



VOLGNUMMER
100-2009

DATUM
20-10-2009

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2009-42626

BIJLAGEN
Verslag overleg klankbordgroep

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststellen bestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart.

STELLER
Tullemans/350 4116
Versluis/350 4657
paul.tullemans@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" en het daarbij wegen van de ingediende zienswijzen. Het bestemmingsplan is nodig om de bestaande bebouwing (voorzover mogelijk) te legaliseren en om eventuele nieuwe bebouwing op het erf bij de woonschepen mogelijk te maken. Geconcludeerd kan worden dat de meeste bewoners zich in het bestemmingsplan kunnen vinden, behalve op het punt dat de erfafscheidingen zijn afgestemd op een "voortuin"- situatie en sommige bewoners en de klankbordgroep van bewoners het erf als een achtertuin wensen te zien en meer privacy i.c. een hogere erfafscheiding bepleiten.

Naast het bestemmingsplan zijn welstandscriteria opgesteld om richting te geven aan de bewoners voor als zij een bouwvergunning willen aanvragen en de afhandeling van dergelijke aanvragen te vergemakkelijken. Deze zullen bij gelegenheid worden geformaliseerd zodat ze deel kunnen gaan uitmaken van de Welstandsnota.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
3. de zienswijzen onder 2, 4, 5, 6, 7 en 10 gegrond te verklaren en de zienswijzen onder 1, 3, 8, 9, 11, 12 en 13 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. het bestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" vast te stellen.

3. Aanleiding

Na de vaststelling van de ligplaatsenverordening en de huurvoorwaarden voor de woonschepen in de Zuid-Willemsvaart ligt nu het bestemmingsplan voor de oevers ter vaststelling voor. Het ontwerpbestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" heeft vanaf 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 16 juli 2009 en 22 juli



VOLGNUMMER
100-2009

2009 is concreet de mogelijkheid geboden zienswijzen mondeling in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn 13 schriftelijke reacties ontvangen. Na afloop van de terinzagelegging dient de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe binnen 12 weken vast te stellen. Het betreft hier geen fatale termijn maar slechts een termijn voor orde. Na afloop van de terinzagelegging heeft, naar aanleiding van een brief aan uw raad, nog overleg met de klankbordgroep van bewoners plaatsgevonden (zie bijgevoegd verslag). Onder andere als gevolg hiervan is afgeweken van de genoemde termijn van 12 weken.

4. Relatie met bestaand beleid

In het masterplan Belvédère is het wonen op het water in de Zuid-Willemsvaart erkend, met de kanttekening dat sprake dient te zijn van een normalisatie (juridisch en fysiek). In april 2007 is de ligplaatsenverordening vastgesteld. Inmiddels beschikken nagenoeg alle huurders over een vergunning en zijn de nieuwe huurovereenkomsten tot stand gekomen. Het structuurplan Belvédère vormt het kader waarbinnen de bestemmingsplannen in dit gebied worden opgesteld.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

In het kader van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen dienen in het kader van de vaststelling van dit plan te worden gewogen.

5.1 Zienswijzen

Termijnen van terinzagelegging en ingediende zienswijzen

Van 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" voor een ieder ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kan eenieder binnen deze termijn naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen. Van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen is door de volgende personen gebruik gemaakt.

1. W.G. van den Berg, Jaagpad West 15, 6219 NN te Maastricht;
2. B. Esschenbach, Jaagpad West 22, 6219 NN te Maastricht;
3. J.H.C. Felix, Jaagpad West 1, 6219 NN te Maastricht;
4. P. Guy, Haspengouw 18, 6227 RW te Maastricht;
5. A.T. Hendrickx/Reumers, Bosscherweg 26, 6219 AC te Maastricht;
6. C. Josemans, Jaagpad West 18, 6219 NN te Maastricht;
7. H. Kloosterboer namens IVN vereniging voor natuur- en milieueducatie, Vogelwerkgroep Maastricht, Latourlaan 17, 6213 GG te Maastricht;
8. R. Lejeune, J. Lejeune de Bruyn, Jaagpad West 16, 6219 NN te Maastricht;
9. M. van Maanen, Jaagpad West 10, 6219 NN te Maastricht;
10. F.I.R. Reumers, Jonkheer Ruysstraat 17, 6221 VR te Maastricht;
11. C.P. van Schayck-Neeft namens Samenwerkingsverband Verenigde Vissers Maastricht, Meesenbroekweg 37, 6212 HH te Maastricht;
12. J.A.W.M. Scholte namens Stichting Woonschepen Bosscherveld Maastricht, Jaagpadwest 15, 6219 NN te Maastricht;
13. J. Seegers namens Vogelwacht Limburg, werkgroep Maastricht, St. Jozefstraat 96, 6245 LP te Eijsden.

