



VOLGNUMMER
74-2013

DATUM
28 mei 2013

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2013-22715

BIJLAGEN
Div.

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
vaststelling bestemmingsplan 'Maastricht'
Zuidwest

STELLER
Eveline Engels
Eveline.engels@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 Zuidwest' ter vaststelling voor. Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een overwegend conserverend karakter.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is in dit bestemmingsplan vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn als "bestaande situatie" opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Tevens is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in dit plan opgenomen. Vóór aanvang van de termijn van de formele terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE.

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

Het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' heeft als ontwerp met ingang van 25 maart 2013 gedurende zes 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. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. In de als Bijlage 2 opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen. Een zienswijze is niet in behandeling genomen. Deze zienswijze is buiten de inzagetermijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

Eveneens in het zienswijzenrapport is een lijst van ambtelijke wijzigingen opgenomen.

2. Besispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest', NL.IMRO00935.bpMtrichtZuidwest-ow02 (Bijlage 2);
2. In te stemmen met de in het zienswijzenrapport opgenomen lijst van ambtelijke wijzigingen.

Commissie Stadsontwikkeling

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Maastricht ZuidWest. Raadsstuk 2013 – Volgno.74 – Korr.no. 2013-22715.

De cte SO adviseert:

Voor de fracties van CDA, PvdA, SPM, GL, D66, VVD, PVM, SBM, LPM en MV is dit een hamerstuk.
De fractie van de SP vraagt fractieberaad.



3. Het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen (Bijlage 3);
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0935.bpMtrichtZuidwest-vg02 het digitale bestand o_NL.IMRO00935.bpMtrichtZuidwest-vg02.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 het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' ter vaststelling voor. Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een overwegend conserverend karakter.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is in dit bestemmingsplan vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn als "bestaande situatie" opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Tevens is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in dit plan opgenomen. Omdat dit een nieuw element is in het bestemmingsplan heeft vóór aanvang van de termijn van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE.

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

Het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 25 maart 2013 tot en met 6 mei 2013.

4. Relatie met bestaand beleid

Huidige planologische situatie.

Binnen het plangebied 'Maastricht Zuidwest' vigeren thans een drietal bestemmingsplannen die verschillende juridische regelingen kennen uit diverse perioden, vaak ook gebaseerd op inmiddels verouderde wet- en regelgeving. Deze gebieden worden in het nieuwe plan voorzien van een moderne uniforme juridische regeling.

1. Bestemmingsplan Biesland/Campagne/Wolder (2000)

Het gebied Biesland-Campagne-Wolder is in feite één groot woongebied. In het in 2000 opgestelde bestemmingsplan is hiervoor een beheerkader geschapen, dat gericht is op het behoud en de versterking van de woonfunctie en de verbetering van de woonkwaliteit. Aanver-wante functies zijn onder voorwaarden mogelijk. Andere functies komen in beperkte mate, verspreid in het plangebied voor. Er is sprake van twee kleine concentraties van andere functies:

- het centrum van Wolder, met school, kerk, buurthuis en enkele kleine winkels;



•het koopcentrum "Carré" aan de noordwestkant van de Tongerseweg, met enkele grootschalige winkels en enkele andere bedrijven.

