



VOLGNUMMER
89-2012

DATUM
21 augustus 2012

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2012.32842

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststellen bestemmingsplan Maastricht-West

STELLER
Tullemans/350 4116
paul.tullemans@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering van het bestemmingsplan Maastricht-West ter vaststelling voor. Het plangebied omvat de deelgebieden Daalhof, Mariaberg-Trichterveld, Hazendans, Belfort, Pottenberg, Annadal, Brusselsepoort, Malpertuis en Caberg.

Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een conserverend karakter. Dat willen zeggen dat de bestaande ruimtelijke (en planologische) situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Enkel die ontwikkelingen waarvan vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan concrete plannen voorhanden zijn, waarvan de benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd en waarvan het wettelijk verplicht kostenverhaal is gewaarborgd worden betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan.

Het voorgaande betekent overigens niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zijn binnen het plangebied. Maar zij worden te zijner tijd, na een belangenafweging door de gemeente, gefaciliteerd middels een separate projectafwijkings- of bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend plan maakt één nieuw bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op basis van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een geval als aangewezen in artikel 6.2.1a Bro.

Het betreffende bouwplan aan de Bilsbaan 14-18 kan een gemerkt worden als een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a onder a,b en c. Er is derhalve geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Tevens is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in dit plan opgenomen. Voorafgaand op de formele terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft op 25 augustus 2011 een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE.

Het bestemmingsplan Maastricht-West heeft als ontwerp met ingang van 29 mei 2012 gedurende 6 weken voor een ieder terinzagegelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. In de als Bijlage 2 opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

Raadsvoorstel



2. Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport ontwerpbestemmingsplan Maastricht-West, NL.IMRO.0935.bpMtrichtWest-ow01 (bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan Maastricht-West gewijzigd vast te stellen met in acht name van de in de lijst van wijzigingen (bijlage 3) opgenomen aanpassingen;
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan Maastricht-West het digitale bestand o_NL.IMRO00935.bpMtrichtWest-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Aanleiding

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering van het bestemmingsplan Maastricht-West ter vaststelling voor. Het plangebied omvat de deelgebieden Daalhof, Mariaberg-Trichterveld, Hazendans, Belfort, Pottenberg, Annadal, Brusselsepoort, Malpertuis en Caberg.

Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een conserverend karakter. Dat willen zeggen dat de bestaande ruimtelijke (en planologische) situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Enkel die ontwikkelingen waarvan vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan concrete plannen voorhanden zijn, waarvan de benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd en waarvan het wettelijk verplicht kostenverhaal is gewaarborgd worden betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan.

Het voorgaande betekent overigens niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zijn binnen het plangebied. Maar zij worden te zijner tijd, na een belangenafweging door de gemeente, gefaciliteerd middels een separate projectafwijdings- of bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend plan maakt één nieuw bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op basis van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een geval als aangewezen in artikel 6.2.1a Bro.

Het betreffende bouwplan aan de Bilsersbaan 14-18 kan een gemerkt worden als een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a onder a,b en c. Er is derhalve geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Tevens is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in dit plan opgenomen. Voorafgaand op de formele terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft op 25 augustus 2011 een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE.

Het bestemmingsplan Maastricht-West heeft als ontwerp terinzage gelegen van 29 mei 2012 tot en met 9 juli 2012

4. Relatie met bestaand beleid

Huidige planologische situatie.

Binnen het plangebied gelden thans het bestemmingsplan Maastricht-West (vastgesteld 1994) en diverse wijzigingsplannen. Daarnaast is in de loop der jaren een groot aantal vrijstellingen (WRO) en



afwijkingen (Wro) verleend. Deze ruimtelijke plannen worden middels het nieuwe plan voorzien van een nieuwe uniforme juridische regeling. Daardoor wordt voldaan aan de herzieningsverplichting van de Wro.

Toekomstig voorgestane ontwikkelingen en in te passen vergunde ruimtelijke ontwikkelingen
Hieronder en in de plantoelichting worden een aantal ontwikkelingen kort beschreven en gelden zodanig als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Tevens zijn de ontwikkelingen omschreven die op basis van een eerder afgegeven vergunning mogen worden uitgevoerd maar nog niet (volledig) zijn afgerond.

Herontwikkeling Caberg-Malpertuis

Voor deze deelgebied is een buurtontwikkelingsplan opgesteld (zie ook 2.4). De doelstellingen en inhoudelijke hoofdlijnen van de buurtaanpak zijn vastgelegd in het raadsbesluit van 20 december 2005. De precieze invulling wordt tijdens de uitvoering in onderling overleg vastgesteld. In totaal zijn er zes projectgebieden aangewezen in de wijk:

1. **Wijkpark en omringende woningbouw**

Het bestaande groengebied tussen Caberg en Malpertuis wordt omgevormd tot een nieuw wijkpark. Het park wordt opnieuw ingericht: er komt veel groen en er worden nieuwe sport-, spel- en recreatievoorzieningen aangelegd. Het park heeft in voorliggend plan de bestemming 'Groen' gekregen. De reeds opgerichte en vergunde nieuwe woningen zijn positief bestemd.

2. **Largo-, Koraal-, Cimbalestraat**

In dit deelgebied zijn 144 appartementen gesloopt. Er komen hier koopwoningen voor verschillende doelgroepen. De reeds opgerichte en vergunde nieuwe woningen zijn positief bestemd.

3. **Caberg-Zuidoost**

In dit gebied worden woningen van Servatius gesloopt. Het terrein van de voormalige garage op de hoek van de Peter Huyssenlaan wordt bij de herontwikkeling betrokken. Ook wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. De plannen hiervoor zijn nog in ontwikkeling en worden dan ook niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Zodra de plannen voldoende concreet zijn worden ze gefaciliteerd middels een separate procedure.

4. **Wiemerink**

Nadat het nieuwe wijkgebouw gereed is, komt de huidige locatie van de Wiemerink vrij. Over de exacte invulling wordt nog nagedacht en worden dan ook niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Zodra de plannen voldoende concreet zijn worden ze gefaciliteerd middels een separate procedure.

5. **Via Regia**

Vanuit de buurtaanpak is ingezet op woningbouw aan de Malpertuis kant van het Via Regiapark. De plannen hiervoor zijn nog in ontwikkeling en worden dan ook niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Zodra de plannen voldoende concreet zijn worden ze gefaciliteerd middels een separate procedure.

6. **Centrum Malpertuis**

Besloten is om het winkelcentrum te herontwikkelen. In verband met de leefbaarheid is geconstateerd dat een klein boodschappencentrum nodig blijft. De precieze invulling is nog niet bekend. Indien het project niet past binnen de geldende planregels zal te zijner tijd een separate procedure doorlopen worden.



Herontwikkeling Mariaberg

De buurten Blauwdorp, Proosdijveld en Trichterveld vormen samen Mariaberg. Ook hier wordt gestreefd naar vernieuwing van delen van de woningvoorraad. De vernieuwing verloopt geleidelijk en is behalve van sloop en nieuwbouw ook afhankelijk van verkoop van corporatiewoningen. *De reeds vergunde herstructurering in het gebied Javastraat-Tongerseweg-Celebesstraat-Borneostraat is positief bestemd middels de 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw'.*

Verder zijn binnen de deelgebieden Mariaberg/Trichterveld nog diverse plannen in ontwikkeling maar nog onvoldoende concreet. Deze plannen worden dan ook niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan maar worden te zijner tijd gefaciliteerd middels een separate procedure. Zo ook de verbinding naar de binnenstad welke "de Blauwe Loper" wordt genoemd. Deze verbinding verloopt in het verlengde van de Calvariestraat door in de wijk. Buurtvoorzieningen worden hieraan zoveel mogelijk gekoppeld.

Winkelcentrum Brusselse Poort

De eigenaar van het winkelcentrum is voornemens om het winkelareaal en bijbehorende parkeervoorzieningen uit te breiden. De uitbreiding wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het bestaande winkelcentrum, langs de Eenhoornsingel ter plaatse van de huidige parkeerplaats. Boven de nieuw te bouwen winkelruimte c.q. parkeervoorziening zijn tevens een beperkt aantal woningen voorzien ten behoeve van senioren. Het winkelcentrum zal zich meer dan nu gaan oriënteren op de woonbuurten in West.

Het concept voor de uitbreiding van het winkelcentrum vertrekt vanuit een gebiedsvisie voor het gehele gebied gelegen tussen de Via Regia, Porseleinstraat en Dr. Bakstraat.

De uitwerking van dit project is nagenoeg gereed en zal gefaciliteerd gaan worden middels een separate procedure. Om te voorkomen dat beide procedures elkaar gaan frustreren is het winkelcentrum buiten het voorliggend plangebied gelaten.

Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht-Noord (RMP)

Het plangebied Maastricht-West (oud) overlapt voor een klein deel het gebied waarvoor de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen met het oog op de realisering van het RMP en de vestiging van een locatie voor perifere detailhandel. Het RMP is een combinatie van twee prioritaire projecten: de integrale gebiedsontwikkeling Belvédère en het programma Maaskruisend Verkeer.

Het RMP omvat de gebiedsontwikkelingen Belvédère (op de westelijke Maasoever) en Limmel aan de Maas (op de oostelijke Maasoever) met diverse woon- en werkmilieus in samenhang met de verbetering van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de tramverbinding Vlaanderen-Maastricht en de realisatie van het cultuurcluster in de Timmerfabriek. De mogelijke westelijke aanlanding van de Noorderbrug in het plangebied Belvédère zou dan de "drager" zijn van het project en kan dan mogelijk gevolgen hebben voor het plangebied van Maastricht-West. Voor een goede aansluiting van de Noorderbrug op het bestaande wegennet in Maastricht-West zullen dan immers de bestaande routes opnieuw moeten worden ingericht ter verbetering van de doorstroming, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid. Er zal nog onderzoek worden gedaan naar de (her)verdeling van het verkeer over de verschillende routes (tussen de Noorderbrug en de westelijke woonwijken). Dit conform de uitspraak van de raadscommissie Stadsbeheer, Milieu en Mobiliteit op 8 februari 2010. Aangezien momenteel echter nog een aantal alternatieve voorstellen voor de verbetering van het maaskruisend verkeer nader onderzocht worden, is het op dit moment nog niet mogelijk om eventuele gevolgen voor het plangebied van Maastricht-West concreet te maken. Het voorliggend plangebied is derhalve aangepast op de contouren van het "RMP-gebied". Zodra de plannen voldoende concreet zijn worden ze gefaciliteerd middels een separate procedure.

Bilsersbaan 14-18



In het recente verleden is door de eigenaar van het bedrijfsperceel Bilserbaan 14-18 verzocht om een omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit om, na sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing, te komen tot de realisatie van twee stadsvilla's (twee-onder-een-kap-woning) met bijbehorende bijgebouwen. Bij besluit van d.d. 13 juni 2008 (kenmerk 2008-0140i) en d.d. 12 oktober 2009 (kenmerk 2009-0147i) heeft het college reeds ingestemd met de realisering van de grondgebonden woningen en aangegeven dat de juridische inkadering zal geschieden in de actualisatie van het bestemmingsplan Maastricht-West.

Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

In het voorliggend bestemmingsplan Maastricht-West is het MPE opgenomen. Het bestemmingsplan wordt gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

Het cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'(ME) een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, Architectuurhistorie, landschap en archeologie beschermd worden. Het nieuwe aan het MPE systeem is dat de bescherming niet via een verordening geregeld wordt maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 8 zienswijzen ingediend. Ten behoeve van de beantwoording van deze reacties is een zienswijzen rapport opgesteld waarin zowel wordt ingegaan op de ontvankelijkheid als op de inhoud van de zienswijzen. Dit zienswijzenrapport is opgenomen als Bijlage 2 bij dit raadsvoorstel. Op basis van dit zienswijzenrapport wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve overwegingen.

- Abusievelijk is op de verbeelding ter plaatse van het perceel Volksplein 33 de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen. Dit komt niet overeen met de huidige feitelijke en planologische situatie. Derhalve wordt de betreffende functieaanduiding verwijderd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 8, de functieaanduiding 'bedrijf' wordt opgenomen.
- De situering van de functieaanduiding ter plaatse van het perceel Volksplein 33 komt niet volledig overeen met de eigendomssituatie. Dit wordt op elkaar afgestemd.
- Met betrekking tot het pand Bilserbaan 1 / Dr. Van Kleefstraat 2-4 is een omgevingsvergunning verleend (d.d. 21-5-2012, kenmerk 12-0498WB) voor de vestiging van een uitvaartwinkel met een opbaar ruimte. Op de verbeelding wordt naast de reeds geprojecteerde functieaanduiding 'detailhandel' tevens de functieaanduiding 'opbaar ruimte' opgenomen.
- De contouren van de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de kerk van Mariaberg (Fatimaplein) komt niet volledig overeen met de eigendomssituatie. Dit wordt op elkaar afgestemd. Het bouwvlak wordt niet vergroot.
- In artikel 18 van de planregels (Waarde – Maastrichts erfgoed) is op diverse plekken abusievelijk de verkeerde nummering gebruikt (artikel 19 i.p.v. artikel 18). Dit wordt allemaal aangepast naar het juiste artikelnummer te weten 18.
- In artikel 1.17 is abusievelijk de verkeerde omschrijving opgenomen van het begrip 'bedrijf'. Deze wordt gewijzigd in:



een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

- In artikel 4, 5, 6, 7 en 15 wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1. Dit moet zijn bijlage 4.
- De contouren van de bestemming 'Wonen' aan de achterzijde van de woningen Schaliedekkersdreef 1, 3, 5 en 7 komen niet volledig overeen met de eigendomssituatie. Dit wordt op elkaar afgestemd.
- De tekst in paragraaf 4.2 van de toelichting voor wat betreft het onderdeel Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht-Noord (RMP) wordt aangepast aan de laatste stand van zaken. Voor de concrete tekst wordt verwezen naar de lijst van wijzigingen.

Op basis van het zienswijzen rapport en met in acht name van deze ambtshalve overwegingen dienen er bij de vaststelling een aantal wijzigingen in het plan te worden aangebracht. Deze wijzigingen zijn concreet aangegeven in de als bijlage 3 opgenomen lijst van wijzigingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen met in acht name van deze lijst van wijzigingen.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Niet van toepassing

7. Personeel

Niet van toepassing

8. Informatie en automatisering

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing

11. Financiën

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen. Het voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Wel worden op grond van het plan een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij wordt voorzien in de toevoeging van een woning als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op basis van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een geval als aangewezen in artikel 6.2.1a Bro. De herontwikkeling ter plaatse van de Bilsersbaan 14-18 kan een gemerkt worden als een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a onder a,b en c.



VOLGNUMMER
89-2012

De initiatiefnemer heeft op eigenkosten de benodigde haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. De kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en het doorlopen van de planologische procedure worden "afgedekt" door middel van de legesverordening. Voor het overige heeft dit plan geen financiële gevolgen.

12. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport ontwerpbestemmingsplan Maastricht-West, NL.IMRO.0935.bpMtrichtWest-ow01 (bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan Maastricht-West gewijzigd vast te stellen met in acht name van de in de lijst van wijzigingen (bijlage 3) opgenomen aanpassingen;
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan Maastricht-West het digitale bestand o_NL.IMRO00935.bpMtrichtWest-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

13. Vervolg/Planning

Aangezien het plan gewijzigd is vastgesteld dient het raadsbesluit volgens artikel 3.8 lid 4 van de Wro onverwijld langs elektronische weg naar de inspecteur van de ruimtelijke ordening respectievelijk gedeputeerde staten van Limburg te worden gestuurd. Deze kunnen binnen 6 weken na de vaststelling een aanwijzing geven inhoudende dat een onderdeel geen deel blijft uitmaken van het plan.

Aangezien het een beheersplan betreft en geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn verwachten wij niet dat dit gaat gebeuren.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient in dit geval zes weken na te vaststelling te geschieden. Vanaf dat moment kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken gedurende de termijn van ter inzage legging (zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op die onderdelen van het bestemmingsplan, die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het plan treed in werking daags na afloop van de beroepstermijn tenzij er binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval wordt de uitspraak van genoemde voorzitter afgewacht.

Het plan is onherroepelijk daags na de beroepstermijn indien geen beroep is ingesteld, dan wel zodra op het beroep afwijzend is beslist.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



VOLGNUMMER
89-2012

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

1. Het ontwerp bestemmingsplan.
2. De ingediende zienswijzen.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

89-2012

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 augustus 2012,
team Ontwerp, no. 2012.32842;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Maastricht-West met ingang van 29-05-2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze termijn 8 zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, inclusief het zienswijzenrapport, dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport ontwerpbestemmingsplan Maastricht-West, NL.IMRO.0935.bpMtrichtWest-ow01 (bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan Maastricht-West gewijzigd vast te stellen met in acht name van de in de lijst van wijzigingen (bijlage 3) opgenomen aanpassingen;
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan Maastricht-West het digitale bestand o_NL.IMRO00935.bpMtrichtWest-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 18 september 2012.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

Zienswijzenrapport bij besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht-West.

Inleiding.

Het bestemmingsplan Maastricht-West heeft als ontwerp met ingang van 29-05-2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken.

In het kader van deze ter inzage legging zijn de navolgende zienswijzen ingediend.

Overzicht zienswijzen :

1. d.d. 29 juni 2012; registratienummer 2012.29839,
ingekomen 2 juli 2012.
2. d.d. 29 juni 2012; registratienummer 2012.30396,
ingekomen 3 juli 2012.
3. d.d. 9 juli 2012;
registratienummer 2012.31146, ingekomen 9 juli 2012.
4. d.d. 5 juni 2012; registratienummer 2012.31197, ingekomen 10
juli 2012.
5. mede namens meerdere bewoners (lijst)
t.d. 6 juli 2012; registratienummer 2012.30793, ingekomen 6 juli 2012.
6. BV d.d. 5 juli 2012, geen registratienummer,
ingekomen 5 juli 2012.
7. d. 21 juni 2012; registratienummer 2012.29876, ingekomen 2 juli 2012.
8. namens dhr. d.d. 5 juli 2012; geen
registratienummer, ingekomen 5 juli 2012.

de ontvankelijkheid van reclamanten.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Maastricht-West heeft met ingang van 29 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 25 mei 2012;
- Publicatie in het plaatselijk weekblad De Ster van 25 mei 2012;
- De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht 25 mei 2012.

De termijn van de ter inzage legging eindigde derhalve op 9 juli 2012. Daarmee is voldaan aan de wettelijke eisen.

Er zijn zienswijzen ingediend via het e-mailadres van de gemeenteraad. Gelet op artikel 2:15, lid 1 Awb kan een bericht elektronisch naar een bestuursorgaan worden verzonden voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg voor het indienen van zienswijzen is geopend. Het gemeentebestuur van Maastricht heeft aangegeven dat een zienswijze elektronisch kan worden ingediend, hetgeen ook in de openbare kennisgeving is aangegeven.

Raadsbijlage



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

De zienswijze van reclamant nummers 7 is gericht aan team Vergunnen. Gelet op artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht is de zienswijze onverwijld doorgezonden aan de gemeenteraad van Maastricht.

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De verzendtheorie is echter alleen van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of per e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend. De zienswijzen van reclamanten nummers 3, 4, 5 en 7 zijn respectievelijk op 9 juli, 10 juli, 6 juli en 2 juli per e-mail ontvangen.

Het vorenstaande betekent dat de zienswijzen nummers 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 kunnen worden ontvangen.

De zienswijze van reclamant nummer 4 mag niet ontvangen worden. Termijnen van de ter inzage legging van bestemmingsplannen zijn fatale termijnen. Zienswijzen die buiten de termijn worden ingediend mogen formeel niet in behandeling worden genomen. Toch wordt gemeend om in zulke gevallen de betreffende zienswijze wel ambtelijk te beoordelen.

Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen.

Alle binnengekomen zienswijzen zijn genummerd zoals hiervoor aangegeven. I.v.m. het anonimiseren van de zienswijzen worden enkel de nummers vermeld van de zienswijzen.

Hieronder is allereerst een korte samenvatting van de zienswijze opgenomen met daaronder de reactie van de gemeente.

Zienswijze 1

Reclamant constateert dat de primaire regenwaterbuffer op de hoek Veliahof/Drenkelingsweg niet correct op de verbeelding is weergegeven en verzoekt het plan op dit punt aan te passen.

Reactie 1

Met behulp van de geodata van het Waterschap is de betreffende regenwaterbuffer alsnog correct weergegeven op de verbeelding.

Conclusie 1

Deze zienswijze wordt gevolgd en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan enkel de bestaande kinderboerderij, de boerderijwinkel en weekmarkt reguleert. Het plan dekt echter niet volledig het gebruik zoals deze in de afgelopen jaren onder het beheer van het CNME is ontwikkeld. Bovendien zijn de weiljes rondom de kinderboerderij enkel tot "Groen" bestemd.

Om in de toekomst de kosten van het beheer te kunnen financieren is het wenselijk om een aantal aan de kinderboerderij gerelateerde activiteiten uit te breiden en te ontwikkelen. Reclamant vraagt om in dit kader de volgende functies mogelijk te maken binnen de bestemmingen.



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk':

- De kinderboerderij, de boerderijwinkel en de weekmarkt.
- Kleinschalige groene kinderopvang.
- Kleinschalige horeca ter ondersteuning van de aan de kinderboerderij en natuureducatie gerelateerde activiteiten.
- De huisvesting van medewerkers in het kader van activiteiten die een directe relatie hebben met natuureducatie en de kinderboerderij.
- Buurtactiviteiten die een directe relatie hebben met de kinderboerderij, zoals workshops met eigen en streekproducten.
- Kinderfeestjes in relatie met natuureducatie.
- Therapeutische dienstverlening in relatie met de natuur en de dieren op de kinderboerderij.
- Lichamelijke ontspanning in relatie met de natuur als buitenactiviteit.

Binnen de bestemming 'Groen':

- Het houden van landbouwhuisdieren binnen het kader van een kinderboerderij.
- Maximaal 12 stallen (waarvan 9 reeds bestaande stallen) voor het houden van landbouwhuisdieren met per stuk een maximum oppervlakte van 15 m² en maximum hoogte van 2,5 m boven maaiveld.
- Therapeutische dienstverlening in relatie met de natuur en de dieren op de kinderboerderij.
- Lichamelijke ontspanning in relatie met de natuur als buitenactiviteit.

Reactie 2

Voor wat betreft de bestaande activiteiten in de weiljes direct grenzend aan de boerderij Daalhoeve wordt opgemerkt dat de in het ontwerpplan opgenomen bestemming 'Groen' inderdaad geen recht doet aan het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing. Bij de actualisatie van het (nog) vigerend bestemmingsplan Maastricht-West in het uitdrukkelijk de bedoeling geweest om de bestaande (legale) situatie, voor zover mogelijk, te respecteren. Binnen de reguliere groenbestemming zijn de bestaande, aan de kinderboerderij gerelateerde activiteiten, niet mogelijk. Om dit alsnog mogelijk te maken zal op de verbeelding ter plekke van de bedoelde weiljes de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – kinderboerderij' opgenomen worden.

Voor wat betreft de uitbreiding van de gebruiksfuncties het volgende. Nabij de kinderboerderij is het buurtcentrum 't Atrium' gevestigd. Deze is in 2005 verbouwd om de inmiddels groter groeiende wijk Daalhof te voorzien van geschikte ruimten. Het Atrium is de aangewezen plek voor het sociale en culturele centrum voor alle buurtbewoners in de wijk. In de Structuurvisie wordt dit nogmaals onderstreept.

Het is niet wenselijk dat door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de kinderboerderij de functie van 't Atrium, als sociaal en cultureel centrum, in het geding komt. De toegestane functies op de kinderboerderij dienen zich dan ook te beperken tot kleinschalige aan de kinderboerderij en de natuureducatie gerelateerde activiteiten. De gemeente Maastricht is reeds enige tijd in overleg met de Stichting Boerderij Daalhoeve over het toekomstig beheer van Boerderij Daalhoeve en de daar bijkomende kosten. Dit moet uiteindelijk resulteren in een samenwerkingsovereenkomst.



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

De in het ontwerpplan opgenomen gebruiksmogelijkheid kinderboerderij met boerderijwinkel en weekmarkt is bij nader inzien te eng geformuleerd en geeft geen ruimte voor andere (dan de letterlijk genoemde) aan de kinderboerderij gelieerde functies. De bestemmingsomschrijving zal derhalve aangepast worden in: kinderboerderij en mits kleinschalig en ondergeschikt een boerderijwinkel, weekmarkt en overige aan de kinderboerderij en natuureducatie gerelateerde activiteiten.

Conclusie 2

Deze zienswijze wordt gevolgd en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

Reclamant geeft aan dat de in het ontwerpplan opgenomen dubbelbestemming "Waarde-Maastrichts erfgoed" beperkend is voor de volgende complexen:

- Poortgebouw Pottenberg, concrete status: 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone C'.
- MG-flat Potteriestraat: 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone C'.
- Flats Mariaberg: 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a'.

De genoemde complexen zijn in alle opzichten niet toekomstbestendig. Met name in het licht van de stijgende vraag naar senioren huisvesting sluiten de wooneenheden niet op die vraag aan. Het binnen de bestaande gebouwen renoveren van de wooneenheden om bij deze doelgroep aan te sluiten is financieel en bouwtechnisch niet uitvoerbaar en uit dat oogpunt niet realistisch.

Reclamant wil binnen enkele jaren in het kader van de herstructurering van de wijken komen tot sloop en herbouw. Die herstructurering zal een productdifferentiatie inhouden waaruit automatisch seniorenhuisvesting voortvloeit. Het ontwerpbestemmingsplan vormt daarbij een ernstig belemmerde factor. Daarnaast stelt reclamant vraagtekens bij de status die aan de complexen wordt toegekend. Daarom wordt verzocht de beperkingen die voortvloeien uit de dubbelbestemming 'Waarde-Maastricht erfgoed' niet om het vast te stellen plan op te nemen.

Reactie 3

De gemeenteraad heeft in 2008 via de nota Springlevend Verleden besloten het Maastrichts Planologisch Erfgoed-systeem stadsdekkend in te voeren. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft een uitgebreide en gedegen inventarisatie plaatsgevonden van de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, stedenbouwkundige karakteristiek, landschap en archeologie.

De betreffende waardering betekent niet dat alle ontwikkelingen volledig op "slot" zijn. De plannen worden wel via de omgevingsvergunning getoetst of hiermee de cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden aangetast. Behoud gaat in beginsel voor vernieuwen of ontwikkelen wat kan betekenen dat soms gezocht moet worden naar een oplossing die de aanwezige waarden niet of minder aantast. Dit staat ook aangegeven in paragraaf 4.2 (onder 'Maastrichts Planologisch Erfgoed in relatie tot toekomstige ontwikkelingen') en paragraaf 6.1 van de plantoelichting.



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

Daarbij wordt opgemerkt dat de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Stichting Woonpunt en de gemeente in overleg zijn om voor het gebied Pottenberg integraal herstructureringsplan en buurtontwikkelingsplan op te stellen waarbij naast de herbestemmings- en hergebruikmogelijkheden van de individuele gebouwen ook de stedenbouwkundige en architectuurhistorische cultuurwaarden van de wijk Pottenberg worden meegewogen. Het is op dit moment nog niet mogelijk om een besluit te nemen omtrent de door reclamant genoemde gebouwen.