De zienswijzen liggen ter inzage in de raadsportefeuille.



VOLGNUMMER
100-2009

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvangen en dienen daarom ontvankelijk verklaard te worden. Zienswijze nummer 5 is weliswaar op 28 juli 2009 ontvangen maar bij de beantwoording van de vraag of een reactie tijdig is ingediend moet worden uitgegaan van de verzendtheorie. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien dit voor het einde van de termijn ter post is bezorgd én niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Hieraan is voldaan.

Inhoud en beoordeling zienswijzen

Hieronder is allereerst een korte samenvatting van de zienswijze opgenomen met daaronder de beoordeling van de zienswijze. Indien de zienswijze aanleiding geeft het plan te wijzigen dan staat dit bij het betreffende antwoord vermeld.

Zienswijze nr. 1: W.G. van den Berg

Zienswijze:

1. De procedure rondom het indienen van zienswijzen zoals gepubliceerd in de stadskrant en zoals omschreven in artikel 11.2 van het bestemmingsplan komt niet overeen.
2. Het moet mogelijk zijn om op het gehuurde een enkele aanhangwagen te stallen. Door de regel dat stalling in een gebouw dient plaats te vinden, gaat 1/3 van de bergruimte verloren.
3. Een erfafscheiding van 1,25 meter hoog geeft geen veiligheid en privacy voor de bewoner. Bij een verhoging naar 1,60 meter is dit probleem sterk verminderd. De stelling dat men ook een hoog gedeelte mag hebben is alleen te gebruiken wanneer men geen berging heeft.
4. Het oprichten van een 2^o bouwwerk ten behoeve van het onderbrengen van een cv-ketel aan wal moet tot de mogelijkheden behoren.
5. Jaagpad West heeft naast de keerplaats bij de laatste woonboot nog 2, niet in het bestemmingsplan genoemde, keerplekken. Te weten tussen ligplaats 13 en 14 en tussen ligplaats 15 en 16.
6. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat het door jarenlange verstoring niet aannemelijk is dat hier beschermde diersoorten voorkomen. Deze aanname is onterecht. De zone aansluitend aan het spoor herbergt verschillende beschermde diersoorten.
7. Het onderhoud van het gebied door de gemeente laat te wensen over.

Antwoord:

1. De publicatie zoals geplaatst in de stadskrant vloeit voort uit de wettelijke (voorbereidings)procedure van het bestemmingsplan. De procedureregels zoals beschreven in artikel 11.2 van de bestemmingsplanregels dient het college in acht te nemen zodra zij beslist om gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft hier dus twee op zichzelf staande procedures waarbij de laatst genoemde pas aan de orde is nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.
2. Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.
3. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de oevers, mede als erf ten dienste van de woonschepen, beschouwd als voortuin. Vergelijkbaar met voortuinen bij reguliere woningen is het wenselijk om het profiel zo open, ruim en licht als mogelijk te maken. Het zicht op de woonschepen wordt als een belangrijke belevingsfactor gezien. Over de gehele breedte van het perceel is zonder

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

meer een erfafscheiding toegestaan met een bouwhoogte van 1,25 meter. Dit is 0,25 meter meer dan bij reguliere woningen. Er bestaat begrip voor wat betreft de behoefte aan privacy en veiligheid en juist vanuit die gedachte is voor een deel van de erfafscheiding een ophoging mogelijk. Als over de gehele breedte van het perceel een hogere erfafscheiding dan 1,25 meter wordt toegestaan, ontstaat een gesloten beeld dat afbreuk zal doen aan de sociale veiligheid, aan de beleving van de openheid en aan de landschappelijke waarden. Het zicht wordt verder beperkt op de woonschepen die juist een kwaliteit vormen in dit gebied. Verder wordt de sociale veiligheid verminderd met betrekking tot de jaagpaden en de daaraan gelegen woonschepen.

4. Het onderbrengen van een eventuele cv installatie aan wal kan in beginsel in de gebouwen die rechtstreeks zijn toegestaan op grond van de planregels. Daarnaast geeft artikel 4.4 lid b van de planregels het college de bevoegdheid om, onder voorwaarden, middels een binnenplanse ontheffing medewerking te verlenen aan het oprichten van een extra bouwwerk, geen gebouwen zijnde voor bijvoorbeeld het onderbrengen van een cv installatie.

