



Gemeente Maastricht

Raadsvergadering: 27-09-2011

Agendapunt: 5.5

Beslissing: Conform.

Toezegging Weth. van Grootheest in SO:

- De mogelijkheden voor het realiseren van een regenwaterbuffer worden onderzocht
- In de toekomst wordt in raadsvoorstellen een zakelijke samenvatting opgenomen van anterieure overeenkomsten

VOLGNUMMER
103-2011

DATUM
30 augustus 2011

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTENUMMER
2011-40309

BILLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVOORSTEL
vaststelling bestemmingsplan Amby

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 Amby en anderzijds het besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

2. Besispunten

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk verklaren;
3. de zienswijzen Ib, IIc, IId, IIe, IIg, IIi, III en VI gegrond verklaren, de zienswijzen Ib, IIa, IIh, IIj, IIk, IV en V niet gegrond verklaren en de zienswijze Ia deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
4. het bestemmingsplan Amby, met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen en 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 Amby onder codering NL.IMRO.0935.bpAmby-vg01 digitaal vaststellen;
6. bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

3. Aanleiding

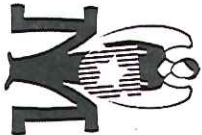
Het bestemmingsplan Amby heeft als ontwerp ter visie gelegen van 30 mei 2011 tot en met 10 juli 2011. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen ontvangen. Een aantal van deze zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5 van dit raadsvoorstel wordt hierop nader ingegaan.

Voorts is er sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen. Ook hierop wordt in detail ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Kostenverhaal is aan de orde bij een tweetal nieuwbouwmogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt: de bouw van acht vrijstaande grondgebonden woningen aan de Molenweg, als albouw van de uitbreidingslocatie Hagerhof, en de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning op een kavel aan de achterzijde van het perceel Longinstraat 73, grenzend aan de Appelhegge. Er zal geen exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. In plaats daarvan wordt het kostenverhaal geregeld in de anterieure overeenkomst met Nieuville Ontwikkeling d.d. 18 juni 2008 voor wat betreft de acht woningen aan de Molenweg en in de anterieure overeenkomst met de heer H.R. de Boer voor wat betreft de woning aan de Appelhegge.

4. Relatie met bestaand beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor de kern Amby – het bestemmingsplan Amby 1993 – is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 juli 1994 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 17 februari 1995. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eens in de tien jaren te worden herzien.



VOLGNUMMER
103-2011

Daartoe hebben wij een actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen opgesteld, dat erin voorziet dat er uiterlijk in 2013 een actueel bestemmingsplankader voor geheel Maastricht ligt. Gelet op deze wettelijke actualiseringsplicht is ervoor gekozen om zoveel als mogelijk conserverende bestemmingsplannen op te stellen, d.w.z. bestemmingsplannen die de bestaande toestand regelen en geen nieuwe ontwikkelingen toelaten. Het opstellen van dergelijke conserverende plannen heeft als voordeel dat dit over het algemeen minder tijd in bestag neemt dan het opstellen van zgn. "ontwikkelingsplannen", terwijl voorts het risico op juridische procedures aanmerkelijk geringer is.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds werd aangegeven bevat het nieuwe bestemmingsplan voor Amby desalniettemin twee nieuwbouwmogelijkheden: eenmaal voor de bouw van acht vrijstaande grondgebonden woningen aan de Molenweg en eenmaal voor de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning aan de Appellegge. Voor het overige is het bestemmingsplan conserverend van aard: de bestaande bebouwing en structuren worden gerespecteerd en zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Voorts bevat het bestemmingsplan de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE), waarbij waardevolle cultuurhistorische en archeologische bebouwing en structuren als zodanig in het bestemmingsplan worden aangewezen en in samenspel met de Erfgoedverordening bescherming verkrijgen.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn van de volgende mensen zienswijzen ontvangen:

- I. de heer A.M.F. Coppes, Hagenstraat 18, 6225 ER Maastricht;
- II. prof. dr. G.R. de Groot en prof. dr. H. Schneider, Ambyerstraat Zuid 79, 6225 AD Maastricht;
- III. de heer R. Puijk (t Magisch Theater) en de heer F. van Kruining (BSO De Boomhut), p/a Molenweg 4, 6225 NC Maastricht;
- IV. familie Limpens, p/a Telegraafstraat 52, 5038 BM Tilburg;
- V. de heer J.J. van den Heuvel en mevrouw G.M.J. van den Heuvel-Bekkers, Westrand 171, 6225 AW Maastricht;
- VI. Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens de heer J.P.M. Stassen, Molenweg 8, 6225 NC 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. de heer A.M.F. Coppes

- a. De heer Coppes verzoekt om een woonbestemming te geven aan een deel van zijn perceel. Dit gedeelte heeft een omvang van ca. 30 x 30 m en is gelegen aan de hoek van de Cypressenhoven en het voetpad dat het perceel van de heer Coppes aan de oostzijde afsluit. In de als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen inventarisatie is ten onrechte het gehele onbebouwde deel van het perceel van de heer Coppes aangemerkt als historische huisweide, en heeft diens gevolgde als "waardevol groenelement" status gekregen in het bestemmingsplan. Het deel van het perceel waarvoor de heer Coppes echter een woonbestemming wenst te verkrijgen heeft nooit deel uitgemaakt van de historische huisweide. De aanduiding "waardevol groenelement" dient voor dit deel van het perceel dan ook te verdwijnen. Voorts heeft de heer Coppes een door het bureau Rein Geurtsen & Partners opgestelde ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd, waarin vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt onderbouwd waarom het bewuste perceelsgedeelte bouwkaavel zou kunnen moeten worden.

Het betreffende perceelsgedeelte aan zuidoostelijke zijde van het perceel van de heer Coppes heeft reeds een woonbestemming, maar biedt geen bouwmogelijkheden. Het ondernavige nieuwe bestemmingsplan voor Amby is immers een conserverend bestemmingsplan, d.w.z. dat de bestaande bouwmogelijkheden worden gerespecteerd en dat er geen ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen (m.u.v. de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt aan de Molenweg en aan de Appellegge).



VOLGNUMMER
103-2011

Dit betekent overigens niet dat er per definitie geen plaats meer is voor nieuwbouw in Amby. Nieuwe bouwmogelijkheden zijn mogelijk na een uitvoerige planologische belangenafweging, waarbij aandacht wordt besteed aan aspecten van stedenbouwkundige, cultuurhistorische, milieuhygiënische, verkeerstechnische en financiële aard. Na een positieve uitkomst van deze belangenafweging kan medewerking worden verleend aan het bouwplan in de vorm van een positzegel-bestemmingsplan of een afwijking van het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

De verbeelding van het bestemmingsplan met betrekking tot de begrenzing van de huisweide zal worden aangepast conform de door de heer Coppes ingediende schets. Als gevolg hiervan verdwijnt de aanduiding "waardevol groenelement" voor dat deel van het perceel waarvoor de heer Coppes om een woonbestemming verzoekt.

Het door het bureau Rein Geurtsen & Partners opgestelde rapport zal door het college van burgemeester en wethouders worden beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat er geen stedenbouwkundige bellemmeringen bestaan om ter plaats een bebouwingmogelijkheid in het leven te roepen en er voorts ook vanuit andere vakgebieden geen sprake is van bezwaren tegen een dergelijke ontwikkeling, en ook de financiële uitvoerbaarheid c.q. exploitatie gewaarborgd is, dan zullen burgemeester en wethouders in overleg met de heer Coppes c.q. een andere ontwikkelaar de planologische procedure in gang zetten tot verwezenlijking van het bouwplan aldaar. Deze bouwmogelijkheid zal echter niet in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan voor Amby worden opgenomen; dat zou de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor Amby te lang vertragen en het zou geen recht doen aan het conserverende karakter van dit bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond voor zover het betreft de aanduiding als "waardevol groenelement" van het bewuste zuidoostelijke deel van het perceel. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op het opnemen van een bouwmogelijkheid op dit perceelsgedeelte is de zienswijze niet gegrond. In het onderhavige bestemmingsplan zal hiervoor in ieder geval geen bouwmogelijkheid worden opgenomen. Burgemeester en wethouders zullen nader onderzoeken of woningbouw ter plaats op bezwaren stuit. Indien blijkt dat woningbouw ter plaats niet op overwegende bezwaren stuit kan een afzonderlijke planologische procedure ter verwezenlijking van bebouwing aldaar worden doorlopen.

b. Verzoekt wordt om de begrenzing van het plangebied ten noorden van de Hagenstraat in geringe mate in noordelijke richting op te schuiven. Vroeger lag daar de huisweide van de Hagenhof. Gevraagd wordt dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de Hagenhof verder ingesloten dreigt te raken. Verder is de overloop van de straatkolken ca. 10,00 m van de vroegere huisweide gepland. Dit betekent dat de te smalle groenstrook grotendeels zal bestaan uit een diepe sleuf ter breedte van deze weide.

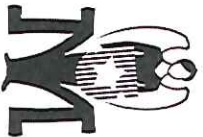
Raadsvoorstel

Ten noorden van de Hagenstraat is de woonwijk Ambyerveld geprojecteerd. Daartoe is in het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld een uit te werken woonbestemming opgenomen. Deze is ter plaats van kracht sinds 2003, toen het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd, en is onherroepelijk. Burgemeester en wethouders zijn wettelijk verplicht deze bestemming uit te werken. De desbetreffende uitwerking heeft echter nog niet plaatsgevonden, maar zal hoogstwaarschijnlijk nog in de loop van 2012 worden opgepakt. Gelet op de ligging van de uit te werken woonbestemming kan de begrenzing van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Amby niet richting noorden worden opgeschoven. Sterker nog: de begrenzing zoals in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen strookt niet met de begrenzing van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld. Als gevolg hiervan zal de begrenzing zelfs nog iets verder in zuidelijke richting opschuiven, parallel aan en op een afstand van ongeveer 4,00 m tot de Hagenstraat.

In de groenstrook ten noorden van de Hagenstraat (dus binnen het plangebied van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld) is inderdaad een berg-/bezinkebasin voorzien. In het kader van de planologische uitwerking van de bestemming "uit te werken woondoeleinden" van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld – die voorzien is in de loop van 2012 – kan tegen de situering van dit berg-/bezinkebasin bezwaar worden gemaakt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

