

ZIENSWIJZEN RAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heer-Scharn'

Datum: 15 september 2011

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Heer-Scharn' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- XXXXX van HVNArchitecten BV, Hoofdstraat 103, 6432 GA HOENSBROEK namens XXXXX bij brief d.d.15 juli 2011, ontvangen 19 juli 2011, reg. nr. 2011.35118, hierna te noemen reclamant 1;
- XXXXX namens de Parochie Sint Petrus' Banden en HH Monulfus en Gondulfus, Oude Kerkstraat 10, 6227 SR MAASTRICHT, bij brief d.d. 15 juli 2011, ontvangen 19 juli 2011, reg. nr. 2011.35539, hierna te noemen reclamant 2;
- XXXXX, bij brief d.d. 22 juli 2011, ontvangen 26 juli 2011, reg. nr. 2011.36310 en mondeling op 11 augustus 2011, hierna te noemen reclamant 3;
- XXXXX, bij brief d.d. 25 juli 2011, ingekomen 26 juli 2011, reg. nr. 2011.36364, hierna te noemen reclamant 4;
- XXXXX, per e-mail d.d. 13 augustus 2011, reg. nr. 2011.39051, hierna te noemen reclamant 5;
- XXXXX, bij brief d.d. 10 augustus 2011, ontvangen 15 augustus 2011, reg. nr. 2011.39245, hierna te noemen reclamant 6;
- XXXXX, bij brief d.d. 16 augustus 2011, ontvangen 17 augustus 2011, reg. nr. 2011.39562, hierna te noemen reclamant 7;
- XXXXX van het buurtplatform Heer-Maastricht, p/a Einsteinstraat 32, 6227 BZ MAASTRICHT, bij brief d.d. 15 augustus 2011, ontvangen 17 augustus 2011, reg. nr. 2011.39624, hierna te noemen reclamant 8;
- XXXXX, bij brief d.d. 12 augustus 2011, ontvangen 18 augustus 2011, reg. nr. 2011.39625, hierna te noemen reclamant 9;
- XXXXX, per e-mail d.d. 19 augustus 2011, reg. nr. 2011.39855, hierna te noemen reclamant 10;
- XXXXX, per e-mail d.d. 20 augustus 2011, reg. nr. 2011.40014, hierna te noemen reclamant 11;
- XXXXX, per e-mail d.d. 21 augustus 2011, reg. nr. 2011.39962 en bij brief d.d. 22 augustus 2011, ontvangen 23 augustus 2011, reg. nr. 2011.40421, hierna te noemen reclamant 12;
- XXXXX, Ambyerstraat Zuid 60, 6226 AZ MAASTRICHT, bij brief d.d. 16 augustus, ontvangen d.d. 22 augustus 2011, reg. nr. 2011.39968, hierna te noemen reclamant 13;
- XXXXX, bij brief d.d. 18 augustus 2011, ontvangen 23 augustus 2011, reg. nr. 2011.40320, hierna te noemen reclamant 14.

Hier wordt gemeend er goed aan te doen om de ambtelijke opmerkingen van Rijkswaterstaat, directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA MAASTRICHT, bij brief d.d. 8 augustus 2011, ontvangen 9 augustus 2011, reg. nr. 2011.38448, en de Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700, 6201 MA MAASTRICHT, bij brief 26 juli 2011, ontvangen 28 juli 2011, reg. nr. 2011.36661 en de daarbij behorende ambtelijke overweging in dit rapport op te nemen.

Ook wordt ingegaan op ambtelijk voorgestelde wijzigingen.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' heeft met ingang van 11 juli 2011 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. De openbare kennisgeving heeft over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht- stelt. De kennisgeving is op 11 juli 2011 gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke weekblad De Ster.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 22 augustus 2011.

De zienswijzen van reclamanten 1, 5, 8, 10, 11 en 13 zijn gericht aan het college van Burgemeester en Wethouders of aan de behandelende ambtenaar van team Ontwerp. Gelet op artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht is de zienswijze onverwijld doorgezonden aan de gemeenteraad van Maastricht.

De zienswijzen van reclamant 14 zijn buiten de termijn ingekomen.

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Gelet op de poststempel van de brief met de zienswijze van reclamant 14 is deze voor het einde van de terinzagelegging ter post aangeboden.

De zienswijzen van reclamant 14 kunnen worden ontvangen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

2. Ambtelijke overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen en ambtelijke opmerkingen van de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat

Reclamant 1

(brief d.d.15 juli 2011, ontvangen 19 juli 2011, reg. nr. 2011/35118)

Zienswijzen:

- a. Ter plaatse van de kasteel de Burght geldt de bestemming 'gemengde doeleinden'. Op de begane grond bevindt zich een kantoor en in het souterrain een restaurant. De huurder heeft de huur opgezegd en omdat er momenteel weinig vraag is naar kantoorruimte in Maastricht wordt verzocht om de huidige bestemming van het kasteel De Burght uit te breiden met de functie 'wonen';
- b. Momenteel loopt er een principeaanvraag om studentenhuisvesting in de voormalige boerderij De Burghthof mogelijk te maken. Tijdens de informatieavond is bevestigd dat in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Heer-Scharn' deze woonbestemming doorgevoerd zou worden.

Overweging.