5. De bedoelde keerplekken zijn in feite open plekken tussen de woonschepen en de in gebruik genomen oeverdelen. Naar aanleiding van de nieuwe afspraken met betrekking tot de ligplaatsen is voor de oever een indeling gemaakt die aansluit op de ligplaatsen. De bedoelde open plekken zijn reeds uitgegeven bij de verhuur van de ligplaatsen.

6. De constatering dat binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen is inderdaad te voorbarig. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de contouren van het Belvédère project. In de m.e.r.-procedure voor dit project is onderzoek gedaan naar de effecten op de natuur. Langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart komen beschermde soorten voor zoals de muurhagedis en de hazelworm. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat hier geen verandering van functie is toegestaan en er worden geen ingrepen gedaan of toegestaan. De duurzaamheid van de populaties wordt gewaarborgd door het continueren van de huidige functie. De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

7. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om zaken met betrekking tot het onderhoud juridisch vast te leggen. Naast het toekennen van een bestemming aan de gronden is het bestemmingsplan enkel bedoeld voor het geven van regels voor het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

Zienswijze nr. 2: B. Esschenbach

Zienswijze:

Het moet mogelijk zijn om op het gehuurde een enkele aanhangwagen te stallen.

Antwoord:

Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.

Zienswijze nr. 3: J.H.C. Felix

Zienswijze:

1. De procedure rondom het indienen van zienswijzen zoals gepubliceerd in de stadskrant en zoals omschreven in artikel 11 van het bestemmingsplan komt niet overeen.

2. Het moet mogelijk zijn om op het gehuurde een enkele aanhangwagen te stallen. Door de regel dat stalling in een gebouw dient plaats te vinden, gaat 1/3 van de bergruimte verloren.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

3. Een erfafscheiding van 1,25 meter hoog geeft geen veiligheid en privacy voor de bewoner. Bij een verhoging naar 1,60 meter is dit probleem sterk verminderd. De stelling dat men ook een hoog gedeelte mag hebben is alleen te gebruiken wanneer men geen berging heeft.
4. Het oprichten van een 2^e bouwwerk ten behoeve van het onderbrengen van een cv-ketel aan wal moet tot de mogelijkheden behoren.
5. Jaagpad West heeft naast de keerplaats bij de laatste woonboot nog 2, niet in het bestemmingsplan genoemde, keerplekken. Te weten tussen ligplaats 13 en 14 en tussen ligplaats 15 en 16.
6. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat het door jarenlange verstoring niet aannemelijk is dat hier beschermde diersoorten voorkomen. Deze aanname is onterecht. De zone aansluitend aan het spoor herbergt verschillende beschermde diersoorten.
7. Het onderhoud van het gebied door de gemeente laat te wensen over.

Antwoord:

1. De publicatie zoals geplaatst in de stadskrant vloeit voort uit de wettelijke (voorbereidings)procedure van het bestemmingsplan. De procedureregels zoals beschreven in artikel 11.2 van de bestemmingsplanregels dient het college in acht te nemen zodra zij beslist om gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft hier dus twee op zichzelf staande procedures waarbij de laatst genoemde pas aan de orde is nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.
2. Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.
3. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de oevers, mede als erf ten dienste van de woonschepen, beschouwd als voortuin. Vergelijkbaar met voortuinen bij reguliere woningen is het wenselijk om het profiel zo open, ruim en licht als mogelijk te maken. Het zicht op de woonschepen wordt als een belangrijke belevingsfactor gezien. Over de gehele breedte van het perceel is zonder meer een erfafscheiding toegestaan met een bouwhoogte van 1,25 meter. Dit is 0,25 meter meer dan bij reguliere woningen. Er bestaat begrip voor wat betreft de behoefte aan privacy en veiligheid en juist vanuit die gedachte is voor een deel van de erfafscheiding een ophoging mogelijk. Als over de gehele breedte van het perceel een hogere erfafscheiding dan 1,25 meter wordt toegestaan, ontstaat een gesloten beeld dat afbreuk zal doen aan de sociale veiligheid, aan de beleving van de openheid en aan de landschappelijke waarden. Het zicht wordt verder beperkt op de woonschepen die juist een kwaliteit vormen in dit gebied. Verder wordt de sociale veiligheid verminderd met betrekking tot de jaagpaden en de daaraan gelegen woonschepen.
4. Het onderbrengen van een eventuele cv installatie aan wal kan in beginsel in de gebouwen die rechtstreeks zijn toegestaan op grond van de planregels. Daarnaast geeft artikel 4.4 lid b van de planregels het college de bevoegdheid om, onder voorwaarden, middels een binnenplanse ontheffing medewerking te verlenen aan het oprichten van een extra bouwwerk, geen gebouwen zijnde voor bijvoorbeeld het onderbrengen van een cv installatie.
5. De bedoelde keerplekken zijn in feite open plekken tussen de woonschepen en de in gebruik genomen oeverdelen. Naar aanleiding van de nieuwe afspraken met betrekking tot de ligplaatsen is voor de oever een indeling gemaakt die aansluit op de ligplaatsen. De bedoelde open plekken zijn reeds uitgegeven bij de verhuur van de ligplaatsen.
6. De constatering dat binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen is inderdaad te voorbarig. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de contouren van het Belvédère project. In de m.e.r.-procedure voor dit project is onderzoek gedaan naar de effecten op de natuur. Langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart komen beschermde soorten voor zoals de muurhagedis en de