2. Bestemmingsplan Maas en Jeker (1996)

Dit bestemmingsplan omvat het zuidelijk deel van het centrum en de buurten Villapark en Jekerdal. Het is een regulier conserverend plan waarin de destijds bestaande situatie is vastgelegd. Het grootste deel van het plangebied van dit bestemmingsplan dat in het nieuwe plan 'Maastricht Zuidwest' zal worden opgenomen heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. In matrices is aangegeven welk soort bebouwing (grondgebonden, gestapeld of een mengvorm daarvan) is toegestaan. Er is gebruik gemaakt van het aanduiden van de hoofdbouwingsstructuur (voorgevellijnen); de bouwmogelijk- en onmogelijkheden binnen deze lijnen zijn verbaal geregeld in de voorschriften bij het plan. Afwijkende functies zijn met een aanduiding op de plankaart weergegeven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 2.500 m² van alle gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' te wijzigen in kantoor- en commerciële doeleinden tot maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, bijzondere doeleinden, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, horecadoeleinden en recreatie-inrichtingen resp. bedrijfsdoeleinden. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van maximaal 50 woningen op één locatie aan de Hoge Kanaaldijk. Deze locatie is inmiddels (met minder woningen) gerealiseerd. Naast de woonfunctie zijn enkele maatschappelijke functies (kerk, twee basisscholen en het politiebureau) bestemd tot 'Bijzondere doeleinden'. Een gedeelte van de Glacisweg is voorzien van de bestemming 'Centrum', omdat in dit gedeelte een concentratie aanwezig is van horeca-, detailhandels- en woonfuncties.

3. Bestemmingsplan Veldekecollege (1994)

Dit bestemmingsplan regelde de herontwikkeling van het voormalige Henric van Veldeke College (middelbare school, gebouwd in 1922) aan de Sint Monulphusweg en Aylvalaan tot wooncomplex. Het wooncomplex is in de tweede helft van de jaren negentig gerealiseerd en zal conform de huidige situatie worden meegenomen in bestemmingsplan Maastricht Zuidwest.

Gemeentelijk Beleid

Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

In het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' 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.

Ontwikkelingen binnen het plangebied

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, waarmee in principe geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De bestaande situatie, inclusief de tot op heden verleende vergunningen en doorlopen vrijstellings-, ontheffings- of afwijkingsprocedures, is in dit plan geactualiseerd en van een nieuwe, op de wettelijke regelgeving en richtlijnen gestoelde, juridische regeling voorzien.

Voormalige Huishoudschool "Jekerdal"

De ontwikkeling van de voormalige Huishoudschool 'Jekerdal' aan het Sint Theresiaplein is in principe strijdig met het gewenste conserverende karakter van het bestemmingsplan. Deze



ontwikkeling heeft nog niet de ruimtelijke procedure doorlopen maar is in onderhavig bestemmingsplan toch meegenomen als bestaande situatie.

Aangezien dit een afzonderlijke ontwikkeling is, terwijl het bestemmingsplan zoals eerder gesteld, overwegend consoliderend van aard is, heeft de gemeente er voor gekozen een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd

Het plan voor de voormalige Huishoudschool 'Jekerdal' aan het Sint Theresiaplein behelst de verbouw van dit voormalig schoolgebouw tot dertig ateliers en vier atelierwoningen. De verbouwing en de daaraan gekoppelde functieverandering van het gebouw vindt zijn oorsprong in een met het Ministerie van OC&W afgesloten convenant, waarmee de gemeente Maastricht zich heeft verplicht tot de realisatie van zestig nieuwe en permanente ateliers ter facilitering van de beeldende kunst en vormgeving binnen haar gemeentegrenzen. Eén van de locaties waarop deze uitbreiding van het bestaande aanbod ateliers zal worden vormgegeven betreft de locatie aan het Sint Theresiaplein. De verbouwing van het complex tot ateliers en vier atelierwoningen past binnen de gemeentelijke beleidsprioriteiten en de omvorming van het complex zal in samenspraak met de Stichting Ateliers Maastricht geschieden.

Ten behoeve van de planologisch-juridische verankering van de ontwikkeling van de voormalige huishoudschool in onderhavig bestemmingsplan is aan de regeling van de bestemming 'Maatschappelijk' de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - atelierwoning' (sw-aw) toegevoegd. Deze functieaanduiding is ook op de verbeelding aangegeven waarmee de begrenzing van de atelierwoningen binnen het complex is vastgelegd.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 6 zienswijzen ingediend. Één zienswijze is buiten de termijn ingediend en is niet in behandeling genomen.

Ten behoeve van de beantwoording van de zienswijzen is een zienswijzenrapport 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.

Op basis van het zienswijzenrapport en met in acht name van 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 raadsvoorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

9. (Duurzame) aanbestedingen
Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf
Niet van toepassing.

11. Financiën

Omdat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Voor de ruimtelijke ontwikkeling in de voormalige huishoudschool is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

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 Ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest', NL.IMRO00935.bpMtrichtZuidwest-ow02 (Bijlage 2);
2. In te stemmen met de in het zienswijzenrapport opgenomen lijst van ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen (Bijlage 3);
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0935.bpMtrichtZuidwest-vg02 het digitale bestand o_NL.IMRO00935.bpMtrichtZuidwest-vg02.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



VOLGNUMMER
74-2013

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 derhalve 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 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 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,

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest';
2. De ingediende zienswijzen.
3. Het samengestelde zienswijzerapport

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

74-2013

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 juni 2013, team Ontwerp, no. 2013-27715;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' met ingang van 25 maart 2013 gedurende zes 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 6 zienswijzen zijn ontvangen;

dat buiten deze termijn 1 zienswijze werd 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 Ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest', NL.IMRO00935.bpMtrichtZuidwest-ow01 (Bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen (Bijlage 3);
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0935.bpMtrichtZuidwest-vg02 het digitale bestand o_NL.IMRO00935.bpMtrichtZuidwest-vg02.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 juni 2013.

De Griffier,

De Voorzitter,

**Bijlage 2 bij raadsvoorstel en -besluit
Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan Zuidwest
18 juni 2013**

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Maastricht Zuidwest is primair een beheersplan waarbij de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Daarbij doen zich enkele nieuwe ontwikkelingen voor. Eveneens wordt voldaan aan de actualisatieplicht en de nieuwe digitale standaarden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Zuidwest heeft met ingang van 25 maart 2013 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. Tevens heeft het gemeentebestuur van Maastricht in haar openbare kennisgeving aangegeven dat een zienswijze ook elektronisch kan worden ingediend via het e-mailadres van de gemeenteraad.

1.2 Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Maastricht Zuidwest heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 22 maart 2013;
- Publicatie in het plaatselijke weekblad De Ster van 22 maart 2013;
- De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht op 2013 maart 2013.

Met ingang van 25 maart tot en met 6 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maastricht Zuidwest met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan zijn een zevental zienswijzen ingediend door:

1. De heer en mevrouw J. Pepels-Vrijens, Via Regia 8-B, 6217 JR Maastricht.
Per brief ingekomen op 18 april 2013, registratienummer 2013.17956.
2. De heer Raemaekers, Jekerweg 83A, 6212 GB Maastricht.
Per brief ingekomen op 22 april 2013, registratienummer 2013.18368.
3. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer Smits, Athoslaan 5, 6213 CA Maastricht.
Per brief ingekomen op 22 april 2013, registratienummer 2013.18248.
4. De heren Vetkamp en Kwakman, namens Hogeschool Zuyd, Nieuw Eyckholt 300, 6419 DJ Heerlen.
Per brief ingekomen op 1 mei 2013, registratienummer 2013.19676.
5. De heer Royen, namens Rasoldo Beheer B.V., Papenweg 1, 6212 CC Maastricht.
Per e-mail ingekomen op 3 mei 2013, registratienummer 2013.20362.
6. De heer/mevrouw Weehuizen, Observantenweg 85, 6212 EP Maastricht.
Per e-mail ingekomen op 6 mei 2013, registratienummer 2013.20505.
7. A.B. Schut, D'Artagnanlaan 127, 6213 CJ Maastricht.
Per brief ingekomen op 13 mei 2013, registratienummer 2013.21607.

Er zijn zienswijzen ingediend via het e-mailadres van de gemeenteraad. Gelet op artikel 2:15, lid 1 Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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.

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De verzendtheorie is, zoals aangegeven, enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of per e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande mag de zienswijze van reclamant nummer 7 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. Betreffende zienswijze van reclamant 7 is gedagtekend op 8 mei 2013 en door de gemeente ontvangen op 13 mei 2013. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk en buiten behandeling van deze zienswijzennota gelaten.