II. prof. dr. G.R. de Groot en prof. dr. H. Schneider



VOLGNUMMER
103-2011

a. Een pand via het bestemmingsplan aan te wijzen als gemeentelijk monument zonder gebruik te maken van de procedure van de Monumentenwet is niet onproblematisch. De consequenties van een dergelijke aanwijzing zouden daarom niet verder mogen gaan dan de redenen voor de bescherming als monument vereisen. De aanwijzing als dominant bouwwerk betekent dat zowel het interieur als het exterieur van het gebouw bescherming genieten. In de algemene richtlijnen voor onderhoud van dergelijke gebouwen staat vermeld: "Bij interieurs dienen authentieke onderdelen en de oorspronkelijke indeling zoveel mogelijk in tact te blijven." Het is niet helder welke beperkingen de aanwijzing van het object Ambverstraat Zuid 79 als dominant bouwwerk tot gevolg hebben. In de op het betreffende object betrekking hebbende bijlage worden immers uitsluitend elementen van het exterieur (het bouwwerk) beschreven. Om die reden is de bescherming van exterieur en interieur niet proportioneel. Het beschermingsregime dient niet verder te gaan dan de bescherming van de relevante elementen nodig maakt. Dit vereist enerzijds een nuancering van het beschermingsregime en anderzijds een uitermate zorgvuldige beschrijving van de te beschermen elementen. Zowel het ene als het andere ontbreekt in het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan.

Het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is niet in de Monumentenwet geregeld. Het betreft een gemeentelijke bevoegdheid die doorgaans is vastgelegd in de gemeentelijke monumentenverordening. De aanwijzing tot gemeentelijke monument vindt dan plaats via een afzonderlijke aanwijzingsprocedure per (aspirant-)monument, met bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

In Maasticht is gekozen voor de systematiek van het Maasticht's Planologisch Erfgoed (MPE), waarbij het gemeentelijk cultuurhistorisch erfgoed wordt beschermd middels een samenspel tussen het bestemmingsplan en de Erfgoedverordening (de Maastichtse monumentenverordening): in het bestemmingsplan worden objecten aangewezen tot bijvoorbeeld dominant bouwwerk of waardevol cultuurhistorisch element, en in de Erfgoedverordening wordt bepaald dat als zodanig aangewezen objecten de status van gemeentelijk monument hebben.

Elk object binnen het plangebied dat in het kader van het MPE een bijzondere status heeft gekregen is in het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan onderwerp van cultuurhistorisch onderzoek geweest. Daarbij is het interieur van objecten niet onderzocht en beschreven, waarbij overigens dient te worden vermeld dat ook bij de inventarisatie van rijksmonumenten het interieur niet wordt onderzocht. Het resultaat van dit cultuurhistorisch onderzoek is het deelrapport "Inventarisatie", dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan.

Het MPE voorziet – in tegenstelling tot de bescherming van rijksmonumenten – wel in een onderverdeling in beschermingscategorieën. In het geval van gebouwen is er een onderverdeling gemaakt tussen "dominante bouwwerken" en "kenmerkende bouwwerken". Bij dominante bouwwerken worden zowel exterieur als interieur beschermd, terwijl bij kenmerkende bouwwerken alleen het exterieur wordt beschermd, waarbij in de inventarisatie wordt aangegeven welke zijden van het exterieur wordt beschermd, waarbij in de daarentegen is er altijd sprake van een integrale bescherming van exterieur en interieur. Voorts wordt in de inventarisatie door middel van algemene richtlijnen en op het object gerichte specifieke richtlijnen uitgewerkt welke te beschermen elementen van groot bouw- en cultuurhistorisch belang zijn en hoe daarmee in de toekomst dient te worden omgegaan.

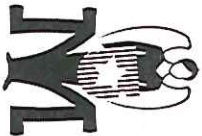
Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

b. De beschrijving van de van belang zijnde elementen van het exterieur van het pand is op diverse punten zeer gebrekkig en gedeeltelijk foutief. Een zorgvuldigere beschrijving dient met het oog op de te beschermen elementen te worden gerealiseerd. De datering van het pand is vaag. Het hoofdhuis (de villa) is gebouwd in 1905, de grote schuur dateert vermoedelijk uit 1860. De bijgebouwen aan de linkerzijde zijn in 1955 gebouwd. Door het niet vermelden van de gebouwen aan de linkerzijde is niet helder of deze al dan niet onder het beschermingsregime zouden vallen. Aangekend zij voorts dat de grote schuur uit 1860 in 1955 een zeer ingrijpende verbouwing heeft ondergaan.

De tekst in de inventarisatie wordt overeenkomstig aangepast. De bijgebouwen uit 1955 aan de linkerzijde van de villa worden van het beschermingsregime uitgesloten.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
103-2011

- c. Het is onjuist dat de voordeur een glas-in-lood bovenlicht heeft. Het bovenlicht bestaat uit een houten framewerk met gekleurd glas.

De tekst in de inventarisatie wordt overeenkomstig aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

- d. Vermeld wordt dat het huis een natuurstenen waterlijst en vensterdorpels heeft. De waterlijst bestaat echter niet uit natuurstenen elementen. Een gewijzigde beschrijving van deze inderdaad interessante en dehalve wellicht beschermingswaardige waterlijst dient daarom te worden opgenomen. De vensterdorpels zijn niet uit natuursteen vervaardigd; het betreft hier een soort cementconstructie.

De tekst in de inventarisatie wordt als volgt aangepast: "Donkerrode baksteen; de gevels rusten op een plint van breuksteen. In de zijgevels en in het middenstuk van de voorgevel is het metselwerk versierd met terugliggende horizontale stroken: om de vier lagen is een metsellaag ca. 5 cm verdiept teruggelegd. De waterlijst en vensterdorpels zijn van kunststeen vervaardigd; de achtergevel van het woonhuis is gepleisterd en geel geschilderd. De grote schuur is opgetrokken uit lichtrode/grijze baksteen."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

- e. Van het balkon (aangenomen wordt dat hiermee het balkon van de villa wordt bedoeld, gelet op het feit dat ook de schuur een balkon heeft) wordt in de inventarisatie ook gesteld dat het uit natuursteen is gebouwd. Het balkon is echter uit gewapend beton vervaardigd.