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

hazelworm. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat hier geen verandering van functie is toegestaan en er worden geen ingrepen gedaan of toegestaan. De duurzaamheid van de populaties wordt gewaarborgd door het continueren van de huidige functie. De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

7. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om zaken met betrekking tot het onderhoud juridisch vast te leggen. Naast het toekennen van een bestemming aan de gronden is het bestemmingsplan enkel bedoeld voor het geven van regels voor het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

Zienswijze nr. 4: P. Guy

Zienswijze:

Het al dan niet tijdelijk plaatsen c.q. stallen van een aanhangwagen dient mogelijk te zijn.

Antwoord:

Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.

Zienswijze nr. 5: A.T. Hendrickx/Reumers

Zienswijze:

Het moet mogelijk zijn om op het gehuurde een enkele aanhangwagen te stallen.

Antwoord:

Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.

Zienswijze nr. 6: C. Josemans

Zienswijze:

De zienswijze heeft op hoofdlijnen betrekking op het stallen van een aanhangwagen, boottrailer of iets gelijkwaardigs. Het zou mogelijk moeten zijn om deze te stallen op het gehuurde en niet perse onder een dak.

Antwoord:

Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

Zienswijze nr. 7: H. Kloosterboer namens IVN, Vogelwerkgroep Maastricht

Zienswijze:

In de paragraaf 'ecologie' wordt gesteld dat een onderzoek naar de floristische en faunistische waarden niet zinvol is. Dit wordt bestreden. Ook de zinsnede dat het gezien de nabijheid van de Bosscherweg en industrieterrein Bosscherveld niet aannemelijk is dat zich hier beschermde soorten bevinden wordt tegengesproken. Er wordt gepleit voor een gedegen onderzoek naar de avifauna en de andere natuurwaarden in het gebied.

Antwoord:

De constatering dat binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen is inderdaad te voorbarig. Een nader ecologisch onderzoek is echter niet noodzakelijk omdat hier al gegevens van bekend zijn. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de contouren van het Belvédère project. In de m.e.r.-procedure voor dit project is onderzoek gedaan naar de effecten op de natuur. Langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart komen beschermde soorten voor zoals de muurhagedis en de hazelworm. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat hier geen verandering van functie is toegestaan en er worden geen ingrepen gedaan of toegestaan. De duurzaamheid van de populaties wordt gewaarborgd door het continueren van de huidige functie. De plantoelichting wordt hierop aangepast.

Zienswijze nr. 8: R. Lejeune en J. Lejeune-de Bruyn

Zienswijze:

1. Men kan zich niet vinden in de regels m.b.t. de erfafscheidingen.
2. Men kan zich niet vinden in de welstandscriteria van de erfafscheidingen
3. Buitenopslag en het stallen van aanhangwagens zou mogelijk moeten zijn.

Antwoord:

1. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de oevers, mede als erf ten dienste van de woonschepen, beschouwd als voortuin. Vergelijkbaar met voortuinen bij reguliere woningen is het wenselijk om het profiel zo open, ruim en licht als mogelijk te maken. Het zicht op de woonschepen wordt als een belangrijke belevingsfactor gezien. Over de gehele breedte van het perceel is zonder meer een erfafscheiding toegestaan met een bouwhoogte van 1,25 meter. Dit is 0,25 meter meer dan bij reguliere woningen. Er bestaat begrip voor wat betreft de behoefte aan privacy en veiligheid en juist vanuit die gedachte is voor een deel van de erfafscheiding een ophoging mogelijk. Als over de gehele breedte van het perceel een hogere erfafscheiding dan 1,25 meter wordt toegestaan, ontstaat een gesloten beeld dat afbreuk zal doen aan de sociale veiligheid, aan de beleving van de openheid en aan de landschappelijke waarden. Het zicht wordt verder beperkt op de woonschepen die juist een kwaliteit vormen in dit gebied. Verder wordt de sociale veiligheid verminderd met betrekking tot de jaagpaden en de daaraan gelegen woonschepen.

2. De welstandscriteria zijn bedoeld om enige uniformiteit te bereiken en als aanwijzing voor degenen die een bouwvergunning willen aanvragen. Indien een erfafscheiding of ander bouwwerk aan deze criteria voldoet is de welstandscommissie bij voorbaat akkoord. Afwijkingen zijn niet uitgesloten maar dienen alsnog de welstandsprocedure te doorlopen. De welstandscriteria staan naast het bestemmingsplan dat enkel de bouwregels met betrekking tot de situering en de maatvoering bevat.

3. Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.



VOLGNUMMER
100-2009

Zienswijze nr. 9: M. van Maanen

Zienswijze:

1. Er wordt aangedrongen op een grondige inventarisatie van de aanwezige flora en fauna.
2. Om de privacy, geborgenheid en de veiligheid van de inwoners te garanderen is de toegestane hoogte van erfafscheidingen niet voldoende. Een verhoging tot tenminste 1,60 meter zou het probleem oplossen.
3. Het zou mogelijk moeten zijn om op het gehuurde een aanhangwagen te stallen. Als de toegestane hoogte van erfafscheiding verhoogd zou worden kan de aanhangwagen volledig uit zicht geplaatst worden. Als de aanhangwagen enkel in de berging geplaatst mag worden betekent dat de berging voor het grootste deel niet meer te gebruiken is.
4. Volgens de regels moet de carport tegen een van de zijden van de berging gebouwd worden. Hierdoor wordt ten allen tijden aan 1 zijde zicht ontnomen wat kan leiden tot ernstige situaties. Het mogen plaatsen van een vrijstaande carport is een meer veilige en praktische oplossing.

Antwoord:

1. De constatering dat binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen is inderdaad te voorbarig. Een nader ecologisch onderzoek is echter niet noodzakelijk omdat hier al gegevens van bekend zijn. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de contouren van het Belvédère project. In de m.e.r.-procedure voor dit project is onderzoek gedaan naar de effecten op de natuur. Langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart komen beschermde soorten voor zoals de muurhagedis en de hazelworm. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat hier geen verandering van functie is toegestaan en er worden geen ingrepen gedaan of toegestaan. De duurzaamheid van de populaties wordt gewaarborgd door het continueren van de huidige functie. De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.
2. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de oevers, mede als erf ten dienste van de woonschepen, beschouwd als voortuin. Vergelijkbaar met voortuinen bij reguliere woningen is het wenselijk om het profiel zo open, ruim en licht als mogelijk te maken. Het zicht op de woonschepen wordt als een belangrijke belevingsfactor gezien. Over de gehele breedte van het perceel is zonder meer een erfafscheiding toegestaan met een bouwhoogte van 1,25 meter. Dit is 0,25 meter meer dan bij reguliere woningen. Er bestaat begrip voor wat betreft de behoefte aan privacy en veiligheid en juist vanuit die gedachte is voor een deel van de erfafscheiding een ophoging mogelijk. Als over de gehele breedte van het perceel een hogere erfafscheiding dan 1,25 meter wordt toegestaan, ontstaat een gesloten beeld dat afbreuk zal doen aan de sociale veiligheid, aan de beleving van de openheid en aan de landschappelijke waarden. Het zicht wordt verder beperkt op de woonschepen die juist een kwaliteit vormen in dit gebied. Verder wordt de sociale veiligheid verminderd met betrekking tot de jaagpaden en de daaraan gelegen woonschepen.
3. Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.
4. De rode draad door het plan is het behoud van de openheid en het landschappelijk karakter van het gebied dat mede bereikt wordt door concentratie van de bebouwing. Het toestaan van meerdere, verspreid gelegen, bijgebouwen is derhalve niet wenselijk.

Zienswijze nr. 10: F. Reumers

Zienswijze:



VOLGNUMMER
100-2009

Het al dan niet tijdelijk plaatsen c.q. stallen van een aanhangwagen dient mogelijk te zijn.

