



VOLGNUMMER
45-2012

DATUM
24-04-2012

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2012-17515

BIJLAGEN
1

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
vaststelling bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal

STELLER
Verheijden/350.4559
ed.verheijden@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Het onderhavige raadsvoorstel heeft enerzijds als oogmerk het vaststellen van het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal en anderzijds het besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

2. Beslispunten

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk verklaren;
3. de zienswijzen I en II gegrond verklaren, zienswijze III ongegrond verklaren en zienswijzen IV en V deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
4. het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal, met inbegrip van de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen, vaststellen;
5. het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal onder codering NL.IMRO.0935.bpHeegEylderVroen-vg01 digitaal vaststellen;
6. bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van uw besluit.

3. Aanleiding

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering van het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal ter vaststelling voor. Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een conserverend karakter. Dit wil 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 ontwerp van het bestemmingsplan concrete plannen voorhanden zijn, waarvan de benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd en waarvan het wettelijk verplichte 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. Ze worden te zijner tijd, na een belangenafweging door de gemeente, gefaciliteerd door middel van een afzonderlijke projectafwijkings- of bestemmingsplanprocedure.



Omdat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 23 januari 2012 tot en met 4 maart 2012.

4. Relatie met bestaand beleid

Huidige planologische situatie

Voor het plangebied is thans het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal van kracht dat door uw gemeenteraad op 3 oktober 2000 is vastgesteld en door gedeputeerde staten op 8 mei 2001 is goedgekeurd.

Gemeentelijk beleid

In het nieuwe bestemmingsplan is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) opgenomen. In de systematiek van het MPE wordt het bestemmingsplan gebruikt om het gemeentelijke cultureel erfgoed te beschermen. Het cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming "Waarde – Maastrichts Erfgoed (W-ME)" een vaste positie binnen het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie worden beschermd. Het nieuwe aan het MPE-systeem is dat de bescherming niet via een gemeentelijke monumentenverordening geregeld wordt, maar door middel van een integrale aanpak in het bestemmingsplan.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn van de volgende mensen c.q. organisaties zienswijzen ontvangen:

- I. Nieuw Winkel Vastgoed, postbus 53186, 1007 RD Amsterdam;
- II. Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], 6225 [REDACTED] Maastricht;
- III. Ministerie van Defensie, Commando Diensten Centra, postbus 412, 5000 AK Tilburg;
- IV. Cleton & Com namens NSI Winkels bv en NSI nv, p/a postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam;
- V. [REDACTED] 6228 [REDACTED] Maastricht.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Onderstaand worden de zienswijzen weergegeven en wordt op de inhoud gemotiveerd ingegaan (cursieve tekst).

I. Nieuw Winkel Vastgoed

a. In het geldende bestemmingsplan is het perceel, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie P, nummer 4309, bestemd als "Woongebied". Op dit perceel is woningbouw mogelijk. In het ontwerp-bestemmingsplan is het perceel daarentegen bestemd als "Groen", op basis waarvan woningbouw ter plaatse niet meer tot de mogelijkheden behoort. Uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt evenwel dat kleinschalige woningbouwplannen niet in strijd zijn met de gemeentelijke woonvisie. Nieuw Winkel Vastgoed wenst ter plaatse op termijn, en in ieder geval



binnen de planperiode, een klein woningbouwplan te ontwikkelen en verzoekt daarom in plaats van de bestemming "Groen" voor het onderhavige perceel een woonbestemming met bouwmogelijkheid op te nemen.