De tekst in de inventarisatie wordt als volgt aangepast: "Aan de voorzijde van de villa bevindt zich een balkon dat rust op twee gegoten kunststenen kraagstenen. Op de balkonplaat staat een hekwerk met verticale spijlen. Alleen aan de voorgevel zijn de vensters van luiken voorzien; in de voorgevel staat de naam van het complex 'Huize' en 'Ravencamp' verdeeld over de twee topgevels. In de nok van deze topgevels zijn twee kleine ronde vensters aangebracht."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

- f. De beschrijving van het pand maakt melding van "dichte begroeiing rondom: oprit en hekken aan de straat." Vermeld zij dat één hek aan de straat staat en een tweede hek ettelijke meters richting huis is gepositioneerd om het inrijden op de oprit te vergemakkelijken. Ook op dit punt zou de beschrijving preciezer moeten worden opgesteld. Het is overigens ook niet helder of dit element van de beschrijving impliceert dat ook de begroeiing onder het beschermingsregime valt. Hetzelfde geldt voor het vermelde hekwerk.

Dit onderdeel van de inventarisatie komt deels te vervallen. De tekst in de inventarisatie wordt als volgt aangepast: "Eén hek staat aan de straat en tweede hek is ettelijke meters richting huis gepositioneerd." De hekwerken vallen daarmee onder de bescherming van het MPE, de begroeiing is daarentegen uitgesloten van bescherming.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

- g. De beschrijving maakt geen melding van de stal die zich achter de schuur bevindt. Impliceert zulks dat dat gedeelte van de bebouwing niet onder het beschermingsregime valt? Dat zou de voorkeur genieten, omdat de betreffende stal nog dringend ingrijpende renovatie nodig heeft, onder meer vanwege de verwijdering van het asbesthoudende dak. Indien daarvoor geen beschermingsregime zou gelden dient dit duidelijk in de inventarisatie te worden aangegeven.

In de inventarisatie zal worden opgenomen dat de stal aan de achterzijde van de schuur uitgesloten is van bescherming.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

h. De huidige bestemming van het pand is een gemengde, hoewel de gebouwen momenteel feitelijk slechts voor bewoning worden gebruikt. Het handhaven van een gemengde bestemming is van groot belang om te verzekeren dat in de toekomst geen ingrijpende veranderingen behoeven te worden aangebracht. Het is niet duidelijk of de aanduiding "dominant bouwwerk" een verandering van de gebruiksmogelijkheden met zich brengt. In elk geval is een dergelijke wijziging onwenselijk. De oorspronkelijke "hoevebestemming" impliceert ook dat het pand van oudsher een gemengde bestemming had.

De voor het betreffende perceel in het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 opgenomen functies worden in het onderhavige, nieuwe bestemmingsplan Amby overgenomen. De aanduiding "dominant bouwwerk" heeft geen gevolgen voor de toegelaten functies ter plaatse; deze aanduiding heeft als oogmerk het garanderen dat de bestaande bouwhistorische waarden van het object gehandhaafd blijven en beperkt zich daarbij louter en alleen tot ruimtelijke c.q. bouwkundige kenmerken.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

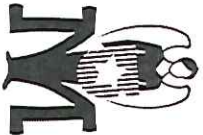
i. Het valt op dat het bestemmingsplan geen aandacht besteedt aan de mate waarin beschermde panden in de toekomst kunnen worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot bijvoorbeeld energievoorzieningen door middel van bijvoorbeeld zonnecollectoren of andere milieuvriendelijke ingrepen. In het licht van de wenselijkheid van een streven naar een duurzame ontwikkeling zou dat passend zijn.

De aanpassing van beschermde historische panden aan nieuwe ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid kent zijn eigen specifieke problematiek. In de toelichting zal onder paragraaf 6.11 (Duurzaamheid) de volgende tekst worden opgenomen: "Om de energieduurzaamheid van gebouwen te verbeteren worden in de hedendaagse bouwpraktijk standaardoplossingen toegepast zoals dubbel glas en dikke isolatiepakketten voor gevels en het dak. Het doorvoeren van deze standaardoplossingen kan echter ernstige gevolgen hebben voor de technische staat en de uitstraling van historische gebouwen. Door de constructiewijze van de meeste oude panden ontstaan bij het naderhand isoleren koudebruggen, plekken in de constructie waar kou van buiten naar binnen wordt geleid c.q. warmte van binnen naar buiten wordt geleid. Isolatie leidt dan tot condensvorming, hetgeen ernstige schade kan opleveren zoals rottende houten balken en roestende gevelankers alsmede vorstschade aan steen. Zo kan een gebouw, dat misschien al honderden jaren in een prima conditie verkeerde, in enkele jaren teniet gaan. Naast technische schade leiden standaard energiebesparende maatregelen dikwijls ook tot monumentale schade. Zo past het isolatieglas doorgaans niet in historische ramen, waardoor deze vaak vervangen moeten worden, terwijl ramen vaak een wezenlijk onderdeel vormen van de karakteristieke waarde van een monument. Het doorvoeren van energiebesparende maatregelen leidt dan ook dikwijls op weerstand vanuit een oogpunt van monumentenzorg en/of welstand, waardoor de realisatie van klimaatdoelstellingen in de praktijk vaak neerkomt op een keuze tussen het milieu en het monument.

Het toepassen van zonnecollectoren, dubbel glas of het isoleren van daken of muren is bij historische panden dus niet altijd mogelijk zonder de monumentale kwaliteit aan te tasten. In dat geval is wellicht een ander pakket aan maatregelen voor energieduurzaamheid denkbaar. Om de historische bebouwing energieduurzamer te krijgen zonder verlies van monumentale waarden en technische (gevolg)schade dient te worden gezocht naar verantwoorde oplossingen die rekening houden met de specifieke kenmerken en eigenschappen van het historische gebouw zelf. Het resultaat van de combinatie van maatregelen en de effecten die deze combinatie teweegbrengt dienen hierbij leidend te zijn en niet de afzonderlijke maatregelen op zich. Uit de praktijk is gebleken dat het maatregelenpakket goed op elkaar moet zijn afgestemd: het toepassen van bijvoorbeeld gevelisolatie heeft weinig energetisch effect indien er te weinig aan kierdichting van historische gebouwen wordt gedaan. Het doorvoeren van verantwoorde energieduurzame maatregelen in historische gebouwen betekent dan ook maatwerk. Op basis van rendement is het aan te bevelen om de werkzaamheden aan de zwakste schakel in de energiehuishouding van het object als eerste aan te pakken, waarbij altijd rekening dient te worden gehouden met de fysieke gevolgen van technische ingrepen voor de monumentale waarden van een historisch pand op korte en langere termijn en wat de gevolgen zijn voor de beeldkwaliteit van het historisch object."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

j. Het bestemmingsplan bevat geen kwalificatie voor de weide die – gezien vanaf de straat – rechts naast het huis ligt. Deze weide maakt deel uit van de zogenaamde groene wig die van het heuvelland richting



VOLGNUMMER
103-2011

Geusselt verloopt. Het zou passend zijn deze wig uitdrukkelijk in het bestemmingsplan als zodanig op te nemen.

De gehele zgn. groene wig is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch met waarden." Deze bestemming doet enerzijds recht aan het overwegend agrarische grondgebruik van deze strook en anderzijds – de toevoeging "met waarden" heeft hierop betrekking – de ter plaatsse voorkomende natuur- en landschapswaarden. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken (geen gebouwen zijnde) tot een hoogte van 1,5 m worden opgericht, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de openbare verlichting, die maximaal 10 m hoog mogen zijn. Het behoud van het groene karakter van deze zone is zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht daarmee gewaarborgd. Het uitdrukkelijk als groene wig aanmerken van deze strook in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan levert dan ook geen meerwaarde op.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

k. Het is onvoldoende duidelijk of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met het feit dat onder het achterste gedeelte van de hierboven vermelde weide vermoedelijk een Merovingisch grafveld ligt.

Het Merovingische grafveld is aangetroffen tijdens de aanleg van de Jonker Ravestraat direct ten noorden van de bewuste weide. Als gevolg hiervan is de vindplaats aangemerkt als archeologische zone A, waarbij zowel ter plaatsse van de vindplaats als binnen een zone van 50 meter daaromheen voor grondverzet dieper dan 40 cm een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

III. de heer R. Puijk en de heer F. van Kruijning

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de functie en uitstraling die 't Magisch Theatertje en de bijbehorende buitenschoolse opvang aan de Molenweg 4 voor de stad Maastricht in het algemeen en voor de wijk Amby in het bijzonder hebben.

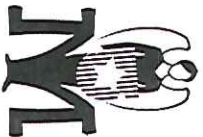
In de toelichting zal in paragraaf 4.3 (Functionele aspecten, onder het kopje voorzieningen en recreatie) de volgende tekst worden opgenomen: "Alhoewel niet binnen het plangebied gelegen, maar wel deel uitmakend van Amby, bevinden zich aan de Molenweg 4 twee belangrijke voorzieningen die zowel in de wijk als daarbuiten een belangrijke functie vervullen. Het betreft hier enerzijds de culturele voorziening 't Magisch Theatertje en anderzijds de buitenschoolse opvang De Boomhut."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

IV. familie Limpens

De familie Limpens, bij monde van mevrouw K. Geuskens-Limpens en mevrouw M. Limpens, maakt bezwaar tegen de bestemming van het bij de familie in bezit zijnde perceel op de hoek Westrand-Severenstraat. De betreffende bestemming "Groen" met de nadere aanduiding "waardevol groenelement" beperkt het gebruik, de aanwending en de toekomstmogelijkheden van het betreffende perceel. Alleen vanuit een bovenaanzicht is er sprake van een aaneensluitend groengebied zoals aangegeven op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding. Het "historische", eventueel waardevolle groengebied was vele malen groter en is al geruime tijd geleden herverkaveld en beschikbaar gesteld voor o.a. woningbouw. Het nu nog resterende deel laat zich op geen enkele wijze nog herleiden tot dit authentieke cultuurhistorische erfgoed, vooral waar het betreft het onderhavige perceel. Het weiland heeft geen eigenstandige kenmerken die herkend kunnen worden als zijnde van historisch, stedenbouwkundig of architectonisch belang. Pas ter hoogte van het kasteel krijgt het groen mogelijk cultuurhistorische betekenis. Verzocht wordt dan ook om het betreffende weiland niet op te nemen als waardevol groenelement.