Antwoord:

Het buiten stallen van aanhangwagens draagt bij aan de 'verrommeling' van het gebied. Om dit tegen te gaan is in eerste instantie het betreffende stallingverbod opgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat geen sprake is van directe verrommeling als de bedoelde stalling in een gebouw plaatsvindt of achter een aanwezige erfafscheiding voorzover de aanhanger niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en het water. De regels worden hierop aangepast.

Zienswijze nr. 11: van Schayck-Neeft namens Samenwerkingsverband Verenigde Vissers Maastricht
Zienswijze:

1. Overdracht van de oevers aan particulieren kan niet zonder compensatie van de vismogelijkheden.
2. Uit het plan wordt onvoldoende duidelijk of de woonbotenzone in de toekomst nog wordt uitgebreid.
3. Gepleit wordt voor een reservering van de bestemming van de oevers van de Zuid-Willemsvaart voor extensieve recreatie, met de mogelijkheid van speciale voorzieningen voor de sportvisserij.

Antwoord:

1. De oevers worden reeds jaren door de bewoners van de aanliggende woonschepen feitelijk gebruikt als erf behorende bij de woonschepen. Compensatie van de vismogelijkheden is daarom niet aan de orde. De vismogelijkheden aan het begin van de jaagpaden nemen toe door de verplaatsing van de daar gelegen woonschepen.
2. Op dit moment zijn geen uitbreidingsplannen voorzien.
3. Het plangebied beperkt zich tot de oevers die feitelijk in gebruik zijn als erf bij de aanliggende woonschepen. Deze plekken zijn uitgegeven bij de verhuur van de ligplaatsen. De gronden zullen dan ook worden bestemd overeenkomstig de feitelijke / verhuurde situatie.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

Zienswijze nr. 12: J.A.W.M. Scholte mede namens Stichting Woonschepen Bosscherveld Maastricht
Zienswijze:

1. Het concept bestemmingsplan zou alsnog op dezelfde wijze als de woonschepenverordening en de huurovereenkomst in overleg met de klankbordgroep nader uitgewerkt moeten worden.
2. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zou er opnieuw gelegenheid voor individuele afspraken gegeven moeten worden.
3. De in artikel 3.2 onder B.3 van de planregels genoemde bouwhoogte van de erfafscheidingen wijzigen in 2,20 meter.
4. De in artikel 4.2.1 onder e van de planregels genoemde maat van 2 meter wijzigen in 2,20 meter.
5. Artikel 4.2.2 van de planregels wijzigen in "op of in deze gronden mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde gebouwd met uitzondering van een parkeervoorziening voor een aanhanger en/of tweewielers en een tot een bestaand gebouw behorende overkapping".
6. De laatste zinsnede van artikel 4.2.3 onder a van de planregels wijzigen in "in de naar het water gekeerde perceelsgrens mag ter hoogte van het woonschip een transparante erfafscheiding gebouwd worden die dient ter beveiliging van de bewoners".
7. Artikel 4.2.3 onder c van de planregels wijzigen in "in de op de verbeelding naar de aangrenzende bestemming "Verkeer" gekeerde bestemmingsgrens is over de gehele breedte van het perceel een aaneengesloten erfafscheiding toegestaan".
8. De laatste zinsnede van artikel 4.2.6 onder c van de planregels wijzigen in "in de naar het water gekeerde perceelsgrens mag ter hoogte van het woonschip een transparante erfafscheiding gebouwd worden die dient ter beveiliging van de bewoners".
9. Het in artikel 4.2.6 onder c van de planregels genoemde percentage van 33,3% wijzigen in 67,5%.
10. Artikel 14.4 van de planregels volledig laten vervallen.
11. Een correctie en aanvulling van de teksten in het bestemmingsplan ten aanzien van de historisch legale status van de ligplaatsen wordt op prijs gesteld.

Antwoord:

1. Inmiddels heeft afstemming plaats gevonden met de genoemde klankbordgroep (zie bijgevoegd verslag).
2. Aanwezige bouwwerken, en het gebruik van de oever, waarover geen individuele afspraken zijn gemaakt, op het moment dat het bestemmingsplan van kracht is, worden getoetst aan nieuwe bestemmingsplan, waarbij in het kader van de handhaving overleg kan plaatsvinden over aanpassing op vrijwillige basis.
3. De bedoelde erfafscheidingen zijn gelegen binnen de bestemming "Groen". De aanwezige zware begeleidende beplanting zorgt voor een sterk ruimtelijk karakteristiek. Onbedoeld zijn hiertoe toch bouwmogelijkheden opgenomen. Het afschermen van dit gebied door bijvoorbeeld het oprichten van erfafscheidingen is dan ook niet wenselijk. De regels worden hierop aangepast.
4. Voor de bebouwing op de steile oostelijke oever gelden andere regels dan voor de bebouwing op de ruimere westelijke oever. Aan de oostelijke oever dient de bebouwing langs het jaagpad zo laag mogelijk te worden gehouden, hetgeen wordt gecompenseerd door het aflopend talud, waardoor de hoogte van een berging aanzienlijk meer dan de genoemde 2 meter kan zijn. Er wordt namelijk gemeten ten opzichte van de weg.
5. De rode draad door het plan is het behoud van de openheid en het landschappelijke karakter. Omdat de ruimtelijke condities van de oostelijke oever en de westelijke oever erg verschillen zijn voor beide situaties verschillende bouwmogelijkheden. Gezien de beperkte ruimte en het zicht vanaf het jaagpad op de oostelijke oever wordt slecht beperkt bebouwing toegestaan. Extra bouwmogelijkheden in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet wenselijk. 'Overdekt' parkeren wordt op de oostelijke oever niet gestimuleerd en zal in de openbare ruimte moeten plaats vinden.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

6. Gelet op de ingediende zienswijze is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat door het ontbreken van een erfafscheiding op de naar het water gekeerde perceelsgrens een onveilige situatie kan ontstaan voor bijvoorbeeld kinderen. Een (transparante) erfafscheiding met een hoogte van maximaal 1,25 meter zal moeten voldoen. De regels worden hierop aangepast.
7. In de planregels wordt het reeds mogelijk gemaakt om over de gehele breedte van het perceel een erfafscheiding op te richten. Echter, de gemeente heeft hier expliciet gekozen voor een gradatie in bouwhoogte. Dit omdat het toestaan van een hoge erfafscheiding afbreuk doet aan de openheid, de landschappelijke waarden en de sociale veiligheid met betrekking tot de jaagpaden.
8. Gelet op de ingediende zienswijze is een nadere afweging gemaakt en geconstateerd dat door het ontbreken van een erfafscheiding op de naar het water gekeerde perceelsgrens een onveilige situatie ontstaat voor bijvoorbeeld kinderen. Een (transparante) erfafscheiding met een hoogte van maximaal 1,25 meter zou moeten voldoen zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit. De regels worden zodanig aangepast dat een dergelijke bouwwerk mogelijk wordt.
9. Als algemeen principe is gekozen voor een lage erfafscheiding over de gehele breedte van het perceel. Dit om de openheid en de landschappelijke waarden zo min mogelijk te beïnvloeden. De gemeente heeft begrip voor de behoefte aan privacy en veiligheid en vanuit die gedachte is een gedeeltelijke ophoging van de erfafscheiding toegestaan. Het toestaan van een hogere erfafscheiding over de gehele breedte van het perceel doet echter teveel afbreuk aan de openheid en de landschappelijke waarden van de jaagpaden.
10. Het laten vervallen van de betreffende regels met betrekking tot het overgangsrecht is wettelijk gezien niet mogelijk. Artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor als standaard bepaling in het bestemmingsplan.
11. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid zal worden gewezen op het initiatief van de gemeente Maastricht zelf tot verplaatsing van een 8-tal woonschepen van het Bassin naar het Jaagpad Oost. De tekst in de plantoelichting zal hierop worden aangepast.

Zienswijze nr. 13: J. Seegers namens Vogelwacht Limburg, werkgroep Maastricht

Zienswijze:

1. De stichting is het niet eens met de vermelde redenen om geen ecologisch onderzoek uit te voeren en verzoekt om alsnog een ecologisch onderzoek uit te voeren.
2. De stichting zou graag zien dat het behoud van de huidige begroeiing, met name de taluds van de spoorlijn, als expliciet doel wordt opgenomen.