Conclusie 3

Deze zienswijze wordt niet gevolgd en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

Reclamant merkt op dat de bescherming van de cultuurhistorische waarden voor het gebied ten zuiden van de Van Akenweg geregeld is in het bestemmingsplan Malberg/Oud Caberg. Het monumentale en archeologisch belangrijk gebied ten noorden van de Van Akenweg (bestemmingsplan Lanakerveld) is echter nog niet in het Planologisch Erfgoed Regime opgenomen. Dit is een vorm van rechtsongelijkheid en heeft in de praktijk al geleid tot verlies van cultuurhistorische waarden.

Reclamant heeft in het windturbine dossier aangegeven dat het nog uit te voeren inrichtingsplan Albertknoop duidelijk een rol zou moeten spelen bij de plaatsing van de windturbines. Dat argument is ook van toepassing op de ontsluiting naar België, de ontsluiting van het bedrijventerrein en de wenselijkheid van het niet realiseren van de woningbouw aan de westrand als gevolg van reeds bestaande geluidsoverlast. Deze thema's zijn door reclamant ook aan de orde gesteld in de zienswijzen op de Structuurvisie 2030 en het ontwerpbestemmingsplan Noorderbrug.

Reactie 4

De door reclamant genoemde locaties en ontwikkeling zijn allen gelegen buiten het plangebied van het voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan Maastricht-West. De regeling in dit plan heeft hier dan ook geen invloed op.

Voor wat betreft de bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied ten noorden van de Van Akenweg (bestemmingsplan Lanakerveld) wordt het volgende opgemerkt. De regeling Maastricht Planologisch Erfgoed komt bij de actualisatie van alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht aan de orde. Dus ook voor het gebied Lanakerveld. In dat kader zal een inventarisatie plaatsvinden van de aanwezige cultuurhistorische waarden en waar nodig zullen de waarden in het nieuwe bestemmingsplan bescherming genieten middels de dubbelbestemming 'Waarde-Maastricht erfgoed'.

Conclusie 4

Deze zienswijze wordt niet gevolgd en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5

Raadsbijlage



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

Reclamanten kunnen zich niet bevinden in de toevoeging van de functieaanduiding 'praktijkruimte' ter plekke van het perceel Ooftmengersdreef 10. De handhaving van de vigerende bestemming "Woondoeleinden" afgezet tegen het hiermee strijdige gebruik als fysiotherapie en logopedie praktijk is in het recente verleden herhaaldelijk in bestuursrechtelijke procedures aan de orde gesteld. Reclamanten zijn van mening, de voorgeschiedenis in aanmerking nemende, dat het geen recht doet aan de ruimtelijk-stedenbouwkundige merites om het huidig gebruik in de vorm van de praktijkruimte positief te bestemmen. De verkeersaantrekkende werking van de praktijkruimte zorgt van een nijpende parkeersituatie in de Ooftmengersdreef. Zij verzoeken dan ook om de functieaanduiding 'praktijkruimte' te amoveren.

Voorts wijzen reclamanten op een tegenstrijdigheid in de toelichting en de regels voor wat betreft de toepassing van de Parkeernormen Maastricht 2011. In paragraaf 2.4.13 van de plantoelichting wordt aangegeven dat het genoemde parkeerbeleid geen randvoorwaarden biedt voor het bestemmingsplan. Dit terwijl in artikel 22 van de planregels wordt aangegeven dat bij een functieverandering het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de bedoelde parkeernorm.

Tot slot verzoeken reclamanten om de begrips- en bestemmingsomschrijving zodanig aan te passen dat helder is wat onder kamerverhuur wordt verstaan en welke bestemmingsregels ter zake van toepassing zijn. Het ontwerpbestemmingsplan biedt in dit opzicht niet voldoende zekerheid.

Reactie 5

Bij brief van 18 april 1975 heeft het college van de gemeente Maastricht de toenmalige eigenaar/bewoner van het betreffende pand, op zijn verzoek, toestemming verleend om het pand aan zijn bestemming als woonruimte te onttrekken ten behoeve van het in gebruik nemen als praktijkruimte. In de betreffende brief is als voorwaarde opgenomen dat de toestemming niet zonder goedkeuring van het college niet aan derden kan worden overgedragen. Deze voorwaarde is nimmer bedoeld om de mogelijkheid uit te sluiten dat derden het gebruik waarvoor de toestemming is gegeven kunnen voortzetten.

Pas in maart 2002 heeft de toenmalige eigenaar de praktijk overgedragen aan de huidige eigenaar. Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan heeft abusievelijk geen planologische vertaling plaatsgevonden van de verleende toestemming. Het gebruik valt derhalve onder de overgangsbepalingen van het vigerend bestemmingsplan. Het betreffende pand is nog immer en onafgebroken in gebruik als praktijkruimte.

Het meerdere malen onder het overgangsrecht brengen van afwijkende situaties in elkaar opvolgende bestemmingsplannen is niet op zijn plaats. Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat het gebruik binnen de nieuwe planperiode zal beëindigen aangezien er sprake is van een gezonde onderneming welke al ruim 36 jaar op die locatie functioneert. Vanuit ruimtelijke ordening bestaan geen bezwaren tegen een positieve bestemming. De door reclamant genoemde parkeeroverlast is niet enkel aan de praktijk toe te rekenen. Dit is een maatschappelijk probleem dat zich binnen oudere woonwijken voordoet en dat vooral veroorzaakt wordt door het feit dat steeds meer auto's op de weg (en in de buurt) komen.

Voor wat betreft de Parkeernormen Maastricht 2011 wordt opgemerkt dat de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan inderdaad niet volledig in overeenstemming is met de planregels. Paragraaf 2.4.13 van de plantoelichting wordt aangevuld met de opmerking, dat bij een functieverandering de Beleidsnota parkeren en de Parkeernormen Maastricht 2011 in acht genomen moeten worden.

Raadsbijlage



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

Voor wat betreft de onduidelijkheid omtrent kamerverhuur wordt opgemerkt dat zowel in de algemene bouwregels (artikel 21) als in de algemene gebruiksregels (artikel 22) staat aangegeven dat het splitsen van woningen niet is toegestaan. Van dit woningsplitsingsverbod kan enkel worden afgeweken middels een separate afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 24, lid i van de regels. Deze afwijkingsregels zijn gebaseerd op het gemeentelijke woningsplitsings/kamerverhuur beleid. Op basis van deze constructie is het splitsen van een woningen in meerdere woningen of kamers niet rechtstreeks mogelijk. Er is altijd sprake van een nadere afweging om een goede ruimtelijke ordening te garanderen.

Conclusie 5

Deze zienswijze wordt deels gevolgd en geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 6

Reclamant geeft aan dat de wens bestaat om het huidige gezondheidscentrum "De Hofhoek" te vernieuwen en te vergroten. I.v.m. het functioneren van een modern gezondheidscentrum is uitbreiding van het aantal artsen en de samenwerkende disciplines noodzakelijk en dient de ruimtelijke capaciteit hiervoor te worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de huidige situatie (functie en bebouwing). Reclamant verzoekt om de bebouwingmogelijkheden uit te breiden door middel van het vergroten van het bouwvlak: aan de rechterzijde tot in de perceelsgrens en aan de achterzijde tot 3 meter van de perceelsgrens. Op eigen terrein (Dianahof en Penatenhof) kan voorzien worden in de parkeerbehoefte.

Reactie 6

Het voorliggend bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele regeling wordt voorzien. Er worden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Enkel die ontwikkelingen waarvan voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan concrete, uitgewerkte plannen voorhanden zijn, waarvan de benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd en waarvan het wettelijk verplicht kostenverhaal is gewaarborgd, worden betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan. Hiervan is in dit geval geen sprake. Het is op dit moment onduidelijk welke gevolgen de gevraagde uitbreiding mogelijk heeft voor de omliggende woonbebouwing. Ook is de economische uitvoerbaarheid op dit moment onduidelijk. Omdat op basis van de zienswijze onduidelijk is of de gevraagde uitbreiding kan voldoen aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening kan in voorliggend plan geen medewerking worden verleend aan de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak. Reclamant wordt geadviseerd om met de gemeente in overleg te gaan over de eventuele verdere uitwerking en onderbouwing van de plannen en de mogelijkheden van een separate procedure.

Conclusie 6

Deze zienswijze wordt niet gevolgd en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 7

Raadsbijlage



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

Reclamant is in het recente verleden, middels een handhavingstraject, gewezen op de met het vigerend bestemmingsplan strijdige situatie. Ter plekke van de woning Lammergierstraat 15 zijn naast de primaire woning een tweetal appartementen gerealiseerd in de voormalige schuur. Hiervan is slechts één appartement vergund (d.d. 24-08-1995, SOG 95-0259B). Voor het tweede appartement is geen vergunning verleend. Reclamant schets in zijn zienswijze de historie van hoe dit alles tot stand is gekomen.

Reclamant geeft aan de huidige situatie vergunningstechnisch op orde te willen brengen. Op basis van het (nog) vigerende bestemmingsplan Maastricht-West kunnen de benodigde omgevingsvergunningen echter (v.w.b. activiteit bouwen) niet afgegeven worden. In zijn zienswijze vraagt reclamant om een werkbare en realistische oplossing voor de strijdige situatie.

Reactie 7

Het voorliggend bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat de bestaande (legale) ruimtelijke situatie positief wordt bestemd en van een actuele regeling wordt voorzien. In onderhavige situatie is sprake van een gedeeltelijke illegale situatie. Echter gezien het feit dat de situatie reeds 17 jaar geleden is ontstaan, is het redelijkerwijs niet aannemelijk en wenselijk dat het illegale gebruik door handhaving of anderszins binnen de planperiode zal worden beëindigd. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen een positieve bestemming van het tweede appartement. In de huidige bestemmingsplanmethodiek kent de gemeente Maastricht geen specifieke bestemming/aanduiding om het aantal toegestane woningen/appartementen weer te geven. In alle gevallen worden verwezen naar de bestaande situatie. Op basis van de algemene afwijkingsregels (artikel 24 lid 6) van het nieuwe bestemmingsplan Maastricht West is het, onder voorwaarden, mogelijk om nieuwe appartementen of kamers te realiseren. Ook in deze gevallen zal dat niet direct uit de verbeelding blijken. Het is niet wenselijk om deze methodiek op dit moment te wijzigen. Reclamant dient in het kader van het lopende handhavingstraject een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Voor wat betreft de bestemmingsplantoets in relatie tot het aantal toegestane woningen wordt middels deze beantwoording van de zienswijze toegezegd dat de huidige situatie, te weten één hoofdwooning en twee appartementen in de voormalige schuur, als bestaande situatie zal worden beschouwd. Op dit onderdeel zal dan geen sprake meer zijn van strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie 7

Deze zienswijze wordt gevolgd maar geeft geen directe aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de beoordeling van de benodigde omgevingsvergunning zal de huidige situatie als bestaande situatie worden beschouwd.

Zienswijze 8

Reclamant merkt op dat het perceel Volksplein 33 op basis van het (nog) vigerende bestemmingsplan naast de woonbestemming tevens de aanduiding bedrijf heeft. In het ontwerpbestemmingsplan is dat niet het geval waardoor er sprake is van een nadelige wijziging. Reclamant vraagt dit te corrigeren.

Reactie 8

Het voorliggend is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een conserverend karakter. Het ligt dan ook in de lijn om de bestaande rechten



BIJLAGE

2

VOLGNUMMER

89-2012

(bestemmingen) te respecteren. Op de verbeelding zal ter plaatse van het pand de functieaanduiding bedrijf worden toegevoegd.

Conclusie 8

Deze zienswijze wordt gevolgd en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Eindconclusie van de Reacties

De door reclamanten nummers 3, 4 en 6 kenbaar gemaakte zienswijzen worden niet gevolgd en geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

De door reclamant nummer 5 kenbaar gemaakte zienswijze wordt deels gevolgd en geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De door reclamanten nummers 1, 2 en 8 kenbaar gemaakte zienswijzen worden gevolgd en geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

De door reclamant 7 kenbaar gemaakte zienswijze wordt gevolgd maar geeft geen directe aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de beoordeling van de benodigde omgevingsvergunning zal de huidige situatie als bestaande situatie worden beschouwd.

De wijzigingen zijn concreet aangegeven in bijlage 3.

Raadsbijlage

**Lijst van wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan****1. De verbeelding.**

De verbeelding wordt op de volgende aspecten aangepast.

- De situering van de regenwaterbuffer op de hoek Veliahof/Drenkelingsweg wordt aangepast conform de geodata van het Waterschap.
- De weiltes rondom de (kinder)boerderij Daalhoeve krijgen de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – kinderboerderij'.
- De functieaanduiding 'detailhandel' ter plaatse van het perceel Volksplein 33 komt ter valen.
- Ter plaatse van het perceel Volksplein 33 wordt de functieaanduiding 'bedrijf' toegevoegd.
- De bestemmings- en aanduidingsgrenzen ter plaatse van het perceel Volksplein 33 worden in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie.
- Ter plaatse van het perceel Bilsberbaan 1 / Dr. van Kleefstraat wordt de functieaanduiding 'opbaarruimte' toegevoegd.
- De contouren van de het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de achterzijde van de woningen Schalieliekkersdreef 1, 3, 5 en 7 worden in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie.
- De contouren van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' ter plaatse van de kerk van Mariaberg (Fatimaplein) wordt in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie.

2. De Planregels.

De volgende planregels worden als volgt aangepast.

- Artikel 1.17 wordt als volgt aangepast:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- De verwijzing in artikel 4, 5, 6, 7 en 15 naar bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt gecorrigeerd in bijlage 4.
- De bestemmingsomschrijving in artikel 15.1 wordt aangevuld met: opbaarruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opbaarruimte'.
- Artikel 9.1.c wordt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderboerderij' uitsluitend voor een kinderboerderij en een kleinschalige boerderijwinkel, weekmarkt en overige aan de kinderboerderij en natuureducatie gerelateerde activiteiten.
- De bestemmingsomschrijving van artikel 8 wordt aangevuld met: het gebruik voor aan de kinderboerderij en natuureducatie gerelateerde activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – kinderboerderij'.
- Artikel 8 wordt aangevuld met de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de kinderboerderij te weten maximaal 12 stallen voor het houden van landbouwhuisdieren met per stuk een maximum van 15m² en een maximale bouwhoogte van 2.5m.
- De foutieve artikelnummering in artikel 18 wordt aangepast.



3. De toelichting.

De toelichting wordt op de volgende aspecten aangepast.

- De tekst in paragraaf 2.4.13 wordt aangevuld met de opmerking dat bij een functieverandering de Beleidsnota Parkeren en de Parkeernormen Maastricht 2011 in acht genomen moeten worden.
- De tekst in paragraaf 4.2 met betrekking tot het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht-Noord (RMP) wordt vervangen door:
Het plangebied Maastricht-West (oud) overlapt voor een klein deel het gebied waarvoor de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen met het oog op de realisering van het RMP en de vestiging van een locatie voor perifere detailhandel. Het RMP is een combinatie van twee prioritaire projecten: de integrale gebiedsontwikkeling Belvédère en het programma Maaskruisend Verkeer.

Het RMP omvat de gebiedsontwikkelingen Belvédère (op de westelijke Maasoever) en Limmel aan de Maas (op de oostelijke Maasoever) met diverse woon- en werkmilieus in samenhang met de verbetering van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de tramverbinding Vlaanderen-Maastricht en de realisatie van het cultuurcluster in de Timmerfabriek. Een belangrijke 'drager' van dit hele project is de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' op 26 juni 2012 door de gemeenteraad, is inmiddels gekozen voor de zogenaamde zuidelijke variant voor de verlegde aanlanding van de Noorderbrug. Er is momenteel een proces gaande, waarbij in nauw overleg met de aanliggende buurten wordt gekeken, op welke manier de aansluiting van de verlegde aanlanding van de Noorderbrug op het bestaande wegennet in Maastricht west het beste kan worden ingericht. Doorstroming, bereikbaarheid (ook van de buurtwinkelcentra), verkeersveiligheid, oversteekbaarheid, milieu en ruimtelijke inpassing zijn daarin belangrijke aandachtspunten. Dit proces heeft nog niet geleid tot besluitvorming. Als de concrete inrichtingsplannen meer definitief worden, zullen deze worden voorgelegd aan de buurten en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dan zal ook worden gekeken of het bestemmingsplan Maastricht-West op dit punt moet worden aangepast.