen en brouwerij De Ridder te Maastricht;
2. E. en H. Rikmenspoel, St. Hubertuslaan 27, 6212 BH Maastricht;
3. M.M. Vollebregt, Mergelweg 34a en b, 6212 XH Maastricht;
4. Drs. J.P.H.C. Buysrogge, St. Hubertuslaan 9, 6211 KC Maastricht namens het bewonersoverleg Sint Hubertuslaan;
5. bewoners van de Mergelweg resp. Kalfstraat mede namens 9 andere bewoners van de Mergelweg en Kalfstraat p.a. Mergelweg 34a en b, 6212 XH Maastricht;
6. Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur, DGW en T, Vestdijk 53, 5611 CA Eindhoven namens de Staatssecretaris van Defensie;
7. Mr. F.W. Udo, Bredestraat 12, 6211 HC Maastricht namens de Vereniging Leefbaarheid Sint Pieter, de heer E.B.R.M. Rijsemus, mevrouw G.H. Rijsemus-Koot en de heer Th. J.M. Wilken.



Commissie: Stedelijke Inrichting en Milieu

Raadsstuk volgnr.: 107 - 1996

Agendapunt raadsagenda: 4.

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Maas en Jeker.

Datum: 1 juli 1996

De commissie adviseert in het licht van de ongeëvalueerde inspraak op de ontwerp-horecanota, ten behoeve van de flexibilisering in het consolidatiegebied O.L. Vrouweplein en het deconcentratiegebied Bredestraat een voorstel te doen voor aanpassing van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt hoe de brief van de heer Erven die niet ontvankelijk is verklaard wordt afgehandeld.

Standpunt van Burgemeester en Wethouders:

Op 6 mei 1996 hebben wij de ontwerp-horecanota uitgebracht en vrijgegeven voor de inspraak. Naar aanleiding van de eerste voorlichtingsbijeenkomst op 21 mei 1996 hebben wij de inspraakperiode met weken verlengd tot 21 juni 1996. Maatgevend voor die verlenging was een zorgvuldige afstemming van het horecabeleid op het bestemmingsplan Maas en Jeker. Over dit bestemmingsplan heeft de Raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu op 1 juli 1996 advies uitgebracht. Daarbij is de ongeëvalueerde inspraak op de ontwerp-horecanota betrokken.

In de ontwerp-horecanota hebben wij onze beleidsvoornemens geformuleerd op het gebied van ruimtelijke ordening (differentiatie naar gebieden en branches), openbare orde (sluitingstijden, nachtleven, studentensociëteiten, drugsproblematiek, handhaving), milieu (inhaalslag Amvb-horeca, handhaving) en economie (bestedingen, werkgelegenheid). Aan de orde is thans een globale evaluatie van de planologisch relevante beleidsvoornemens, en concretisering daarvan in het bestemmingsplan Maas en Jeker.

In algemene zin hebben wij onderzocht op welke wijze wij tegemoet kunnen komen aan de wens van de commissie om, mede gelet op de inspraakreacties, meer flexibiliteit aan te brengen in de gebiedsgerichte beleidsvoornemens zonder afbreuk te doen aan de hoofdprincipes van de horecanota. Een dergelijke flexibiliteit kan ons inziens worden bereikt door een tussen-categorie te benoemen die zich qua status bevindt tussen "concentratiegebied" en "consolidatiegebied". Kenmerkend voor zo'n tussencategorie, waaraan wij de naam willen verbinden van "consolidatie-plus-gebied", vinden wij de volgende aspecten:

- het gebied dient qua horecafunctie een bovenstedelijke functie te vervullen, waarbij het beleid erop is gericht om die functie verder te ontwikkelen;

raad/cie/6



vervolg Standpunt van Burgemeester en Wethouders t.a.v. advies commissie SenM:

- de ontwikkeling van het consolidatie-plus-gebied zoeken wij vooral in een beperkte mogelijkheden tot nieuwvestiging in de restaurantsfeer in combinatie met uitbreidingsmogelijkheden naar de eerste verdieping voor een restaurant, zaalaccomodatie, vergaderruimte of daarmee vergelijkbare niet-overlast veroorzakende functie. Gelet op de reeds zeer hoge café- dichtheid in Maastricht, het (potentiële) effect van cafés op het woon- en leefklimaat en het (potentiële) effect van fastfoodzaken op de openbare ruimte, zijn wij geen voorstander van nieuwvestiging en/of uitbreiding naar de eerste verdieping van cafés en fastfoodzaken;
- voor een goede begeleiding van de verdere ontwikkeling, wordt voor de consolidatie-plus-gebieden (evenals het concentratiegebieden) publiek-private projectgroepen in het leven geroepen, waarin o.a. ondernemers, brouwerijen, bewoners, politie en gemeente participeren.

Een tweede mogelijkheid om de flexibiliteit in enige mate te vergroten kan ons inziens worden bereikt door deconcentratiegebieden om te zetten in consolidatiegebieden, in combinatie met het bieden van enige ruimte aan nieuwvestiging van restaurants.

Gelet op het bovenstaande staan wij ten aanzien van het bestemmingsplan Maas en Jeker de volgende wijzigingen voor:

1. Omzetting van het O.L. Vrouweplein westzijde van consolidatiegebied in consolidatie-plus-gebied (zie kaart, gebied 0), met ruimte voor uitbreiding van bestaande horecagelegenheden naar de eerste verdieping (voor een restaurant, zaalaccomodatie, vergaderruimte of daarmee vergelijkbare niet-overlast veroorzakende functie) waarbij d.m.v. een vrijstellingsbepaling per geval een afweging zal worden gemaakt, en ruimte voor nieuwvestiging van één restaurant, een en ander onder begeleiding van een nieuw in te stellen publiek-private projectgroep;
2. Gelet op de wijziging als genoemd onder 1., omzetting van de Bredestraat oostzijde, van consolidatiegebied in kernwinkelgebied, met een logische aansluiting op de Minckeleerstraat (zie kaart, gedeelte gebied 13);
3. Omzetting van de Bredestraat westzijde van deconcentratiegebied in consolidatiegebied (zie kaart, gebied 5a), met ruimte voor nieuwvestiging van één restaurant aan de zuidzijde.

De wijzigingen als voorgesteld onder 1. tot en met 3. hebben wij gevisualiseerd op de bijgevoegde herziene horecabeleidskaart met bijbehorende legenda. Indien het voorstel als bovenbeschreven wordt geaccordeerd door de gemeenteraad, worden de mutaties aansluitend verwerkt in de beschrijving, toelichting en kaarten van het bestemmingsplan Maas en Jeker. Verder zullen wij ervoor zorgdragen dat aan het besluit, mede in relatie tot de vervolprocedure, meer dan op de gebruikelijke wijze publiciteit wordt gegeven.

N.B. De Bredestraat vormt de grens tussen twee bestemmingsplangebieden. De noordzijde behoort tot het bestemmingsplan Centrum Binnenstad, de zuidzijde tot het bestemmingsplan Maas en Jeker. Qua horecafunctie wordt de Bredstraat-west gerekend tot het consolidatiegebied, Bredestraat-midden tot het deconcentratiegebied en Bredestraat-oost tot het kernwinkelgebied (zie horecabeleidskaart).

raad/cie/7



vervolg Standpunt van Burgemeester en Wethouders t.a.v. advies commissie SenM:

De gevraagde bouwvergunning tav. het Mosselhoes heeft betrekking op het vergroten van de sportschool met het voormalige cafe gedeelte en de daaronder gelegen kelder.

Afhandeling van de brief van dhr. Erven geschiedt als volgt. Vanwege de te late indiening van de zienswijze zal in het kader van de bestemmingsplan-procedure hierop niet inhoudelijk worden ingegegaan, omdat op formele gronden moet worden besloten tot niet-ontvankelijkheid. Van dit besluit zal dhr. Erven in kennis worden gesteld. Daarnaast loopt m.b.t. de verleende bouwvergunning voor de uitbreiding van het buurpand van dhr. Erven een afzonderlijke procedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. In het kader hiervan zal de rechtmatigheid van de verleende bouwvergunning worden beoordeeld.

raad/cie/8



Eén zienswijze is gericht aan ons College in plaats van aan U. Deze zienswijze dient te worden doorgeleid naar het bevoegd orgaan, zodat wij voorstellen deze aan te merken als bij uw Raad ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, zodat zij ontvankelijk zijn.

8. Op 28 mei 1996 is een aan ons College gerichte zienswijze geregistreerd bij de dienst S.O.G. onder nummer 96.0013621 van H.M.G. Erven, Graaf van Waldeckstraat 23, 6212 AM Maastricht. De zienswijze is gedateerd 21 mei 1996, doch blijkt het poststempel op de enveloppe gestempeld op 24 mei 1996. Deze zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en derhalve op formele gronden niet ontvankelijk.

Op 3 juni 1996 zijn de onder de nummers 1. t/m 7. genoemden en de niet ontvankelijke onder nummer 8. in de gelegenheid gesteld om een nadere mondelinge toelichting te geven op hun zienswijzen voor de raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu. Van deze gelegenheid hebben de onder de nummers 5, 7 en 8 genoemde personen resp. organisaties/instanties of vertegenwoordigers van hen gebruik gemaakt. Een verslag van de hoorzitting ligt bij de stukken ter inzage.

B. ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDINGEN

onder nr. 1:

Architectenburo Meyer Viol en Sondeyker namens Theuvaub b.v. en brouwerij De Ridder

Zienswijze:

De huidige situatie op het Onze Lieve Vrouweplein 26 is volgens betrokkene onjuist weergegeven. De horecabestemming (café) omvat ook perceel sectie B no. 2226; tevens is op beide percelen de 1e verdieping ook voor horeca in gebruik.

Beantwoording:

Het gestelde in de zienswijze is juist; de plankaart en bijlage 3 van de voorschriften zal worden aangepast.

Op grond van bovenstaande wordt de zienswijze gevolgd.

onder nr. 2:

E. en H. Rikmenspoel

Zienswijze:

De plankaart is onjuist; deze suggereert dat de panden Prins Bisschopsingel 51, St. Hubertuslaan 27 en St. Hubertuslaan 29 één geheel vormen, hetgeen niet zo is; de

Beantwoording:

Zoals in de verklaring op plankaart A - bestemmingen deelgebied 1 onder het hoofd aanduidingen is weergegeven, zijn de lijnen waarop reclamanten doelen een weergave



plankaart moet de juiste eigendomssituatie aangeven. Indien de juiste eigendomssituatie op de plankaart wordt aangegeven, blijkt dat de gemeente in het verleden een aantal onrechtmatige daden heeft gepleegd door bebouwing toe te staan; de oorspronkelijke situatie dient te worden hersteld.

In de voorschriften dienen bepalingen te worden opgenomen die bij verwaarlozing en verkrotting van panden het mogelijk maken op te treden.

van de topografische ondergrond. Een en ander overeenkomstig een ingevlogen situatie. Het is derhalve geen kadastrale ondergrond met ingemeten eigendomsverhoudingen. Er kunnen hier geen privaatrechtelijke rechten aan worden ontleend. De kaartweergave is in overeenstemming met artikel 16 lid 1.a. van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 waar staat: *"de kaarten worden getekend op een duidelijke ondergrond"*.

Wat betreft het gevraagde herstel van rechten wordt reclamanten gewezen op de uitspraken van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State van resp. 24.10.1984 en 29.06.1986 waarbij de door hen ingestelde beroepen zijn verworpen. Daarmee is door de allerhoogste bestuursrechtelijke instantie geoordeeld dat er geen sprake is van onrechtmatig handelen door de gemeente.

In een bestemmingsplan mogen voorschriften als door reclamanten bedoeld niet worden opgenomen. Artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt onder meer: *"... waarbij, voor zover dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is, de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en zo nodig, in verband met de bestemming, voorschriften worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen. Deze voorschriften mogen slechts om dringende redenen een beperking van het*



*meest doelmatige gebruik
inhouden enz."*

In de Woningwet resp. in de
Bouwverordening is in artikel
7.3.2. (Hinder) resp. artikel
7.4.1. (Preventie) het door
reclamanten bedoelde geregeld
(zie aldaar).

Het is van belang in de
voorschriften bepalingen op te
nemen die het de gemeente moge-
lijk maken om voor de bewoners
van buurpanden een vluchtweg
open te houden.

Zij dienen een basis te bieden
op te treden tegen de verhoogde
erfafscheiding op perceel Prins
Bisschopsingel 51 die een
dergelijke vluchtweg belemmert.

Tenslotte voegen reclamanten
hun ervaringen met het bureau
Inspraak en Ondersteuning toe.

onder 3:
M.M. Vollebregt

Zienswijze:

Er wordt gewezen op het feit
dat een, als gevolg van de
inspraak van betrokkene, aan-
gebrachte wijziging op de
plankaart op het verkeerde
perceel heeft plaatsgevonden.

Bij dit onderdeel van de
zienswijze van reclamanten
geldt het zelfde als boven-
staand is weergegeven. Het
bestemmingsplan mag eenvoudig
weg deze voorschriften niet
bevatten. Een en ander is
uitputtend geregeld in het
Bouwbesluit.

De geuite klachten in het
verslag zijn geen onderdeel van
de bezwaren tegen het
bestemmingsplan als zodanig.
Van het gebezigde taalgebruik
distancieert de gemeente zich.

Op grond van het bovenstaande
wordt de zienswijze niet
gevolgd.

Beantwoording:

Het gestelde in de zienswijze
is juist; de plankaart zal
worden aangepast.

Op grond van het bovenstaande
wordt de zienswijze gevolgd.



onder 4:
Bewonersoverleg Sint Hubertuslaan

Zienswijze:

Door de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteit (vrijstellingen) wordt het behoud van het huidige woon- en leefmilieu onvoldoende gewaarborgd; dit scheidt onzekerheid bij de bewoners.

De panden Sint Hubertuslaan 2 t/m 10 kennen een feitelijk militair gebruik. De voorgenomen bestemming (kantoren, bijzondere doeleinden, wonen) is onacceptabel.

De bestemming is zeer ruim en scheidt angst bij de bewoners. Het zou logisch en gepast zijn de panden een woonfunctie te geven.

Primair wordt gepleit voor handhaving van de bestemming militaire doeleinden. Wanneer de gemeente als nieuwe eigenaar in de toekomst een andere bestemming wil hebben, zou een

Beantwoording:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de door reclamanten bedoelde flexibiliteit één van de uitgangspunten geweest. Dit is conform hetgeen door de gemeenteraad is besloten en vastgelegd in de nota Ruimtelijke Ordening (december 1992). Op pag. 45 van de toelichting is dit verwoord. Op pag. 50 van de toelichting is tevens aangegeven: *"Uitdrukkelijk dient hierbij te worden gesteld dat het gebruik van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid geen automatisme mag zijn"*.

Procedureel is op een voorgenomen vrijstelling Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Stb. 1992, 315) van toepassing is. Dit geeft alle betrokkenen optimale procedurele rechtszekerheid.

Een bestemmingsplan geeft per bestemming het doel of de doeleinden aan *"die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend"* (gedeelte art. 12 Besluit op de ruimtelijke ordening, 1985). De gemeenteraad komt bij het leggen van bestemmingen een grote mate van beleidsvrijheid toe.

Alleen zwaarwegende planologische redenen kunnen aanleiding zijn om deze bestemmingen te beperken. In het onderwerpelijke geval zijn geen zwaarwegende planologische



planherziening gevolgd dienen te worden (zoals voor het gehele Tapijnkazerneterrein is opgenomen).

21

motieven c.q. argumenten aangevoerd, op grond waarvan de bestemming van de betreffende panden zich uitsluitend zou moeten beperken tot de bestemming woondoeleinden. In de voorschriften van het plan is exact weergegeven welke functies ter plaatse zijn toegestaan. Derhalve is deze bestemming voldoende duidelijk en biedt zij voldoende rechtszekerheid. Het onderwerpelijke bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de vestiging van een (dag-) opvangvoorziening voor drugsverslaafden, omdat deze functie onder de bestemming gemengde doeleinden (bijzondere doeleinden) is te kwalificeren. Op basis van een structurele aanpak, zoals verwoord in hoofdstuk 4 van de plantoelichting, heeft de raad op 2 april 1996 na een zorgvuldige voorbereiding en belangenafweging besloten de panden St. Hubertuslaan 4-6 voor dit doel aan te wijzen. Het handhaven van de geldende bestemming militaire doeleinden is niet reëel. Het militaire gebruik van deze panden is beëindigd en de gemeente heeft deze panden inmiddels in eigendom verworven. De onderwerpelijke bestemmingsplan-procedure kan worden opgevat als een planherzieningsprocedure voor het betreffende gebied, in het kader waarvan voldoende rechtsmogelijkheden voor belanghebbenden worden geboden.

De ruime bestemming gemengde doeleinden biedt de mogelijkheid tot vestiging van functies, die niet passen in een monumentaal pand c.q. een monumentaal deel van het

Deze zienswijze is klaarblijkelijk ingegeven door het op 2 april 1996 door de Raad genomen besluit de panden St. Hubertuslaan 4-6 aan te wijzen als dagopvangvoorziening



beschermd stadsgezicht en welke de bestaande historisch-ruimtelijke structuur in onevenredige mate aantasten.

ii

voor drugsverslaafden en de daarmee bij reclamante gepaard gaande vrees dat bij een dergelijk gebruik het pand c.q. de omgeving rommelig zal worden. Deze vrees is ongegrond. Er wordt ter plaatse geen bebouwing toegevoegd, maar er is uitsluitend sprake van een gebruiksverandering van de bestaande panden. Niet valt in te zien dat een dergelijk gebruik leidt tot een onevenredige aantasting van het monumentale pand respectievelijk het beschermd stadsgezicht. De persoon van de gebruiker is in planologisch opzicht immers in het geheel niet relevant. Bovendien zal de gemeente via de privaatrechtelijke weg (huurcontract) eisen stellen aan de wijze van het gebruik van de panden en de bijbehorende erven.

Zodoende wordt voorkomen dat er sprake zal zijn van een rommelijke uitstraling. In dit verband wordt ook verwezen naar het raadsstuk van 2 april 1996, deel 1, blad 13, 3e alinea.

Op grond van het bovenstaande wordt de zienswijze niet gevolgd.

onder 5:
Bewoners Mergelweg en Kalfstraat

Zienswijze:

De bestemming op het perceel Mergelweg 40 is ten opzichte van het in de inspraak geweest zijnde ontwerp-plan gewijzigd van H (= horecadoeleinden, niet zijnde (eet)café) in R (= recreatieinrichting) en HR (= horecadoeleinden restaurant). Het is onduidelijk waarom dit gewijzigd is.

Beantwoording:

De eerste constatering van reclamanten is juist. De wijziging heeft plaats gevonden omdat de rechtmatig op de bedoelde gronden gevestigde sportschool een recreatieinrichting is en HR voor de horecagelegenheid de juiste aanduiding leek. Dit laatste is echter niet juist. De horeca-



Reclamanten vragen zich af of het een legalisatie betreft van een zonder vergunning gevestigd en geëxploiteerd sportcentrum.

2

De overlast zal onvermijdelijk toenemen als gevolg van de door de eigenaar van de sportschool aangekondigde uitbreiding van de sportfaciliteiten. Tevens wordt gevreesd voor stankoverlast door chloorlucht uit zwembad-sauna. Er wordt verzocht de huidige bestemming te handhaven.

vergunning is vervallen (artikel 33 Drank en horecawet; intrekking op verzoek van exploitant).

Van een legalisatie van een onrechtmatige situatie, zoals reclamanten stellen, is derhalve geen sprake. Voor de verbouwing van het pand Mergelweg 40 is op 31.12.1986 bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning is rechtens onaantastbaar. Ook is er een onherroepelijke milieuvergunning voor dit gebruik (09.11.1990).

Daar vergroting van de recreatieinrichting met de voormalige HR beter ter plaatse past c.q. zeker niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse is deze wijziging als zodanig op de kaart aangebracht.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft middels de bouwvoorschriften aan hoe groot een toegelaten bestemming maximaal kan worden. Een eventuele bouwaanvraag zal daar aan worden getoetst. Op de verdieping moet de bestemming wonen gehandhaafd worden. Door het toevoegen van het voormalige café aan de sportschool zal derhalve de overlast ter plaatse niet toenemen.

Voor een wijziging van een inrichting is een nieuwe milieuvergunning noodzakelijk. In het kader hiervan zullen voorwaarden ter beperking van schade of hinder van de inrichting worden gesteld. Voor een toename van de overlast ter plaatse c.q. een onevenredige vergrote aantasting van het woon- en leefklimaat behoeft daarom niet te worden gevreesd c.q. dit is niet aannemelijk.



In de als ingelast te beschouwen zienswijze (brief 06.02.1996) wordt naast het bovenstaande naar voren gebracht dat er sprake is van een onevenredige parkeeroverlast voor de omwonenden door publieksaantrekkelijke activiteiten (zijnde de sportschool).

Het is juist dat de parkeersituatie ter plaatse (de Mergelweg-Kalfstraat) niet ideaal is. Met name in de avonduren. Desijds bij de plannen voor verbetering van de woonomgeving St. Pieter bleek bij de inspraak dat bij de bewoners van de Mergelweg sprake was van verschil van mening over de wijze waarop een verbetering van de straat vorm zou moeten krijgen. Er is afgesproken dat de status quo gehandhaafd blijft tot de evaluatie van de andere getroffen verkeersmaatregelen in St. Pieter heeft plaatsgevonden. De door reclamanten bedoelde parkeerproblematiek zal dan zeker aan de orde komen. Er zullen t.z.t. nieuwe oplossingen voorgesteld worden.

Gelet op het bovenstaande wordt de zienswijze niet gevolgd.

onder 6:
Ministerie van Defensie

Zienswijze:

Artikel 10 lid 2.c. van de voorschriften geeft te weinig mogelijkheden voor eventueel noodzakelijke ontwikkelingen. Er wordt verzocht een vrijstelling onder voorwaarden van dit artikellid op te nemen.

Beantwoording:

Het door reclamant gestelde is juist. Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van bedoelde vrijstelling door B. en W. onder voorwaarden.

Gelet op het bovenstaande wordt de zienswijze gevolgd.



onder 7:

Mr. Udo namens Vereniging Leefbaarheid Sint Pieter, de heer en mevrouw Rijsemus-Koot en de heer Wilken

Zienswijze:

Er^{is} bestaat bezwaar tegen wijziging van de bestemming militair terrein in gemengde doeleinden en in het bijzonder op de percelen Sint Hubertuslaan 4 en 6. Men verzoekt behoud van de vigerende bestemming tot definitief is beslist over de bestemming van het totale militaire terrein.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt naar hetgeen gesteld is onder 4. het tweede gedeelte.

Gelet op het bovenstaande wordt de zienswijze niet gevolgd.

C. AMBTSHALVE OVERWEGINGEN

Op grond van ambtshalve overwegingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen.

Voorschriften

- Artikel 1 lid 13 "op dat tijdstip" vervalt i.v.m. overbodige toevoeging.
- Artikel 1 lid 20. begripsbepalingen bijgebouw wijzigen in "een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan en ten dienst staat van het hoofdgebouw"; dit gebeurt om uniformiteit bij de begripsbepalingen te hebben in alle bestemmingsplannen.
- Artikel 6 lid 4. sub i. en j., artikel 7 lid 4. sub k. en l. en artikel 8 lid 4. sub g. en h. vervallen en worden vervangen door een nieuw sub lid i./j., sub k./l. resp. g./h. dat luidt: "van het bepaalde in lid 3. sub b. voor de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met maximaal 30% van de bestaande inhoud, met dien verstande dat maximaal 50% van het erf mag worden bebouwd en voor zover reeds meer dan 50% is bebouwd dit percentage niet verder mag worden verhoogd, met inachtneming van het bepaalde in lid 2. sub b. t/m g. en het overige bepaalde in lid 3."; dit gebeurt ten behoeve van de uniformiteit in bestemmingsplannen.
- Artikel 8 lid 2. sub c. aanvullen met: "- de woonfunctie in de woning in overwegende mate blijft gehandhaafd"; in verband met uniformiteit.
- Artikel 8 lid 3. sub k. 60 m² wordt vervangen door 80 m²; dit gebeurt in het kader van de uniformering van het maximaal aantal toegestane m² bijgebouw in alle bestemmingsplannen.



- Artikel 8 lid 4. sub o. aanvullen met "een tot aan de weg gelegen perceelsgrens"; in verband met denkbare situaties waar deze vrijstelling van Burgemeester en Wethouders op zijn plaats is.
- Artikel 26 aanvullen met een lid 10: "voor de bouw van maximaal 5 garageboxen aaneen met een hoogte van maximaal 3,00 m., een breedte van maximaal 3,00 m. per garagebox en oppervlakte per garagebox van maximaal 25 m² mits dit past binnen het stedenbouwkundig beeld, het de ruimtelijke kwaliteit niet aantast en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- Artikel 27 lid 5.A. (nieuw) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor zover het betreft het mogelijk maken van de bouw van meer dan 5 en maximaal 10 aaneengebouwde garageboxen met een hoogte van maximaal 3,00 m., een breedte van maximaal 3,00 m. per garagebox en een oppervlakte van maximaal 25 m² per garagebox mits dit past binnen het stedenbouwkundige beeld, het de ruimtelijke kwaliteit niet aantast en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- Verwijderen uit bijlage 3 (lijst afwijkende functies) Glacisweg 56 en Observantenweg 16 in verband met intentieverklaring tussen betrokkenen en de gemeente Maastricht.

Plankaarten

- in verband met de inhoud van de gesloten intentieverklaringen tussen de betrokkenen en de gemeente Maastricht wordt de letter D (detailhandelsdoeleinden) van de panden Glacisweg 56 en Observantenweg 16 weggehaald;
- de beekprofielen op plankaart A zijn aangepast aan de feitelijke situatie;
- op plankaart A (deelplan 2) in de bestemming gemengde doeleinden aan de Glacisweg hoek Papenweg in het rechtervak van de matrix is het cijfer 9 vervangen door het cijfer 10; dit om de mogelijkheid te openen ter plaatse ook woningbouw met een goothoogte van maximaal 10,00 m. te kunnen realiseren.

Toelichting

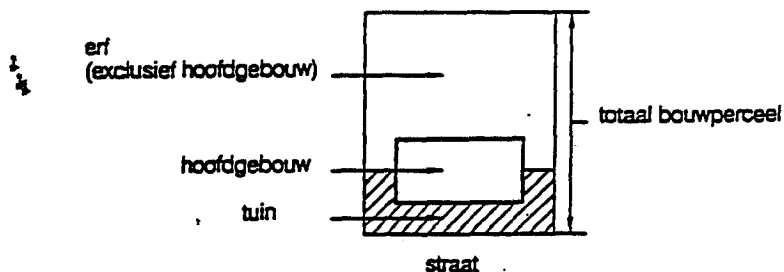
Aanvulling pg. 29 (boven Buurtwinkelcentrum Villapark)

Het is mogelijk dat op gronden aan de Observantenweg, op de plankaart B (deelgebied 2) aangegeven met de matrix B3, op termijn zullen worden bestemd voor woningbouw. Het zal dan voornamelijk grondgebonden woningen betreffen. Gelet op het nog grote aantal onzekerheden wordt t.z.t. een bestemmingsplanherziening voor deze gronden gestart.



Aanvulling pg. 53

Daar bij de bijgebouwenregeling vaak vragen komen over wat erf is, wordt in de volgende basistekening een principebeeld gegeven.



D. VOORSTEL MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN MAAS EN JEKER

Wij stellen uw Raad voor:

1. De personen resp. organisatie/instanties onder de nrs. 1. t/m 7. die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht ontvankelijk te verklaren en de persoon onder nr. 8 niet ontvankelijk te verklaren;
2. op grond van de vorenstaande antwoorden resp. overwegingen de zienswijzen van de personen resp. organisatie/instanties onder nrs 1., 3. en 6. geheel over te nemen en de zienswijzen van de personen resp. organisatie onder 2., 4., 5. en 7. niet te volgen;
3. op grond van de ambtshalve overwegingen de onder C. genoemde wijzigingen in de voorschriften, op de plankaarten en in de toelichting aan te brengen;
4. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Maas en Jeker zoals dat is aangegeven op de plankaarten A (bestemmingen), plankaarten B (functionele karakteristiek) en plankaarten C (ruimtelijke karakteristiek) en de voorschriften alsmede de toelichtende beschrijving.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- a. de zienswijzen;
- b. het ontwerp-bestemmingsplan Maas en Jeker;
- c. het verslag van de op 03.06.1996 gehouden hoorzitting (Raadscommissie S. en M.).



DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 18 juni 1996,
Dienst SOG, no. 96-15440 tot vaststelling van het bestemmingsplan Maas en
Jeker;;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan Maas en Jeker, zoals dat is
aangegeven en omschreven op de plankaarten A (bestemmingen), plankaarten B
(functionele karakteristiek) en plankaarten C (ruimtelijke karakteristiek) en
de voorschriften alsmede in de toelichting met ingang van 25 april 1996
gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, nadat daarvan de
openbare bekendmaking op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorge-
schreven wijze heeft plaats gehad;

dat m.b.t. het bovenbedoelde ontwerp-bestemmingsplan 8 zienswijzen zijn
kenbaar gemaakt door de in het bovenbedoelde voorstel van Burgemeester en
Wethouders genoemde personen resp. organisaties/instanties;

dat 7 zienswijzen tijdig zijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk zijn en 1
zienswijze buiten de termijn is ontvangen zodat zij niet ontvankelijk is;

dat 2 zienswijzen zijn ingediend bij het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Maastricht, maar dat deze worden beschouwd als
gericht tot de Raad van de gemeente Maastricht;

dat alle(n) die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid zijn
gesteld hun zienswijze nader toe te lichten in de openbare vergadering van de
Raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu van 3 juni 1996;

dat met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan 3 personen hun zienswijze
hebben toegelicht;

dat dit niet tot een andere opvatting heeft geleid met betrekking tot de
zienswijzen;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovenbedoelde voorstel van
Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te
maken, aanleiding is gevonden 3 zienswijzen geheel te volgen en de overige
zienswijzen niet te volgen;

dat op grond van ambtshalve overwegingen de voorschriften worden gewijzigd;

dat op grond van ambtshalve overwegingen een aantal plankaarten wordt
gewijzigd;

dat op grond van ambtshalve overwegingen de toelichting wordt gewijzigd en
aangevuld;

gehoord de raadscommissie Stedelijke Inrichting en Milieu;

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



BESLUIT:

- I. De zienswijze onder 8. niet ontvankelijk te verklaren;
- II. De zienswijze omschreven in voren bedoeld voorstel van Burgemeester en Wethouders van de personen en instellingen/organisatie onder de nrs. 1, 3 en 6 te volgen en de overige niet te volgen;
- III. De wijzigingen voortvloeiend uit de ambtshalve overwegingen aan te brengen;
- IV. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Maas en Jeker zoals dat plan is aangegeven op de plankaarten A (bestemmingen), de plankaarten B (functionele karakteristiek) en plankaarten C (ruimtelijke karakteristiek) alsmede de voorschriften en de toelichting.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 9 juli 1996.

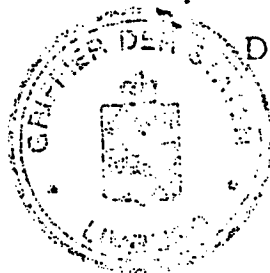
De Secretaris,

De Voorzitter,

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 17.12.96
R.O.V. 192. wa96/52432m.

Mij bekend.

De Griffier der Staten





Provincie
Limburg

Gedeputeerde
Staten

2

92-009
- 1.731.212

901.97.0103

Aan
De raad van de gemeente
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Hoofdgroep : ROV/GZ
Faxnr. : (043) 389 73 31
Ons kenmerk : 96/52432M
Bijlage(n) : div.

Behandeld : G. Steinbusch
Doorkiesnr. : (043) 3897413
Uw kenmerk : sog 96-20029
Maastricht : 17 december 1996

Onderwerp
Bestemmingsplan Maas en Jeker.

Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit van heden, ROV/GZ, nr. 96/52432M, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan hebben goedgekeurd met uitzondering van enkele onderdelen van de planvoorschriften en een gedeelte van plankaart B.

Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken treft u hierbij aan.

Met betrekking tot de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening merken wij nog het volgende op.

De betreffende plannen zullen, indien deze aan ons ter goedkeuring worden voorgelegd, eveneens, voor zover dit relevant wordt geacht, op bodemaspecten worden beoordeeld indien niet gebouwd wordt.

Wij verzoeken u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Gedeputeerde Staten van Limburg,
Overeenkomstig de geparafeerde minuut,
De Griffier,

S.v.p. bij beantwoording
datum en nummer
vermelden

Bezoekadres:
Limburglaan 10
Maastricht
Randwyck

Postadres:
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. (043) 389 99 99
fax (043) 361 80 99

bankrekening ING
67 94 11 372
postrekening
1060741