Antwoord

1. De constatering dat binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen is inderdaad te voorbarig. Een nader ecologisch onderzoek is echter niet noodzakelijk omdat hier al gegevens van bekend zijn. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de contouren van het Belvédère project. In de m.e.r.-procedure voor dit project is onderzoek gedaan naar de effecten op de natuur. Langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart komen beschermde soorten voor zoals de muurhagedis en de hazelworm. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat hier geen verandering van functie is toegestaan en er worden geen ingrepen gedaan of toegestaan. De duurzaamheid van de populaties wordt gewaarborgd door het continueren van de huidige functie. De plantoelichting wordt hierop aangepast.
2. De taluds naar de Bosscherweg en spoordijk bestaan hoofdzakelijk uit gras en bomen. Deze taluds krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' waardoor het groene karakter wordt gewaarborgd en verstening wordt geweerd. Dit houdt in dat hiervoor een specifiek beheer ten gunste van flora en fauna van toepassing is. Bij de onderhoudswerkzaamheden die buiten het bereik van het bestemmingsplan vallen dient rekening gehouden te worden met de plichten die voortvloeien uit de Flora- en faunawet.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
100-2009

Op grond van het voorgaande wordt voorgesteld om in te stemmen met de hierna volgende beoordeling van de zienswijzen:

- Zienswijzen 2, 4, 5, 6, 7 en 10 gegrond verklaren.
- Zienswijzen 1, 3, 8, 9, 11, 12 en 13 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast de hiervoor benoemde wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

- De tekst in artikel 1.4 van de toelichting (leeswijzer) is in overeenstemming gebracht met de inhoud van hoofdstuk 4.
- De naam van het vigerend bestemmingsplan (artikel 2.3.5) is gecorrigeerd in "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1954".
- In artikel 4.1 en 4.2.1 van de toelichting is het noordoostelijk deel van de oever niet benoemd. Dit is alsnog toegevoegd. Tevens zijn de gebruikte termen in overeenstemming gebracht met de planregels (oostelijke oever ipv Jaagpad-Oost)
- In Artikel 6.1 is de zinsnede "de kosten hiervan komen conform eerder raadsbesluit ten laste van een voor de woonschepen vrijgemaakt budget" toegevoegd.
- Artikel 6.2.2 is aangevuld met de resultaten van het vooroverleg.
- Artikel 6.3 is komen te vervallen. De behandeling zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel.

Regels

- De specifieke gebruiksregel met betrekking tot buitenopslag (artikel 4.5) is in overeenstemming gebracht met artikel 3.3 lid 1. De strekking van de regel wordt hiermee verduidelijkt.
- De laatste zinsnede in artikel 4.7 "en het aanduidingsvlak niet wordt verbreed" geeft ruimte om het bedoelde aanduidingsvlak te verkleinen. Dit is echter niet de bedoeling gezien de stedenbouwkundige motivering. De zinsnede is komen te vervallen.

6. Financiën

De ligplaatsen voor de woonschepen en de bijbehorende erven worden eigendom van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère die als verhuurder zal gaan optreden. De gemeente heeft aangeboden op haar kosten langs de jaagpaden een nieuwe erfafscheiding te plaatsen. De kosten hiervan komen conform eerder raadsbesluit ten laste van een voor de woonschepen vrijgemaakt budget.

De kosten van de aanleg van de riolering in het openbaar gebied komen voor rekening van de gemeente (rioolfonds). Verdere investeringen komen voor rekening van de eigenaren van de woonschepen.

Aangezien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft er géén exploitatieplan te worden opgesteld.

7. Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;



VOLGNUMMER
100-2009

2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
3. de zienswijzen onder 2, 4, 5, 6, 7 en 10 gegrond te verklaren en de zienswijzen onder 1, 3, 8, 9, 11, 12 en 13 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. het bestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" vast te stellen.

8. Vervolg/Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Ver volgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

9. Communicatie

Het bestemmingsplanproces volgt een wettelijk spoor. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt een publicatie geplaatst in de Staatscourant, de stadskrant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Degene die tijdig zijn zienswijze heeft kenbaar gemaakt bij de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende deze termijn schriftelijk beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan voor zover de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen diverse bijlagen ter inzage.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

100-2009

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 oktober 2009. team Ontwerp, no. 2009-42626;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" met ingang van 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan door 13 personen/instanties zienswijzen zijn ingediend;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovengenoemde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan op onderdelen ambthalfve en vanwege de zienswijzen aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
3. de zienswijzen onder 2, 4, 5, 6, 7 en 10 gegrond te verklaren en de zienswijzen onder 1, 3, 8, 9, 11, 12 en 13 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de wijziging zoals voorgesteld in de brief dd 13 november 2009, door de volgende definitie op te nemen in de regels:
"Erfafscheiding.
Een gebouwde fysieke begrenzing bedoeld om een erf van een ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte af te scheiden. Hieronder wordt tevens verstaan één gebouwde, oost-west gerichte afscheiding tussen delen van één erf.";
5. het bestemmingsplan "Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart" vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 17 november 2009.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel