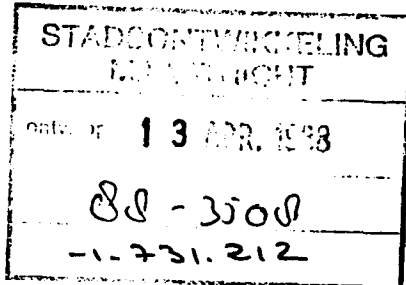




Provincie
Limburg

BIJLAGE 1

Provinciale
Planologische
Commissie



Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente Maastricht
Postbus 1985

6201 BZ MAASTRICHT

Bijlage(n):

Uw kenmerk:

Uw brief van:
22-10-1987

Ons kenmerk:
Bq 43726

Datum: 7 april 1988
Doorkiesnr.: (043)897341

Onderwerp: Advies inzake het ontwerp-bestemmingsplan Randwyck-Zuid.

Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld in de vergaderronde 88/1 van de Provinciale Planologische Commissie.

Allereerst is dit plan aan de orde geweest tijdens de vergadering van de Subcommissie Gemeentelijke Plannen van 23 februari 1988.

Daarbij kon van gedachten worden gewisseld met uw vertegenwoordigers, de heren Beurgens, afdeling R.P., en Demollin, afdeling P.N.V.

Daarna is het plan besproken in de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie van 16 maart 1988.

Wij delen u thans het volgende mede.

1. Planopzet.

De in het plan opgenomen criteria voor de vestiging van bedrijven kunnen, gelet op de functie en de zeer specifieke ligging van het bedrijfsterrein, worden onderschreven, maar er bestaan bedenkingen tegen de wijze waarop deze criteria in de gebruiksvoorschriften zijn verwoord (artt. 11 en 12).

Met name de in de bestemmingsomschrijving gebezigde begrippen "representatief en bovenlokaal karakter" en "imagoversterkend" worden niet objectief geacht en kunnen geen basis vormen voor de toetsing van aanvragen om bouwvergunningen. Bedoelde voorschriften zijn uit dien hoofde dan ook niet aanvaardbaar.

Typ.: Ke/tk
Doc.: 7399B/0148B

Svp bij beantwoording
datum en kenmerk
vermelden
Per brief een onderwerp

Bezoekadres:
Hoge Weerd 10
Maastricht
Randwijck

Postadres:
postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. 043 899999
telex 56548

Aangezien de gronden grotendeels eigendom zijn van uw gemeente en derhalve door u zullen worden uitgegeven, kunnen de in het plan beschreven doelstellingen in acht worden genomen in het kader van het uitgiftebeleid.

Ook kunnen bovengenoemde criteria als beleidsdoelstelling worden opgenomen in een niet rechtstreeks toetsbare beschrijving in hoofdlijnen. Voorts kan het stellen van nadere eisen (artikel 15, lid 1, onder b. W.R.O.) dienstig zijn. Het stellen van eisen aan de verschijningsvorm van bouwwerken kan/dient plaats te vinden in de sfeer van het welstandstoezicht.

2. (Detail)handel/bedrijven.

2.1. In het plangebied (uitsnede I) is aan de Vogelzangweg nr. 7 een agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft een veebezetting van 52 stuks mestvee (jongvee en zoogkoeien) en 18 ha cultuurgrond in gebruik (10 ha als weiland en \pm 8 ha voor de akkerbouw). Een deel van deze cultuurgronden is gelegen ten zuiden van het agrarisch bedrijf en bestemd tot "bedrijfsdoeleinden II" en zal derhalve aan het bedrijf worden onttrokken. Deze gronden zijn deels in eigendom bij het agrarisch bedrijf en deels gepacht. In de plandoelichting is niet vermeld of het bedrijf zal worden uitgekocht dan wel reële compensatiemogelijkheden zal krijgen.

Met name met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan kan een dergelijk inzicht niet worden gemist.

Overigens verdient het aanbeveling om in overleg met de hoofdgroepen R.O.V. en V.W.M., de begrenzing van de betreffende bouwkavel nader te bezien. Buiten het bestemmingsoppervlak zijn nl. sleufsilos gelegen terwijl een als burgerwoning in gebruik zijnd pand in het bestemmingsoppervlak is opgenomen. Voorts is het perceel, gelegen zuiden van de loods van de Boerenbond ten onrechte bestemd tot "bedrijfsdoeleinden".

Uwerzijds is gesteld dat met betrokkene overleg is gevoerd. De resultaten van dit overleg zullen in de toelichting worden opgenomen.

2.2. Het gestelde in de toelichting m.b.t. de maximale bedrijfsomvang van agrarische bedrijven om redenen van milieuhygiëne ontmoet bezwaren. Regeling daarvan dient plaats te vinden in het kader van de toepassing van de Hinderwet (hinderwetvergunning). Deze kwestie ware nog eens te bezien.

2.3.1. Volgens de regeling van de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden I" en "bedrijfsdoeleinden II" is bij bedrijven gevestigd op gronden gelegen in zone A van voorschriftenkaart 1, per bedrijfsvestiging één dienstwoning toegestaan. Hieraan ware de bepaling te verbinden dat deze dienstwoning slechts wordt toegestaan indien de noodzaak ervan uit bedrijfseconomisch oogpunt kan worden aangetoond.

- 2.3.2. In genoemde regelingen is de uitoefening van detailhandel uitgesloten. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het gebruik van de desbetreffende gronden voor de uitoefening van detailhandel in een aantal met name genoemde volumineuze goederen en voorts in goederen waarvan de verkoop vanwege hun aard in een woon- en winkelgebied ongewenst is.

Ten aanzien van de volumineuze goederen is sprake van een limitatieve opsomming. Het verdient aanbeveling deze regeling in algemenere zin te redigeren teneinde op dit punt de nodige flexibiliteit te bereiken.

Ten aanzien van de andere hier genoemde goederen is het aan te bevelen een indicatie te geven van wat hier bedoeld wordt, b.v. explosieve en/of brandgevaarlijke goederen.

Verder ontbreekt een vrijstelling voor de uitoefening van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en bewerkte goederen.

Los van het vorenstaande wordt opgemerkt dat de via deze vrijstelling toegelaten mogelijkheden op gespannen voet staan met de in de algemene omschrijving van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden I en II" opgenomen regeling om hier imago-versterkende bedrijven toe te laten.

3. Infrastructuur.

- 3.1. Reeds bij de behandeling van het inmiddels rechtsgeldige bestemmingsplan "Randwyck" door de P.P.C. (1980) is uitvoerig gediscussieerd over de verkeersproblematiek, die de ontwikkeling van het plan volgens de gestelde doeleinden teweeg zou brengen.

Bij de beslissing die de Kroon uiteindelijk ten aanzien van dit plan heeft genomen, werd goedkeuring onthouden aan de geprojecteerde bestemming "Hoger Onderwijs". Voorwat betreft de verkeersstructuur verklaarde de Kroon naar aanleiding van beroepschriften dat de capaciteit van de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden" voldoende moet worden geacht, temeer nu de plangedeelten met de bestemming "Hoger Onderwijs" niet gerealiseerd zullen worden.

In het voorliggende plan zijn deze gronden bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". Realisering van deze bestemming zal een toename van het verkeer tot gevolg hebben.

Deze omstandigheid gevoegd bij het gegeven dat de huidige ontwikkeling in het aangrenzend gebied "Randwyck-Noord" uit verkeerskundig oogpunt de nodige zorgen baart, leidt (opnieuw) tot de vraag of de voorgestelde ontwikkeling uit verkeerskundig oogpunt acceptabel is. Het plan geeft nl. geen inzicht in de te verwachten verkeersintensiteit en verkeersafwikkeling. Hoewel ten opzichte van 1980 nog steeds niets gewijzigd is in de noord-zuid-hoofdwegenstructuur (A2/E25 en oostelijke randweg), is er inmiddels wel een principebeslissing genomen met betrekking tot de tracévaststelling. Bij brief van 30 januari 1982 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat namelijk meegedeeld de uitbouw van de huidige traverse A2/E25 in de vorm van een tunnel te prefereren is boven een omlegging. De uitvoeringsbeslissing moet nog worden genomen.

De termijn waarop dit gebeurt hangt voor een zeer belangrijk deel af van de (financiële) middelen welke het Rijk ter beschikking zal stellen.

Gelet op de evidente behoefte aan de ontwikkeling van bedrijfsterreinen in het stedelijk gebied Maastricht kan hierop niet worden gewacht.

Belangrijk is echter wel dat de interne verkeersstructuur van Randwyck (inclusief de aansluitingen op het hoofdwegennet) optimaal moet worden gemaakt, ook al vanwege de doelstelling dit bedrijfsterrein goed te laten functioneren en om te kunnen concurreren met b.v. het bedrijfsterrein bij Gronsveld.

(Hierbij kan overigens gewezen worden op de bestemmingsomschrijving van de bestemming "bedrijfsdoeleinden I". Hierin is o.a. bepaald dat er uitsluitend bedrijven worden toegelaten waarvoor de aanwezigheid van een directe ontsluiting op de stedelijke infrastructuur of op de autosnelweg A2 een belangrijke vestigingsvoorwaarde is.)

Aangezien de aansluiting van de Oeslingerbaan op de A2 beperkt is (halve aansluiting), wordt het noodzakelijk geacht dat het geprojecteerde bedrijfsterrein een volwaardige ontsluiting krijgt. Dit wordt mogelijk gemaakt door de op de plankaart met een stippellijn (op het grondgebied van de gemeente Eijsden) aangeduide verbindingsweg tussen de Hoge Weerd en kunstwerk VII (bij de A2 ter hoogte van Gronsveld) ook daadwerkelijk uit te voeren.

Aanleg van deze weg zal ook positieve effecten hebben op de verkeersproblemen van Randwyck-Noord en zeker voor de verdere ontwikkeling van het watersportrecreatiecentrum Eijsden, ten westen van de Hoge Weerd.

Voorts zou overwogen kunnen worden het bedrijfsterrein rechtstreeks te ontsluiten aan deze verbindingsweg om het bedrijfsterrein nog directer bereikbaar te maken. Het gebied tussen de spoorlijn, de rioolwaterzuiveringsinstallatie, de ontsluitingsweg en het geprojecteerde bedrijfsterrein (in het bestemmingsplan bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke waarde) zou, indien in het kader van het nieuwe structuurplan daartoe de behoefte en wenselijkheid zou blijken, toegevoegd kunnen worden aan het bedrijfsterrein.