Het perceel heeft cultuurhistorische waarde gelet op het feit dat het deel uitmaakt van het ensemble, bestaande uit de zone met agrarisch karakter tussen de Westrand en de kasteelboerderij Severen enerzijds en de kasteelboerderij zelf anderzijds. Deze waarde is ook zichtbaar vanaf de hoek Westrand-



VOLGNUMMER
103-2011

Severenstraat. Het feit dat dit groengebied vroeger veel groter was en dus al op verschillende plakken is aangelegd is geen argument om de cultuurhistorische waarde van het resterende deel niet te waarderen c.q. als "waardevol groenelement" aan te wijzen. De primaire bestemming "Groen" maakt de ontwikkeling van woningbouw of andere ontwikkelingen ter plaatse al niet mogelijk. Ook het bestemmingsplan Ambly 1993 stond bouwmogelijkheden ter plaatse niet toe. De aanduiding "waardevol groenelement" levert daarmee ook geen onevenredige bijkomende beperkingen op.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

V. de heer J.J. van den Heuvel en mevrouw G.M.J. van den Heuvel-Bekkers

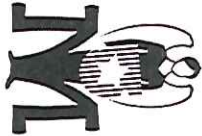
Als gevolg van het Tracébesluit met betrekking tot de A2 is een traject in gang gezet dat tot doel heeft ongeveer een derde van de bij de heer en mevrouw van den Heuvel in bezit zijnde gronden te onteigenen. Deze gronden zijn gelegen buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Ambly. De betreffende, te onteigenen gronden worden, zoals ook een groot deel van de overige in het bezit van de heer en mevrouw van den Heuvel zijnde gronden, gebruikt ten behoeve van een paardenfokkerij, specifiek in de vorm van weiland. Op het – na onteigening – resterende eigendom is het nog slechts ten dele mogelijk om de tot nu toe gebezigde activiteiten uit te voeren, enerzijds als gevolg van het feit dat er onvoldoende weiland resteert en anderzijds omdat nieuwe weigering en gewijzigde marktontwikkelingen een andere vorm van huisvesting voor de dieren vereisen.

Als gevolg hiervan zijn de heer en mevrouw van den Heuvel voornemens om de huisvesting van de bestaande paardenfokkerij ingrijpend te wijzigen. De desbetreffende plannen voorzien in de sloop van de huidige vrijstaande paardenstal en het oprichten van nieuwe gebouwen ten behoeve van de fokkerij. Daarbij wordt een carré-achtige opstelling van de nieuw te realiseren bebouwing beoogd, die qua vorm en omvang aansluit bij de naastgelegen hoeve Waterrijk.

De in het onderhavige bestemmingsplan Ambly opgenomen begrenzing van de bestemming 'Wonen' maakt een dergelijke voorgestane ontwikkeling echter onmogelijk, gelet op het feit dat het bestemmingsvlak te klein is om daarbinnen de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren. Derhalve wordt ook verzoekt om vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse.

Het verzoek van de heer en mevrouw van den Heuvel heeft betrekking op een omvangrijke uitbreiding van de bestaande bebouwing binnen de grotendeels onbebouwde zone tussen de Westrand en Ambyerstraat enerzijds en het tracé van de A2 en A79 anderzijds. Het gaat daarbij om een verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing, die gevolgen heeft voor het open karakter van het gebied. Deze grootschalige uitbreiding vindt plaats ten behoeve van een bedrijfsmatige functie, terwijl de vigerende bestemming 'Wonen' is. E.e.a. heeft tot gevolg dat niet meer van een overwegende woonbestemming ter plaatse kan worden gesproken: de door de heer en mevrouw van den Heuvel gewenste ontwikkeling heeft tot gevolg dat de betreffende gronden een overwegend bedrijfsmatig gebruik zullen hebben, als gevolg waarvan de woonbestemming dient te vervallen ten gunste van een agrarische bedrijfsbestemming die ter plaatse specifiek paardenfokkerij c.q. –houderij toelaat. Gelet op de grote omvang van de wijziging van het vigerende planologische regime die hiervoor benodigd is alsmede het late tijdstip van de indiening van dit voorstel – pas tijdens de televisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan – dient te worden geconcludeerd dat het onderhavige bestemmingsplan Ambly niet het aangewezen planologische instrument is om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zij verwezen naar hetgeen reeds in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel aan de orde is gekomen: als gevolg van de wettelijke actualiseringsplicht worden nieuwe planologische ontwikkelingen zoveel mogelijk in specifiek daarop toegesneden ontwikkelingsbestemmingsplannen mogelijk gemaakt, om de reguliere actualisering van bestemmingsplannen onbelemmerd doorgang te laten vinden. Het onderhavige initiatief van de heer en mevrouw van den Heuvel zal door burgemeester en wethouders integraal worden getoetst en beoordeeld en, indien deze toetsing en beoordeling daartoe aanleiding geven, zal deze ontwikkeling door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt. De gewenste ontwikkeling zal in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan Ambly echter niet mogelijk worden gemaakt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond, met dien verstande dat aan dit initiatief middels het vast te stellen bestemmingsplan Ambly geen medewerking zal worden verleend. Het initiatief zal daaren tegen door burgemeester en wethouders integraal worden getoetst en beoordeeld en, indien hiertoe aanleiding bestaat,



VOLGNUMMER
103-2011

zal de door de heer en mevrouw van den Heuvel gewenste ontwikkeling door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt.

VI. Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens de heer J.P.M. Stassen

De heer Stassen heeft binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Ambly een perceel grond in eigendom, met daarop een opstal welke gebruikt wordt voor opslagdoeleinden. In het ontwerp van het bestemmingsplan Ambly is het perceel bestemd als 'Agrarisch'. Gelet op de bij deze bestemming behorende regels mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Dit zou betekenen dat het bestaande gebouw bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht zou vallen. Het overgangsrecht is bedoeld voor die gebouwen waarvan de gemeente voorziet dat deze binnen de planperiode van een bestemmingsplan zullen worden verwijderd. Voor het onderhavige gebouw is in het verleden een bouwvergunning aangevraagd en door burgemeester en wethouders ook verleend. De heer Stassen beoogt de opstal te behouden, zodat het ook niet aan de orde is dat de opstal gedurende de planperiode wordt verwijderd. De heer Stassen verzoekt dan ook om het onderhavige gebouw in het vast te stellen bestemmingsplan Ambly positief te bestemmen.

Het onderhavige gebouw zal op de verbeelding worden omkaderd met een bouwgrans. In de regels zal in artikel 3 worden opgenomen dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van gebouwen die zijn omgeven door een bouwgrans. Daarmee wordt de onderhavige opstal positief bestemd.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan dienen de navolgende wijzigingen van ondergeschikte aard te worden aangebracht:

- I. In de begripsbepalingen van de regels (artikel 1) ontbreekt een omschrijving van het begrip 'grondgebonden woning', alhoewel binnen het plangebied vrijwel uitsluitend deze woningtypologie is vertegenwoordigd. Derhalve zal in artikel 1 de volgende begripsomschrijving worden opgenomen:
In de begripsbepalingen van de regels (artikel 1) zal de omschrijving van het begrip 'additionele voorzieningen' worden aangepast. In deze omschrijving is een opsomming opgenomen (niet uitputtend) van voorbeelden van additionele voorzieningen. Deze opsomming zal worden uitgebreid met *speelvoorzieningen*.
- III. De reacties in het kader van het overleg over het voorontwerp-bestemmingsplan alsmede de wijze waarop met deze reacties is omgegaan zullen als bijlage in de toelichting worden opgenomen.
- IV. Met betrekking tot woonwagendstandplaatsen is er sprake van een discrepantie tussen regels en verbeelding: in de regels is sprake van een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m, terwijl op de verbeelding staat aangegeven dat er bebouwing in maximaal 1 bouwlaag mag zijn. De verwijzing naar hoogte in de regels zal komen te vervallen. Het nieuwe artikel 12 (Wonen) is als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen.
- V. De regels met betrekking tot de nieuwbouwllocaties binnen het plangebied zullen nader worden gedetailleerd. Voor zover het betreft de acht woningbouw kavels aan de Molenweg zullen de regels nader worden aangepast aan het door uw raad voor de woonwijk Hagerhof vastgestelde beeldkwaliteitsplan en voor zover het betreft de woningbouwkavel aan de Appelhegge zal nader worden aangesloten bij de ruimtelijke onderbouwing, die tevens als bijlage deel zal gaan uitmaken van de toelichting van het bestemmingsplan. Het nieuwe artikel 12 (Wonen) is als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen.
- VI. Het trapveld aan de Peulensweg is in het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Dit doet geen recht aan het bestaande gebruik. Het betreffende trapveld

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
103-2011

zal dan ook de bestemming 'Groen' krijgen. Hetzelfde geldt voor de volkstuinjes aan de Molenweg op de hoek met de Plataanhoven: ook deze gronden zullen de bestemming 'Groen' krijgen.

- VII. De goothoogte van 'bijbehorende bouwwerken' is in het ontwerp van het bestemmingsplan Amby gemaximeerd op 3 m. Gelet op het gewijzigde Bouwbesluit, dat inmiddels een grotere binnenhoogte voor gebouwen voorschrijft, is het aanbevelenswaardig de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken te verruimen. In de regels zal daarom worden opgenomen dat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken 3,5 m mag bedragen.

- VIII. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is op een aantal plaatsen abusievelijk nog sprake van de Woningwet. De term Woningwet zal hier worden vervangen door de term Wabo.

6. N.v.t.
Personeel

7. N.v.t.
Informatie en automatisering

8. N.v.t.
Aanbestedingen

9. N.v.t.
IBOR beheersparagraaf

10. **Financiën**

Het kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro is verzekerd als volgt:

1. door middel van de overeenkomst tussen Nouville Ontwikkeling en burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 2008 voor wat betreft de ontwikkeling van acht woningbouwkavels aan de Molenweg;
 2. door middel van een overeenkomst tussen de heer H.R. de Boer en burgemeester en wethouders voor wat betreft de ontwikkeling van een woningbouwkavel aan de Appelhegge.
- Beide overeenkomsten zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

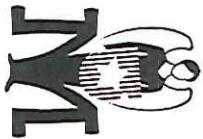
11. **Voorstel**

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk verklaren;
3. de zienswijzen IIb, IIc, IIe, IIg, IIj, II en VI gegrond verklaren, de zienswijzen Ib, IIa, IIh, IIj, IIk, IV en V niet gegrond verklaren en de zienswijze Ia deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
4. het bestemmingsplan Amby, met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen en 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 Amby onder codering NL.IMRO.0935.bpAmby-vg01 digitaal vaststellen;
6. bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

12. **Vervolg / Planning**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit staat gedurende deze periode beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
103-2011

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

Burgemeester,

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:
Het ontwerp-bestemmingsplan Ambly.

