

Aan de gemeenteraad

Betreft: vaststelling bestemmingsplan Amerikaplein

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Amerikaplein heeft van 08 april tot en met 19 mei 2008 overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn derhalve ontvankelijk.

In het onderstaande worden de zienswijzen samengevat en wordt het standpunt weergegeven van het College van burgemeester en wethouders ter vaststelling door de gemeenteraad.

2. Zienswijzen

Met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen wordt het volgende overwogen.

A. Luijten Advocaten namens

dh. G.M.J. de Geus, Eijkerstraat 10, Margraten.

Uit de plankaart bij het plan blijkt niet op welk deel van het bestemmingsvlak, waarbinnen de percelen Eijkerstraat 10 en 12 (eigendom dh. de Geus, die ter plaatse een horecavoorziening exploiteert) zijn gelegen, woningbouw zal plaatsvinden en waar de mogelijkheid van horecavoorzieningen zal worden gecreëerd.

Dhr. de Geus ontgaat de noodzaak tot sloop van de bebouwing op de percelen Eijkerstraat 10 en 12, nu hij daar zelf reeds een horecagelegenheid exploiteert.

Zienswijze is door reclamant ingetrokken nadat overeenstemming is bereikt over de verkoop van de betreffende percelen. (zie bijlage 1)

B. Kerckhoffs Advocaten namens

Supermarkt Kleijnen B.V. h.o.d.n. Plus Kleijnen,

Amerikaplein 2, Margraten en

dh. J.M.H. Kleijnen en

mw. H.J.P.M. Kleijnen-Broers,

Brede Hoolstraat 20, Reijmerstok.

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de opgenomen parkeernormen conform artikel 8, lid B., sub 5 en sub 6. Bij de beoogde uitbreiding van 500 m² zijn circa 20 extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Binnen het plangebied ontbreekt de fysieke ruimte daarvoor, waardoor de beoogde uitbreiding feitelijk onmogelijk wordt.

2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de opgenomen bepaling om een ontsluiting achterom te garanderen conform artikel 8, lid B., sub 5. Over perceel 6619 heeft nimmer de ontsluiting naar de aanwezige woningen plaatsgevonden.
3. De bestaande bebouwing, zoals op de plankaart weergegeven, komt niet overeen met de feitelijk bestaande situatie.
4. De opgenomen driehoek, bestemd tot groenvoorzieningen, onttrekt mogelijke toekomstige parkeerruimte aan het gebied en beperkt een optimale bereikbaarheid.
5. In de toelichting is het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet opgenomen. In de toelichting dienen conform artikel 12, lid 2, sub a BRO 1985 de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen te zijn. Niet volstaan kan worden met een verwijzing naar de beschikbaarheid van het onderzoek ten behoeve van de gemeenteraad.

- 1 *De opgenomen parkeernormen zijn gangbare normen voor situaties in centrumgebieden als die in de kern Margraten. Overigens is bij de parkeernormen niet bepaald dat daaraan binnen het plangebied moet worden voldaan. De ruimte wordt geboden deze in groter verband te bezien. Omdat de fysieke ruimte in de directe omgeving voor de realisering van extra parkeerplaatsen inderdaad gering is, zal aan artikel 8, lid B., sub 5. en 6. de bepaling worden toegevoegd dat behalve door de aanleg van nieuwe extra parkeerplaatsen ook door het treffen van maatregelen gericht op een optimaler gebruik van de bestaande parkeerplaatsen in het voldoen aan de parkeernorm voorzien kan worden.*
- 2 *In de bedoelde bepaling wordt aangegeven dat een ontsluiting achterom voor de bereikbaarheid van de binnen hetzelfde bestemmingsvlak liggende woningen moet zijn gegarandeerd. Daarmee is niet gezegd dat deze moet lopen via het perceel 6619. In de huidige situatie is de ontsluiting achterom reeds aanwezig. Uitgangspunt is dat een ontsluiting achterom binnen het bestemmingsvlak in welke vorm dan ook gewaarborgd blijft.*
- 3 *De bestaande bebouwing op de plankaart zal in overeenstemming worden gebracht met de feitelijk bestaande situatie.*
- 4 *De driehoek heeft een oppervlak van circa 30 m² en maakt deel uit van een bestaande groenvoorziening. Een deel van de groenvoorziening is als uitbreidingsruimte aan het bestemmingsvlak met daarin de supermarkt opgenomen, het resterende deel wordt gehandhaafd als afscherming van de achterliggende achterterreinen van de percelen Sprinkstraat 11A en 13. Gelet op het beperkte oppervlak van de driehoek en de ligging ten opzichte van de huidige parkeervoorzieningen, zal de driehoek ook niet of nauwelijks kunnen bijdragen aan vergroting van de parkeermogelijkheden.*