Het vigerende bestemmingsplan biedt inderdaad nieuwbouwmogelijkheden ten behoeve van de woonfunctie. Gelet op het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie kan onzerzijds worden ingestemd met kleine woningbouwinitiatieven ten behoeve van grondgebonden woningen binnen het plangebied. In het vast te stellen bestemmingsplan zal daarom ten behoeve van de onderhavige locatie de bestemming "Wonen" met een rechtstreekse nieuwbouwmogelijkheid worden opgenomen voor het realiseren van maximaal zes grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met kap c.q. setback.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is gegrond.

b. Sinds jaar en dag wordt het perceel gebruikt voor het parkeren van auto's van klanten van de detailhandel op het naburige perceel. Op basis van de bestemming "Groen", die in het ontwerp-bestemmingsplan aan het perceel met kadastraal nummer 4309 is gegeven, is parkeren echter niet toegestaan. Met de eigenaar van het naburige perceel zijn in het verleden afspraken gemaakt over het gebruik van het perceel ten behoeve van parkeerdoeleinden. Ook vanuit dit oogpunt wordt verzocht om de bestemming "Groen" te vervangen door een bestemming die parkeren mogelijk maakt.

In de onder a. voorgestelde bestemmingswijziging worden dezelfde mogelijkheden ten behoeve van parkeren geboden als in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is gegrond.

II. Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]

a. Volgens artikel 5.2.1 sub b is nieuwbouw niet toegestaan. Echter, om in de toekomst de mogelijkheid open te houden om binnen het aangegeven bouwvlak over te gaan tot (vervangende) nieuwbouw wordt verzocht om deze bepaling te schrappen.

Er bestaan geen overwegende bezwaren tegen vervangende nieuwbouw, mits de bestaande ruimtelijke kaders in acht worden genomen. Dit betekent dat gebouwd dient te worden binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak met inachtneming van de op de verbeelding aangeduide maximale goot- en bouwhoogte. Artikel 5.2.1 sub b wordt dan ook gewijzigd in de volgende bepaling: "Nieuwbouw is, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet toegestaan".

E.e.a. geldt overigens ook voor de bestemmingen "Bedrijf" (artikel 3.2.2 sub a), "Centrum" (artikel 4.2.1 sub b), "Gemengd" (artikel 6.2.1 sub b), "Horeca" (artikel 8.2.2 sub a), "Maatschappelijk" (artikel 9.2.1 sub a), "Recreatie" (artikel 10.2.1 sub b) en "Wonen" (artikel 13.2.2 sub a), die overeenkomstig zullen worden gewijzigd.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is gegrond.

b. Het object [REDACTED] beschikt over een positieve detailhandelsbestemming. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen. Gelet op de positieve bestemming is het te rechtvaardigen dat de mogelijkheid wordt geboden voor een beperkte uitbreiding van het



bestaande winkeloppervlak. Verzocht wordt een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

Een geringe uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 10% van de bestaande oppervlakte valt te billijken. In artikel 5.4 zal een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders worden opgenomen om het bestaande winkeloppervlak uit te breiden tot maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, waarbij het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag worden overschreden en de op de verbeelding binnen het bouwvlak aangegeven maximale goot- en bouwhoogte in acht dienen te worden genomen.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is gegrond.

c. Op het naburige perceel wordt ten behoeve van de detailhandel op het eigen perceel geparkeerd. Met de eigenaar van dat perceel zijn daarover passende afspraken gemaakt. In het ontwerp-bestemmingsplan is aan het naburige perceel de bestemming "Groen" gegeven, welke bestemming parkeren niet toelaat. Verzocht wordt dan ook om de bestemming van het naburige perceel zodanig te wijzigen dat parkeren hier ook in de toekomst mogelijk blijft.

Zie de beantwoording onder zienswijze I b.

III. Ministerie van Defensie

Bij brief van 26 mei 2011 heeft de VROM-Inspectie de nationale belangen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal naar voren gebracht. De door de Inspectie verwoorde reactie inzake het straalpad is niet juist overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Verzocht wordt om op de verbeelding de juiste ligging van het straalpad en de bijbehorende vrijwaringszone op te nemen en om de regels in artikel 2.17 overeenkomstig aan te passen. De vrijwaringszone behelst een zone van 100 meter aan weerszijden van het straalpad, binnen welke zone geen gebouwen en andere bouwwerken hoger dan 20 meter aanwezig mogen zijn.

E.e.a. is reeds overeenkomstig vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.

IV. Cleton & Com namens NSI Winkels b.v. en NSI n.v.

Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat binnen de bestemming "Centrum" nieuwbouw niet meer is toegestaan en dat het bebouwingsvlak strak om de huidige bebouwing wordt getrokken. Ook wordt de maximale bouwhoogte sterk ingeperkt op de panden van NSI in winkelcentrum Roserije, respectievelijk tot 6, 7, 12 en 15 meter hoogte.

In het thans van kracht zijnde bestemmingsplan zijn wel bouwmogelijkheden opgenomen: 80% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Verder ontbreekt een bebouwingsvlak in het huidige bestemmingsplan. Tenslotte zijn er in het huidige bestemmingsplan aanzienlijk hogere bouwhoogtes toegestaan, van vijf bouwlagen of meer.

De bebouwingsmogelijkheden rondom de panden van NSI worden door het ontwerp-bestemmingsplan dan ook sterk beperkt. Verzocht wordt daarom om de huidige bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven.



De bebouwingsmogelijkheden voor het winkelcentrum Roserije zijn in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad beperkt. Er bestaan geen overwegende bezwaren tegen het handhaven de huidige bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Daarom zal in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt dat de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan als "Centrum" zijn bestemd geheel mogen worden bebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter ten behoeve van de in artikel 4.1 in sub a t/m h opgesomde functies op de begane grond en dat voor wat betreft de verdiepingen de bestaande toestand maatgevend is, die middels een op de verbeelding aangeduide maximale goot- en bouwhoogte is weergegeven.

De stelling dat er in het huidige bestemmingsplan aanzienlijk hogere bouwhoogtes zijn toegestaan, van vijf bouwlagen of meer, is niet juist. In de beschrijving in hoofdlijnen van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande toestand maatgevend is, dus daar waar bijvoorbeeld vijf bouwlagen aanwezig zijn, zijn vijf bouwlagen toegestaan. Ook het ontwerpbestemmingsplan gaat van dit basisbeginsel uit, met dien verstande dat de bestaande toestand ook daadwerkelijk als zodanig op de verbeelding is vastgelegd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "Centrum" de bestaande bebouwing dan ook overal maatgevend voor wat betreft de hoogte, met uitzondering van de uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond voor de hierboven genoemde niet-woonfuncties.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

V. [REDACTED]

a. Het object [REDACTED] zal in de nabije toekomst twee verschillende eigenaren krijgen met verschillende bedrijfsactiviteiten: een bedrijfsactiviteit op de begane grond met een eigen ingang en een bedrijfsactiviteit op de eerste en tweede verdieping, eveneens met een eigen ingang. Het is wenselijk dat bij de splitsing van het gebouw ook twee afzonderlijke bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd, gelet op de sociale veiligheid in de nabije omgeving.

Het bovengenoemde object is gelegen binnen de bestemming "Gemengd". Zowel de functie "bedrijven" als "wonen" zijn binnen de bestemming "Gemengd" rechtstreeks toegestaan. Er bestaan vanuit het bestemmingsplan dus geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

b. De bedrijfsactiviteit op de begane grond zal zich gaan toeleggen op levering en verkoop van specialistische medische benodigdheden, gericht op specifieke doelgroepen. Een beperkte verkoop moet dan mogelijk zijn. Verzocht wordt dan ook om in het bestemmingsplan detailhandel mogelijk te maken.