Tenslotte wordt in overweging gegeven de ontsluitingsweg tussen Heugem en het bedrijventerrein niet (of door middel van een zeer ondergeschikte verbinding) aan te laten sluiten op de Oeslingerbaan. Er worden immers problemen verwacht, aangezien ook het ziekenhuis en het MECC op dit punt aangesloten worden op de Oeslingerbaan.

Over de noodzaak van de aanleg van de verbindingsweg tussen de Hoge Weerd en kunstwerk VII is met u reeds overleg gevoerd. Uit dit overleg is gebleken, dat uw college hier in beginsel positief tegenover staat.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal over de daadwerkelijke aanleg van deze weg voldoende duidelijkheid moeten worden verschaft.

Het is voorts gewenst dat inzicht wordt gegeven in de verkeersproductiecijfers als gevolg van de gewijzigde bestemming (hoger onderwijs gewijzigd in bedrijfsdoeleinden).

Tenslotte wordt aangedrongen op een nader onderzoek m.b.t. de verkeersstructuur van het totale gebied Randwyck (Noord en Zuid).

Hierbij dienen te worden betrokken de voren gedane suggesties t.a.v. de verkeersstructuur. Speciale aandacht verdient of een volwaardige ontsluiting op de Oeslingerbaan verantwoord is in relatie tot de ontsluitingsproblematiek van Randwyck-Noord.

Een goede ontsluiting is met name van belang om het bedrijventerrein die kwaliteit te geven die uw college voor ogen staat.

- 3.2. Op de bestemmingskaart 2 zijn zowel bestaande leidingen als leidingenstroken aangegeven. Aangezien er geen plannen voorliggen voor de aanleg van nieuwe leidingen in deze stroken en evenmin in de toelichting inzicht wordt geboden of de realisering van deze bestemming binnen de planperiode zal geschieden, kan volstaan worden met het aangeven van de bestaande leidingen en de daarbij behorende veiligheidsafstanden.

Het betreft hier een 40 bar aardgasleiding waarvoor een veiligheidsafstand van 14 meter in acht moet worden genomen voor het deel van de leiding gelegen ten noorden van het ontvangststation en een veiligheidsafstand van 4 meter voor het deel van de leiding gelegen ten zuiden van het ontvangststation. Voor de aftakking in westelijke richting naar de ENCI dient eveneens een veiligheidsafstand van 14 meter in acht te worden genomen. De indruk bestaat dat in het plan de zgn. toetsingsgebieden zijn geregeld als "leidingstroken" hetgeen, zeker op een bedrijfsterrein onnodige beperkingen oplegt aan het gebruik van deze gronden. Het is zeer wel mogelijk binnen de toetsingsgebieden bepaalde bedrijfsactiviteiten te realiseren.

Tenslotte moet vermeld worden dat in het noordelijke plandeel een bestaande Limagasleiding op de plankaart ontbreekt.

4. Milieu.

- 4.1. De gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden I" en "bedrijfsdoeleinden II" zijn verdeeld in een drietal zones (voorschriftenkaart 1) waarin bepaalde categorieën bedrijven als aangegeven in de Staat van Inrichtingen toegestaan zijn. Deze staat is als bijlage in de plantoelichting opgenomen.

Tevens worden zondermeer bedrijven toegelaten welke qua aard en afmetingen hiermee overeenkomen (artikel 11, lid 2, artikel 12, lid 2).

Gelet op de ligging van dit bedrijfsterrein ten opzichte van Heugem wordt uitsluitend uit een oogpunt van objectiviteit aangeraden de regeling als volgt aan te passen.

"Voorts zijn die bedrijven, inrichtingen e.d. toegelaten die niet vermeld zijn in de Staat van inrichtingen, maar naar het oordeel van de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne in Limburg naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de toegelaten categorieën."

- 4.2. Voorts is in de desbetreffende artikelen een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen voor het toelaten van bedrijven in een hogere categorie van de Staat van Inrichtingen of voor daarmee qua aard en afmetingen vergelijkbare bedrijven, indien daardoor geen gevaar c.q. hinder is te vrezen voor het woon- en leefmilieu.

Van een verleende vrijstelling wordt de Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in kennis gesteld.

Met deze ruime vrijstellingsregeling kan niet worden ingestemd.

De milieuhygiënische implicaties kunnen van dien aard zijn dat in het kader van de nadere besluitvorming het in de afweging betrekken van een advies van een onafhankelijke, deskundige instantie noodzakelijk is.

Daarbij zal bekeken moeten worden hoe de specifieke milieubelasting van een bedrijf dat zich op een bedrijfsterrein wil vestigen, zich verhoudt tot de overige (toegelaten) activiteiten en (gelet op de afstand) tot de woonomgeving.

Daarbij is het noodzakelijk dat Burgemeester en Wethouders advies inwinnen van de inspecteur voornoemd.

Indien er een negatief advies zou worden gegeven kunnen Burgemeester en Wethouders alleen vrijstelling verlenen indien er een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten wordt verleend.

4.3. Uitvoering van het in de plantoelichting aangekondigde bodemonderzoek dient te geschieden volgens de V.N.G.-richtlijnen.

Hierbij wordt ook gewezen naar het begeleidend schrijven van Gedeputeerde Staten in verband met de recente besluitvorming omtrent het bestemmingsplan "Statenkwartier".

Het onderzoek dient te worden gericht op:

- a. de kwaliteit van de bodem;
- b. kwaliteit van het grondwater;
- c. de gasuittreding.

4.4. In de toelichting ware voorts te vermelden op grond waarvan door u een kleinere afstand tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt aangehouden dan die welke door Gedeputeerde Staten blijktens hun schrijven van 28 juni 1983 (1e afd. BM 9361) in overeenkomstige situaties wordt voorgestaan.

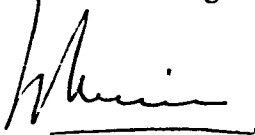
5. Voorschriften.

5.1. Artikel 13.

Voor de andere bouwwerken dient, in verband met het toelaten van silo's, de max. hoogte bepaald te worden op 8 meter. (Het plan gaat uit van max. 3 meter.)

5.2. De overige opmerkingen ten aanzien van de voorschriften, zullen u bij afzonderlijke brief van de directeur van de hoofdgroep Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting worden toegezonden.

Namens de Provinciale Planologische Commissie,

 , voorzitter.

 , secretaris.



Provincie
Limburg

Gedeputeerde
Staten

Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente Maastricht
Postbus 1985

6201 BZ MAASTRICHT

STADSONTWIKKELING MAASTRICHT
ontv. op 21 APR. 1988
88-3799 -1-731-212

Bijlage(n):
Uw kenmerk:

Uw brief van:
22-10-1987

Ons kenmerk:
Bq 43726

Datum: 15 april 1988
Doorkiesnr.: (043)897399

Onderwerp: Juridische aspecten voorontwerp-bestemmingsplan Randwyck-Zuid.

Met betrekking tot bovenvermeld bestemmingsplan en onder verwijzing naar het advies ter zake van de Provinciale Planologische Commissie merk ik ten aanzien van het plan het volgende op.

1. Plankaart 1.
De figuratie van de bestemming V (verkeersdoeleinden) behoeft aanpassing in verband met enkele anticipaties in het gebied, bestemd tot B I.
In de legenda met betrekking tot de bestemmingen ontbreken bij de subbestemmingen "rioolwaterzuiveringsinstallatie" en "nutsbedrijven" de aanduidingen "v" en "n".

Plankaart 2.
Uit oogpunt van duidelijkheid verdient het aanbeveling de in de legenda onder "aanduidingen" opgenomen zones in de uitsnede op te nemen.
Overigens is de relatie tussen de zones en de voorschriften van de diverse bestemmingen niet duidelijk. Indien deze zones geen juridische implicaties bezitten, horen zij niet op een bestemmingsplankaart thuis.
Daarbij valt op dat bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie twee bronnen zijn aangegeven, zonder dat daar steeds een zonecirkel aan wordt verbonden.

Typ.: Me/tk
Doc.: 7485B/0152

Svp bij beantwoording
datum en kenmerk
vermelden
Per brief één onderwerp

Bezoekadres:
Limburglaan 10
Maastricht
Randwyck

Postadres:
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. 043 899999
telefax 043 618099
telex 56548

bankrekening NMB
67 94 11 372
postrekening
1060741

Daarmee bestaat de enige waarde van plankaart 2 uit de (dubbel)bestemming "leidingenstrook". Uit oogpunt van doelmatigheid en rechtszekerheid zou het dan aanbeveling verdienen deze zone op plankaart 1 over te brengen. Daarnaast is het zo dat de figuratie op de kaart van deze strook op diverse punten verschillend is uitgevoerd.

In het geval dat de eerder genoemde zones wel juridische gevolgen (worden) toegekend, zou de mogelijkheid overwogen kunnen worden de daarbij betrokken cirkels ook over te brengen naar plankaart 1.

2. Planvoorschriften.

Artikel 7, lid 4.

De in dit voorschrift genoemde matrix komt op de plankaart niet voor.

Artikel 10.

In uitsnede I zijn bedrijven opgenomen die niet zijn gekoppeld aan een subbestemming, noch aan de categorale lijst zoals die in bijlage 1 van de plantoelichting is opgenomen.

Een en ander heeft tot gevolg dat het gemeentebestuur een sturingsmogelijkheid ontbeert indien op de betrokken percelen zich problematische ontwikkelingen voordoen.

Aanduiding subbestemming: zie opmerking bij plankaart 1.

In lid 2.I, onder a dient het woord "gebouwen" te worden vervangen door "bouwwerken".

Artikel 11.

Lid 1.

De aanhef van de doeleindenomschrijving geeft aan dat de gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden I" uitsluitend mogen worden gebruikt voor bedrijfsuitoefening enz. Teneinde strijdigheid met het bepaalde in het tweede lid te voorkomen stel ik voor achter het woord "mogen" in te voegen "met inachtneming van het bepaalde in lid 2".

Lid 2.

De op de voorschriftenkaart 1 weergegeven zone-indeling is m.i. door de gebruikte schaal onvoldoende duidelijk. Het verdient aanbeveling een en ander op de plankaart weer te geven.

Voorts is niet duidelijk hoe de staat van inrichtingen zich verhoudt tot de onder lid 1 opgenomen doeleindenomschrijving. Immers, een niet onaanzienlijk deel van de aldaar opgesomde bedrijven zullen in het algemeen niet licht voldoen aan de gestelde vestigingsvoorwaarden zoals nader verduidelijkt in pag. 1 t/m 3 van de plantoelichting.

Lid 3.b.

Ervan uitgaande dat met dit voorschrift niet wordt beoogd de begrenzing van de terreinen binnen de bestemmingen B I en B II te laten verschuiven, verzoek ik u het voorschrift aldus te redigeren dat het mogelijk wordt de bebouwingsgrens tussen genoemde bestemmingen maximaal 50 meter te verschuiven.

Lid 4.b.

Het voorschrift omtrent het oprichten van terreinafscheidingen kan niet worden aanvaard in zoverre dat er strijd is met het bepaalde in artikel 679 B.W.

Lid 4.c., onder a.

Het woord "perceel" ware te vervangen door "bouwperceel" (zie artikel 1, onder i).

Door het ontbreken van een aparte nummering van de vrijstellingsbepalingen is in de laatste alinea van lid c niet duidelijk van welk "sub b" vrijstelling kan worden verleend. Bovendien ontbreken in dit voorschrift toetsingscriteria.

Lid 5, 1e alinea.

Behalve het belang van het woon- en leefmilieu kunnen ook reeds gevestigde bedrijven belang hebben bij de vraag of in de nabijheid een bedrijf van een hogere categorie dan vermeld in de staat van inrichtingen, wordt toegelaten.

Lid 6 aanhef en onder a.

Nu bij de toepassing van de hier opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in aanzienlijke mate kan worden afgeweken van de in lid 1 opgenomen doeleindenomschrijving, verdient het dringende aanbeveling of nadere criteria te ontwikkelen of in de plantoelichting nader aan te geven onder welke omstandigheden bepaalde bedrijfsactiviteiten via een vrijstelling worden toegelaten.

(Tweede alinea.)

Conform vaste Kroonjurisprudentie horen regels omtrent het te voeren assortiment zonder een aangetoonde planologische noodzaak niet in een bestemmingsplan thuis. Daarnaast is dit voorschrift overbodig nu in artikel 15, lid 3, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van rechtswege aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid is toegekend voorwaarden aan een vrijstelling te verbinden. Voor een regeling binnen een bestemmingsplan is dan ook geen plaats.

Lid 7 aanhef en onder a.

Dit voorschrift biedt Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid vrijstelling te geven van de toegelaten bouwhoogte voor zover als het de Bedrijfsdoeleinden I betreft. De bebouwingsvoorschriften laten niet toe dat deze bestemming volledig wordt bebouwd. In verband hiermee is niet duidelijk of door de omschrijving "het totale te bebouwen terreinoppervlak" met evenbedoelde beperking rekening is gehouden (idem artikel 12, lid 7, onder a).

- onder b: alhier wordt het begrip "kavel" geïntroduceerd; zie hieromtrent opmerking bij lid 4.c., onder a (idem artikel 12, lid 7, onder b).

Artikel 12.

Zie opmerkingen bij artikel 11.

Lid 1, laatste volzin.

Bepalingen omtrent de situering van opslag horen niet thuis bij een doeleindenomschrijving, maar bij de regels omtrent het gebruik van gronden anders dan voor bouwen.

Daarbij geldt dat het voorschrift uit planologisch oogpunt relevant dient te zijn en geen onnodige beperking mag leggen op het meest doelmatig gebruik.

Artikel 13, lid 2.I., onder c.

Nu niet duidelijk is wat wordt bedoeld met het begrip "afzonderlijke voorziening" is evenmin duidelijk onder welke omstandigheden een dienstwoning toelaatbaar is.

Artikel 20, lid 1.a.

Duidelijkheidshalve ware achter het woord "mogen" tussen te voegen: "met inachtneming van het bepaalde onder b van dit lid". Bovendien geef ik er de voorkeur aan dat in de redactie van de onderliggende bestemmingen in de doeleindenomschrijving een verwijzing c.q. restrictie wordt opgenomen met het oog op het in dit artikel toegestane gebruik.

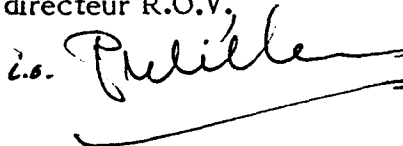
Artikel 23, lid 1, onder II, sub a.

Niet aangegeven is (en evenmin blijkt uit de toelichting) wat het toevoegen van de hier genoemde subbestemming "s" impliceert.

Artikel 26.

Achter het in de strafbepaling genoemde artikel 21 dient te worden ingevoegd "lid 1". Voorts is verzuimd overtreding van het bepaalde in artikel 14, lid 5 en artikel 20, lid 3.I. als een strafbaar feit aan te merken.

De directeur R.O.V.

i.o. 

Ministerie van Economische Zaken



STADSONTWIKKELING MAASTRICHT	
ontv. op	6 APR. 1988
	80-3281
	-i. 731.212

GEMEENTE, MAASTRICHT	
Ingek.:	5 APR. 1988
Corr.nr.:	
Klass.nr.:	
Coördinator	S.O.
Afdelingstermijn	
Rappellist	
Para. / no.	9

Aan

het College van Burgemeester
en Wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1985
6201 BZ MAASTRICHT

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage(n)
28-03-1988		0332803.B88	

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan "Randwijck-Zuid" te Maastricht.

Het door uw gemeente d.d. 18 december 1987 aan ons toegezonden ontwerp bestemmingsplan Randwijck-Zuid geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende kanttekeningen:

- Gezien de grootte en de kwaliteit en eventuele verdere ontwikkelingen van het bedrijfsterrein zijn wij van mening, dat de aansluitingen vanuit het bedrijfsterrein naar de A2, zo optimaal mogelijk dienen te zijn. Thans is slechts één op- en afrit in noordelijke richting aanwezig; realisatie van een goede aansluiting in zuidelijke richting achten wij evenwel voor dit terrein op korte termijn een absolute voorwaarde.
- In de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I en II worden in Zone A (toegelaten cat. 1 + 2 bedrijven), bedrijfswoningen zonder meer toegestaan. Gezien het hoogwaardig karakter van het bedrijfsterrein, verzoeken wij u bedrijfswoningen slechts middels vrijstelling van B & W toe te staan, waarbij B & W toetst of er vanuit het functioneren van het bedrijf een woning nodig is.
- In de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I en II worden begrippen als "representatief", "bovenlokaal karakter" en "imagoversterkend" genoemd. Deze begrippen zijn voor velerlei uitleg vatbaar en derhalve moeilijk hanteerbaar. Ter bevordering van de duidelijkheid en rechtzekerheid, lijkt het ons aanbevelingswaardig, een lijst van toegestane bedrijven in de voorschriften op te nemen.

Bezoekadres

Rijksconsulentschap v. Ec. Zkn.
Het Bat 12B, 6211 EX MAASTRICHT
Hoofdkantoor Postbus 20101
Bezuidenhoutseweg 30 2500 EC 's-Gravenhage

Doorkiesnummer

043-217444

Telefoon 070 798911

Telefax 070 474081

Telefax

Telex 31099 ecza nl

Telegramadres ecza gv

vervolg -2-
28-03-1988
0332803.B88

- In de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I en II wordt middels vrijstelling van B & W, detailhandel onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Het toelaten van de verkoop van bepaalde goederen, zoals granen - veevoeders - meststoffen - brandstoffen - zand - grind e.d. lijkt ons geenszins acceptabel, gezien de eisen die worden gesteld m.b.t. vestiging op dit hoogwaardige bedrijfsterrein. Wij verzoeken u de verkoop van deze goederen niet in de voorschriften op te nemen. Ook de verkoop van goederen, die vanwege hun aard in een woon- of winkelgebied ongewenst zijn, lijkt ons te ruim.
- Aan de Vogelzangweg is een "Boerenbond" gevestigd. Het perceel heeft een bedrijfsdoeleinden (B) bestemming. Er wordt niet verwezen naar de Staat van Inrichtingen. Met uitzondering van A-inrichtingen zijn alle bedrijfsactiviteiten mogelijk. Wij verzoeken u m.b.t. dit perceel slechts cat 1 + 2 - bedrijven toe staan. Ter plaatse wordt in een ruimte van ± 40 m² diervoeders - gereedschap - werkkleding - werkschoenen - zaden - stroop e.d. aan particulieren verkocht. Volgens art. 10 bedrijfsdoeleinden (B) is detailhandel uitgesloten. Wij verzoeken u een vrijstelling op te nemen m.b.t. bovengenoemde verkoop.

Het Rijksconsulentschap behartigt namens het Directoraat-Generaal Energie, de energie-aspecten in de ruimtelijke ordening. In dit kader verwijzen wij u naar het schrijven van de N.V. Nederlandse Gasunie d.d. 20 januari j.l., kenmerk TN/TE 88.3014.

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN
Rijksconsulentschap in de
provincie Limburg



Ir. H.N.J. Looyestijn
plv. rijksconsulent

Ministerie van Economische Zaken

STADSONTWIKKELING
MAASTRICHT

ontv. op 6 APR. 1988

80-3281

-1.731.212

GEMEENTE, MAASTRICHT

Ingek.: - 5 APR. 1988

Corr.nr.:

Klass.nr.

Coördinator

S.O.

Afdieningstermijn

Rospelliist

Para. 1.1.1

Aan

het College van Burgemeester
en Wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1985
6201 BZ MAASTRICHT

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

28-03-1988

0332803.B88

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan "Randwijck-Zuid" te Maastricht.

Het door uw gemeente d.d. 18 december 1987 aan ons toegezonden ontwerp bestemmingsplan Randwijck-Zuid geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende kanttekeningen:

- Gezien de grootte en de kwaliteit en eventuele verdere ontwikkelingen van het bedrijfsterrein zijn wij van mening, dat de aansluitingen vanuit het bedrijfsterrein naar de A2, zo optimaal mogelijk dienen te zijn. Thans is slechts één op- en afrit in noordelijke richting aanwezig; realisatie van een goede aansluiting in zuidelijke richting achten wij evenwel voor dit terrein op korte termijn een absolute voorwaarde.
- In de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I en II worden in Zone A (toegelaten cat. 1 + 2 bedrijven), bedrijfswoningen zonder meer toegestaan. Gezien het hoogwaardig karakter van het bedrijfsterrein, verzoeken wij u bedrijfswoningen slechts middels vrijstelling van B & W toe te staan, waarbij B & W toetst of er vanuit het functioneren van het bedrijf een woning nodig is.
- In de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I en II worden begrippen als "representatief", "bovenlokaal karakter" en "imagoversterkend" genoemd. Deze begrippen zijn voor velerlei uitleg vatbaar en derhalve moeilijk hanteerbaar. Ter bevordering van de duidelijkheid en rechtzekerheid, lijkt het ons aanbevelingswaardig, een lijst van toegestane bedrijven in de voorschriften op te nemen.

Bezoekadres

Rijkscounselantschap v. Ec. Zkn.
Het Bat 12B, 6211 EX MAASTRICHT
Hoofdkantoor Postbus 20101

Bezuidenhoutseweg 30

2500 EC 's-Gravenhage

Doorkiesnummer

043-217444

Telefoon 070 79 89 11

Telefax 070 47 40 81

Telefax

Telex 31099 ecza nl

Telegramadres ecza gv

vervolg -2-
28-03-1988
0332803.B88

- In de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I en II wordt middels vrijstelling van B & W, detailhandel onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Het toelaten van de verkoop van bepaalde goederen, zoals granen - veevoerders - meststoffen - brandstoffen - zand - grind e.d. lijkt ons geenszins acceptabel, gezien de eisen die worden gesteld m.b.t. vestiging op dit hoogwaardige bedrijfsterrein. Wij verzoeken u de verkoop van deze goederen niet in de voorschriften op te nemen. Ook de verkoop van goederen, die vanwege hun aard in een woon- of winkelgebied ongewenst zijn, lijkt ons te ruim.
- Aan de Vogelzangweg is een "Boerenbond" gevestigd. Het perceel heeft een bedrijfsdoeleinden (B) bestemming. Er wordt niet verwezen naar de Staat van Inrichtingen. Met uitzondering van A-inrichtingen zijn alle bedrijfsactiviteiten mogelijk. Wij verzoeken u m.b.t. dit perceel slechts cat 1 + 2 - bedrijven toe staan. Ter plaatse wordt in een ruimte van ± 40 m² diervoeders - gereedschap - werkkleding - werkschoenen - zaden - stroop e.d. aan particulieren verkocht. Volgens art. 10 bedrijfsdoeleinden (B) is detailhandel uitgesloten. Wij verzoeken u een vrijstelling op te nemen m.b.t. bovengenoemde verkoop.

Het Rijksconsulentschap behartigt namens het Directoraat-Generaal Energie, de energie-aspecten in de ruimtelijke ordening. In dit kader verwijzen wij u naar het schrijven van de N.V. Nederlandse Gasunie d.d. 20 januari j.l., kenmerk TN/TE 88.3014.

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN
Rijksconsulentschap in de
provincie Limburg



Ir. H.N.J. Looyestijn
plv. rijksconsulent

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR MAASTRICHT
EN OMSTREKEN
HET BAT 2 - 6211 EX MAASTRICHT



Gemeente Maastricht
Beleidssektor E.A.W.
De heer A.C. Pasmans
Postbus 1985
6201 BZ MAASTRICHT

ons kenmerk: 3/223.51ha

onderwerp:

datum: 27 juli 1987

Geachte heer Pasmans,

Onder verwijzing naar uw brief van 9 juli 1987, waarin u mij tekeningen doet toekomen inzake bedrijventerreinen Randwijck, (tekeningnummer S03. dd 01.07.1987), alsmede een toelichting, bericht ik u het volgende.

Ten eerste spreek ik mijn waardering uit voor de wijze waarop de toelichting op het ontwikkelingsplan bedrijventerreinen Randwijck is opgezet.

Het is een helder en leesbaar verhaal.

Met betrekking tot punt 5. milieu-randvoorwaarden, hanteert u het instrument van de gedifferentieerde bestemmingscode conform de VNG-uitgave: "Bedrijven en milieuzônering".

Van de zijde van de Kamer van Koophandel en Fabrieken bestaat weinig bezwaar tegen de indeling volgens de lijst van de VNG*.

Eveneens bestaat geen bezwaar tegen de gehanteerde afstanden tot de woonbebouwing, voor zover de "afscherpende" werking van woonomgeving-vriendelijke bedrijfsvormen is meegenomen bij de bepaling van de toelaatbare categorieën aan bedrijven op de binnenterreinen!

Immers op die wijze kunnen conflicten tussen bedrijventerreinen en hun direkte omgeving op verantwoorde wijze gereguleerd worden.

Het bezwaar van de categorie-indeling is evenwel dat het geen geïntegreerde afweging is. Het vertrekpunt is het milieu.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken zou er voorstander van zijn te komen tot een meer funktionele indeling, waarbij een integrale afweging plaatsvindt vanuit de economische invalshoek, (bedrijfs-economisch, sociaal-economisch) alsmede de milieu- en ruimtelijke orderings-optiek.

Daarbij wordt gekeken welke bedrijfsfuncties op een bepaalde wijze geclusterd kunnen worden.

* Mits hierdoor de flexibiliteit van het plan en dus de aanwendbaarheid van de terreinen voor gedifferentieerde bedrijfsvormen, gewaarborgd blijft.



-2-

Een functionele indeling naar bedrijven, die op een natuurlijke wijze bij elkaar horen en van elkaars nabijheid kunnen profiteren, waardoor synergie-effekten ontstaan, geniet onze voorkeur.

Met betrekking tot de geleiding en de ontsluiting van het bedrijventerrein Randwijck, merken wij op dat u voornemens bent het bedrijventerrein te classificeren als een exclusief en hoogwaardig bedrijventerrein.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken merkt op dat het in deze tijd "usance" is te praten over exclusieve en hoogwaardige bedrijventerreinen. Het label van bedrijventerreinen met deze "slogans" roept verwachtingen op die in vele gevallen niet waar gemaakt kunnen worden.

Waar in de stad Maastricht behoefte aan is, zijn met name bedrijventerreinen voor kleine en ambachtelijke activiteiten.

In dat verband wil de Kamer graag verwijzen naar het rapport van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid "Op maat voor het midden- en kleinbedrijf". Daarin wordt aangegeven dat het denken op bestuurlijk politiek niveau teveel wordt ingegeven door ontwikkelingen binnen het grootbedrijf. De evolutie van de werkgelegenheid komt evenwel vooral totstand in het midden- en kleinbedrijf.

Het midden- en kleinbedrijf is geen verkleinde kopie van de organisatiestructuur en marktconceptie van het grootbedrijf.

Daarnaast merken wij op dat een exclusief en hoogwaardig bedrijventerrein een optimale bereikbaarheid moet hebben.

Optimaal bereikbaar betekent: een goede en bij voorkeur zichtbare ontsluiting naar de internationale autowegen en een aansluiting op de spoorwegen in verband met de ontwikkeling van het gekombineerde weg-railvervoer, faciliteiten voor terminals, alsmede optimale telematica-faciliteiten.

Met betrekking tot de ontsluiting van het bedrijventerrein Randwijck, merken wij op dat dit slechts in noordelijke richting op een adequate wijze is ontsloten op de internationale autowegen.

In zuidelijke richting is er geen aansluiting op de internationale hoofdwegenstructuur E25/A2.

Ten aanzien van de aansluiting op de spoorwegen, wordt de mogelijkheid van een raccordementspoor afgedaan als een aangelegenheid voor de private sektor. Hoewel de Kamer dit standpunt kan volgen, zou zij er de voorkeur aan geven de mogelijkheid te verkennen een tracé vrij te houden voor een raccordementspoor.



-3-

Met betrekking tot optimale telematica-faciliteiten menen wij, dat wij voorzichtig uw standpunt kunnen onderschrijven, dat via de ontwikkeling van de PTT-Telecommunicatie, hierin op termijn in ruime mate wordt voorzien.

Het bedrijventerrein Randwijck, onderverdeeld in een drietal fasen, kent naar gelang de ligging een gedifferentieerde m2-prijs. Het systeem van een gedifferentieerde prijsstelling wordt door de Kamer onderschreven.

De voorgestelde prijs van f 150,-- per m2, achten wij echter prohibitief.

Er zou naar gestreefd moeten worden de m2 prijs onder de f 100,-- te houden.

De f 100,-- grens is voor zover het de ervaringen van de Kamer van Koophandel en Fabrieken betreft, voor vele bedrijven, met uitzondering van enkele hele grote, de psychologische bovengrens. Het hanteren van de gedifferentieerde m2-prijs, kan er toe leiden dat bij de eerste uitgifte van een bedrijventerrein een psychologisch effect ontstaat, waardoor het bedrijventerrein voor potentiële investeerders als niet betaalbaar wordt afgedaan.

Rentepolitiek.

De Kamer van Koophandel geeft u in overweging er naar te streven gedurende de tijd dat bedrijventerreinen worden uitgegeven, de m2-prijs op een gelijk niveau te houden. Om dit te kunnen bereiken zal de rente-bijbeschrijving achterwege gelaten moeten worden. Via een interne verrekenprijs kan vanuit een post bevordering economische ontwikkelingen, waarvan sprake is in de werkgelegenheidsnota, de rente aan het grondbedrijf betaald worden.

Met betrekking tot de aansluiting van de nuts-voorzieningen, gaat de voorkeur van de Kamer uit naar het ten laste brengen van de voor-investeringskosten van de exploitatie van de Nutsbedrijven. De winsten van de Nutsbedrijven zouden voor een deel ten goede moeten komen aan de onrendabele investeringen op bedrijventerreinen.

Openbare groenvoorziening.

20% van de bruto beschikbare ruimte wordt aangewend voor openbare groenvoorziening. Het onttrekken van veel kostbare ruimte in de stad Maastricht ten behoeve van openbaar groen zou op haar mērites bekeken moeten worden. Door het hanteren van andere normen is het mogelijk de m2-prijs in neerwaartse zin te beïnvloeden.



-4-

De groenvoorziening moet primair een functie hebben als visuele barrière tussen wonen en werken. Een 20%-optie lijkt ons daarbij een te groot ruimtebeslag.

Positieve effecten met betrekking tot de exploitatierekening in de onderhoudssfeer, laten wij in deze buiten beschouwing.

Graag zouden wij over deze reactie met u van gedachten willen wisselen. Wij stellen het erg op prijs hiertoe in de gelegenheid te worden gesteld.

Hoogachtend,

Drs. P.E.M.A. Haane
sekretaris