



Raadsvergadering	1 november 2016
Volgnummer	100-2016
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Landgoederenzone
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2016-31422
Collegevergadering	27-09-2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: [REDACTED]
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Zienswijzenrapportage ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' bijlage 3 Ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone'

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Landgoederenzone vast te stellen. De wettelijke herzieningstermijn is verstreken en daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Centraal in het plan staat het behoud en de bescherming van de unieke landschappelijke, ecologische, archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het bestemmingsplan heeft van 4 maart tot en met 14 april 2016 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk, en beide zienswijzen geven deels aanleiding om het plan te wijzigen

Beslispunten

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren, onder verwijzing naar de bijgevoegde zienswijzenrapportage;



2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzenrapportage;
3. Het bestemmingsplan Landgoederenzone, NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
4. Dat voor het bestemmingsplan Landgoederenzone de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone-ow01.dwg;
5. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De gemeente Maastricht kent verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Voor het buitengebied ten noorden van Maastricht, dat aan de noordzijde wordt begrensd door de gemeentegrens met Meerssen en vervolgens wordt ingesloten aan de zuidoostzijde door de autosnelweg A2 en de nieuwe inrichting ten behoeve van de Groene Loper, aan de zuidzijde door de woonbuurt Nazareth en aan de zuidwest-, west- en noordwestzijde door het bedrijventerrein Beatrixhaven en het Julianakanaal, is het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' van toepassing. Dit plan stamt uit 2000. De wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar is inmiddels ruim verstreken en daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Centraal in het plan staat het behoud en de bescherming van de unieke landschappelijke, ecologische, archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Ontwikkelingen, zoals die met betrekking tot het landgoed Kruisdonk of het landgoed Mariënwaard, zijn buiten dit plan gehouden, omdat hier een eigen juridisch-planologische procedure voor wordt doorlopen.

Ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan Landgoederenzone heeft met ingang van 4 maart 2016 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.



Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. In de als bijlage opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

2. Gewenste situatie.

Het huidige geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2000. De wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar is inmiddels ruim verstreken en om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een bepaalde standaard om voor vergelijkbare gebieden te komen tot een uniforme regeling en een eenzelfde rechtspositie voor belanghebbenden.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen. ProRail verzoekt de planologische regeling voor het station Maastricht Noord zo aan te passen dat de door haar gewenste uitbreidingen mogelijk worden. Hierin wordt zoveel mogelijk aan tegemoet gekomen. Voor het bouwen vanabri's als wachtruimten zal de regeling worden aangepast om dit rechtstreeks mogelijk te maken, omdat het relatief kleine bouwwerken zijn en passend zijn bij een normaal gebruik van de perrons. Het verlengen van de perrons was al rechtstreeks toegelaten. Voor het mogelijk maken van de trapopgang zoals reclamant dat geprojecteerd heeft, voor het grootste deel buiten het huidige plangebied, zal een aparte juridisch-planologische procedure moeten worden gevoerd.

Een loods aan de Klipperweg heeft in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen met de aanduiding 'isolatiebedrijf'. Binnen deze bestemming is ter plaatse uitsluitend een isolatiebedrijf toegelaten. De eigenaren hebben aangegeven dat de loods groter is dan in het ontwerp is toegelaten en dat dit ook zo door het college is vergund. En dat klopt. Het bouwvlak wordt daarom vergroot tot 450 m². Vervolgens vragen de eigenaren om de bestemming te verruimen, want als zij het isolatiebedrijf elders vestigen, zij de leeggekomen loods alleen kunnen verhuren aan een ander isolatiebedrijf. Hier wordt niet aan tegemoetgekomen, want in de bouwvergunning van 2013 is bepaald dat de nieuwe te bouwen loods enkel mag worden gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering, conform de agrarische doeleinden waartoe onderhavig perceel is bestemd. De gronden zullen, overeenkomstig de huidige bestemming, worden bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de stalling zal een aanduiding worden opgenomen voor het isolatiebedrijf, met dien verstande dat ter plaatse, naast een agrarische bedrijfsvoering, afwijkend, uitsluitend een isolatiebedrijf is toegelaten.

De eigenaren bezitten ook percelen die in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarde' hebben gekregen. In het ontwerp van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Natuur'. Zij verzoeken in het ontwerp van het bestemmingsplan te motiveren waarom deze wijzigingsbevoegdheid in de planregels is opgenomen. Voor het aanwenden van een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Agrarisch met waarde' naar de



bestemming 'Natuur' dienen in de planregels objectieve criteria te worden opgenomen. De planregels zullen hierop worden aangepast.

3. Argumenten.

1. de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. vaststelling van het bestemmingsplan komt tegemoet aan de wettelijke verplichting dat gemeenten verplicht zijn om voor hun gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die in beginsel niet ouder mogen zijn dan 10 jaar;
3. de digitale vaststelling van het bestemmingsplan is een eis die voortvloeit uit artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenoemd beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Er zijn in dit plan geen ontwikkelingen waarvan de financiële uitvoerbaarheid moeten worden aangetoond.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.



Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, 1Maastricht en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt aan de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,





Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 27 september 2016, organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2016-31422;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren, onder verwijzing naar de bijgevoegde zienswijzenrapportage;
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzenrapportage;
3. Het bestemmingsplan Landgoederenzone, NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
4. Dat voor het bestemmingsplan Landgoederenzone de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone-ow01.dwg;
5. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 1 november 2016.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

ZIENSWIJZENRAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone'

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoederenzone' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Prorail, Postbus 2038, 3500 GA UTRECHT, per e-mail d.d. 14 april 2016, reg. nr. 2016-13497 en bij brief d.d. 14 april 2016, ontvangen 18 april 2016 reg. nr. 2016.13497, hierna te noemen reclamant 1;
- ██████████ ██████████ ██████████ Boels Zanders Advocaten, Postbus 1750, 6201 BT MAASTRICHT, namens de heer ██████████ ██████████ per e-mail d.d. 11 april 2016, reg. nr. 2016-12955 en bij brief d.d. 11 april 2016, ontvangen 12 april 2016, reg. nr. 2016-12956, hierna te noemen reclamant 2.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' heeft met ingang van 4 maart 2016 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 over de terinzagelegging van het ontwerpplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning 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. Naast het plaatsen van de elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht is de kennisgeving op 3 maart 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en het plaatselijke weekblad 1Maastricht.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 14 april 2016.

De zienswijzen van reclamant 1 zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Gelet op artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen onverwijld doorgezonden aan de gemeenteraad van Maastricht.

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. Een zienswijze per e-mail is tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn op het daartoe aangegeven mailadres is binnengekomen.

De zienswijzen van reclamant 1 en 2 zijn binnen deze termijn ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

2. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen en wettelijke overlegreactie van de Provincie Limburg

Reclamant 1

(bij brief d.d. 14 april 2016, ontvangen 18 april 2016 reg. nr. 2016.13497)

Zienswijzen:

ProRail heeft op verzoek van de Provincie een planstudie uitgevoerd voor de uitbreiding van station Maastricht Noord. Het is de bedoeling om het bestaande middenperron (perron 2) met een nieuw perron (toekomstig perron 3) te verlengen. Het is echter nog niet duidelijk of perron 3 ook een eigen trapopgang krijgt vanuit de tunnel. Vervolgens wordt er een nieuw zijperron (perron 4) aan de noordwestzijde van het station, langs de spoorlijn Maastricht-Sittard. Er komt een aparte trapopgang

en hellingbaan aan de noordwestzijde van het station naar perron 4. Op de perrons komen spoorse voorzieningen zoals een overkapping en wachtruimtes (abri's).

De geplande perronuitbreidingen passen binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'. Voor de overige spoorse voorzieningen, zoals perronoverkappingen en wachtruimtes, verzoekt reclamant om het plan ambtshalve gewijzigd vast te stellen zodat zij niet een uitgebreide planologische procedure moet doorlopen.

Overweging.

Spoorwegvoorzieningen, waaronder perrons en seininstallaties zijn in de bestemmingsomschrijving rechtstreeks toegelaten. De regeling in dit plan is dat stationsgebouwen en wachtruimten alleen zijn toegelaten binnen de aanduiding 'treinstation' en daarnaast alleen binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor een stationsgebouw is het begrijpelijk om het gebouw te vatten in een bouwvlak vanwege de ruimtelijk-visuele impact in zijn omgeving. Voor het bouwen vanabri's als wachtruimten zal de regeling worden aangepast om dit rechtstreeks mogelijk te maken, omdat het relatief kleine bouwwerken zijn en passend zijn voor een normaal gebruik van de perrons.

Voor het mogelijk maken van de trapopgang zoals reclamant dat geprojecteerd heeft, voor het grootste deel buiten het huidige plangebied, zal een aparte juridisch-planologische procedure moeten worden gevoerd. De gronden die reclamant nodig heeft voor de trapopgang hebben ook een andere bestemming, dat geen relatie heeft met spoorwegvoorzieningen.

conclusie: deze zienswijze geeft deels aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 2

(per e-mail 11 april 2016, reg. nr. 2016.12955 en bij brief ontvangen 12 april 2016 reg. nr. 2016-12956)

Zienswijzen:

Reclamant is eigenaar van een loods ter plaatse van de Klipperweg ongenummerd. Deze loods heeft in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen met de aanduiding 'isolatiebedrijf'. Binnen deze bestemming is ter plaatse uitsluitend een isolatiebedrijf toegelaten. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 375 m²;

- a. Reclamant merkt op dat de bestaande loods een oppervlakte heeft van 450 m². Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 24 januari 2013 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het deel van de loods wat nu niet in het ontwerp is bestemd en direct tegen de bestaande loods is geplaatst.
In de omgevingsvergunning van 2013 is aangegeven dat volgens het bestemmingsplan uit 2000 maximaal 375 m² aan stalling mag worden gebouwd. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor de bouw van een stalling met een oppervlakte van 450 m².
Reclamanten menen dat ondanks dat de hier slechts voor agrarische bedrijfsvoering zou mogen worden gebruikt, laat onverlet dat dit gedeelte waarop de loods is gerealiseerd als bouwvlak had moeten worden bestemd.
- b. In de toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom alleen de specifieke bedrijfsactiviteiten door middel van een functieaanduiding zijn vastgelegd. Reclamanten schetsen de situatie dat als zij het isolatiebedrijf elders vestigen, zij de leeggekomen loods alleen kunnen verhuren aan een ander isolatiebedrijf. En dit is niet waarschijnlijk. Reclamanten verzoeken daarom om de functieaanduiding te laten vervallen en een bredere gebruiksmogelijkheid van de loods op te nemen in het plan.
- c. Reclamanten zijn tevens eigenaar van percelen die in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarde' hebben gekregen. In het ontwerp van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Natuur'. Zij verzoeken in het ontwerp van het bestemmingsplan te motiveren waarom deze wijzigingsbevoegdheid in de planregels is opgenomen. Reclamanten willen voorkomen dat deze wijzigingsbevoegdheid voor hun percelen zijn worden aangewend.

Overweging.

a. + b. De gronden hebben op grond van het huidig geldende bestemmingsplan Landgoederenzone uit 2000 de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde' voor met name agrarische bedrijvigheid. In de betreffende planregel is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'stalling' een stalling is toegelaten met een maximaal oppervlak van 375 m².

In 2013 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe stalruimte tegen de bestaande loods als vervanging van een te slopen kleine stal in de omgeving. De bestaande stalling is aan de oostzijde met 10 meter verlengd. Daarbij is dezelfde maatvoering in hoogte, breedte en dakhelling gehanteerd als de bestaande stalling. De bestaande stalling en de verlenging zijn één geheel gaan vormen. Zoals reclamant heeft aangegeven heeft de stalling nu een oppervlakte van 450 m².

Bij het besluit van het college is bepaald dat de stalling landschappelijk ingepast diende te worden overeenkomstig de tekeningen en documenten welke als bijlage aan het besluit waren gevoegd. Voor de ingebruikname van de nieuwe agrarische stalling dienden de bomen en overig groen te zijn aangeplant. De stalling is tot op heden niet landschappelijk ingepast.

Bij hetzelfde besluit is bepaald dat het gebruik in planologische zin, van de nieuwe te bouwen loods enkel mag worden gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering, conform de agrarische doeleinden waartoe onderhavig perceel is bestemd.

Gelet op het bovenstaande zal het plan worden aangepast. De gronden zullen, overeenkomstig de huidige bestemming, worden bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de stalling zal een aanduiding worden opgenomen voor het isolatiebedrijf, met dien verstande dat ter plaatse, naast een agrarische bedrijfsvoering, afwijkend, uitsluitend een isolatiebedrijf is toegelaten.

Tevens zal de toezichthouder van dit bouwdoosier, voor zover dat nog niet is afgesloten, gevraagd worden om te handelen of zal het handhavingsteam gevraagd worden op dit dossier op te pakken.

c. Voor het aanwenden van een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Agrarisch met waarde' naar de bestemming 'Natuur' dienen in de planregels objectieve criteria te worden opgenomen. De planregels zullen hierop worden aangepast.

conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen.

Samenvatting conclusies:

Wij achten de door reclamanten 1 en 2 kenbaar gemaakte zienswijzen aanleiding te geven tot aanpassing van het ontwerpplan.