- 5 *Teneinde de onderhandelingspositie van de gemeente Margraten ten behoeve van de uitvoering van de plannen voor het Amerikaplein niet te ondermijnen is ervoor gekozen het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet in de toelichting op te nemen. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 12, lid 2, sub a BRO 1985 zal alsnog een beknopte weergave van bedoeld onderzoek worden opgenomen.*

C. F.W.M. Frantzen,

De Koningswinkel 7, Margraten.

1. De begrenzing van het plan moet verruimd worden met Gouverneur Kremersstraat en het gebied tussen Amerikaplein, Laathovenlaan en Sprinkstraat, om de ontsluiting en parkeerproblematiek op te kunnen lossen.
 2. Het plein rond 'de Put' moet vergroot en autovrij gemaakt worden om de kwaliteit van het verblijfsklimaat in de kern Margraten te vergroten. Daartoe dienen de aansluitingen van Sprinkstraat en Eijkerstraat op het Amerikaplein aangepast te worden.
 3. Het Amerikaplein behoudt de functie als parkeerterrein. De parkeercapaciteit is echter onvoldoende. Verplaatsing van de ingang van de supermarkt naar de zijkant kan hierin verbetering brengen. Daarnaast moet op termijn het doorgaande verkeer uit de kern verminderd worden door de aanleg van een randweg via de Fremme.
 4. Het karakter en de vormgeving van de nieuwbouw aan de Eijkerstraat dient aan te sluiten op de kleinschalige karakteristiek van de kern Margraten.
 5. De suggestie wordt gedaan de gemeenschapszaal in het bestemmingsvlak voor 'dorpsvoorzieningen en horeca' op te nemen, opdat een zaal elders in het MFA dan overbodig wordt. De andere onderdelen van het MFA kunnen dan wellicht ook elders gerealiseerd worden.
 6. De financiële onderbouwing is niet opgenomen in het plan.
 7. Het plan is niet rijp om tot een goede aanbesteding van de nieuwbouwlocaties te komen, de kaders zijn te ruim.
- 1 *De Gouverneur Kremersstraat heeft reeds een verkeersbestemming en kan derhalve reeds benut worden voor ontsluiting van aanliggende functies en de realisering van parkeervoorzieningen. In het vigerende bestemmingsplan kern Margraten is daarnaast reeds voorzien in een extra ontsluitingsmogelijkheid tussen de parkeervoorzieningen en de Laathovenlaan. Daartoe is een brede strook met een verkeersbestemming opgenomen, die ook de mogelijkheid in zich heeft om extra parkeervoorzieningen aan te leggen. Uitbreiding van het plangebied is derhalve niet noodzakelijk. Desondanks nemen we deze straat alsnog op omdat een eventuele herinrichting van deze straat niet uitgesloten is en dit ook in de aanbesteding wordt meegenomen.*

- 2 *De planontwikkeling, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Amerikaplein, is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Amerikaplein. De ruimtelijke kwaliteit van het plein rond 'de Put' is geen onderdeel geweest van de planvorming. Wel is als randvoorwaarde gesteld, dat bij de planvorming voor het Amerikaplein de historische driehoek rond 'de Put' gehandhaafd moet blijven. In de planontwikkeling is hierin voorzien door te voorzien in vervangende bebouwing ter plaatse van de huidige Rabobank. Omdat het plein rond 'de Put' een onderwerp van studie is geweest wil de gemeente Margraten hier de bestaande situatie handhaven.*
- 3 *Uit onderzoek naar de parkeercapaciteit is gebleken dat deze inderdaad beperkt is, maar dat door het nemen van maatregelen om te komen tot een zo optimaal mogelijk gebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen, in de behoefte kan worden voorzien. De suggestie om de entree tot de supermarkt te verplaatsen kan mogelijk meegenomen worden bij toekomstige uitbreidingsplannen van de supermarkt. De verkeersleefbaarheid in de kern is geen onderwerp van studie geweest. Maatregelen ter bevordering daarvan zijn dan ook geen onderdeel van het bestemmingsplan Amerikaplein.*
- 4 *De gemeente Margraten onderschrijft de zorg voor nieuwbouw afgestemd op de karakteristiek van de kern Margraten. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen zal hieraan dan ook de nodige aandacht geschonken moeten worden. Daartoe is ook reeds een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat richtinggevend zal zijn voor de verdere uitwerking van de bebouwing. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om karakter en vormgeving van de op te richten bebouwing vast te leggen.*
- 5 *Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de exacte invulling van de diverse bestemmingsvlakken. Binnen het bedoelde bestemmingsvlak is de realisering van horecavoorzieningen in de vorm van een zaalaccommodatie in principe toegestaan. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen kan hier desgewenst invulling aan worden gegeven. Dit laat onverlet dat er in de MFA een zaalruimte gerealiseerd moet worden.*
- 6 *Teneinde de onderhandelingspositie van de gemeente Margraten ten behoeve van de uitvoering van de plannen voor het Amerikaplein niet te ondermijnen is ervoor gekozen het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet in de toelichting op te nemen. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 12, lid 2, sub a BRO 1985 zal alsnog een beknopte weergave van bedoeld onderzoek worden opgenomen.*
- 7 *Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de wijze van realiseren van eventuele toekomstige nieuwbouw. Ten behoeve van de aanbesteding zullen eventuele bouwplannen eerst nader uitgewerkt moeten worden, waarbij met name ook het beeldkwaliteitsplan richtinggevend zal zijn. Op basis van de uitgewerkte bouwplannen kan dan tot een afgewogen aanbesteding worden gekomen.*

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

VOORSCHRIFTEN:

Aan artikel 8, lid B. sub 5. en 6. de bepaling wordt toegevoegd dat behalve door de aanleg van nieuwe extra parkeerplaatsen ook door het treffen van maatregelen gericht op een optimaler gebruik van de bestaande parkeerplaatsen in het voldoen aan de parkeernorm voorzien kan worden.

TOELICHTING:

Aan hoofdstuk 2 Beleidskader is een paragraaf toegevoegd met daarin de verwijzing naar de regionale "Woonvisie Maastricht Mergelland 2005-2009.

In hoofdstuk 7 Flankerend beleid en hoofdstuk 8 De ontwerpuitslag zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Hierdoor komen het voorgestelde ambitieniveau en het programma duidelijker naar voren.

Conform artikel 12 lid 2 sub a Bro 1985 is de uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 11 Financiële haalbaarheid opgenomen.

Op pagina 41 hoofdstuk 11 Financiële haalbaarheid komt de zinsnede "De grondexploitatieberekening is als afzonderlijke bijlage beschikbaar" te vervallen. De grondexploitatieberekening is beschikbaar wanneer de aanbesteding van het Amerikaplein is afgerond.

PLANKAART:

Op de plankaart is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo kwamen de zichtlijnen van het stedenbouwkundig ontwerp en de bestemmingsplanvlakken niet overeen. Beide zijn nu op dezelfde kadastrale ondergrond gelegd en zijn gelijk getrokken.

4. Beeldkwaliteitsplan

In het kader van het bestemmingsplan Amerikaplein is door bureau Humblé Architecten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan omschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

5. Financiële aspecten

Vanwege het feit dat de aanbestedingsprocedure nog opgestart moet worden en er op zijn vroegst begin 2009 meer duidelijkheid komt over de opdrachtnemer alsmede de totale projectkosten is het nu te vroeg om hierover te speculeren. In een latere fase zal de raad bij deze aanbesteding betrokken worden en kan over dit onderdeel besluitvorming plaatsvinden.

6. Commissie Grondgebied

De commissies Grondgebied en Herontwikkeling Kern Margraten zijn op 26 augustus 2008 om advies gevraagd en hebben hierbij positief geadviseerd.

Burgemeester en wethouders van Margraten,	
De secretaris,	De burgemeester,
B.M.H. Grooten	mr.drs. H.J.G. van Beers

Portefeuillehouder: mr. J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied
Herontwikkeling Kern Margraten

Bijlagen:

Ter inzage: exemplaar bestemmingsplan Amerikaplein en Beeld Kwaliteits Plan Amerikaplein
Margraten maart 2008

De Raad van de gemeente Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 augustus 2008;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan van 8 april tot 19 mei 2008 ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat het plan ingevolge de vereisten van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voldoende bekend is gemaakt;

voorts overwegende het standpunt van het College van burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijzen, die zijn ingebracht met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en zoals weergegeven onder punt 2 van het bijbehorende raadsvoorstel;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op het advies van de raadscommissies Grondgebied en Herontwikkeling Kern Margraten;

besluit:

- I. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen:
 1. De zienswijze van de heer Kerckhoffs Advocaten namens Supermarkt Kleijnen B.V. over de punten 1, 3 en 5 gegrond te verklaren en de overige punten ongegrond te verklaren;
 2. De zienswijze van de heer F.W. M. Frantzen onder punt 1 en punt 6 gegrond te verklaren en de overige punten ongegrond te verklaren;
- II. Het bestemmingsplan Amerikaplein te wijzigen omschreven als onder punt 3 van het raadsvoorstel van 2 september 2008;
- III. Het gewijzigde bestemmingsplan Amerikaplein, inclusief de bijlagen waaronder het Beeld Kwaliteits Plan Amerikaplein Margraten maart 2008 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 september 2008.



T.H.M. Theeven



De Voorzitter,
mr. drs. H.J.G. van Beers



VERZONDEN 27 MAART 2009

Ons kenmerk 2009/5795

Bijlage(n) -

Maastricht

24 maart 2009

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

als gevolg van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan 'Amerikaplein' van de gemeente Margraten, hierna te noemen het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 2 september 2008 en heeft na de vaststelling met ingang van 18 september 2008 gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze voor eenieder ter inzage gelegen. Wij hebben het bestemmingsplan ontvangen op 19 september.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft over het bestemmingsplan geadviseerd bij brief van 13 maart 2009.

Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door E.M.H. Steijns, Eijkerstraat 20, 6269 BM MARGRATEN, verder te noemen reclamant.

Bij brief van 2 februari 2009 heeft de gemeente nog een nadere uiteenzetting gegeven met betrekking tot de aspecten geluid en archeologie, welke door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen bij hun advisering is meegenomen.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728
Let op: gewijzigd per
01/02/2008

090305-0041
Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)



Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamant wordt het volgende overwogen

In artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden de vereisten aangegeven voor het kunnen indienen van een bedenking bij Gedeputeerde Staten. In dit artikel is onder andere aangegeven dat alvorens een bedenking te kunnen indienen, eerst een zienswijze bij de gemeenteraad moet zijn ingediend. Dit is niet van toepassing in het geval een bedenking is gericht op wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht. Reclamant heeft niet voldaan aan dit vereiste. Er is reclamant een termijn van twee weken geboden om aan te geven waarom niet is voldaan aan het voornoemde vereiste, hier is geen reactie op ontvangen.

Gezien het vorenstaande dienen wij de bedenking van reclamant dan ook buiten beschouwing te laten.

Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet overigens aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Ook aan de andere kant bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

Besluit

1. De bedenkingen van reclamant buiten beschouwing te laten.
2. Het bestemmingsplan goed te keuren.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

secretaris

Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 54 en 56 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door een door een belanghebbende die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het



bestemmingsplan bij ons college, evenals door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt.

Als gevolg van artikel 28, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.