Raadsvoorstel



BILAGE
1

VOLGNUMMER
103-2011

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendanplaats';
- c. beroepen aan huis;
- d. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

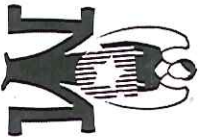
- a. De bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid.
- b. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwandauiding – nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwandauiding – nieuwbouw 2' is nieuwbouw toegestaan. Voor deze gronden gelden de bouwregels zoals opgenomen in 12.2.2 resp. 12.2.3.

12.2.2 Hoofdgebouwen binnen aanduiding Nieuwbouw 1

- a. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- b. De op de verbeelding aangegeven bouwgrems mag niet worden overschreden.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. De bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen.
- f. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- g. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.3 Hoofdgebouw binnen aanduiding Nieuwbouw 2

- a. Alleen een grondgebonden woning is toegestaan.
- b. Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.



- d. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat op gronden met de nadere aanduiding 'specifieke bouw aanduiding – nieuwbouw 1' garages op een afstand van tenminste 11 m vanaf de aan de weg gelegen perceelsgrens dienen te worden gebouwd.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, indien niet tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, tenminste 3 m te bedragen.
- g. De goothoogte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte nooit meer dan 3,5 m mag bedragen. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- h. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.5 Woonwagens

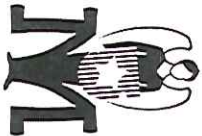
Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. Woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- b. Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 15.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 2 m hoger zijn dan de goothoogte.
- e. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in 12.2.4 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de woonwagenstandplaats voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

12.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².
 2. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.



- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.3 Nadere eisen

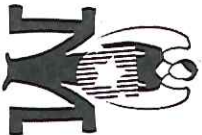
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 - 2. Als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen. Hoofdgebouwen, waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 m of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid.
 - 3. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 - 4. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 - 5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 - 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 - 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 - 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2. De afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 m.



BILAGE
1

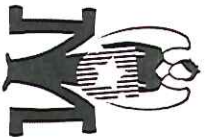
VOLGNUMMER
103-2011

3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
5. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
6. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
7. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. 12.2.4 onder b om bijbehorende bouwwerken maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of – voor zover het hoekgebouwen betreft – de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. 12.2.4 onder c om bijbehorende bouwwerken – voor zover het hoekgebouwen betreft – vóór de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. 12.2.4 onder f ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- g. 12.2.6 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidings hoger dan 1 m respectievelijk 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van aan- en/of uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 12.6.1.



12.5.2 Beroepen aan huis

- a. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
1. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 2. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is aan en verband houdt met het ter plaatse uitoefende aan-huis-verbonden beroep.
 3. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers en galeries alsmede – voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' – bedrijfsdoeleinden zijn alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 12.6.2.

12.5.3 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een carport of garage, is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 12.6.3.

12.6 Afwijkingen van de gebruiksregels

12.6.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 en toestaan dat een hoofdgebouw, een aan- en/of uitbouw of een (vrijstaand) bijgebouw bij een hoofdgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Inwoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven, en er wordt rekening gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- c. De maximale oppervlakte ten behoeve van bijbehorende bijgebouwen van 80 m² wordt niet overschreden.
- d. Voor zover er sprake is van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw, is dit bijgebouw op niet meer dan 10 m afstand van het hoofdgebouw gelegen.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.6.2 Beroepen aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.2 voor het toestaan van beroepen aan huis in de vorm van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers en galeries alsmede – voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' – bedrijfsdoeleinden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 60 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.



BILAGE

1

VOLGNUMMER
103-2011

- c. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in de milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

12.6.3 *Parkeren voor de voorgevel*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.3, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

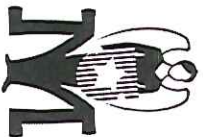
- a. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. Het parkeren kan niet anderszins worden gerealiseerd.

12.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat de aanduidingen 'specifieke bouw aanduiding – nieuwbouw' en 'maximum aantal wooneenheden' wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er worden alleen grondgebonden woningen opgericht.
- b. De woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- c. De woningen worden afgedekt met een plat dak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b is een opbouw in de vorm van een tweede bouwlaag met een plat dak mogelijk voor maximaal 50% van het bebouwd oppervlak van de begane grond.
- e. De hoogte van deze opbouw mag maximaal 6 m bedragen.
- f. De opbouw moet in de voorgevel worden gestueerd en mag een maximale bouwdiepte hebben van 7 m.
- g. Bijbehorende bouwwerken dienen geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.
- h. De woningen mogen niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
- i. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- j. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. De financiële haalbaarheid moet zijn aangetoond.

Raadsbijlage



BILLAG

I

VOLGNUMMER
103-2011

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Welhouders d.d. 30 augustus 2011, team Ontwerp, no. 2011-40309;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan Ambly met ingang van 30 mei 2011 tot en met 10 juli 2011 voor eenieder 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 periode zes zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en welhouders dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijzen alsmede op grond van ambtshalve overwegingen 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 Ib, IId, IIe, IIg, IIi, IIj en VI gegrond te verklaren, de zienswijzen Ia, IIa, IIh, IIj, IIk, IV en V niet gegrond te verklaren en de zienswijze Ia deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Ambly, met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen en 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 Ambly onder codering NL.IMRO.0935.bpAmbly-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 27 september 2011.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit