

X.110501.700007 T

Gemeente Maastricht

Toelichting
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Markt-Maas

Bijlage 2

Inspraakreacties en de beantwoording door
de gemeente Maastricht

Maastricht,
april 2001

EVALUATIERAPPORT

INSPRAAK VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN MARKT-MAAS

Van de inspraakreacties die tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Markt-Maas naar voren zijn gebracht, zijn de volgende van bestemmingsplantechnische aard:

Nautica Jansen B.V. (Wilhelminakade):

1. In het bestemmingsplan dient de bedrijvigheid, eventuele investeringen, onderhoud en toekomst van het familiebedrijf gecontinueerd te worden.

Antwoord:

Het bedrijf is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Markt-Maas en is derhalve in dit kader niet aan de orde. Overigens zal bij de uitvoering van het project Markt-Maas rekening gehouden worden met de belangen van het bedrijf.

Boels, Van Eindhoven & Coenegracht Advocaten namens de familie Choufoer (Kleine Gracht 11):

2. Het creëren van een voetgangersdoorgang door het pand Kleine Gracht 11 is voor de familie Choufoer onacceptabel en onbespreekbaar vanwege privacy- en eigendomsredenen en het mogelijk ontstaan van een oponthoudplaats voor druggebruikers.

Antwoord:

De doorgang vanaf het binnenplein via Kleine Gracht 11 naar Boschstraat-Oost is wenselijk omdat het Boschstraat-Oostkwartier fijnmaziger wordt gekoppeld aan het centrum, de Gubbelstraat een meer open en daardoor meer ontspannen karakter krijgt en meer voetgangersstromen door het gebied mogelijk zijn. Afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden is deze optie ingezet. Deze optie is evenwel geen must, maar zal het plan wel verbeteren.

De aanduiding op de kaart functionele en ruimtelijke karakteristiek moet als indicatie gezien worden. Daarnaast valt het perceel Kleine Gracht 11 buiten het plangebied van het bestemmingsplan Markt-Maas, waardoor de doorgang op grond van dit bestemmingsplan niet anders dan op vrijwillige basis gerealiseerd kan worden.

3. De hoogte van de huidige parkeergarage aan de Gubbelstraat (die in strijd zou zijn met de verleende bouwvergunning) mag niet als verworven recht het uitgangspunt zijn voor de te realiseren nieuwbouw.

Antwoord:

Uitgegaan wordt van de maximale hoogte zoals die op grond van het huidige bestemmingsplan Boschstraat-Oost toegestaan is, namelijk 17,5 meter. Dit zal nog eens expliciet in de voorschriften worden opgenomen.

4. Bij de nieuwbouw als vervanging van de parkeergarage tot aan de erfgrans dient rekening te worden gehouden met het burendrecht op grond van artikel 5.50 BW.

Antwoord:

Bij de nieuwbouw zal uiteraard rekening gehouden worden met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek.

5. In het bestemmingsplan dient duidelijk aangegeven te worden welk deel van de kelders (mede) onderdeel vormt van het bestemmingsplan.

Antwoord:

Enkel dat deel van de kelders dat gelegen is binnen de plangrens, maakt onderdeel uit van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan Markt-Maas. De plangrens is getrokken conform de huidige kadastrale perceelsgrenzen (zoals die liggen ter hoogte van het maaiveld).

Boels, Van Eindhoven & Coenegracht Advocaten namens de heren en mevrouw Vandooren (eigenaren panden Gubbelstraat 32, 32a en 34):

6. De economische en financiële haalbaarheid van de plannen wordt betwijfeld.

Antwoord:

De economische en financiële haalbaarheid wordt aangetoond in het raadsvoorstel dat in de tweede helft van dit jaar door de gemeenteraad behandeld zal worden.

Adelmeijer Hoyng Advocaten namens Rederij Stiphout:

7. Niet het voorontwerp-, maar het concept-voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden; bovendien staan de inspraakgegevens niet ingevuld in hoofdstuk 6.1 van de toelichting.

Antwoord:

Er is wel degelijk het voorontwerp toegezonden, maar abusievelijk stond op het begeleidingsblad concept-voorontwerp aangegeven. Overigens moge het voor zich spreken dat de inspraakgegevens pas ingevuld kunnen worden na afloop van de inspraakprocedure die thans doorlopen wordt.

8. De restaurant- en kantoorruimten van de rederij vallen wel in het nieuwe bestemmingsplan, maar de aanlegsteigers niet.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Markt-Maas wordt vastgesteld voor het gebied waarvoor de huidige regeling van de vigerende bestemmingsplannen Centrum-Binnenstad en Boschstraat-Oost niet (meer) afdoende is, doordat het project Markt-Maas op enkele punten gewijzigd is. Aangezien de steigers buiten dit gebied liggen, vallen ze onder de bestemming Waterstaatsdoeleinden zoals deze is geregeld in het bestemmingsplan Centrum-Binnenstad.

9. Zo lang geen nadere duiding van het hoogteverschil van de Wilhelminabrug in de bestemmingsplanvoorschriften voorhanden is, is het onmogelijk te voorzien of en zo ja in hoeverre schade geleden zal worden voor vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan Markt-Maas.

Antwoord:

Of en zo ja, in hoeverre schade optreedt, zal afhangen van de wijze van invulling zoals deze in overleg met Stiphout nader uitgewerkt zal worden.

10. Bezwaar wordt gemaakt tegen de beheersregeling in artikel 6 voor zover tekort gedaan wordt aan de bestaande bouwmogelijkheden op grond van de vigerende erfpachtovereenkomst (120 m² bvo exclusief overkapping). In dit kader moet tevens de uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 15% voor bestaande bebouwing zoals geregeld in artikel 9, lid 1 laatste alinea, ontoereikend worden geacht.

Antwoord:

Er wordt niet aangegeven in hoeverre en op grond van welke bepalingen in de huurovereenkomst zoals deze op 11-11-1976 geloten is tussen gemeente en Stiphout, tekort zou worden gedaan door het bepaalde in de artikel 6 en 9 van het nieuwe bestemmingsplan. Ons is hiervan in ieder geval niets gebleken. Overigens wordt over de exacte invulling en uitvoering van het Markt-Maasproject momenteel overleg gevoerd met Stiphout.

11. Artikel 7 moet de ruimte bieden voor het aanmeren van toeleveringsboten en vanwege de gebruiksovereenkomstakte Dienst der Domeinen ook voor ambulante handel.

Antwoord:

De verwijzing naar een gebruikersovereenkomst met de Dienst der Domeinen wordt niet begrepen, aangezien het de gemeente is die het perceel aan Stiphout in gebruik gegeven heeft en derhalve de enige relevante overeenkomst die tussen de gemeente en Stiphout is.

De regeling in artikel 7 over aanmeren en ambulante handel is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Centrum-Binnenstad. Bij nadere bestudering van de APV is echter gebleken dat deze materie in deze verordening afdoende geregeld is. De regeling in het bestemmingsplan is dan ook eigenlijk overbodig en zal daarom geschrapt worden.

12. In het bestemmingsplan wordt gemist dat de brugaanpassing bouwvergunningplichtig is.

Antwoord:

Niet het bestemmingsplan, maar de Woningwet is bepalend voor het al of niet bouwvergunningplichtig zijn.

13. Verzocht wordt om in artikel 3, lid 2 de bestemmingen horecabedrijf, restaurant, (eet)café, winkelgebonden horeca en kantoor met baliefunctie op te nemen.

Antwoord:

Op grond van artikel 5 onder B2 dient de nieuw te realiseren bebouwing in het verkeers- en recreatiegebied een horeca-en/of toeristisch-recreatieve functie te krijgen. De genoemde bestemmingen passen binnen deze omschrijving.

Boels, Van Eindhoven & Coenegracht Advocaten namens Grummer Interieur B.V. (Gubbelstraat 18) en mevr. Grummer (eigenaresse Gubbelstraat 38 en Van Hasseltkade 21a):

14. Bij de nieuwbouw als vervanging van de parkeergarage dient rekening te worden gehouden met het burendrecht op grond van artikel 5.50 BW.

Antwoord:

Zie onder 4.

15. De hoogte van de huidige parkeergarage aan de Gubbelstraat (die in strijd zou zijn met de verleende bouwvergunning) mag

niet het uitgangspunt zijn voor de te realiseren nieuwbouw.

Antwoord:

Zie onder 3.

Ir. A.J. Bedaux (Prins Bisschopssingel 21):

16. De kaart "functionele en ruimtelijke karakteristiek" dient aangepast te worden op de volgende aspecten: verschijningsvorm van het complex, de belevingswaarde van het plein, de verwerking van het verkeer van en naar de Wilhelminabrug en het parkeren op de Wilhelminakade.

Antwoord:

In beginsel worden de relevante functionele en ruimtelijke aspecten naar onze mening in voldoende mate aangegeven op de genoemde kaart. Desalniettemin zal, mede naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties, nog eens bekeken worden of de diverse elementen herschikt dienen te worden mede in relatie tot het doel en de status van de diverse onderdelen.