- a. 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 het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er ter plaatse niet wordt gewoond. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Om die reden is de geprojecteerde bestemming 'gemengd', zonder een woonfunctie, een passende bestemming. Daar komt nog bij dat voorafgaand aan de stedelijke woningbouwprogrammering de Burght weliswaar een potentiële woningbouwlocatie was, maar dat deze potentie bij raadsbesluit van januari 2010 als gevolg van de prioritering is afgevallen;
- b. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Aan een ontwikkeling dienen onderzoeken ten grondslag liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Aan het onderhavige initiatief liggen geen onderzoeken ten grondslag op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat dit positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan.
Tijdens de informatieavond is niet aangegeven dat de gewenste woonbestemming in het geactualiseerde bestemmingsplan zou worden opgenomen. Er is aangegeven dat alleen een uitgekristalliseerde ontwikkeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dit betekent in het onderhavige geval dat eerst het verzoek van reclamant in het kader van de principeaanvraag wordt beoordeeld. Daarna zal eventueel een ruimtelijke procedure worden doorlopen om eventueel medewerking te verlenen aan het initiatief. Als dat zou zijn afgerond, dan kan de gewenste wijziging in het plan worden opgenomen. Ook is op de informatieavond opgemerkt dat de procedure van het bestemmingsplan niet zal wachten op het afronden van het verzoek om medewerking aan het onderhavige initiatief.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

(brief d.d. 15 juli 2011, ontvangen 19 juli 2011, reg. nr. 2011.35539)

Zienswijzen:

De vraag wordt voorgelegd om het perceel, waar het object Onder de Kerk 37x op ligt, een woonbestemming te geven. De huuropbrengsten van het huidige houten gebouw, met de functie die het nu geeft, wegen niet meer op tegen de onderhoudskosten. De ideeën zijn om in aansluiting op de belendende percelen aan de noord- en westzijde woningbouw, wellicht in de vorm van seniorenwoningen, toe te laten. Door gedeeltelijke afgraving van het perceel zouden de gebruiksmogelijkheden kunnen worden vergroot, zonder dat de bestaande bebouwingshoogte wordt overschreden.

Overweging.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Aan een ontwikkeling dienen onderzoeken ten grondslag te liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Aan het onderhavige initiatief liggen geen onderzoeken ten grondslag op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat dit positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

(brief d.d. 22 juli 2011, ontvangen 26 juli 2011, reg. nr. 2011.36310 en mondeling op 11 augustus 2011)

Zienswijzen:

- a. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat op het perceel van het object Giel Duijkersstraat 3 de huidige activiteiten uitgebreid kunnen worden met de verkoop van (gebruikte) voertuigen;
- b. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat in het gebied begrensd door de Oostermaasweg, Pastoor Jacobsweg, Armand Maassenweg en Giel Duijkersstraat volumineuze detailhandel wordt toegestaan. Binnen dit gebied zijn er vier kavels, waarvan één in eigendom is van reclamant. Op de betreffende gronden is op een perceel volumineuze detailhandel reeds toegestaan en op twee andere gewone detailhandel. Reclamant wil ook dat op zijn perceel volumineuze detailhandel in rechte wordt toegestaan;
- c. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven over artikel 5 lid 2 onder 2 sub a. Wordt hieronder ook herbouw begrepen na het verloren gaan van het pand na een calamiteit?
- d. In artikel 5 lid 2 onder 2 sub b wordt bepaald dat de bestaande bedrijfsbebouwing niet mag worden uitgebreid. De kavel van reclamant is ongeveer 1350 m² groot en is voor slechts ongeveer 380 m² bebouwd. Binnen de huidige regelgeving kan op de kavel nog ongeveer 300 m² bebouwd worden. Opgemerkt wordt dat de betreffende gronden als bouwgrond destijds aan reclamant is verkocht. Uitbreiding van de bebouwing wordt door het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk gemaakt en dit brengt een aanzienlijke waardedaling van het onroerend goed met zich mee.

Overweging.

- a. ter plaatse van de gronden aan de Giel Duijkersstraat 3 is de bestemming 'Bedrijventerrein' geprojecteerd. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in

de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de planregels zijn opgenomen. Handel in vrachtauto's, auto's en motorfietsen is in deze 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen. Dit betekent dat de verkoop van (gebruikte) voertuigen rechtstreeks is toegestaan;

- b. binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel niet toegestaan. Productiegebonden detailhandel wordt ter plaatse wel rechtstreeks toegestaan. Dat wil zeggen detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie, met dien verstande dat de detailhandel in voedings- en genotmiddelen niet is toegestaan. Het bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Aan een ontwikkeling dienen onderzoeken ten grondslag te liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Aan het onderhavige initiatief liggen geen onderzoeken ten grondslag op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de bestaande handel in bouwmaterialen in de Staat van bedrijfsactiviteiten geschaard onder 'groothandel in hout- en bouwmaterialen', maar dit is alleen bedoeld voor handel aan bedrijfsmatige afnemers. De bestaande handel in bouwmaterialen aan consumptieve afnemers zal op de verbeelding worden aangeduid als 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' en in de functieomschrijving van de bestemming 'bedrijventerrein' worden opgenomen.;
- c. na het teniet gaan van een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit mag deze, volgens het overgangsrecht, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- d. het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Op het bedrijventerrein van Scharn Noord zijn echter nog een aantal percelen waar de bouw mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan nog onbenut zijn gelaten. Volgens de systematiek van het nieuwe plan zou nieuwbouw ter plaatse in rechte niet zijn toegestaan. De bebouwing mogelijkheden voor de betreffende percelen worden in het onderhavige bestemmingsplan teruggebracht. Voor nieuwbouw en uitbreiding zal in de bouwregels worden de voorwaarde worden opgenomen dat voldaan moet worden aan Nota Parkeernormen Maastricht 2011. De normen worden als bijlage 3 bij de regels opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

(brief d.d. 25 juli 2011, ingekomen 26 juli 2011, reg. nr. 2011.36364)

Zienswijzen:

- a. het object aan de Dorpstraat 128 krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'dominant bouwwerk'. De beschrijving van het object is niet juist. Het muurwerk is niet recent geschilderd in de kleur mergelgeel, maar aangebracht in 1994. De dorpels en bovenlateien van de twee vensters op de begane grond zijn van beton en in plaats van hardsteen;
- b. De schuur is volgens de beschrijving gebouwd aan het einde van de negentiende eeuw, terwijl deze in 1994 nieuw is opgericht. De aanduiding 'dominant bouwwerk' voor de schuur berust op een vergissing;

- c. in het nieuwe bestemmingsplan worden de afwegingen met betrekking tot de ondertunneling van de A2 niet meegenomen. Dit dient nog plaats te vinden, omdat de ondertunneling van de A2 aan de wijken Heer en Scharn grenst.

Overweging.

- a. De beschrijving van het object is ter plekke gecontroleerd en wordt conform de zienswijze aangepast. De dorpels zijn inderdaad van beton, de bovenlateien zijn wel van hardsteen.
- b. De aanduiding 'dominant bouwwerk' is niet van toepassing op de schuur uit 1994. De aanduiding wordt om die reden van de verbeelding gehaald;
- c. De A2 zal - voor zover dat in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen - uit het bestemmingsplan worden gehaald, omdat het plan niet een dekkende planologische regeling geeft voor het gebruik van het tracébesluit voor de A2 in het huidige plangebied. De A2 en een planologische regeling van het gebruik van het tracébesluit voor de A2 zal in een ander bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

Reclamant 5

(e-mail d.d. 13 augustus 2011, reg. nr. 2011.39051)

Zienswijzen:

Het object aan de Bergerstraat 6 ligt in een park met 86 bomen. Negen bomen zijn nationaal monument en de overige bomen hebben als cluster de status 'bijzonder'. Verzocht wordt om het monumentale aspect van dit park in de omschrijving naar voren te laten komen. Bij eventuele bouw- of herstructureringsplannen in de omgeving zal dit een belangrijke toets moeten zijn bij de beoordeling hiervan.

Overweging.

De beschrijving van het object wordt conform de zienswijze aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

Reclamant 6

(brief d.d. 10 augustus 2011, ontvangen 15 augustus 2011, reg. nr. 2011.39245)

Zienswijzen:

- a. Verzocht wordt om voor het perceel van het object Demertstraat 112-114 de bestemming 'Agrarische doeleinden' te behouden. De geprojecteerde bestemming 'Wonen' laat ter plaatse geen agrarische activiteiten toe;
- b. de erven zijn, gelet op het bepaalde in artikel 3:13 Awb, niet schriftelijk op de hoogte gebracht van de voorgestelde wijziging van de bestemming 'Agrarische doeleinden';

- c. over de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' is voorafgaand aan het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan op geen enkele wijze met belanghebbenden in Heer en Scharn gecommuniceerd. De dubbelbestemming biedt wel rechtsbescherming vanuit cultuurhistorisch oogpunt maar biedt in een tijd van economische teruggang daarentegen te weinig flexibiliteit. Ook het regime van de Wabo ten aanzien van vergunningsvrij bouwen wordt beperkt door de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed'. Reclamant is van mening dat er voor het aanwijzen van een bouwwerk als gemeentelijk monument een separaat besluit moet worden genomen en dat de rechtsbeschermingsmogelijkheden van de Awb ten aanzien van een dergelijk besluit open moeten staan;
- d. de buitenkant van het object bevindt zich in slechte staat. De erven wensen het object te restaureren om er meerdere zelfstandige wooneenheden in te realiseren. Zij hebben kennis genomen van de voorwaarden om realisatie van woningsplitsing mogelijk te maken;
- e. verzocht wordt om voor het onderhavige object de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts erfgoed' te schrappen, omdat de beperkingen die hieruit voortvloeien te verregaand zijn voor een object dat restauratie en herbestemming behoeft. Daarnaast is de motivering van de gemeente over de aanwijzing van het onderhavige object als kenmerkend bouwwerk te gering en te weinig gemotiveerd.

Overweging.

- a. 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 het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er ter plaatse geen agrarisch gebruik meer plaatsvindt, maar wonen. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Om die reden is de geprojecteerde woonbestemming een passende bestemming. Gelet op de zienswijze dat de erven meerdere zelfstandige woningen ter plaatse willen realiseren is er feitelijk ook geen behoefte aan voortzetting van enig agrarisch gebruik;
- b. er is geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan de verplichting bestaat, belanghebbenden persoonlijk van de procedure op de hoogte te stellen. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van reclamant om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen;
- c. - De belanghebbenden zijn persoonlijk ingelicht via een brief met daarin tevens een uitnodiging voor een informatieavond. Deze heeft plaatsgevonden op 6 juli 2011 voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.
 - De dubbelbestemming zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarden meewegen in de belangenafweging. Dit betekent niet dat reclamant niets meer mag. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Dit kan betekenen dat soms gezocht moet worden naar een alternatieve oplossing.
 - Het is niet nodig een separaat besluit te nemen om een bouwwerk aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit is mogelijk via de vaststelling van het bestemmingsplan. De wettelijke bescherming via bestemmingsplannen biedt dezelfde waarborging als een separate aanwijzingsprocedure via een gemeentelijke verordening. De rechtszekerheid is gewaarborgd doordat alle eigenaren zijn aangeschreven. In het kader van de bestemmingsprocedure heeft een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na vaststelling kan een belanghebbende beroep in dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast zal in het kader van de omgevingsvergunning een belangenafweging worden gedaan, waarvan de uitkomst eveneens getoetst kan worden door de bestuursrechter.
- d. Restauratie van het object wordt onderschreven mits de cultuurhistorische waarden aan de buitenzijde niet worden aangetast. Daarnaast zal bij een verzoek om woningsplitsing in het kader van de

belangenafweging worden beoordeeld of medewerking zal worden verleend aan het realiseren van meerdere zelfstandige woningen ter plaatse;

- e. De beperking betekent niet dat restauratie en herbestemming onmogelijk worden, slechts dat getoetst wordt aan de cultuurhistorische waarden. De waardering die vermeld is in de inventarisatie behorend bij het bestemmingsplan duidt aan waarom het pand als kenmerkend is aangewezen. Dit is met name vanwege de historisch ruimtelijke samenhang, architectuur- en bouwhistorische waarde, omdat het object deel uit maakt van de historische lintbebouwing, architectonisch gaaf is, alsmede de aanwezigheid van bijzondere elementen en de authenticiteit. De omschrijving en de waardering van het object zullen in de toelichting nader worden verfijnd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

Reclamant 7

(brief d.d. 16 augustus 2011, ontvangen 17 augustus 2011, reg. nr. 2011.39562)

Zienswijzen:

- a. in het huidige bestemmingsplan 'Heer onder de Kerk' heeft het object Demertstraat 120 de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan komt deze bestemming niet terug. Ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan is echter aangegeven dat het een conserverend plan zou zijn;
- b. daarbij komt het bebouwingspercentage van 60% voor het onderhavige perceel eveneens terug in het nieuwe bestemmingsplan;
- c. een deel van het onderhavige perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Reclamant verzoekt om daaraan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' en 'wonen' toe te kennen;
- d. op het eigendom van reclamant is de aanduiding 'specifieke waarde-maastrichts erfgoed - archeologische zone b' geprojecteerd. Hiervoor geldt een aanlegvergunningstelsel met legeskosten en kosten voor archeologisch onderzoek. Niet wordt ingezien wat hiervan de noodzaak is, omdat deze aanduiding op een bijna volgebouwd gebied is gelegd. Verzocht wordt om deze aanduiding te verwijderen;
- e. aangedrongen wordt op een gesprek om tot een juiste vaststelling van het bestemmingsplan te komen. Die gelegenheid is niet gegeven in weerwil van de kennisgeving. Reclamant heeft daarom zijn toevlucht moeten zoeken tot het indienen van een schriftelijke zienswijze;
- f. reclamant is van mening dat de kennisgeving en de gegeven voorlichting op 6 juli uiterst misleidend is.

Overweging.

- a. 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 het nieuwe bestemmingsplan is niet gebleken van enige bedrijfsactiviteit, maar wonen. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Om die reden is de geprojecteerde woonbestemming een passende bestemming. Een kantoor aan huis is overigens in de planregels rechtstreeks toegestaan;
- b. in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing. Gekozen is voor een regeling waarbij op de verbeelding geen bouwvlakken zijn opgenomen. In de regels is opgenomen dat de bestaande hoofdbebouwing niet mag worden vergroot;

- c. bij de inventarisatie is geconstateerd dat de gronden waar reclamant op doelt feitelijk in gebruik zijn als stoep. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het huidige en meest geëigende gebruik van de gronden als zodanig bestemd;
- d. de historische dorpskernen, waaronder ook Heer en Scharn, krijgen de aanduiding archeologische zone b. Hiermee worden ontwikkelingen die groter zijn dan 250 m² archeologisch getoetst en onderzocht of hiervoor nader onderzoek noodzakelijk is. Deze aanduiding wordt stadsdekkend toegepast voor alle historische dorpskernen die de provincie Limburg heeft vastgesteld. Deze aanduiding vindt plaats conform beleidsnota 'Springlevend Verleden' vastgesteld in 2008. Als de gemeente deze archeologische aanduiding niet opneemt in het bestemmingsplan, zal de provincie op grond van artikel 44 van de monumenten een bescherming voor dit gebied opnemen. Vanwege historische bronnen, de landschappelijke kenmerken en de nederzettingstructuur dient archeologisch onderzoek binnen de oude dorpskern van Heer duidelijkheid te verschaffen over de veronderstellende vroegmiddeleeuwse ontwikkeling. De onderbouwing van de oude dorpskern van Heer wordt in het cultuurwaardenonderzoek, deelrapport Archeologie, beschreven.
- e. een ieder heeft naar keus de gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke of mondelinge zienswijze. Tegen reclamant is aangegeven dat de mogelijkheid voor het indienen van een mondelinge zienswijze vooral bedoeld is voor die reclamanten die hun gedachten onvoldoende op papier kunnen verwoorden. Reclamant is er vervolgens op gewezen dat het verstandiger is om zelf zwart op wit aan te geven wat zijn zienswijze tegen het bestemmingsplan is. Van een mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt en de mogelijkheid bestaat dat er achteraf discussie kan zijn over hetgeen mondeling is verklaard. Dit kan gevolgen hebben voor de rechtsbeschermingsmogelijkheden van reclamant en om die reden is aangegeven dat het voor reclamant gunstiger kan zijn om schriftelijke te reageren. Daarnaast is er sinds de inwerkingtreding van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ook geen wettelijke plicht meer om degenen die zienswijzen hebben ingebracht te horen. Gelet op het zorgvuldigheidsbeginsel, is ook niet op het verzoek van reclamant ingegaan, omdat er dan procedureel voor gezorgd dient te worden dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend ook wordt uitgenodigd;
- f. de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen en de inhoud ervan is correct. Niet wordt ingezien dat de kennisgeving misleidend zou zijn. Reclamant geeft ook niet inhoudelijk aan waarom de gegeven voorlichting op 6 juli misleidend zou zijn. Om die reden kan niet worden ingezien waarom de gegeven voorlichting misleidend zou zijn geweest.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 8

(brief d.d. 15 augustus 2011, ontvangen 17 augustus 2011, reg. nr. 2011.39624)

Zienswijzen:

- a. het buurtplatform is van mening dat het herinrichten van het Plein Sint Petrus Banden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen moet worden, inclusief het slopen van de sporthal;
- b. Verzocht wordt om de omlegging van de oostelijke oprit naar het station Randwijck evenwijdig aan de A2 in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken in combinatie met de herinrichting van het voetbalterrein aan de Demertstraat. Ook dient een geluidwering langs de A2 mogelijk te worden gemaakt;

- c. de parkeergelegenheid op het Raadhuisplein dient te worden verplaatst en het plein dient te worden heringericht zodat het verkeersluw wordt, meer groen mogelijk wordt gemaakt en dat er horeca gevestigd kan worden;
- d. de status van de bijlage bij de toelichting 'Analyse en aanbevelingen' dient tot 'visie' te worden verhoogd.

Overweging.

- a. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Aan een ontwikkeling dienen onderzoeken ten grondslag liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Aan het onderhavige initiatief liggen geen onderzoeken ten grondslag op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat dit positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan.
- b. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder a. In het ontwerp van het bestemmingsplan zijn de gronden langs de A2 aangewezen voor 'Groen' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidwerende voorzieningen' zijn de gronden onder andere bestemd voor geluidwerende voorzieningen. Op de verbeelding zijn op enkele locaties onjuiste functieaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke vorm van tuin - geluidwerende voorzieningen' en 'vaarweg'. Deze missies zouden natuurlijk worden aangepast, maar de A2 zal - voor zover dat in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen - uit het bestemmingsplan worden gehaald, omdat het plan niet een dekkende planologische regeling geeft voor het gebruik van het tracébesluit voor de A2 in het huidige plangebied. De A2 en een planologische regeling van het gebruik van het tracébesluit voor de A2 zal in een ander bestemmingsplan worden opgenomen.
- c. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder a;
- d. De 'analyse en aanbevelingen' krijgt geen vastgestelde status, zoals een structuurvisie of bestemmingsplan. De 'analyse en aanbevelingen' is een document dat ter inspiratie dient bij de gescheiden locatieontwikkelingen in Heer en Scharn en is een verdieping van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan 'Heer-Scharn' waar dit document een bijlage bij is. Bij toekomstige stedenbouwkundige uitwerkingen kan de 'analyse en aanbevelingen' bijdragen aan de waarborging van de gewenste kwaliteit ter plaatse. Op het moment dat afzonderlijke plannen in gang worden gezet, kan de 'analyse en aanbevelingen' dienen als input bij een belangenafweging en kan als onderlegger worden gebruikt voor de tekeningen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 9

(brief d.d. 12 augustus 2011, ontvangen 18 augustus 2011, reg. nr. 2011.39625)

Zienswijzen:

- a. het object aan de Scharnerweg 91 heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts erfgoed'. Volgens het digitale bestemmingsplan gelden ter plaatse ook de aanduidingen 'horeca van categorie 3' en 'archeologische zone-a'. Deze aanduidingen staan echter niet op de analoge verbeelding. Verzocht wordt deze aanduidingen ook op de analoge verbeelding op te nemen;
- b. verzocht wordt om voor het onderhavige object de aanduiding 'horeca van categorie 2' op te nemen;
- c. verzocht wordt om ter plaatse detailhandel mogelijk te maken. Hiervoor is een principeverzoek ingediend;
- d. verzocht wordt om niet de bestemming 'Waarde-Maastrichts erfgoed' voor het onderhavige object op te nemen, omdat het geen status heeft als gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument. Ook is het object niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Verder is de betreffende regeling niet juridisch houdbaar. Het bestemmingsplan 'Malberg-Oud Caberg' is een pilot en in het kader van die planprocedure is een proefproces aanhangig. Reclamant is van mening dat eerst de uitkomsten van de pilotprocedure afgewacht moeten worden;

Overweging.

- a. Op de analoge verbeelding van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn de aanduidingen voor 'horeca van categorie 3' en 'archeologische zone a' correct opgenomen;
- b. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Aan een ontwikkeling dienen onderzoeken ten grondslag liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Aan het onderhavige initiatief liggen geen onderzoeken ten grondslag op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat dit positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan;
- c. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder b. Ook alleen een uitgekristalliseerde ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat eerst het verzoek van reclamant in het kader van de principeaanvraag wordt beoordeeld. Daarna zal eventueel een ruimtelijke procedure worden doorlopen om medewerking te verlenen aan het initiatief. Als dat zou zijn afgerond, dan kan de gewenste wijziging in het plan worden opgenomen. Overigens is in de detailhandelsnota bepaald dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in de daarvoor bestemde winkelcentra;
- d. Via de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' wordt het pand juist als gemeentelijk monument aangewezen. De gemeente is hiertoe autonoom bevoegd op grond van de Gemeentewet / de erfgoedverordening. Dit staat los van eventuele aanduidingen uit de Monumentenwet of provinciale verordeningen.
De juridische toelaatbaarheid is een gegeven gelet op het gestelde in de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 10

(e-mail d.d. 19 augustus 2011, reg. nr. 2011.39855)

Zienswijzen:

- a. reclamant is van mening dat de authenticiteit van het object Haspengouw 1 en daarmee de historische waarden, als gevolg van de aanpassingen in de loop der tijd aan de dan heersende wooneisen, niet meer aanwezig zijn;
- b. renovatie van de resterende delen, waaronder de mergelstenen muurdelen wordt door specialisten niet realistisch en financieel niet haalbaar geacht. Door de plaatsing van een verkeersdrempel pal voor het object is de bouwtechnische staat door zware trillingen sterk aangetast. Renovatie in gelijksoortige materialen wordt door specialisten afgeraden. Daarnaast wordt de eigenaar van het pand opgezadeld met financiële kosten die niet rendabel zijn en niet in verhouding staan tot de waarde van het object. Aan de toekenning van de aanduiding 'dominant bouwwerk' wordt immers geen financiële tegemoetkoming tegenovergesteld.

Overweging.

- a. Het object, alsmede het interieur, is ter plekke bezocht waarbij de waardering opnieuw is beoordeeld. De mergelstenen muren en het gegolfde dak duiden op de aanwezigheid van historische waarden. De interieurwaarden bleken minimaal. De status van dominant bouwwerk is gewijzigd in de status van kenmerkend bouwwerk. De omschrijving en de waardering zullen in de toelicht worden aangepast. De verbeelding zal eveneens hierop worden aangepast.
- b. indien blijkt dat een restauratie technisch niet mogelijk is, zal dit bij een vergunningaanvraag tot sloop heel goed met onafhankelijke technische rapportages onderbouwd moeten worden. Op basis van deze

gegevens zal de aanvraag van reclamant beoordeeld worden en zal hierover een belangenafweging plaatsvinden. Er is geen financiële toekenning gekoppeld aan de aanwijzing als gemeentelijk monument. Onderhoud aan een historisch pand kan hogere kosten met zich meebrengen. Indien deze kosten onevenredig zijn zal dit bij de belangenafweging meegenomen worden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 11

(e-mail d.d. 20 augustus 2011, reg. nr. 2011.40014)

Zienswijzen:

Reclamant verzoekt om eerst de plannen van zijn architect of te wachten en te bespreken voordat het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld.

Overweging.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Aan een ontwikkeling dienen onderzoeken ten grondslag liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Aan het onderhavige en nog onbekende initiatief liggen geen onderzoeken ten grondslag op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat dit positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan. Ook worden in het onderhavige plan alleen een uitgekristalliseerde ontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat eerst het verzoek van reclamant in het kader van de principeaanvraag wordt beoordeeld. Daarna zal eventueel een ruimtelijke procedure worden doorlopen om medewerking te verlenen aan het initiatief. Als dat zou zijn afgerond, dan kan de gewenste wijziging in het plan worden opgenomen. De procedure van het bestemmingsplan zal overigens niet wachten op het afronden van het verzoek om medewerking aan enig initiatief.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 12

(e-mail d.d. 21 augustus 2011, reg. nr. 2011.39962 en bij brief d.d. 22 augustus 2011, ontvangen 23 augustus 2011, reg. nr. 2011.40421)

Zienswijzen:

- a. reclamant is van mening dat de bescherming van monumentale waarden in de Demertstraat op straatniveau moeten worden vastgelegd en niet enkel op woningniveau. De agrarische lintbebouwing aan een zijde op een oude grindrug is karakteristiek. De bebouwing van veelal vrijstaande boerderijen is afwisselend met diverse stijlen;
- b. de afgelopen jaren zijn veel panden in de Demertstraat afgebroken. Daarvoor is soms detonerende nieuwbouw teruggeplaatst. Met een bescherming op straatniveau wordt voorkomen dat de objecten met een historische waarde geïsoleerd komen te staan en de waardevolle ruimtelijke samenhang verdwijnt;
- c. door diverse bouwprojecten aan de westkant van de Demertstraat zijn precedentes ontstaan voor het hoger en dieper naar achteren bouwen. Verzocht wordt om duidelijkheid en eenduidigheid hierin te

brenge, omdat dit grote invloed heeft op toekomstige keuzes voor afbraak en vervangende nieuwbouw;

- d. in de beschrijving van het object Demertstraat 98 staat dat er twee deuropeningen zijn in de zuidelijke zijgevel van de schuur. In werkelijkheid is er maar een;
- e. de bouwkundige staat van het object Demertstraat 100 is zo slecht dat het technisch gezien onmogelijk is om deze nog te renoveren. Bovendien is er, in tegenstelling tot wat in de beschrijving is vermeld, geen oude kern meer aanwezig. Reclamant is van mening dat om die reden de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts erfgoed' niet voor het betreffende object zou moeten gelden;
- f. reclamant is van mening dat eigenaren financieel tegemoet gekomen moeten worden bij de restauratie van objecten die de dubbelbestemming 'Waarde-Maastricht erfgoed' krijgen;
- g. reclamant is van mening dat het niet nodig is om de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' ter plaatse planologisch te regelen, omdat het niet bekend is dat er in de Demertstraat zeldzame bodemschatten zijn;
- h. in de buurt worden in toenemende mate eengezinswoningen verbouwd voor kamerverhuur. Verzocht wordt om de functie voor eengezinswoningen te bekrachtigen;
- i. de Demertstraat wordt gebruikt als route voor doorgaand verkeer. Verzocht wordt om de huidige verkeerssituatie te heroverwegen en een alternatieve route voor het doorgaand verkeer te zoeken.

Overweging.

- a. De authenticiteit van het straatbeeld is te weinig aanwezig en de onderlinge samenhang van de huidige bebouwing en structuur is te versnipperd en gedifferentieerd waardoor de straat niet in aanmerking komt om aangeduid te worden als cultuurhistorisch attentiegebied. Het eenduidige agrarische karakter zoals bijvoorbeeld zichtbaar in de Haspengouw ontbreekt hier.
- b. Aangezien de waarde op straatniveau nu niet meer volledig aanwezig is voldoet de reguliere welstands- en bestemmingsplanbescherming en is een extra gebiedsbescherming niet nodig. De panden met historische belang zijn aangewezen als gemeentelijke monument met de aanduiding 'dominant' of 'kenmerkend' en zijn daarmee als zodanig beschermd;
- c. in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing. In het geval van de recente bouwprojecten waarbij sprake is geweest van herstructurering van voormalige bedrijfslocaties zijn de nieuwe bouw mogelijkheden gemotiveerd door onderzoeken en stedenbouwkundige analyses. Hiervoor zijn ook aparte ruimtelijke procedures gevoerd. Het onderhavige bestemmingsplan is echter een beheersplan waarbij de bestaande legale situatie planologisch wordt geregeld. Er vindt in dit kader geen nieuwe afweging plaats;
- d. de beschrijving wordt aangepast overeenkomstig het gestelde in de zienswijze. Daarnaast is de omschrijving en de waardering van het object in de toelichting op basis ambtelijke bevindingen nader verfijnd;
- e. Indien blijkt dat een restauratie technisch niet mogelijk is, zal dit bij een vergunningaanvraag tot sloop heel goed met onafhankelijke technische rapportages onderbouwd moeten worden. Op basis van deze gegevens zal de aanvraag van reclamant beoordeeld worden en zal hierover een belangenafweging dienen plaats te vinden;
- f. Er is momenteel geen subsidie beschikbaar voor onderhoud of restauratie aan gemeentelijke monumenten. Wellicht dat dit in de toekomst nog kan wijzigen. Gezien de bezuinigingsmaatregelen is dit momenteel niet mogelijk.
- g. De historische dorpskernen, waaronder ook Heer en Scharn, krijgen de aanduiding archeologische zone b. Hiermee worden ontwikkelingen die groter zijn dan 250 m² archeologisch getoetst en onderzocht of hiervoor nader onderzoek noodzakelijk is. Deze aanduiding wordt stadsdekkend toegepast voor alle historische dorpskernen die de provincie Limburg heeft vastgesteld. Deze

aanduiding vindt plaats conform beleidsnota 'Springlevend Verleden' vastgesteld in 2008. Als de gemeente deze archeologische aanduiding niet opneemt in het bestemmingsplan, zal de provincie op grond van artikel 44 van de monumenten een bescherming voor dit gebied opnemen. Vanwege historische bronnen, de landschappelijke kenmerken en de nederzettingstructuur dient archeologisch onderzoek binnen de oude dorpskern van Heer duidelijkheid te verschaffen over de veronderstellende vroegmiddeleeuwse ontwikkeling. De onderbouwing van de oude dorpskern van Heer wordt in het cultuurwaardenonderzoek, deelrapport Archeologie, beschreven.

- h. In artikel 17 lid 5 sub 7 van de planregels van het bestemmingsplan is aangegeven dat woningsplitsing niet rechtstreeks is toegestaan. Het college krijgt op grond van artikel 17 lid 6 sub 4 van de planregels de bevoegdheid om binnenplans bij omgevingsvergunning af te wijken van deze regel. In dat kader wordt er een belangenafweging gemaakt;
- i. het al of niet gebruiken van een weg voor doorgaand verkeer wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Hier spelen immers de verkeersregels een rol.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

Reclamant 13

(brief d.d. 16 augustus, ontvangen d.d. 22 augustus 2011, reg. nr. 2011.39968)

Zienswijzen:

- a. reclamant geeft aan dat in het object aan de Ambyerstraat Zuid 60 sinds 1968 een installatiebedrijf is gevestigd. Reclamant vraagt zich af of het bedrijf in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt geschaard onder 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. kleiner dan 1000 m²;
- b. de garage bij het onderhavige bedrijf is niet geheel binnen de bedrijfsbestemming opgenomen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Overweging.

- a. een installatiebedrijf wordt geschaard onder een aannemersbedrijf, omdat het ruimtelijk effect waarvan op de omgeving nagenoeg gelijk is;
- b. in het ontwerp van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de huidige planologische regeling, voor zover dit niet door de huidige actualiteit is achterhaald. Er is hier sprake van bestemming van het planologisch regime.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 14

(brief d.d. 18 augustus 2011, ontvangen 23 augustus 2011, reg. nr. 2011.40320)

Zienswijzen:

- a. het perceel van het object aan de Demertstraat 122 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden'. De schuur/berging op dit perceel heeft eveneens de bestemming woondoeleinden. Volgens de planvoorschriften van het huidige bestemmingsplan mag het voorste deel van deze schuur worden bebouwd ten behoeve van de hoofdbebouwing. In het nieuwe

bestemmingsplan heeft het hele perceel eveneens een woonbestemming. Het is echter onduidelijk of de schuur/berging wordt beschouwd als hoofdbebouwing of als bijgebouw.

- b. reclamant merkt op dat als de schuur/berging beschouwd dient te worden als bijgebouw, dat zij daar overeenkomstig 3:13 Awb niet schriftelijk van op de hoogte zijn gesteld. ook de georganiseerde bijeenkomst over het het Maastrichts Planologisch erfgoed verschaft hierover te weinig duidelijkheid.
- c. over de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' is voorafgaand aan het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan op geen enkele wijze met belanghebbenden in Heer en Scharn gecommuniceerd. De dubbelbestemming biedt wel rechtsbescherming vanuit cultuurhistorisch oogpunt maar biedt in een tijd van economische teruggang daarentegen te weinig flexibiliteit. Ook het regime van de Wabo ten aanzien van vergunningsvrij bouwen wordt beperkt door de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed'. Reclamant is van mening dat er voor het aanwijzen van een bouwwerk als gemeentelijk monument een separaat besluit moet worden genomen en dat de rechtsbeschermingsmogelijkheden van de Awb ten aanzien van een dergelijk besluit open moeten staan;
- d. verzocht wordt om voor het onderhavige object de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts erfgoed' te schrappen, omdat de beperkingen die hieruit voortvloeien te verregaand zijn voor een object dat restauratie en herbestemming behoeft. Daarnaast is de motivering van de gemeente over de aanwijzing van het onderhavige object als kenmerkend bouwwerk te gering en te weinig gemotiveerd.

Overweging.

- a. in het ontwerp van het bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarbij op de verbeelding geen bouwvlakken zijn opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie en het oude bestemmingsplan komt op dit punt niet meer overeen met de werkelijke situatie. In het bestemmingsplan wordt in de planregels daarom ook uitgegaan van de bestaande bebouwing. In de planregels is verder opgenomen dat het bestaande hoofdgebouw niet mag worden uitgebreid;
- b. Er is geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan de verplichting bestaat, belanghebbenden persoonlijk van de procedure op de hoogte te stellen. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van reclamant om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen;
- c. De belanghebbenden zijn persoonlijk ingelicht via een brief met daarin tevens een uitnodiging voor een informatieavond. Deze heeft plaatsgevonden op 6 juli 2011 voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Hierdoor is optimaal gecommuniceerd met de belanghebbenden.
 - De dubbelbestemming zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarden meewegen in de belangenafweging. Dit betekent niet dat reclamant niets meer mag. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Het kan betekenen dat soms gezocht moet worden naar een alternatieve oplossing.
 - Het is niet nodig een separaat besluit te nemen om een bouwwerk aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit is mogelijk via de vaststelling van het bestemmingsplan. De wettelijke bescherming voor bestemmingsplannen biedt dezelfde waarborging als een separate aanwijzingsprocedure via een gemeentelijke verordening. De rechtszekerheid is gewaarborgd doordat alle eigenaren zijn aangeschreven. In het kader van de bestemmingsprocedure heeft een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na vaststelling kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast zal in het kader van de omgevingsvergunning een belangenafweging worden gedaan, waarvan de uitkomst eveneens getoetst kan worden door de bestuursrechter.
- d. De beperking betekent niet dat restauratie en herbestemming onmogelijk worden, slechts dat getoetst wordt aan de cultuurhistorische waarden. De waardering die vermeld is in de inventarisatie behorend

bij het bestemmingsplan geeft aan waarom het pand als kenmerkend is aangewezen. Dit is met name vanwege de historisch ruimtelijke samenhang en bouwhistorische waarde omdat het object deel uit maakt van de historische lintbebouwing, de aanwezigheid van bijzondere elementen en de toepassing van mergelsteen als streekeigen materiaal. De omschrijving en de waardering van het object zullen in de toelichting nader worden verfijnd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

Ambtelijk opmerkingen

1. **Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700, 6201 MA Maastricht, (brief 26 juli 2011, reg. nr. 2011.36661)**

Opmerkingen:

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Overweging.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

2. **Rijkswaterstaat, directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht (brief 8 augustus 2011, reg. nr. 2011.38448).**

Opmerkingen:

Ambtshalve wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Groen' geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidwerende voorzieningen' mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding zijn op enkele locaties onjuiste functieaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke vorm van tuin - geluidwerende voorzieningen' en 'vaarweg'. Verzocht wordt om het een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen.

Overweging.

De A2 zal - voor zover dat in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen - uit het bestemmingsplan worden gehaald, omdat het plan niet een dekkende planologische regeling geeft voor het gebruik van het tracébesluit voor de A2 in het huidige plangebied. De A2 en een planologische regeling van het gebruik van het tracébesluit voor de A2 zal in een ander bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie:

Deze opmerkingen geven aanleiding om het plan op de hiervoor aangegeven onderdelen aan te passen.

Samenvatting ambtelijke conclusies:

Wij achten:

- de door reclamanten 1, 2, 7, 9, 10, 11 en 13 kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan;
- in de door reclamanten 3, 4, 5, 6, 8, 12 en 14 kenbaar gemaakte zienswijzen en de door Rijkswaterstaat kenbaar gemaakte ambtelijke opmerkingen zijn termen aanwezig tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Ambtelijk voorgestelde wijzigingen

- Vanwege de signaalfunctie wordt voorgesteld om de rijksmonumenten in het plangebied op de verbeelding weer te geven.
- Voorgesteld wordt om enkele archeologische zones op de verbeelding aan te passen. In het ontwerp is de 50 meter-grens rondom de historische relictten vergeten. Daarnaast zijn enkele archeologische vindplaatsen in het ontwerp verkeerd aangegeven vanwege het gebruik van foute coördinaten. Voorgesteld wordt om dit ook op de verbeelding aan te passen.
- Er zijn verschillende cultuurhistorische elementen op de verbeelding en in de omschrijving toegevoegd. Hierbij gaat het om de grafmonumenten bij Oude Kerkstraat 12, een wegwijk aan de Oude Kerkstraat/Dorpsstraat, de ommuring en hekwerken van de Withuishof, Bergerstraat 2 en de cultuurhistorische elementen zoals een kapel, Lourdesgrot, voormalige Lourdesgrot, kruis, Pieta, ommuring in de kloostertuin van klooster Opveld, Veldstraat 20.
- De omschrijving van Huize Eijll, Rijksweg 12, is aangepast. De redengevende omschrijving van de rijksbeschermden onderdelen is toegevoegd.
- Het attentiegebied ter hoogte van Wethouder van Caldenborghlaan 43-45 is aangepast. De grens liep tussen beide bouwdelen van de Wittenvrouwenhof door. Aangezien de Wittenvrouwenhof behoort architectonisch en stedenbouwkundig niet tot de Dingemanswijk (Vredeslaan, Gerechtigheidslaan, Vrijheidslaan) uit de jaren '50 van de vorige eeuw.
- De inleiding van de inventarisatie en de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot het Maastrichts Planologisch Erfgoed zijn tekstueel aangepast om de onderbouwing van de inventarisatie te verbeteren en een betere afstemming met de restauratierichtlijnen te creëren.
- De regels behorende bij 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn in beperkte mate tekstueel aangepast.
- Ten aanzien van de woonwagenlocatie aan de Zilvermeeuwstraat zullen de aanduidingen 'maximum aantal woonwagens' op de verbeelding worden aangepast om de bestaande aantal woonwagens te regelen.
- In de regels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' zal voor de antennemast op het terrein van de school 'Jeanne d'Arc' aan het Lyceumpad, welke met de bouwaanduiding 'antennemast' op de verbeelding is aangeduid, bouwregels worden opgenomen om de bestaande bouwhoogte van 40 meter vast te leggen.
- De goothoogte van 'bijbehorende bouwwerken' is in het ontwerp van het bestemmingsplan gemaximeerd op 3 meter. Gelet op het gewijzigde Bouwbesluit, dat een grotere binnenhoogte voor gebouwen voorschrijft, wordt voorgesteld om de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken te verruimen en te bepalen dat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken 3,5 meter mag bedragen.