De overig ingediende zienswijzen (nummer 1 tot en met 6) zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

1.3 Zienswijzen

1. De heer en mevrouw J. Pepels-Vrijens, Via Regia 8-B, 6217 JR Maastricht.

Bij brief ingekomen op 18 april 2013, registratienummer 2013.17956.

Samenvatting zienswijze

Reclamanten bezitten een terrein aan de Medoclaan, kadastraal bekend onder nummer 5369/6012. Reclamanten koesteren de wens om op bedoeld terrein een woning te realiseren met een inpandige garage. Tot op heden werd dit verzoek door de gemeente afgewezen. Mede gelet op de bebouwing in de directe omgeving van het terrein kunnen reclamanten zich niet voorstellen waarom zij niet in aanmerking zouden kunnen komen voor het bouwen van een woning op onderhavig terrein.

Het verzoek van reclamanten is dan ook om in het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan een passende regeling op te nemen, zodat het mogelijk wordt om op het terrein aan de Medoclaan (kadastraal bekend onder nummer 5369/6012) een woning met een inpandige garage te kunnen realiseren.

Beantwoording zienswijze

Het nieuwe bestemmingsplan Maastricht Zuid-West voorziet in de actualisatie van diverse verouderde thans vigerende bestemmingsplannen. De wettelijke verplichting van het hanteren van geactualiseerde bestemmingsplannen die voldoen aan de wet- en regelgeving van deze tijd dient vóór 1 juli 2013 geëffectueerd te zijn.

De gemeente Maastricht heeft ervoor gekozen om sterk beheersmatige plannen samen te stellen en vast te stellen en wil voldoen aan voornoemde wettelijke verplichting. Dit houdt in dat initiatieven/nieuwe ontwikkelingen niet worden opgenomen.

Daarnaast heeft reclamant in het verleden diverse malen om dezelfde planologische wijziging verzocht.

Er is toentertijd geen gehoor aan gegeven vanwege het feit dat het litigieuze perceel gelegen is in de droogdalzone "Wolder". Een versterking van dit gebied danwel een toevoeging van een woonfunctie is in ruimtelijk opzicht niet aanvaardbaar. Een verdere verzwaring van functies in dit kwetsbare gebied is eveneens niet aanvaardbaar.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. De heer Raemaekers, Jekerweg 83A, 6212 GB Maastricht.

Bij brief ingekomen op 22 april 2013, registratienummer 2013.18368.

Reclamant geeft aan dat op de verbeelding en de inventarisatiekaart de vigerende gemengde bestemming van zijn pand gelegen aan de Jekerweg 83A, 83B en 85 is verdwenen. Thans is enkel de functie "wonen" aangegeven.

Het dubbelwoonhuis heeft twee privé-ingangen en eveneens een eigen ingang als kantoor waar reclamant als sinds 1983 een architectenbureau heeft. In het vigerend bestemmingsplan "Maas en Jeker" (d.d. 17 december 1996) is deze kantoorbestemming expliciet aangegeven. Reclamant verzoekt deze gemengde bestemming te handhaven en in het bestemmingsplan opnieuw een gemengde functie op te nemen zodat hij zijn architectenwerkzaamheden, die vanaf 2011 tot 1 maart 2013 tijdelijk onderbroken zijn geweest, kan continueren voor zover als dit wenselijk is.

Reclamant voegt aan het vorenstaande toe dat in het nieuwe bestemmingsplan wellicht de mogelijkheid wordt gegeven voor werkruimten voor een zogenaamde "aan huisgebonden beroep"

met een maximum van 75m², maar deze regeling niet heeft kunnen terugvinden in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Kantoor de geldende bestemming is. Voornoemd bestemmingsplan geeft aan het perceel echter de bestemming "Wonen". Via de kaart "Functionele karakteristiek" is aangegeven dat binnen deze woonbestemming de mogelijkheid bestaat om de woning met bijgebouwen gebruikt kan worden voor kantoordoeleinden. De voorwaarden die gelden, zijn:

1. Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 125 m² mag gebruikt worden voor een kantoorfunctie
2. De woonfunctie moet in overwegende mate worden gehandhaafd.
3. Geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan.

Reclamant merkt terecht op dat voor het vestigen van een architectenbureau, gebruik gemaakt kan worden van de functie "aan huis verbonden beroep". Reclamant kan de bepaling echter niet terug vinden in het bestemmingsplan.

Artikel 15.5.2 binnen de bestemming Wonen geeft de voorwaarden van "aan huis verbonden beroep" weer. Volgens dit artikel 15.5.2. is het toegestaan om een gedeelte van een woonhuis in te richten met een kantoorfunctie:

1. mits het beroep wordt uitgeoefend door de huisbewoner zelf.
2. Daarnaast dient de woonfunctie de hoofdfunctie te blijven van de woning.

Reclamant verwijst naar 75 m² gebruiksoppervlak voor een "aan huis gebonden beroep", maar deze oppervlakte wordt niet genoemd in het bestemmingsplan.

De voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Maastricht Zuidwest komen overeen met de voorwaarden die gelden in het vigerende bestemmingsplan Maas en Jeker.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer Smits, Athoslaan5, 6213 CA Maastricht.

Bij brief ingekomen op 22 april 2013, registratienummer 2013.18248.

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel gelegen aan de Athoslaan 5 te Maastricht bestemd met de enkelbestemming "Wonen". Tevens is de dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed" op het perceel van toepassing. Daarnaast gelden de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-kenmerkend bouwwerk" en de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - archeologische zone c".

Reclamant is van mening dat het instrument van het bestemmingsplan zich niet leent voor de bescherming van (gemeentelijke) monumenten, noch dat het bestemmingsplan is bedoeld om voor dat doel ingezet te worden. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het plan geen voorschriften bevat die zijn gericht op de bescherming van (gemeentelijke) monumenten. Hiertoe geeft reclamant een drietal redenen.

1. Doel en strekking van de Wet ruimtelijke ordening leent zich niet voor de beschermende werking die een gemeentelijke monumentenverordening biedt.

2. Doel en strekking Erfgoedverordening 2010 / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Door het inbouwen van het Maastrichts Erfgoed in het bestemmingsplan worden in ieder geval twee omgevingsvergunningverplichtingen ingebracht.
3. Specialiteitsbeginsel. Het is niet toegestaan om een middel aan te wenden in een doelstelling waarvoor dat middel niet uitdrukkelijk is bedoeld. Het bestemmingsplan wordt aangewend om de doelstellingen van de monumentenwet te behartigen.

Beantwoording zienswijze

Ad. 1

Het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2012 gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de toelichting van een bestemmingsplan opgenomen dient te worden op welke wijze de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Hieruit vloeit dus de verplichting voort dat breder gekeken moet worden dan alleen naar het archeologische aspect.

Ad. 2

Zodra een (ver)bouwininitiatief ontstaat voor zowel rijksmonumenten als gemeentelijk monumenten kan een omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden. Hierbij geldt dat sprake is van twee activiteiten nl: de activiteit Bouwen en de activiteit monument.

Er worden geen twee nieuwe omgevingsvergunningverplichtingen ingebracht door het inbouwen van het Maastrichts Planologisch Erfgoed.

Ad. 3

Met de planregeling "Maastrichts Planologisch Erfgoed" wordt uitvoering gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk beleid "Springlevend Verleden" dat als erfgoednota geldt. De monumentenwet geeft aan dat een gemeente een verordening, zoals voornoemde, erfgoednota kan opstellen. In de erfgoednota wordt vervolgens weergegeven dat het MPE dient "te landen" in nieuwe bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan is namelijk het integrale afwegingskader van de gemeente waarin gemeentelijk beleid eveneens wordt verwoord. Dit geldt ook voor voornoemde erfgoednota en het daaraan gelieerde planregeling (MPE).

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. De heren Vetkamp en Kwakman, Hogeschool Zuyd, Nieuw Eyckholt 300, 6419 DJ Heerlen

Per brief ingekomen op 1 mei 2013, registratienummer 2013.19676

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Vila Rosae, gelegen aan de Sint Lambertuslaan 19 te Maastricht. In het huidige bestemmingsplan "Maas en Jeker" heeft het perceel de bestemming "Woondoeleinden". Er zijn maximaal drie bouwlagen toegestaan. Verder rust de dubbelbestemming "Gebied met onderaardse gangenstelsels" op het perceel en is het pand aangeduid als "Pand met monumentale waarde".

In het ontwerpbestemmingsplan is het pand eveneens bestemd tot "Wonen". Daarnaast rusten er op het perceel de dubbelbestemmingen "Waarde - Maastrichts Erfgoed" en "Leiding-Gas". Ingevolge de dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed" zijn het pand en de erfafscheiding aan de voorzijde aangeduid als dominant bouwwerk. Verder wordt het perceel volgens de dubbelbestemming aangemerkt als "Archeologische zone A" en "Cultuurhistorisch attentiegebied".

Het aantal bouwlagen mag maximaal 2 bedragen en er is geen bouwvlak ingetekend op de verbeelding.

Uit een vergelijking tussen beide plannen blijkt dat reclamant nadrukkelijk wordt beperkt in haar verdere ontwikkelingen. Reclamant wijst met name op:

1. Het beperken van het aantal bouwlagen. In het vigerende plan zijn 3 bouwlagen mogelijk, in het ontwerpbestemmingsplan nog maar 2. Voor vrijwel iedere verhoging van gebouwen dient een separate procedure te worden doorlopen. Hier biedt het plan dus geen flexibiliteit meer.
2. Het toekennen van de dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed" waardoor aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verplichtingen kunnen worden opgelegd om een archeologisch rapport en/of een cultuurhistorisch rapport te overleggen. Het vigerende plan kent geen verplichtingen op dit vlak.
3. Door het toekennen van de functie "dominant bouwwerk" wordt tevens het interieur beschermd, waardoor onnodige zware eisen worden opgelegd. Uit de omschrijving zoals deze bij het bestemmingsplan is opgenomen blijkt nergens waarom het interieur beschermd zou moeten worden. Het leggen van deze bescherming is onvoldoende gemotiveerd en legt onnodige beperkingen op.
4. De functie "Cultuurhistorisch attentiegebied" legt eveneens onevenredig zware eisen aan bouwmogelijkheden en bodemingrepen op.
5. De functie "Archeologische zone A" legt onnodig verzwarende verplichtingen op. In het vigerende bestemmingsplan zijn minder beperkingen opgenomen voor ingrepen in de bodem.
6. Door alle belemmeringen in het ontwerpbestemmingsplan zal de economische waarde van de onroerende zaken afnemen, welke redelijkerwijs niet voor rekening van reclamant hoeft te komen.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en wel op een zodanige manier dat reclamant niet met onnodig zware lasten worden opgezadeld om de betreffende onroerende zaken een bruikbare toekomst te (blijven) bieden.

Beantwoording zienswijze

Ad. 1

Het huidige bestemmingsplan Maas en Jeker biedt de mogelijkheid om 3 bouwlagen te realiseren. Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan Maastricht Zuidwest, op dit punt gewijzigd vast te stellen zodat ook het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om 3 bouwlagen te realiseren. Er is wel een bouwvlak opgenomen. Deze is strak om de huidige bebouwing heen gelegd.

Ad. 2

Met de planregeling Waarde-Maastrichts Erfgoed wordt uitvoering gegeven aan de wens van de gemeenteraad om de erfgoednota "Springlevend verleden" via de planregeling Planologisch Maastrichts Erfgoed in nieuwe bestemmingsplannen te regelen. Reclamant geeft aan dat een archeologisch rapport overlegd wordt bij een eventuele verbouwing. Dit betreft echter geen verplichting, maar de noodzaak van het opstellen van zo'n rapport dient per omgevingsvergunningaanvraag nader bekeken te worden.

Ad. 3

Ten behoeve van dit punt is een bezoek gebracht aan het pand door beleidsmedewerkers Monumentenzorg. De conclusie naar aanleiding van dit bezoek was dat, omdat de structuur van het pand nog grotendeels oorspronkelijk is met uitzondering van de tweede verdieping, wordt voorgesteld om de dominante status te handhaven.

Van de oorspronkelijke inrichting zijn nog veel elementen behouden gebleven zoals het trappenhuis met oorspronkelijke trap en vloer, de woonkamer met oorspronkelijke ensuite-deuren, vloeren en stucplafonds en de oorspronkelijke gietijzeren radiatoren. De beschrijving van het pand zal, in het rapport "inventarisatie" opgenomen als bijlage bij de planregels, hierop worden aangepast.

Ad. 4

De functie "cultuurhistorisch attentiegebied" beperkt de bouwmogelijkheden vanuit de onderliggende bestemming, niet. Wel dient bekeken te worden of de bestaande cultuurhistorische waardstelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm etc.

Ad. 5

Door het opnemen van een archeologische zone A worden geen bouwmogelijkheden vanuit de onderliggende bestemming, beperkt. Wel dient bij een nieuw op te richten bijgebouw moeten worden bekeken of de realisatie daarvan de bodem niet zodanig verstoort dat archeologische waarden worden aangetast. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor vervangende nieuwbouw.

Ad. 6

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen. Hiermee wordt planschade die redelijkerwijs niet ten laste moet komen van de eigenaar minus het maatschappelijk risico, toegekend. Deze toekenning vindt plaats als blijkt uit een onafhankelijk opgesteld advies dat sprake is van planschade.

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het maximaal aantal bouwlagen van het bouwvlak.

5. De heer Royen, namens Rasoldo Beheer B.V., Papenweg 1, 6212 CC Maastricht.

Per e-mail ingekomen op 3 mei 2013, registratienummer 2013.20362.

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat de bestemming van het pand gelegen aan de Papenweg 1 niet uitsluitend als "architectenbureau" dient te worden beschreven. De huidige bestemming detailhandel dient behouden te blijven met een ontheffingsmogelijkheid voor het vestigen van een zelfstandige woning op de begane grond.

Beantwoording zienswijze

Het perceel aan de Papenweg 1 heeft de bestemming Wonen met als nadere aanduiding "Kantoor". Deze bestemming "Wonen" biedt de mogelijkheid om het pand geheel te bewonen. Daarnaast mag het pand ingericht worden met een kantoorfunctie.

Het bestemmingsplan Maastricht Zuidwest regelt geen nieuwe ontwikkeling, maar zorgt er voor dat oude vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die niet overeen komen met het huidige gebruik en die niet in lijn zijn met de gewenste ruimtelijke functionele structuur zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig masterplan, niet meer worden meegenomen.

In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de huidige functies positief bestemd. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie. In de meeste gevallen verandert er ook niets aan de bestemming. Maar bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt wel het huidige en meest geëigende gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig bestemd. Bij de inventarisatie van dit nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse een kantoorfunctie gevestigd is. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de feitelijke situatie. Daarnaast is bestaand gemeentelijk beleid vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Denk hierbij aan de gemeentelijke structuurvisie en de detailhandelsnota 2008. Met name de laatstgenoemde wijst een concentratiegebied aan ten behoeve van detailhandel. Uw perceel ligt buiten dit gebied. Het wederom vestigen van een aanduiding Detailhandel zou strijdig zijn met de uitgangspunten van eerder genoemd vastgesteld gemeentelijk beleid.

Belangrijk in dit verband is ook te vermelden dat de Raad van State gewicht toekent aan de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1996 en in die periode is geen gebruik gemaakt van de nadere aanduiding "Detailhandel". Dit betekent dat dit van de feitelijke situatie afwijkend gebruik, planologisch niet meer wordt vastgelegd.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. De heer/mevrouw Weehuizen, Observantenweg 85, 6212 EP Maastricht.
Per e-mail ingekomen op 6 mei 2013, registratienummer 2013.20505.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het bestemmen van het woonhuis gelegen aan Observantenweg 85 als kenmerkend bouwwerk als onderdeel van het Maastrichts Planologisch Erfgoed.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat het bouwwerk is gewaardeerd vanwege "zijn historische ruimtelijke samenhang en waarden en meer in het bijzonder omdat het object onderdeel is van (1) straatbebouwing van veelal vrijstaande, luxe huizen met een overeenkomstige vormtaal, (2) het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp en (3) het een bijzondere detaillering heeft door de dakvorm, de hoge pui in de voorgevel en de vormgeving van de vensters."

Reclamant geeft aan dat de bestemming "kenmerkend" niet of niet voldoende is gemotiveerd. Hiertoe draagt reclamant inhoudelijke argumenten aan.

Afgezien van de overige beperkingen speelt hierbij met name het recht tot sloop. Het object is gelegen op een perceel van ca. 2000 m², maar is oorspronkelijk gebouwd op een perceel van 1000 m². Door grondaankopen in het verleden is het perceel verdubbeld. Het huis, dat op zich al klein is, is in verhouding tot het huidige perceel (2000 m²) zeer klein. Het perceel kan alleen volledig benut worden als een volledig nieuwe woning gebouwd wordt.

Beantwoording zienswijze

Er wordt niet dieper ingegaan op de inhoudelijke argumenten waarmee reclamant wil aantonen waarom het perceel met bouwwerken niet de status heeft van "kenmerkend bouwwerk".

Dit is onderzocht door een extern specialist die in het rapport "inventarisatie" het tegendeel concludeert. De door reclamant aangegeven argumenten leiden niet tot aanpassing van voornoemde conclusies.

De basis van de inhoudelijke argumenten is gelegen in het feit dat reclamant het bestaande pand wil slopen en een groter pand wil terugbouwen.

Ongeacht of er een waarde-Maastrichts Erfgoed aanduiding is gevestigd of niet, sloop is toegestaan nadat een omgevingsvergunningaanvraag met de activiteit sloop is aangevraagd en ook verleend is. Vervangende nieuwbouw is dus toegestaan.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Lijst van wijzigingen

Bij vaststelling zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Hierna volgt een overzicht van wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

- **Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen**

Het maximaal aantal bouwlagen ter hoogte van de Lambertuslaan 19 en omgeving zal conform het thans geldende bestemmingsplan worden aangepast van 2 bouwlagen naar 3 bouwlagen.

- **Ambtshalve wijzigingen**

Regels

- In de begrippen zal 'gestapelde woning' worden toegevoegd: "een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat".

- In de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Wonen" zal onder het kopje "Specifieke gebruiksregels" worden opgenomen dat het gebruik van daken ten behoeve van dakterras niet is toegestaan.

- In artikel 30 ("Algemene afwijkingsregels") wordt voor burgemeester en wethouders de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:

1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter,
2. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht,
3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord,
4. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan
5. en waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

- In de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 16 wordt de bouwhoogte geregeld van additionele voorzieningen: de toegestane bouwhoogte wordt gewijzigd van 3 meter naar 3,5 meter;

- In de artikelen 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 en 15 wordt bij de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toegevoegd, dat overkappingen/carports een maximale hoogte mogen hebben van 3,5 meter en het bebouwd oppervlak niet meer dan 30 m² mag bedragen. Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden (geen afbreuk aan verkeersveiligheid en geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit) wel een overkapping voor de voorgevellijn te mogen oprichten;

In de artikelen 7, 11, 12, 13 en 14 wordt bij de regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toegevoegd dat overkappingen niet zijn toegestaan. Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen onder voorwaarden (geen onevenredige aantasting van de beschermde flora en fauna en de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit);

De regeling van kamerverhuur en woningsplitsing wordt overeenkomstig het amendement van D'66 van 21 mei 2013 aangepast.

De regeling voor Archeologische zone B ontbreekt. Deze zal worden toegevoegd.