Vanuit juridisch-planologisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het toestaan van detailhandel in de vorm van specialistische medische benodigdheden. In het bestemmingsplan zal deze vorm van detailhandel met een specifieke aanduiding op de verbeelding voor het onderhavige perceel alsmede in de regels worden opgenomen.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is gegrond.



c. Op de verdiepingen zal een verblijfsvoorziening voor geopereerde, herstellende patiënten ontstaan. Dit zullen veelal patiënten zijn die alleen in het AZM een specialistische kunnen ondergaan en voor controle na bijvoorbeeld één week weer terug moeten komen in het AZM, maar hiervoor te ver weg wonen. Verzocht om deze faciliteit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

In het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn de functies "wonen" en "maatschappelijke voorzieningen" reeds rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming "Gemengd". Er bestaan vanuit het bestemmingsplan dus geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

d. In verband met de huidige economisch slechte tijd, waarin het moeilijk om langdurige huurovereenkomsten af te sluiten en waarin steeds meer behoefte bestaat aan de huur van een ruimte voor twee à drie maanden, is het zaak om zo efficiënt en creatief mogelijk met de beschikbare ruimten in het totale complex om te gaan. In het vast te stellen bestemmingsplan zou hiermee rekening dienen te worden gehouden.

Het bestemmingsplan laat binnen de bestemming "Gemengd" een groot aantal functies rechtstreeks toe. Er worden geen eisen gesteld aan de duur van het gebruik. Daarmee biedt het bestemmingsplan het gewenste ruimtelijke en functionele kader waarbinnen efficiënt en creatief kan worden omgegaan met (bedrijfs)ruimte. Er bestaat derhalve ook geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dienovereenkomstig.

Conclusie: dit deel van de zienswijze is ongegrond.

6. Personeel

N.v.t.

7. Informatie en automatisering

N.v.t.

8. Aanbestedingen

N.v.t.

9. IBOR beheersparagraaf

N.v.t.

10. Financiën

Omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Voor het overige heeft dit plan geen financiële gevolgen.



11. Voorstel

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk verklaren;
3. de zienswijzen I en II gegrond verklaren, zienswijze III ongegrond verklaren en zienswijzen IV en V deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
4. het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal, met inbegrip van de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen, vaststellen;
5. het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal onder codering NL.IMRO.0935.bpHeegEylderVroen-vg01 digitaal vaststellen;
6. bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

12. Vervolg / Planning

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dient het raadsbesluit volgens artikel 3.8 lid 4 Wro onverwijld langs elektronische weg naar de inspecteur van de ruimtelijke ordening resp. gedeputeerde staten te worden gestuurd, waarbij het rijk overigens reeds schriftelijk heeft aangegeven dat, indien er geen nationale belangen in het geding zijn, kan worden ingestemd met het plan.

De inspecteur en gedeputeerde staten kunnen binnen zes weken na de vaststelling een aanwijzing geven, inhoudende dat een onderdeel geen deel blijft uitmaken van het plan. Aangezien het hier een beheersplan betreft en er 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 derhalve zes weken na de vaststelling plaats te hebben. 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 tervisielegging (zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover het betreft de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het plan treedt 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 dat geval wordt de uitspraak van voornoemde voorzitter afgewacht.

Het plan is onherroepelijk daags na de beroepstermijn indien geen beroep is ingesteld dan wel zodra op het beroep afwijzend is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



VOLGNUMMER
45-2012

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

1. het ontwerp-bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal
2. de tegen het ontwerp ingebrachte zienswijzen

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

45-2012

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24 april 2012, team Ontwerp ,
no. 2012-17515;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal
met ingang van 23 januari 2012 t/m 4 maart 2012 voor eenieder ter visie heeft gelegen,
waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot
het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze periode vier zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders dat wordt geacht van
dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan als gevolg van
de ingediende zienswijze op onderdelen aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen I en II gegrond te verklaren, zienswijze III ongegrond te verklaren en
zienswijzen IV en V deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal, met inbegrip van de wijzigingen
die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte
zienswijzen alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen, vast te stellen;
5. het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal onder codering
NL.IMRO.0935.bpHeegEylderVroen-vg01 digitaal vast te stellen;
6. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 29
mei 2012.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit