



VOLGNUMMER  
73-2013

DATUM  
28 mei 2013

TEAM  
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER  
2013-22705

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
vaststelling bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

STELLER  
Nutters/350 5038  
peter.nutters@maastricht.nl

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' ter vaststelling voor. Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een conserverend karakter.

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

Tevens is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in dit plan opgenomen. Tijdens de termijn van de formele terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft op 5 maart 2013 een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE.

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

Het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' heeft als ontwerp met ingang van 25 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Er zijn zestien zienswijzen ingediend. In de als Bijlage 2 opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

### 2. Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', NL.IMRO00935.bpMtrichtNoordoost-ow01 (Bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen.
3. Het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen (Bijlage 3);

Raadsvoorstel



4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0935.bpMtrichtNoordoost-vg01 het digitale bestand o\_NL.IMRO00935.bpMtrichtNoordoost-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro);
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### 3. Aanleiding

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' ter vaststelling voor. Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een conserverend karakter.

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

Tevens is het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in dit plan opgenomen. Omdat dit een nieuw element is in het bestemmingsplan heeft tijdens de termijn van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 5 maart 2013 een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE.

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

Het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 25 februari 2013 tot en met 8 april 2013.

### 4. Relatie met bestaand beleid

#### Huidige planologische situatie.

Binnen het plangebied 'Maastricht Noordoost' gelden thans de bestemmingsplannen Nazareth, Limmel Uitbreidingsplan in onderdelen, Partiële Wijziging Limmel Uitbreidingsplan in onderdelen, Amby 1993, De Geusselt, Wittevrouwenveld, Scharn Noord + herziening 2001, Wyckerpoort, Heugemerveld, Duitse Poort-Heugemeweg, Koning Clovisstraat West, Maastricht Uitbreidingsplan in Hoofdzaken, Landgoederenzone, Facetbestemmingsplan Smart-, head & growshops en Facetbestemmingsplan Uitsluiting A-inrichtingen. Deze plangebieden worden middels het nieuwe plan voorzien van een nieuwe uniforme juridische regeling. Daardoor wordt voldaan aan de herzieningsverplichting van de Wro.

#### Gemeentelijk Beleid

##### Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

In het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is het MPE opgenomen. Het bestemmingsplan wordt gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

Het cultuurgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'(ME) een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, Architectuurhistorie, landschap en archeologie beschermd worden. Het nieuwe aan

**Commissie Stadsontwikkeling**

**Raadsvoorstel Bestemmingsplan Maastricht NoordOost. Raadsstuk 2013 – Volgno.73 – Korr.no. 2013-22705.**

De cie SO adviseert:

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



het MPE systeem is dat de bescherming niet via een verordening geregeld wordt maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan.

#### Analyse en aanbevelingen.

Dit betekent evenwel niet dat het plangebied op slot gaat en er (op termijn) geen ruimtelijke ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden. Deze buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallende ontwikkelingen vergen echter een eigen ruimtelijk afwegingskader en zullen middels separaat te voeren ruimtelijke procedures worden vormgegeven. Binnen en aanpalend aan het plangebied vinden tal van nieuwe ontwikkelingen plaats. Alhoewel onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in deze ontwikkelingen is het, ter verkrijging van een compleet beeld van het plangebied, van belang deze veelal ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen kort de revue te laten passeren.

#### **Masterplan + Geusseltpark 2011**

De basis voor de ontwikkeling van het Geusseltpark wordt gevormd door het 'Masterplan Geusseltpark 2006'. De belangrijkste ambitie van dit plan was de transformatie van de locatie van een gemengde bedrijfs- en kantorenlocatie naar een multifunctionele, stedelijke omgeving die zich kan ontwikkelen tot een levendig woon- werk en verblijfsgebied. Het park vormt hierbij als openbaar stadspark op stads- en regioniveau een verbindende schakel in een samenhangende parkengordel tussen het terraspark Oost/Middenterras en de Landgoederenzone/Grensmaas. Met de komst van het 'Masterplan + Geusseltpark 2011' is de planvorming en het (bouw)programma voor het gebied op onderdelen bijgesteld maar is de eerder geformuleerde ambitie overeind gebleven. Tot de belangrijkste onderdelen van het plan behoren de (door)ontwikkeling van:

het Geusseltpark: een reeds gerealiseerd zwembad inclusief buitenbassins, ligweide en een multifunctionele kleed- en clubaccommodatie;

een kwaliteitssportpark: sportpark Geusselt wordt getransformeerd tot één van de vijf kwaliteitssportparken van de stad waarbij het sportpark met het Geusseltpark verbonden wordt. Het verhoogde kwaliteitsniveau van het multifunctionele sportpark in combinatie met de reeds aanwezige sportaccommodaties en de wandel- en fietsroutes bieden unieke kansen om een sportieve omgeving te creëren, waar zowel georganiseerde als ongeorganiseerde sporters gelijktijdig gebruik van kunnen maken;

het Stadion/Oostgebouw: bij de verdere ontwikkeling van het Oostgebouw zal aansluiting worden gezocht bij de andere in het gebied voorkomende in- en outdoor onderdelen op sport- en recreatiegebied. Een nieuwe sporthal zal een belangrijk onderdeel blijven uitmaken van het Oostgebouw. Na de realisatie van deze nieuwe sporthal kan de oude sporthal worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw;

een park als onderdeel van het City Park M IV: doel is het creëren van een heerlijk wandelgebied in de groene zone tussen Maastricht en Valkenburg (Beneden Geuldal en Landgoederenzone). Het Geusseltpark vormt hierin één van de drie toegangspoorten alsmede een verbindende schakel;

de Groene Loper: de tot het A2 project behorende Groene Loper (zie eveneens paragraaf 2.4.1 van deze toelichting) zal van groot belang zijn voor het realiseren van de relatie tussen het Geusseltpark en haar omgeving;

woningbouw: in het gebied zullen nog 155 woningen in een mix van appartementen en stadswoningen worden gerealiseerd;

UWC Maastricht: het in aanbouw zijnde Unites World College geeft een belangrijke impuls aan het woon- en verblijfsklimaat in een deel van het Geusseltpark dat tot heden het minst bekend en gebruikt is;



Nabij de Geusselt zal de rotonde Terblijerweg/Olympiaweg in de periode 2013/2014 worden aangepast tot een geregeld kruispunt. De Terblijerweg zal hierbij worden omgevormd tot een volledige 2x2-baans rijweg.

### **Masterplan Centrum Limmel-Nazareth**

In het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Limmel/Nazareth sturen gemeente en corporaties aan op een herontwikkeling van het gebied Hoolhoes e.o.. Op deze Hoolhoeslocatie is een centraal voorzieningencuster voor de buurten Limmel en Nazareth beoogd, met een compleet aanbod aan voorzieningen, eventueel zorg/ouderenhuisvesting en woningen. Voor de toekomst van Limmel en Nazareth zijn investeringen in voorzieningen (o.a. brede school en buurtwinkels) op één centrale plek (de Hoolhoeslocatie) van groot belang. Afzonderlijk zijn Limmel en Nazareth te klein om te 'overleven'. Van belang hierbij is het opheffen van een aantal barrières. Eens deze barrières beslecht kan het nieuwe gemeenschappelijk wijkhart worden gerealiseerd. De realisatie van een rotonde op de Meerssenerweg heeft reeds geleid tot een betere verkeersdoorstroming en dien ten gevolge een verbeterde verkeersverbinding tussen Limmel en Nazareth. Nog op te heffen barrières vormen de spoorwegovergang Limmel-Nazareth en de hoogspanningskabels. De spoorwegovergang (Balijeweg-Kasteel Verduynenstraat) zal worden omgevormd tot een ongelijkvloerse kruising waardoor een veilige en brede verbinding als verbinding tussen de twee buurten resteert. Naast deze ondertunneling van het spoor dienen tevens de hoogspanningskabels die vanuit het noorden het schakelstation van Limmel voeden ondergronds te worden gebracht ten einde de barrièrewerking tussen de twee wijken op te heffen. Daarnaast dienen zich ten noorden van dit nieuwe centrum kansen aan die de bereikbaarheid en ontsluiting structureel verbeteren. Zo komen er een nieuwe afslag van de A2, een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding (de Groene Loper) en een nieuw treinstation. Naast de centrumlocatie maakt daarom ook de opwaardering van de aangrenzende Kanjelzone (omgeving Kasteel Bethlehem/ uitbreiding Campus Hotelschool Maastricht, Kasteel Jerusalem en Hoeve Rome) deel uit van de sleutelopgave voor de wijken Limmel en Nazareth.

### **A2/Groene Loper**

De meest ingrijpende ontwikkeling heeft betrekking op de ondertunneling van de A2 en de realisatie van de Groene Loper. Voor een beschrijving van deze ontwikkeling wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.4.1 van deze toelichting.

## **5. Gewenst beleid en mogelijke opties**

### Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zestien zienswijzen ingediend. Ten behoeve van de beantwoording van deze reacties is een zienswijzenrapport opgesteld waarin zowel wordt ingegaan op de ontvankelijkheid als op de inhoud van de zienswijzen. Dit zienswijzenrapport is opgenomen als Bijlage 2 bij dit raadsvoorstel. Op basis van dit zienswijzenrapport wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

### Ambtshalve overwegingen.

Op basis van het zienswijzenrapport en met in acht name van ambtshalve overwegingen dienen er bij de vaststelling een aantal wijzigingen in het plan te worden aangebracht. Deze wijzigingen zijn concreet aangegeven in de als Bijlage 3 opgenomen lijst van wijzigingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen met in acht name van deze lijst van wijzigingen.



**6. Duurzaamheid en gezondheid**

Niet van toepassing.

**7. Personeel**

Niet van toepassing.

**8. Informatie en automatisering**

Dit raadsvoorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

**9. (Duurzame) aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**10. IBOR beheersparagraaf**

Niet van toepassing.

**11. Financiën**

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

Voor het overige heeft dit plan geen financiële gevolgen.

**12. Voorstel**

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', NL.IMRO00935.bpMtrichtNoordoost-ow01 (Bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen (Bijlage 3);
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0935.bpMtrichtNoordoost-vg01 het digitale bestand o\_NL.IMRO00935.bpMtrichtNoordoost-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro);
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.



### 13. Vervolg / Planning

Aangezien het plan gewijzigd is vastgesteld dient het raadsbesluit volgens artikel 3.8 lid 4 van de Wro onverwijld langs elektronische weg naar de inspecteur van de ruimtelijke ordening respectievelijk gedeputeerde staten van Limburg te worden gestuurd. Deze kunnen binnen 6 weken na de vaststelling een aanwijzing geven inhoudende dat een onderdeel geen deel blijft uitmaken van het plan.

Aangezien het een beheersplan betreft en geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn verwachten wij niet dat dit gaat gebeuren.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient in dit geval derhalve zes weken na te vaststelling te geschieden. Vanaf dat moment kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken gedurende de termijn van ter inzage legging ( zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op die onderdelen van het bestemmingsplan, die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn tenzij er binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval wordt de uitspraak van genoemde voorzitter afgewacht.

Het plan is onherroepelijk daags na de beroepstermijn indien geen beroep is ingesteld, dan wel zodra op het beroep afwijzend is beslist.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost';
2. De ingediende zienswijzen.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

73-2013

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 mei 2013,  
team Ontwerp , no. 2013-22705;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' met ingang van 25 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze termijn zestien zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, inclusief het zienswijzenrapport, dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

### BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', NL.IMRO00935.bpMtrichtNoordoost-ow01 (Bijlage 2);
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen ambtshalve overwegingen;
3. Het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen (Bijlage 3);
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0935.bpMtrichtNoordoost-vg01 het digitale bestand o\_NL.IMRO00935.bpMtrichtNoordoost-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro);
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 18 juni 2013.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



## LIJST VAN WIJZIGINGEN

Algemeen: in de toelichting en de regels worden ondergeschikte redactionele en tekstuele wijzigingen en actualiseringen doorgevoerd.

### Verbeelding

De verleende omgevingsvergunning 12-1278WB, d.d. 26 april 2013, dat betrekking heeft op het object aan de Baron van Hövellstraat 71-85, wordt positief op de verbeelding opgenomen.

De praktijkruimte aan de Kasteel Goedenraadstraat 7 krijgt op de verbeelding, net als in het vigerende bestemmingsplan, een aanduiding voor de praktijkruimte: het perceel krijgt de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'medische praktijkruimte'.

Gelet op de structuurvisie zullen de objecten aan de zuidkant van de Scharnerweg aanduidingen krijgen om kleinschalige bedrijvigheid toe te blijven staan.

De verleende omgevingsvergunning 05-0886, d.d. 6 maart 2006, dat betrekking heeft op de verbouwing van het object aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54b, wordt positief op de verbeelding opgenomen, in die zin dat er een derde bouwlaag toe wordt gelaten.

Voor het object aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54b zal de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding worden opgenomen.

Voor het object aan de Kasteel Schaloenstraat 58 zal de aanduiding 'infocentrum' op de verbeelding worden opgenomen.

De A.N.W.B.-flat zal in zijn geheel in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan 'A2 Traverse' is de planologische regeling van het gebruik van het tracébesluit voor de A2. Het plan 'A2 Traverse' is voor het onderhavige plan de contramal.

Discrepancies tussen de beheer en sturingskaart van het Maastrichts planologisch erfgoed worden opgeheven. Ook andere omissies ten aanzien van het Maastricht planologisch erfgoed worden hersteld. Dit betekent onder andere dat:

De gracht om Kasteel Geusselt wordt op de verbeelding aangeduid als rijksmonument.

De tuinmuurtjes achter het Thorbeckeplantsoen zal op de verbeelding worden aangeduid als rijksmonument en als dominant bouwwerk.

De poort van de villa van Regout aan de Meerssenerweg wordt op de verbeelding aangeduid als kenmerkend bouwwerk.

De fabrieksschoorsteen aan de Professor Moserstraat – Meerssenerweg 215 wordt op verbeelding aangeduid als dominant bouwwerk.

De muur aan de Prof. Pieter Willemsstraat loopt verder door tot aan de achterzijde van het huis aan de Scharnerweg

De aanduiding van kenmerkend bouwwerk van de meest oostelijk gelegen flat aan het Miradorplein (van Woonpunt) zal in verband met het sloopbesluit van 23 februari 2010 worden verwijderd van de verbeelding.

De achteraanbouw van het object aan de Heugemerweg 57 wordt grotendeels verwijderd van de verbeelding.

De contouren van de Koepelkerk worden gewijzigd op de verbeelding.

De tuinmuren aan de straatzijde en muurtjes aan de achterzijde van het huizencomplex Meerssenerweg – Roerschstraat – Prof. Pieter Willemsstraat – Scharnerweg worden op de verbeelding toegevoegd als rijksmonument.

Het cultuurhistorisch attentiegebied zal op de verbeelding worden aangepast in die zin dat de Burgemeester Bauduinstraat erbij wordt betrokken.

## **Regels**

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

In de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Wonen" zal onder het kopje "Specifieke gebruiksregels" worden opgenomen dat het gebruik van daken ten behoeve van dakterras niet is toegestaan. In artikel 30 ("Algemene afwijkingsregels") wordt voor burgemeester en wethouders de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan en waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

In de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 wordt de bouwhoogte geregeld van additionele voorzieningen: de toegestane bouwhoogte wordt gewijzigd van 3 meter naar 3,5 meter;

In de artikelen 3, 4, 5, 7, 8 en 9 wordt bij de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toegevoegd, dat overkappingen alleen achter de voorgevellijn mogen worden opgericht. Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden (geen afbreuk aan verkeersveiligheid en geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit) wel een overkapping voor de voorgevellijn te mogen oprichten;

In de artikelen 6, 10, 11, 12, 13 en 14 wordt bij de regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toegevoegd dat overkappingen niet zijn toegestaan. Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden (geen onevenredige aantasting van de beschermde flora en fauna en de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit);

Artikel 19.2.6 sub a wordt gewijzigd in die zin dat de bebouwde oppervlakte aan overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte van een overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;

Aan artikel 27 wordt een nieuw lid 27.3 toegevoegd, de afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken (wanneer er minder parkeerplaatsen benodigd zijn vanwege combinatie van functies, uitzonderingsmogelijkheid zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen Maastricht 2011') van de in bijlage 3 opgenomen parkeernormen;

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

## **bijlage bij de regels**

De beschrijving van het object aan de Meersennerweg 35a zal in de inventarisatie van het Maastrichts cultuurhistorisch erfgoed, dat als bijlage bij de planregels is opgenomen, worden aangevuld en aangepast.

Ook zal de tekst ten aanzien van de gymzaal van architect Theo Boosten worden aangepast. Qua maat, schaal en materiaalgebruik is deze afgestemd op de jongensschool van architect Peutz. De gymzaal heeft een bijzondere draagconstructie met betonnen portalen die buiten de rooilijn staan. De objectgerichte richtlijn voor het object Heerderweg 40 wordt aangepast in die zin dat het plaatsen van houten kozijnen en het leggen van gesmoorde pannen bij voorkeur wordt voorgestaan.

Daarnaast worden diverse andere kleine wijzigingen en aanvullingen van de tekst van de inventarisatie verwerkt.

## **Toelichting**

in de toelichting zal worden opgenomen dat plannen, ten aanzien van het Maastricht planologisch erfgoed, via de omgevingsvergunning getoetst worden of hiermee de cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden aangetast. En dat door het opnemen van aanduidingen behorend bij deze bestemming worden deze aspecten betrokken bij de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen.

Paragraaf 8.2 Zienswijzen ex art. 3.8. Wro geactualiseerd en aangepast op grond van opgestelde Zienswijzennota, bijlage 2 bij het raadsvoorstel - en besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (wordt tevens als separate bijlage bij de toelichting bijgevoegd bij het bestemmingsplan).

**ZIENSWIJZEN RAPPORT** ten behoeve van de Ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

---

Datum: 9 april 2013

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- de heren Albert-Hans Akkerman en Ramon van Stekelenborg van LIDL Nederland GmbH, postbus 198, 1270 AD HUIZEN, bij brief d.d. 5 maart 2013, ontvangen 11 maart 2013, reg. nr. 2013.11298, hierna te noemen reclamant 1;
- Mevrouw M.J.P. Heijnen, Kasteel Erenstein 49, 6222 VH MAASTRICHT, bij brief ongedateerd, ontvangen 19 maart 2013, reg. nr. 2013.12931, hierna te noemen reclamant 2;
- de heer R.H.J. Brouwers en mevrouw E.J.C Brouwers, Slot Harenlaan 14, 6432 JP HOENSBROEK, per e-mail d.d. 22 maart 2013, reg. nr. 2013.13468 en bij brief d.d. 26 maart 2013, ontvangen 27 maart 2013, reg. nr. 2013.14243, en bij brief d.d. 27 maart 2013, ontvangen 29 maart 2013, reg. nr. 14771, hierna te noemen reclamant 3;
- de heer F.J.B.M. Gärtner, Karposthegge 47, 6225 KJ MAASTRICHT, per e-mail d.d. 2 april 2013, reg. nr. 2013.15399 en bij brief d.d. 2 april 2013, ingekomen 3 april 2013, reg. nr. 2013.15518, hierna te noemen reclamant 4;
- de heer Jos Aarts en mevrouw Karin Cortenbach, Heerderweg 40, 6224 LE MAASTRICHT, per e-mail d.d. 2 april 2013, reg. nr. 2013.15401, hierna te noemen reclamant 5;
- de heer A.B. Thomaes van Mosa Holding, Postbus 1026, 6201 BA MAASTRICHT, bij brief d.d. 3 april 2013, ontvangen 4 april 2013, reg. nr. 2013.15648, hierna te noemen reclamant 6;
- de heer H.M. Dupuits, Kasteel Schaloenstraat 54 b, 6222 TP MAASTRICHT, per e-mail d.d. 4 april 2013, reg. nr. 2013.15739 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen 8 april 2013, reg. nr. 2013.15739, hierna te noemen reclamant 7;
- de heer C.M.A. van Rosmalen van Zuyd Hogeschool, Postbus 550, 6400 AN HEERLEN, per e-mail 5 april 2013, reg. nr. 2013.15878 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen 9 april 2013, reg. nr. 2013.15878, hierna te noemen reclamant 8;
- de dames Fleur M.C. Smeets en Stella M. Smeets, Heerderdwarsstraat 45 en 47, 6224 LS MAASTRICHT, per e-mail 5 april 2013, reg. nr. 2013.15927 en bij brief d.d. 3 april 2013, ontvangen 9 april 2013, reg. nr. 2013.15927, hierna te noemen reclamant 9;
- het bestuur van 'Woningzorg', Professor Roerschstraat 13, 6224 CG MAASTRICHT, per e-mail d.d. 3 april 2013, reg. nr. 2013.15530 en bij brief d.d. 2 april 2013, reg. nr. 2013.15870, hierna te noemen reclamant 10;
- de heer René Bultena van Jusoma Holding BV, ... MAASTRICHT? ~~adres niet kenbaar gemaakt~~, per e-mail d.d. 3 april 2013, reg. nr. 2013.15594, hierna te noemen reclamant 11;
- de heer J.M.H. van den Mosselaar van VBTM Advocaten namens de Stichting Woonpunt, Postbus 82, 5680 AB BEST, per e-mail d.d. 4 april 2013, reg. nr. 2013.15711 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen 5 april 2013, reg. nr. 2013.15825, hierna te noemen reclamant 12;
- de heer Ronald Bonten van Servatius, Postbus 1150, 6201 BD MAASTRICHT, per e-mail d.d. 5 april 2013, reg. nr. 2013.16357 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen d.d. 8 april 2013, reg. nr. 2013.16292, hierna te noemen reclamant 13;
- de heer Alwin Christianen, Kasteel Schaloenstraat 58, 6222 TP MAASTRICHT, per e-mail d.d. 6 april 2013, reg. nr. 2013.15931, hierna te noemen reclamant 14;
- de heer Frans Ritz, Populierweg 73, 6222 CP MAASTRICHT, per e-mail d.d. 4 april 2013, reg. nr. 15740, hierna te noemen reclamant 15.

## **1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' heeft met ingang van 25 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. 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 22 februari 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke weekblad De Ster. De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 8 april 2013.

De zienswijzen van reclamanten 3, 5, 10, 11, 13 en 14 zijn gericht aan het college van Burgemeester en Wethouders, ongericht of aan een 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 schriftelijke zienswijzen van reclamanten 8 en 9 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 schriftelijke zienswijzen van reclamanten 8 en 9 is deze voor het einde van de terinzagelegging ter post aangeboden.

De schriftelijke zienswijzen van reclamanten 8 en 9 kunnen worden ontvangen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

## 2. Ambtelijke overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

### Reclamant 1

(bij brief d.d. 5 maart 2013, ontvangen 11 maart 2013, reg. nr. 2013.11298)

#### **Zienswijzen:**

Een filiaal van LIDL is gevestigd aan de Baron van Hövellstraat 71-85. Deze locatie wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan deels met de functie 'detailhandel' aangeduid, terwijl de locatie in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrumdoeleinden' heeft en bestemd is voor detailhandelsdoeleinden. Volgens het ontwerp mag de functie van supermarkt niet uitgeoefend worden voor de gehele huidige bebouwing. Tevens is per 31 oktober 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande supermarkt, waarbij de naastgelegen café en achtergelegen tuin volledig zullen worden gebruikt als supermarkt. Gevraagd wordt om de functieaanduiding detailhandel te verruimen voor het pand Baron van Hövellstraat 71-85 en Kardinaal van Rossumplein 53 conform het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning.

#### **Overweging.**

Het nieuwe bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de verleende omgevingsvergunning 12-1278WB, d.d. 26 april 2013.

conclusie: deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### Reclamant 2

(bij brief ongedateerd, ontvangen 19 maart 2013, reg. nr. 2013.12931)

#### **Zienswijzen:**

- a. De praktijkruimte of kantoorruimte aan de Kasteel Goedenraadstraat 7 heeft in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Dit is niet correct. Het object is altijd bedrijfsmatig in gebruik geweest.
- b. Momenteel is in het gebouw geen woonvoorziening aanwezig. Het is niet onwaarschijnlijk dat een opvolgende eigenaar de ruimte wellicht bij de woonfunctie wenst te betrekken.
- c. In hetzelfde gebouw is tevens een garage aanwezig. Verzocht wordt om de bestemming 'Wonen' aan te vullen met de functie garage of parkeren.

#### **Overweging.**

- a. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Nazareth' geldt ter plaatse de bestemming 'bebouwingsklasse P'. De op de bestemmingskaart voor de bebouwingsklasse aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor praktijkruimten, onder andere, ten behoeve van gezondheidszorg. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is gericht op beheer van de bestaande situatie. Om die reden zal de praktijkruimte in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd en zal hiervoor een passende bestemming worden gegeven: de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'medische praktijkruimte';
- b. Het nieuwe bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie. 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 een woonbestemming ter plaatse positief bestemd kan worden in het onderhavige bestemmingsplan
- c. Ter plaatse zal voor de praktijkruimte de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'medische praktijkruimte' worden opgenomen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden ook bestemd voor de functie 'additionele voorzieningen'. Dit zijn voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de bestemming. Hieronder zijn in ieder geval parkeervoorzieningen begrepen.

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting/het bestemmingsplan.

### **Reclamant 3**

(e-mail d.d. 22 maart 2013, reg. nr. 2013.13468 en bij brief d.d. 26 maart 2013, ontvangen 27 maart 2013, reg. nr. 2013.14243, en bij brief d.d. 27 maart 2013, ontvangen 29 maart 2013, reg. nr. 14771)

#### **Zienswijzen:**

- a. In het huidige bestemmingsplan geldt voor het object aan de Scharnerweg 167 een woonbestemming maar ook een bestemming voor centrum- en maatschappelijke doeleinden. In het ontwerp wordt alleen de woonbestemming behouden. Het pand is gebouwd als bedrijfsruimte met daarboven een woning;
- b. Het ontwerp voorziet wel in de bescherming van de authenticiteit van het pand wat betreft architectonische waarde, maar niet voor de historische functie die het pand altijd heeft gehad, namelijk een bestemming voor centrum- en maatschappelijke doeleinden. Daar het schrappen van deze functies zal het financiële consequenties hebben. De bedrijfsruimte is ook niet voor andere doeleinden geschikt of geschikt te maken;
- c. Het wordt als zeer storend ervaren dat hierover geen voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden.
- d. Vervolgens worden reclamanten door het aanmerken van het pand als 'dominant' bouwwerk een keurslijf van beperkende maatregelen opgedrongen. De mogelijkheden om zelf een eindbeslissing te nemen over de aard van onderhouds- en herstelwerkzaamheden wordt reclamanten ontnomen. Het kunnen nemen van een slagvaardige beslissing maakt plaats voor het noodgedwongen indienen van aanvragen, overleg en betutteling.
- e. Verwacht wordt dat het langere traject voorafgaand aan eventuele werkzaamheden negatieve consequenties zal hebben. Maar ook dat de gemeente het laatste woord met betrekking tot de keuzes van materiaal en aard van de werkzaamheden.
- f. Verwacht wordt dat een aspirant koper niet een even hoge prijs voor een zogenoemd 'dominant' pand zal willen betalen als voor een vergelijkbaar pand dat een dergelijke aanduiding niet heeft.
- g. Het aanduiden van het pand als 'dominant' bouwwerk past in de visie van de gemeente en het algemeen belang welke zij dient te behartigen. Er zijn echter geen compensatiemaatregelen voor de eigenaar, zoals een aangepast WOZ tarief of subsidies bij werkzaamheden ter behoud van het pand.

#### **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 bedrijvigheid 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. Toch wordt gemeend om kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse van dit deel van de Scharnerweg toe te blijven staan. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid dat in de structuurvisie is vastgelegd.
- b. Gelet op de ouderdom van het bestemmingsplan (1983) en het feit dat een bestemmingsplan eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien, had men moeten voorzien dat de raad tot een wijziging kan overgaan. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat wordt gewicht toegekend aan de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan en het voornemen van reclamant om uitvoering te geven aan de gebruiksmogelijkheden. Stilstaan is aan een termijn gebonden;
- c. Er is geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan de verplichting bestaat, belanghebbenden persoonlijk van de bestemmingsplanprocedure op de hoogte te stellen. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van reclamant om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen. Daarnaast zijn reclamanten bijtijds schriftelijk op de hoogte gesteld van het feit dat het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) in het onderhavige plan is opgenomen. Tijdens de termijn van de formele

terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft op 5 maart 2013 een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van het MPE waar reclamanten persoonlijk voor zijn uitgenodigd;

- d. De reclamanten blijven verantwoordelijk voor hun eigen pand en hun eigen beslissingen daarover. Bij een dominant bouwwerk zal er wel, bij een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning voor o.a. bouwwerkzaamheden of wijzigingen, zal een toets plaatsvinden ter bescherming van de architectuur en cultuurhistorische waarden die aan het object zijn toegekend. Dit zal binnen de gangbare termijnen worden behandeld en zal niet leiden tot langere procedures. Voor dominante objecten geldt dat voor nagenoeg alle aanpassingen een omgevingsvergunning nodig is. Vergunningsvrij bouwen is hierbij beperkt van toepassing. Dit betekent dat voorheen bijvoorbeeld het aanbrengen van dakkapellen en dakramen aan de achterzijde, aanbouwen aan de achterzijde, schotelantennes, zonnecollectoren en rolluiken aan de achterzijde wel vergunningsvrij waren, maar nu vergunningsplichtig worden. Regulier onderhoud en verbouwingen aan niet-monumentale delen zijn vergunningsvrij;
- e. De keuzes die reclamanten aan het object wenselijk vinden zullen inderdaad door de gemeente worden getoetst om zo de monumentale kwaliteit van het object te behouden. Dit is altijd maatwerk en zal in overleg met u plaatsvinden. Met de onderhavige planregeling wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid van de gemeenteraad, namelijk de erfgoednota 'Springlevend verleden';
- f. Het standpunt van reclamanten dat als gevolg van deze veranderingen de economische waarde van het onderhavige object afneemt, wordt door de gemeenteraad niet gedeeld. Doorgaans leidt het hebben van een monumentale status voor een pand juist tot een waardevermeerdering. Nu ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de als zodanig aangewezen panden grotendeels gehandhaafd blijven is er geen sprake van planschade. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat dan ook niet ter discussie.
- g. Er is momenteel geen subsidie beschikbaar voor gemeentelijke monumenten. Onderhoud aan een historisch pand kan inderdaad hogere kosten met zich meebrengen. Indien deze kosten onevenredig zijn, zal dit bij de belangenafweging worden meegenomen.

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 4**

(e-mail d.d. 2 april 2013, reg. nr. 2013.15399 en bij brief d.d. 2 april 2013, ingekomen 3 april 2013, reg. nr. 2013.15518)

#### **Zienswijzen:**

- a. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van het pand Populierweg 75 te Limmel ernstig beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het ontwerp is uitsluitend het gebruik als grondgebonden woning toegestaan. Op grond van het overgangsrecht kan het bestaande gebruik wel gehandhaafd blijven echter met een uitsterfconstructie dat het bestaande gebruik vervalt als langer dan een jaar het betreffende gebruik niet wordt uitgeoefend. Voor toekomstige gebruiksmogelijkheden kan soms vrijstelling van het college worden gevraagd, echter in bepaalde gevallen alleen als de eigenaar zelf het hoofdverblijf in het pand heeft. Ook worden er elsen gesteld zoals onder andere minimale oppervlaktes van kamers en eisen omtrent parkeernormen. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn deze beperkingen en aanvullende elsen er niet en zijn de gebruiksmogelijkheden vele malen groter;
- b. Reclamant heeft het pand in 1995 gekocht vanwege de ruime bestemmings-, exploitatie- en gebruiksmogelijkheden. Door de voorgestane beperkingen in de gebruiksmogelijkheden wordt reclamant ernstig beperkt in de toekomstige gebruiksmogelijkheden;
- c. Ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die welke ten tijde van het ter visie legging van het bestemmingsplan aanwezig waren. Het college kan hiervan afwijken. Dit is een ernstige beperking van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- d. De inventarisatiekaart dateert van juni 2012. Daarop is het gebruik weergegeven als leegstaand. Dit klopt niet. De eerste bouwlaag (begane grond) was destijds in gebruik voor kamerverhuur, opslag van gereedschap en materiaal door een bedrijf, meditatie ruimte, alsmede gebruik voor reading en healing.



Op de verdieping was kamerverhuur. Alleen het voorste deel van de begane grond was in juni tijdelijk niet in gebruik;

- e. Bij het toekennen van de bestemmingen in het ontwerp van het bestemmingsplan van februari 2013 is de inventarisatiekaart van juni 2012 bepalend geweest. Er is geen rekening gehouden met tussentijdse wijzigingen. Reclamant houdt voor dat als bij de opname van het huidige gebruik voor het opstellen van een inventarisatiekaart een deel van de begane grond tijdelijk niet in gebruik, dat het hele pand dan een beperkende bestemming krijgt;
- f. Momenteel staan een heleboel panden leeg. Als bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan, de bestemming afhankelijk wordt van het gebruik van het betreffende pand op het moment van de inventarisatie, wordt op deze manier gekozen voor een uitsterfconstructie.
- g. Reclamant geeft aan dat ter plaatse meer dan 75 jaar continue op dit perceel activiteiten zijn geweest welke voldoen aan hetgeen volgens de huidige bestemming is toegelaten. Uitgerekend nu er sprake is van een crisis wordt de bestemming beperkt omdat het voorste gedeelte op de begane grond een beperkte periode niet in gebruik is geweest.
- h. Momenteel zijn er gegadigden voor gebruik conform de gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Als dit niet doorgaat zal de huidige kamerverhuur een continue karakter krijgen, wat toegestaan is volgens het huidige bestemmingsplan. Toch wil reclamant dat de aanpassing tot winkel mogelijk blijft om toekomstige ontwikkelingen niet te blokkeren.
- i. Volgens het huidige bestemmingsplan mag het hele perceel worden bebouwd. Volgens het ontwerp van het bestemmingsplan wordt dat niet meer mogelijk.
- j. Het pand bestaat volgens het ontwerp van het bestemmingsplan uit twee bouwlagen met kap. Reclamant is van mening dat het drie woonlagen betreffen. Op de verdieping is het pand in gebruik voor wonen, namelijk kamerverhuur. Verzocht wordt om dit in de planregels en verbeelding aan te passen worden.
- k. Reclamant is van mening dat de functie detailhandel op de begane grond van het pand rechtstreeks gewijzigd mag worden in wonen en dus ook kamerverhuur. Nu is hiervoor geen omgevingsvergunning voor nodig. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden eisen gesteld aan het mogelijk maken van kamerverhuur, zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning, een minimale eis van 20 m<sup>2</sup> aan kameroppervlakte en een parkeernorm bij kamerverhuur als de eigenaar er niet zelf het hoofdverblijf heeft. Dit is een ernstige beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.
- l. De parkeernorm bij kamerverhuur geldt alleen als de eigenaar zelf niet in het betreffende pand woont. Dit is een rechtsongelijkheid ten opzichte van eigenaren die niet in het betreffende pand wonen. Reclamant verzoekt om deze bepaling niet voor zijn perceel te laten gelden.
- m. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel van reclamant onveranderd gelijk te laten blijven aan het vigerende bestemmingsplan.
- n. Volgens het overgangsrecht is het verboden om een gebruik, dat strijdig is met het bestemmingsplan en dat langer dan een jaar wordt onderbroken, te hervatten. Dit betekent dat gebruik dat tientallen jaren aanwezig was, en door omstandigheden dit tijdelijk iets langer dan een jaar niet gebruikt wordt, nu verboden wordt. Dit werkt nog meer leegstand, economische en maatschappelijke verloedering in de hand.
- o. In artikel 19 lid 6 sub 1 geeft aan dat de omvang van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75m<sup>2</sup>. Dit is een beperking van het huidige bestemmingsplan.
- p. Reclamant geeft aan dat het onwenselijk is dat consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uitsluitend is toegestaan als de eigenaar er zijn hoofdverblijf heeft. Deze eis staat niet in het vigerende bestemmingsplan en is daarmee een beperking van de gebruiksmogelijkheden;
- q. Reclamant verzoekt persoonlijk op de hoogte gehouden te worden over de besluiten die de raad in deze neemt;
- r. Reclamant is pas sinds 24 maart op de hoogte van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Hetgeen is ingediend is mogelijk nog maar het eerste deel van de zienswijzen. Reclamant behoudt zich het recht voor nadere zienswijzen in te dienen.

#### Overweging.

- a. Het bestemmingsplan regelt geen nieuwe ontwikkeling maar zorgt er wel voor dat oude vigerende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die niet overeenkomen met het huidige gebruik en die niet in lijn

zijn met de gewenste ruimtelijke functionele structuur zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig masterplan, niet meer worden meegenomen.

In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de huidige functies positief bestemd. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie. In de meeste gevallen verandert er ook niets aan de bestemming. Maar bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt wel het huidige en meest geëigende gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig bestemd. Bij de inventarisatie van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er ter plaatse geen bedrijfsmatig gebruik meer plaatsvindt, maar wonen. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Daarnaast is in de Structuurschets Noordoost uit 2004 aangegeven dat de verbetering van het voorzieningenniveau in dit deel van Maastricht wordt bereikt door een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth. Dit is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig masterplan voor dit gebied. Het oprichten van een nieuw buurtwinkelcentrum betreft de herontwikkeling van detailhandel in de wijken Limmel en Nazareth. Ook de relatie met de horecanota geeft dat de bestemming specifiekere worden neergelegd in het nieuwe planologische beleid. Daar waar de oude bestemmingen niet zijn geëffectueerd, komen deze niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden is de geprojecteerde woonbestemming een passende bestemming.

Ten aanzien van het onderhavige geval speelt ook de kwestie van risicoaanvaarding en is het van belang dat er reeds enige tijd voortekenen zijn van een nadelige planwijziging. Het is voldoende als er aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen in negatieve zin. Gelet op de ouderdom van het bestemmingsplan (vastgesteld in 1963) en het feit dat een bestemmingsplan eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien, had men moeten voorzien dat de raad tot een wijziging kan overgaan. Dit betekent niet dat reeds hierom sprake is van voorzienbaarheid, maar het is wel een relevante omstandigheid bij de bepaling van de voorzienbaarheid. Van reclamant mocht worden verwacht dat ze zich op de hoogte hielden van de planologische ontwikkelingen. In de structuurschets Noordoost van 2004 is eerder aangegeven dat een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth in een nader stedenbouwkundig masterplan zou worden uitgewerkt. De voortekenen waren reeds enige tijd zichtbaar en reclamant wordt geacht het risico te hebben aanvaard van het vervallen van de ruime bestemmingsmogelijkheden. Belangrijk is ook in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat gewicht wordt toegekend aan de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is stilzitten ook gebonden aan een termijn. Een periode van anderhalf jaar na de verwerving met het oogmerk om de ruime gebruiksmogelijkheden te benutten, zal waarschijnlijk ruim voldoende geoordeeld worden om aan dit voornemen uitvoering te geven. Daarbij moet er wel sprake zijn van concrete pogingen tot het benutten van het gebruik van de bestemming om elgen risico uit te sluiten;

- b. Zie de beantwoording onder a;
- c. Zie de beantwoording onder a;
- d. Zie de beantwoording onder a;
- e. Zie de beantwoording onder a;
- f. Zie de beantwoording onder a;
- g. Zie de beantwoording onder a;
- h. Zie de beantwoording onder a;
- i. Bij de actualisatie van het onderhavige bestemmingsplan zijn de planregels uniform aan die van de bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de zogenoemde Maastrichtse standaard voor digitale bestemmingsplannen. In het algemeen kan er ook niet van uitgegaan worden dat de planologische situatie altijd blijft zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er geen veranderingen zullen zijn en er kunnen daarom ook geen rechten aan ontleend worden;
- j. Een bouwlaag wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan omschreven als een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een woning of woongebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balken binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,50 meter. Gelet op deze omschrijving van het begrip 'bouwlaag' wordt een zolder niet aangemerkt als een bouwlaag. Dat de zolder wordt gebruikt voor kamerverhuur doet daar niets aan af;

- k. In het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid. Het is bepaald dat er aan kamerverhuur planologische eisen worden gesteld en deze eisen zijn nu in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen;
- l. Bij kamerverhuur moet altijd worden voldaan aan de parkeernorm. Er is in het ontwerp van het bestemmingsplan niet bepaald dat de parkeernormen alleen gelden als de eigenaar zelf niet in het betreffende pand woont;
- m. In de ruimtelijke ordening kunnen burgers er in het algemeen er niet van uitgaan dat de planologische situatie altijd blijft zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er geen veranderingen zullen zijn en er kunnen daarom ook geen rechten aan ontleend worden. Iedere verandering zal gepaard moeten gaan met een planologische procedure, waarbij de rechtsbescherming van belanghebbenden is verzekerd;
- n. Het overgangsrecht heeft betrekking op strijdig gebruik. In het kader van de uniformering van de bestemmingsplannen in Nederland heeft de wetgever bepaald dat het overgangsrecht, zoals deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008, verplicht in het bestemmingsplan wordt overgenomen. Dit betreft een van de bindende standaarden voor de opbouw van bestemmingsplannen en hier kan niet door de gemeentelijke overheid van worden afgeweken;
- o. Bij de actualisatie van het onderhavige bestemmingsplan zijn de planregels uniform aan die van de bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de zogenoemde Maastrichtse standaard voor digitale bestemmingsplannen. In het algemeen kan er ook niet van uitgegaan worden dat de planologische situatie altijd blijft zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er geen veranderingen zullen zijn en er kunnen daarom ook geen rechten aan ontleend worden;
- p. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen alleen worden verricht door de bewoner van het object;
- q. 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;
- r. Reclamant heeft niet een pro forma zienswijze ingediend, maar toch meteen inhoudelijke gronden tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Niet wordt ingezien dat reclamant nog in de gelegenheid moet worden gesteld om nog eventuele nieuwe zienswijzen in te dienen buiten de wettelijke termijn van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan'. Wel is een nadere motivering van de tijdig ingediende zienswijzen geoorloofd, mits het gemeentebestuur de aanvulling, gelet op de datum van indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitvorming.

**conclusie:** deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 5**

**(e-mail d.d. 2 april 2013, reg. nr. 2013.15401)**

#### **Zienswijzen:**

- a. Bij de herstellingen aan de dakbedekking worden alleen gelijksoortige gesmoorde pannen gebruikt als dit niet tot verschillen in kosten met het gebruik van standaard pannen leidt. Reclamanten begrijpen dat muldenpannen een bijzondere pannen-soort is. Reclamanten willen natuurlijk dit voor de stad Maastricht behouden, maar de extra kosten wegen niet op tegen het beperkte zicht op het dak vanwege de hoogte van het huis;
- b. Reclamanten zijn van mening dat de kunststof kozijnen alleen door houten kozijnen vervangen worden als reclamanten zelf beslissen om überhaupt de huidige kozijnen te vervangen.

#### **Overweging.**

- a. Er wordt geen financiële afweging gemaakt bij de toetsing van de aanvraag van de omgevingsvergunning ter vervanging van de dakpannen. 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 worden meegenomen. Reclamant zal echter in een zodanig geval zelf beslissen welke pannen hij bij de aanvraag betreft. In de objectgerichte richtlijnen is voor het onderhavige pand aangegeven dat gesmoorde panden gebruikt dienen te worden. Dit zal worden aangepast. Voorgesteld wordt om in het document aan te geven dat er een voorkeur zal zijn voor gesmoorde dakpannen. Zo kan in overleg worden gezocht naar een passende oplossing;

- b. Het is juist dat reclamanten, in beginsel, zelf de beslissing nemen of kozijnen überhaupt vervangen zullen worden. Ook hier geldt dat er een voorkeur is, namelijk voor houten kozijnen.

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 6**

(bij brief d.d. 3 april 2013, ontvangen 4 april 2013, reg. nr. 2013.15648)

#### **Zienswijzen:**

- a. In het ontwerp van het bestemmingsplan wordt de gevel van de wandtegelafabriek grenzend aan de Meerssenerweg aangemerkt wordt als kenmerkend bouwwerk. Dit betekent dat alleen dat deel dat zichtbaar is vanaf de openbare weg beschermd wordt.  
Voor de continuïteit van de Mosa groep en de bijna 600 medewerkers die werkzaam zijn bij Koninklijke Mosa BV is het van belang dat de productiemiddelen, waaronder de gebouwen, steeds kunnen aanpassen om te kunnen voldoen aan gewijzigde eisen vanuit de markt. Indien de gebouwen niet aangepast kunnen worden, danwel hierin ernstig belemmerd worden, zal reclamant in de toekomst niet meer in staat zijn om haar marktstrategie verder te ontwikkelen en nieuwe onderscheidende producten aan haar assortiment toe kunnen voegen en zal zij de strijd met concurrenten kunnen verliezen. Voor het ontvangen van opdrachtgevers en architecten is de onderscheidende uitstraling van de gebouwen, een mix van verleden en toekomst, van groot belang. Deze uitstraling moet kunnen ontwikkelen met de tijd om zo ook in de toekomst onderscheidend te zijn. Reclamant begrijpt dat de hiertoe benodigde aanpassingen verantwoord moeten zijn. De indicatie van de gevels van de gebouwen als kenmerkend bouwwerk kan de voor de bedrijfsvoering benodigde ontwikkeling van de uitstraling ervan blokkeren.
- b. De twee gemetselde schoorstenen van de wandtegelafabriek aan de Meerssenerweg worden aangemerkt als dominant bouwwerk, waardoor zowel het interieur als exterieur worden beschermd. De schoorsteen aan de zuidkant is sinds 2004 buiten gebruik.  
De schoorsteen aan de noordzijde is thans nog in gebruik, maar reclamant is voornemens de tunnelovens van de wandtegelafabriek uit te zetten, waardoor de gemetselde schoorsteen buiten gebruik raakt.  
Naast de hoge kosten om de buiten gebruikt gestelde schoorstenen in de toekomst te moeten blijven onderhouden, is het niet geheel uit te sluiten dat ondanks goed onderhoud een schoorsteen door slijtage, ouderdom en/of omgevingstrillingen naar beneden komt. Indien één van beide schoorstenen van de wandtegelafabriek in de toekomst zou dreigen om te vallen, dan heeft de noodzakelijke ontruiming en stilstand van de fabriek grote consequenties voor de continuïteit van de onderneming. De kans op persoonlijke ongevallen is groot als één van beide schoorstenen zou omvallen. Voor de continuïteit van Mosa en de 600 mensen die hier werkzaam zijn, is het funest indien een schoorsteen op de productiegebouwen valt. Ook is het ongewenst dat de schoorsteen aan de zuidzijde richting het druk bereiden spoor zou kunnen vallen. Om die reden wil reclamant op termijn zodra de veiligheid van de schoorstenen in het geding is, beide gemetselde schoorstenen kunnen afbreken.

#### **Overweging.**

- a. Eventuele ontwikkelingen blijven ter plaatse natuurlijk mogelijk, maar waar het hier om gaat is dat bij een aanpassing getoetst kan worden of de monumentale waarden voldoende behouden blijven. De status van gemeentelijk monument betekent niet dat er niets meer mag. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de monumentale kwaliteit van het pand niet aantasten;
- b. De stad Maastricht kan bogen op een rijk industrieel verleden: de vele fabrieksschoorstenen, ommuurde industrieterreinen en industriestraten herinneren aan dit verleden. Rond 1025 telde de stad

meer dan 150 fabrieksschoorstenen en daar zijn er nu slechts 15 van over gebleven. Met de resterende objecten moeten we dus extra zorgvuldig omgaan. Fabrieksschoorstenen vervullen als landmark een belangrijke stedenbouwkundige betekenis als verwijzing naar een industrieel landschap. Behoud van de fabrieksschoorstenen zou mogelijk zijn door ze te hergebruiken als zendermast, reclameobject of drager van kunstuitingen.

Als de veiligheid overigens in het geding is, zal hierover een nadere afweging gemaakt worden.

**conclusie:** deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### Reclamant 7

(e-mail d.d. 4 april 2013, reg. nr. 2013.15739 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen 8 april 2013, reg. nr. 2013.15739)

#### Zienswijzen:

- a. In het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van de objecten aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B de bestemming 'bebouwingsklassen W'. Deze gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen of eengezinshuizen met winkels, cafés, en kleine bedrijven, kantoren, bedrijfsruimten en garages. Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan beoogt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'maatschappelijk' ter plaatse te vestigen. Dit is een forse beperking ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan;
- b. Voor een dergelijke beperking van de gebruiksmogelijkheden is in het plan geen enkele ruimtelijke relevante planologische overweging aangegeven die ten grondslag ligt aan het laten vervallen van de ruime gebruiksmogelijkheden die het vigerende plan biedt;
- c. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan het perceel volledig te bebouwen. Reclamant verzoekt om de regels van het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen aan de ruimere bouw mogelijkheden die het vigerende plan biedt;
- d. Op de verbeelding van het ontwerp is het maximum aantal bouwlagen aangegeven. Voor de objecten aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B is hiervoor aangegeven dat dit uit twee bouwlagen bestaat. Het pand bestaat echter uit drie bouwlagen. In 2006 is het pand verbouwd waarbij de zolder is verbouwd tot derde bouwlaag. Reclamant verzoekt het aantal bouwlagen te wijzigen, overeenkomstig de werkelijk situatie;
- e. Ter plaatse van de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B is geen aanduiding 'gestapeld' opgenomen op de verbeelding. Het pand is echter gesplitst in twee volledig van elkaar gescheiden delen. Als bijlage heeft reclamant de splitsingsvergunning van het pand in huisnummer 54 en 54B bijgevoegd;
- f. In de begrippenlijst is 'gestapelde woningen' niet opgenomen. Reclamant verzoekt om de aanduiding 'gestapeld voor het object' aan te geven.
- g. Het college is volgens het ontwerp van het bestemmingsplan bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van enige functieaanduidingen. Een van de voorwaarden luidt dat dit moet voortvloeien uit een formele beëindiging van de afwijkende functie dan wel uit het feit dat de functie niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend. Deze voorwaarde is echter niet duidelijk en niet objectief begrensd en daarmee uit oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar. Reclamant verzoekt de voorwaarde zo aan te passen, dat deze eenduidig en objectief begrensd wordt. Verder verzoekt reclamant in de voorwaarden op te nemen dat de eigenaar betrokken wordt bij het eventueel toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

#### Overweging.

- a. Het bestemmingsplan regelt geen nieuwe ontwikkeling maar zorgt er wel voor dat oude vigerende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die niet overeenkomen met het huidige gebruik en die niet in lijn zijn met de gewenste ruimtelijke functionele structuur zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig masterplan, niet meer worden meegenomen.  
In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de huidige functies positief bestemd. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie. In de meeste gevallen verandert er ook niets aan de bestemming. Maar bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt wel het huidige en meest geëigende gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig bestemd. Bij

de inventarisatie van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er ter plaatse geen bedrijfsmatig gebruik meer plaatsvindt, maar wonen. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Daarnaast is in de Structuurschets Noordoost uit 2004 aangegeven dat de verbetering van het voorzieningenniveau in dit deel van Maastricht wordt bereikt door een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth. Dit is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig masterplan voor dit gebied. Het oprichten van een nieuwe buurtwinkelcentrum betreft de herontwikkeling van detailhandel in de wijken Limmel en Nazareth. Daar waar de oude bestemmingen niet zijn geëffectueerd, komen deze niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden is de geprojecteerde woonbestemming een passende bestemming.

Ten aanzien van het onderhavige geval speelt ook de kwestie van risicoaanvaarding en is het van belang dat er reeds enige tijd voortekenen zijn van een nadelige planwijziging. Het is voldoende als er aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen in negatieve zin. Gelet op de ouderdom van het bestemmingplan (vastgesteld in 1963) en het feit dat een bestemmingsplan eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien, had men moeten voorzien dat de raad tot een wijziging kan overgaan. Dit betekent niet dat reeds hierom sprake is van voorzienbaarheid, maar het is wel een relevante omstandigheid bij de bepaling van de voorzienbaarheid. Van reclamant mocht worden verwacht dat ze zich op de hoogte hielden van de planologische ontwikkelingen. In de structuurschets Noordoost van 2004 is eerder aangegeven dat een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth in een nader stedenbouwkundig masterplan zou worden uitgewerkt. De voortekenen waren reeds enige tijd zichtbaar en reclamant wordt geacht het risico te hebben aanvaard van het vervallen van de ruime bestemmingsmogelijkheden. Belangrijk is ook in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat gewicht wordt toegekend aan de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is stilzitten ook gebonden aan een termijn;

- b. Het onderhavige plan is echter een zogenoemd beheersplan en wordt vastgesteld om te kunnen voortdoen aan de wettelijke eisen dat het grondgebied van de gemeente Maastricht per 1 juli 2013 moet zijn voorzien van een actuele planologische regime en ook de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te stellen. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt het plan zo geactualiseerd dat het beantwoordt aan de gewenste ruimtelijke functionele structuur zoals dat is vastgelegd in het stedenbouwkundig masterplan;
- c. Bij de actualisatie van het onderhavige bestemmingsplan zijn de planregels en verbeelding uniform aan die van de bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de zogenoemde Maastrichtse standaard voor digitale bestemmingsplannen. In het algemeen kan er ook niet van uitgegaan worden dat de planologische situatie altijd blijft zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er geen veranderingen zullen zijn en er kunnen daarom ook geen rechten aan ontleend worden;
- d. Het nieuwe bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de verleende omgevingsvergunning 05-0886, d.d. 6 maart 2006;
- e. De aanduiding 'gestapeld' zal op de verbeelding worden opgenomen;
- f. Voor 'gestapelde woning' zal een begrip worden opgenomen dat gelijkkuidend is aan die in de meest recente bestemmingsplannen van Maastricht: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;
- g. De gemeenteraad geeft regels aan in welke gevallen de wijzigingsbevoegdheid gebruikt kan worden. De voorwaarden waar reclamant over spreekt worden in het kader van de wijzigingsprocedure ook ingevuld door de belangenafweging die betrekking heeft op de specifieke situatie. Bij het voorbereiden van een besluit vergaart het gemeentebestuur de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 8**

**(e-mail 5 april 2013, reg. nr. 2013.15878 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen 9 april 2013, reg. nr. 2013.15878)**

### Zienswijzen:

- a. Uit een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat reclamant sterk wordt beperkt in haar verdere ontwikkeling;
- b. De gebouwen worden strak begrensd. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag 80% van de gronden binnen de bestemming 'bijzondere doeleinden' bebouwd worden en is reclamant niet gehouden aan bouwvlakken. Dit betekent dat voor vrijwel iedere uitbreiding een separate procedure moet worden doorlopen. De flexibiliteit komt volledig te vervallen;
- c. De goot- en bouwhoogten worden beperkt. Volgens het huidige bestemmingsplan mag tot 15 meter hoog worden bebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande hoogten vastgelegd. Ook hier geldt dat de flexibiliteit komt te vervallen en zal voor vrijwel iedere uitbreiding een separate procedure moeten worden doorlopen;
- d. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden gronden aangeduid met de functie 'archeologische zone a' en 'archeologische zone c'. Ingrepen in de grond dieper dan 40 zullen niet eerder kunnen plaatsvinden alvorens een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend. Ook kunnen aan de betreffende vergunning verzwarende verplichtingen opgelegd worden. In het huidige bestemmingsplan zijn geen beperkingen aan ingrepen in de bodem gesteld;
- e. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' gegeven. Voor het bouwen kunnen in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning verplichtingen worden opgelegd om een archeologisch rapport of cultuurhistorisch rapport of beiden te overleggen. In het huidige bestemmingsplan is een dergelijke beperking niet opgenomen;
- f. Door de belemmeringen die nu in het ontwerp van het bestemmingsplan zijn opgenomen zal de economische waarde van de onroerende zaken van reclamant afnemen. Deze daling behoeft niet voor rekening te komen van reclamant.

### Overweging.

- a. Het onderhavig gebied betreft een kwetsbaar gebied. Het is een goede ruimtelijke ordening om een samenhangende regeling in samenhang met de landgoederenzone tot stand te brengen. Het onderhavig plan is tevens een beheersplan. Dat wil zeggen dat het nieuwe bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie en dat de bestaande en legale situatie positief in het plan wordt bestemd. De bestemmingen die niet een woonbestemming zijn, krijgen een strak bouwvlak rond de bestaande bebouwing. Dit komt doordat bij de actualisatie van het onderhavige bestemmingsplan de planregels en verbeelding uniform zijn aan die van de bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de zogenoemde Maastrichtse standaard voor digitale bestemmingsplannen. In het algemeen kan er ook niet van uitgegaan worden dat de planologische situatie altijd blijft zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er geen veranderingen zullen zijn en er kunnen daarom ook geen rechten aan ontleend worden. Ontwikkelingen worden eventueel volgens een eigen planologische procedure mogelijk gemaakt. De te beschermen waarden die nu in het onderhavige bestemmingsplan zijn opgenomen zullen in dat kader ook getoetst worden, om in het concrete geval een afweging te maken;
- b. Zie de beantwoording onder a;
- c. Zie de beantwoording onder a;
- d. De gemeentelijke overheid is verplicht om archeologie te beschermen op grond van het Verdrag van Malta. Met de onderhavige planregeling wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid van de gemeenteraad, namelijk de erfgoednota 'Springlevend verleden'. De gemeentelijke verantwoordelijkheid bestaat erin om de archeologische informatie op een verantwoorde wijze te documenteren zodat toekomstige generaties weet hebben van de historische betekenis van een plek. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden;
- e. Met de onderhavige planregeling wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid van de gemeenteraad, namelijk de erfgoednota 'Springlevend verleden'. De gemeente is verantwoordelijk voor

een juiste implementatie van de wettelijke regelingen. Rapporten dienen overigens alleen overlegd te worden als er daartoe aanleiding bestaat.

- f. Het standpunt van reclamanten dat als gevolg van deze veranderingen de economische waarde van het onderhavige object afneemt, wordt door de gemeenteraad niet gedeeld. Doorgaans leidt het hebben van een monumentale status voor een pand juist tot een waardevermeerdering.

**conclusie:** deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 9**

(e-mail 5 april 2013, reg. nr. 2013.15927 en bij brief d.d. 3 april 2013, ontvangen 9 april 2013, reg. nr. 2013.15927)

#### **Zienswijzen:**

- a. Ter plaatse van de Heerderdwardsstraat 45 en 47 is de bestaande woonfunctie ten onrechte niet meegenomen ondanks dat er al meer dan 50 jaar sprake is van onafgebroken en zichtbare bewoning. De familie van reclamanten is in 1957 verhuisd naar de Heerderdwardsstraat en is er sprake van een combinatie van wonen en werken. Vanaf eind jaren '60 worden wooneenheden verhuurd (studio's) verhuurd aan jong werkende personen en studenten. De bewoners schrijven zich in binnen de basisadministratie van de gemeente en ontvangen de aanslagen voor zowel gemeentelijke- als waterschapsbelasting. Deze situatie is na 40 jaar nog steeds actueel. In 2005 kwamen reclamanten erachter dat in het huidige bestemmingsplan 'Wyckerpoort' uit 1983 ten onrechte geen rekening was gehouden met het overgangsrecht en de woonfunctie aan de Heerderdwardsstraat 45 en 47 niet was meegenomen in de bestemming. Na 2005 is er enkele keren contact geweest met de gemeente om de situatie op te lossen, maar dat heeft niet tot resultaten geleid. Reclamanten zijn van mening dat de combinatie wonen en werken aan de Heerderdwardsstraat 45 en 47 past binnen de visie op het bedrijventerrein van de gemeente Maastricht zoals verwoord in het rapport van Buck Consultants International en dat reclamanten, met het bedrijf en de (stu-)bewoners een positieve toegevoegde waarde hebben voor de buurt Wyckerpoort;
- b. In het ontwerp van het bestemmingsplan wordt de bestemming beperkt. Aan het object Heerderdwardsstraat 45 wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming beperkt tot detailhandel in tegels in plaats van detailhandel en bouwmaterialen en aan het object Heerderdwardsstraat 47 wordt de bestemming beperkt tot detailhandel in tegels in plaats van bedrijfsdoeleinden. Het bedrijf van reclamanten heeft al meer dan 40 jaar de volgende kernactiviteiten: groot- en detailhandel in bouwmaterialen en tegels, de verhuur van de zelfstandige wooneenheden aan derden en recentelijk het geven van educatieve creatieve workshops. In het ontwerp van het bestemmingsplan wordt hier geen rekening mee gehouden.

#### **Overweging.**

- a. Ter plaatse van het object van reclamanten gelden de bestemmingen 'detailhandel' en 'bedrijfsdoeleinden'. De gronden zijn overeenkomstig de voorschriften van de bestemming 'detailhandel' aangeduid met de subbestemming '-b', hetgeen inhoudt dat de gronden uitsluitend voor detailhandel in bouwmaterialen mogen worden gebruikt. Binnen de bestemming 'detailhandel' mogen volgens de voorschriften ook geen woningen worden gebouwd, maar uitsluitend gebouwen ten behoeve van detailhandel in bouwmaterialen. De gronden zijn tevens bestemd voor 'bedrijfsdoeleinden'. De als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening in de sectoren, zoals deze staan vermeld onder de categorie 1 als bedoeld in de van de gebruiksvoorschriften deel uitmakende bijlage, inhoudende de staat van inrichtingen. Ter plaatse mogen de gronden ook worden gebruikt voor bedrijfsuitvoering in de transport- en de groothandelssector. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Wyckerpoort' de betreffende gronden bewust niet gecombineerd met de bestemming voor woondoeleinden en in de voorschriften bepaald dat ter plaatse uitsluitend gebouwen, geen woningen zijnde, mogen worden gebouwd. Het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat de bestaande en legale situatie positief wordt bestemd. Ter plaatse van het bedrijf van reclamanten is er nu dus sprake van een illegale situatie. In een dergelijk geval zal eerst gekeken



moeten worden of legalisatie van de wooneenheden tot de mogelijkheden behoort. Maar voor de procedure van het onderhavige plan is van belang dat aan een ontwikkeling onderzoeken ten grondslag dienen te liggen om een 'goede ruimtelijke ordening' te motiveren. Er zijn nu geen onderzoeken op grond waarvan gemotiveerd kan worden dat ter plaatse van het bedrijf van reclamanten gewoond kan worden;

- b. Ter plaatse van het object Heerderdwardsstraat 45 gelden de bestemmingen 'detailhandel' en 'bedrijfsdoeleinden'. De gronden zijn overeenkomstig de voorschriften van de bestemming 'detailhandel' aangeduid met de subbestemming '-b', hetgeen inhoudt dat de gronden uitsluitend voor detailhandel in bouwmaterialen mogen worden gebruikt. De gronden zijn tevens bestemd voor 'bedrijfsdoeleinden'. De als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening in de sectoren, zoals deze staan vermeld onder de categorie 1 als bedoeld in de van de gebruiksvoorschriften deel uitmakende bijlage, inhoudende de staat van inrichtingen. Ter plaatse mogen de gronden ook worden gebruikt voor bedrijfsuitoefening in de transport- en de groothandelssector. Ter plaatse van het object Heerderdwardsstraat 47 geldt de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bedrijfsuitoefening in de sectoren, zoals deze staan vermeld onder de categorie 1 als bedoeld in de van de gebruiksvoorschriften deel uitmakende bijlage, inhoudende de staat van inrichtingen. Ter plaatse mogen de gronden ook worden gebruikt voor bedrijfsuitoefening in de transport- en de groothandelssector. In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan wordt ter plaatse van de objecten van reclamanten de bestemming 'bedrijventerrein' beoogd te regelen. Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' zijn de gronden met name bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minmaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

Ter plaatse van het object Heerderdwardsstraat 45 en 47 is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tegelhandel' (sdh-th) geprojecteerd ten behoeve van een tegelhandel. Deze aanduiding geldt ook voor het object Heerderdwardsstraat 45, overeenkomstig een gelijksoortige regeling in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse tevens bestemd voor detailhandel in bouwmaterialen.

Ten aanzien van de nieuwe functie, namelijk het geven van educatieve creatieve workshops, wordt hier aangegeven dat een dergelijke functie nu niet één op één overgenomen kan worden in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Aan deze ontwikkeling liggen immers geen onderzoeken ten grondslag om te motiveren dat een dergelijke functie ter plaatse beantwoordt aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Het regelen van een dergelijke functie zal plaats dienen te vinden in het kader van een aparte planologische procedure;

**conclusie:** deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 10**

**(e-mail d.d. 3 april 2013, reg. nr. 2013.15530 en bij brief d.d. 2 april 2013, reg. nr. 2013.15870)**

#### **Zienswijzen:**

Reclamant bezit in het plangebied 106 woningen verdeeld over een tweetal complexen. 40 woningen gelegen aan de Noormannensingel 32-46 (even nummers), Professor Scholsstraat 1-19 (oneven nummers), Professor Thomassenstraat 1 tot en met 12 en Thorbeckeplantsoen 1 tot en met 10. Ten aanzien van de aanduiding 'dominante bouwwerken' voor deze 40 woningen heeft reclamant bezwaar. In de bijbehorende cultuurhistorische beschrijving worden de betrokken woningen aangeduid met ensemble nummer 8. Op pagina 22 wordt aangegeven dat het ensemble een minder prominente plaats in de wijk inneemt en dat het hier een stedenbouwkundig samenhangend gebied betreft. Dit wordt dan ook als zodanig op de bijbehorende kaarten op pagina 26 en 139 aangeduid als karakteristieke ensembles in de stedenbouwkundige structuur. Reclamant constateert dat op grond van cultuurhistorische gronden een stedenbouwkundige en geen architectonische waardering wordt gegeven aan het ensemble. Reclamant is verbaasd dat in de woningen in de inventarisatie worden aangeduid als 'dominante bouwwerken'. De

argumenten hiervoor zijn met name architectonisch. De architectonische waardering vindt reclamant niet terug in de cultuurhistorische beschrijving.

De genoemde aspecten hebben betrekking op het exterieur. Geen enkel argument verwijst naar een interieurelement dat van cultuurhistorische waarde zou kunnen zijn. Reclamant is van mening dat de aanduiding 'kenmerkend bouwwerk' meer op zijn plaats zou zijn.

#### **Overweging.**

In de cultuurhistorische verkenning uit 2008 is het ensemble van het Thorbeckeplantsoen inderdaad niet hoog gewaardeerd. Doordat de verkenning met een andere doel en vanuit een ander perspectief is opgesteld dan de inventarisatie, kunnen er verschillen in zitten. De aanbevelingen van de verkenning zijn opgesteld als globale kenschets op basis van een ruimtelijke inventarisatie. De inventarisatie is opgesteld met een gedetailleerde afweging op basis van architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Op basis van het exterieur was de verwachting dat er voldoende waarden aanwezig waren om het interieur te beschermen. Een bezoek ter plaatse heeft dit bevestigd. Vanwege de samenhang tussen de architectuur en de structuur zijn er voldoende waarden aanwezig om de status dominant te handhaven. Waardevol is de gevarieerdheid van de plattengronden in samenhang met de verschillende architectuurtypen. Daarnaast zijn in enkele panden nog waardevolle interieurdetails aanwezig zoals de oorspronkelijke schouwen met tegelwerk, schulfdeuren (keuken en ensuite), wandlijsten, deuren en hang- en sluitwerk.

**conclusie:** deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 11**

(e-mail d.d.3 april 2013, reg. nr. 2013.15594)

#### **Zienswijzen:**

Reclamant is blij dat het pand aan de Meerssennerweg 35a ook de waardering krijgt van de gemeente. Echter reclamant is van mening dat een aantal zaken in de inventarisatie dienen te worden aangepast. Zo bevindt de eerste hoofdtoegang zich niet in de hoektravee. Het betreft hier een blinde deur waarachter aan de binnenzijde een wand is geplaatst. De hoofdtoegang bevindt zich thans in de rechter travee, welke dwars door het pand naar de achterkant loopt. De aanwijzing heeft betrekking op een beschermende status voor de voor- en zijgevel. De zijgevel na(ar) de achterkant is al tien jaar geleden met moderne stenen en metselwerk uitgebouwd en voorzien van een plat dak. Reclamant mist dit in de omschrijving. In het dak zijn moderne dakramen geplaatst. Reclamant verzoekt het dak daarom niet als beschermd aan te duiden voor de gebruikte materialen, maar wel voor de vorm.

#### **Overweging.**

De beschrijving van het object in de inventarisatie wordt aangevuld en aangepast. Alleen aan het verzoek om het dak niet te beschermen, zal geen gevolg aan worden gegeven. Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning zal vanzelfsprekend rekening worden gehouden met nieuw toegevoegde elementen zoals de dakramen. De nog bestaande historische materialen en vorm zijn behoudenswaardig.

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 12**

(e-mail d.d. 4 april 2013, reg. nr. 2013.15711 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen 5 april 2013, reg. nr. 2013.15825)

#### **Zienswijzen:**

- a. Reclamant merkt op dat bij besluit van 23 februari 2010 wijkontwikkelingsplannen (WOP's) zijn vastgesteld voor de wijken Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort, van welke plannen onder meer een ruimtelijke visiekaart deel uitmaakt. Bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan is op geen enkele wijze rekening gehouden met de eerder door de gemeenteraad

vastgestelde WOP's, respectievelijk opgestelde uitvoeringsprogramma's. De zienswijze van reclamant richt zich dan ook op het niet in overeenstemming zijn van het ontwerp van het bestemmingsplan met de WOP's c.q. uitvoeringsprogramma's. In grote delen van het plangebied zijn in het ontwerp aangeduid als 'cultuurhistorisch attentiegebied'. Dit geldt ook voor die delen van het plangebied waar reclamant juist krachten de WOP's een uitvoeringsprogramma's panden gaat slopen c.q. transformeren;

- b. In het uitvoeringsprogramma is vastgelegd dat de flat Miradorplein 67a-70c gesloopt wordt. Ook de woningen aan de Kasteel Rivierenstraat 17-33a zullen worden gesloopt. In het ontwerp van het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming wonen en de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied'. Sloop brengt met zich mee dat laatstgenoemde dubbelbestemming niet kan worden behouden. Gelet hierop wordt verzocht de betreffende percelen niet als zodanig te bestemmen. Reclamant verzoekt de betreffende gronden te bestemmen met de bestemming 'Wonen - Uit te werken';
- c. 32 woningen binnen het stratenblok Kasteel Oostplein, Kasteel Helenstraat en Kasteel Neubourgweg Noord, een zestal woningen aan het Kasteel Oostplein (zuidzijde) en de woningen aan de Kasteel Walburglaan 23-33 zullen worden gesloopt en conform het uitvoeringsprogramma vervangen door circa 22 nieuwe koopwoningen. Reclamant verzoekt de betreffende gronden niet de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' te geven. Reclamant verzoekt de betreffende gronden te bestemmen met de bestemming 'Wonen - Uit te werken';
- d. In Nazareth Zuid zullen met het oog op de ruimtelijke visiekaart bij het WOP de meest zuidelijke drie complexen aan de Kasteel Cortenbachweg en Kasteel Hillenraadweg en het aan de zuidzijde daarvan gelegen complex worden gesloopt. Reclamant verzoekt de betreffende gronden niet de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' te geven. Reclamant verzoekt de betreffende gronden te bestemmen met de bestemming 'Wonen - Uit te werken';
- e. In Wyckerpoort zullen met het oog op de ruimtelijke visiekaart bij het WOP de complexen aan de noordzijde van de Kolonel Millerstraat worden gesloopt. Reclamant verzoekt de betreffende gronden niet de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' te geven. Reclamant verzoekt de betreffende gronden te bestemmen met de bestemming 'Wonen - Uit te werken';
- f. De woningen aan de Bauduinstraat, met name die in het noordelijke gedeelte en de westzijde van die straat, hebben niet de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' gekregen. De woningen zullen ook met het oog op de ruimtelijke visiekaart bij het WOP worden gesloopt. Reclamant verzoekt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit niet ten opzichte van het ontwerp wordt gewijzigd.

#### 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. Eventuele ontwikkelingen die voorzienbaar zijn in het kader van de Structuurschets Noordoost en de uitwerking daarvan in de Wijkontwikkelingsplannen zullen hiervoor volgens een eigen planologische procedure doorlopen, waarbij burgers gebruik kunnen maken van hun rechtsbeschermingsmogelijkheden. Het onderhavige bestemmingsplan geeft wel in de toelichting aan dat er ontwikkelingen worden beoogd in het plangebied. Het onderhavige plan is echter een zogenoemd beheersplan en wordt vastgesteld om te kunnen voortdoen aan de wettelijke eis dat het grondgebied van de gemeente Maastricht per 1 juli 2013 moet zijn voorzien van een actuele planologische regime en ook de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te stellen;
- b. Het flatgebouw aan de Miradorplein 67a-70c zal niet worden opgenomen als kenmerkend bouwwerk. Dit heeft te maken met het feit dat er in het collegebesluit van 27 oktober 2010, nr. 2010.51752 het uitwerkingplan Nazareth Midden en Noord is vastgesteld en daarbij tevens een sloopbesluit is genomen voor onder andere het onderhavige object. Ten aanzien van de objecten aan de Kasteel Rivierenstraat 17-33a blijft de sloop van de betreffende woningen, zoals bij eerdergenoemde besluit is bepaald, mogelijk. Een aanduiding als cultuurhistori-

sche attentiegebied doet hier namelijk niets aan af. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De plannen worden via de omgevingsvergunning getoetst of hiermee de cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden aangetast. Behoud gaat in beginsel voor vernieuwen of ontwikkelen wat kan betekenen dat soms gezocht moet worden naar een oplossing die de aanwezige waarden niet of minder aantast. Dit zal ook worden verwoord in de plandoelichting.

De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een aparte bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen;

- c. Ten aanzien van de 32 objecten blijft de sloop, zoals bij eerdergenoemde besluit is bepaald, mogelijk. Een aanduiding als cultuurhistorische attentiegebied doet hier namelijk niets aan af. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een aparte bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen;
- d. Ten aanzien van de hierbedoelde objecten blijft de sloop, zoals bij het raadsbesluit van 23 februari 2010 omtrent het wijkontwikkelingsplan voor Limmel en Nazareth is bepaald, mogelijk. Een aanduiding als cultuurhistorische attentiegebied doet hier namelijk niets aan af. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een aparte bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen;
- e. Ten aanzien van de hierbedoelde objecten blijft de sloop, zoals bij het raadsbesluit van 23 februari 2010 omtrent het wijkontwikkelingsplan voor Wittevrouwenveld en Wyckerpoort is bepaald, mogelijk. Een aanduiding als cultuurhistorische attentiegebied doet hier namelijk niets aan af. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een aparte bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen;
- f. Ten aanzien van de hierbedoelde objecten blijft de sloop, zoals bij het raadsbesluit van 23 februari 2010 omtrent het wijkontwikkelingsplan voor Wittevrouwenveld en Wyckerpoort is bepaald, mogelijk. Voorgesteld zal worden om ter plaatse een aanduiding als cultuurhistorische attentiegebied op te nemen en ook dit betekent dat dit aan de voorgenomen sloop van deze objecten niets afdoet. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een apart bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen.

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 13**

(e-mail d.d. 5 april 2013, reg. nr. 2013.16357 en bij brief d.d. 4 april 2013, ontvangen d.d. 8 april 2013, reg. nr. 2013. 16292)

#### **Zienswijzen:**

- a. In het kader van de WOP zijn voor de complexen Old Hickoryplein 1 tot en met 26d en Professor Mullerstraat 2b tot en met 4d, 6 en 8 reeds sloopbesluiten genomen. Reclamant is het daarom niet eens met de aanduiding 'dominant bouwwerk' voor de betreffende complexen. Voor de ontwikkelingslocatie voormalig 'Mosa Porselein' ligt een stedenbouwkundig plan waarover overeenstemming is bereikt. Reclamant is het niet eens met het geven van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' aan het onderhavige gebied;
- b. De objecten Professor Mullerstraat 8 tot en met 24, Professor Pasmansstraat 4 tot en met 14 en Professor Kernstraat 9 tot en met 55 zijn aangeduid als 'dominant bouwwerk'. Reclamant is het hier niet mee eens omdat dit de toekomstige ontwikkeling kan belemmeren;

- c. Ten aanzien van de woningen aan de Kolonel Millerstraat 26 tot en met 40, 46 tot en met 62, Generaal Marshallaan 22 en 2 en Generaal Eisenhowerstraat 1 tot en met 21 zijn reeds sloopbesluiten genomen. Reclamant gaat er van uit dat met het geven van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' aan het onderhavige gebied dit geen consequenties heeft voor de sloopplannen en/of ontwikkelingsplannen;
- d. De objecten aan de Bauduinstraat 114 tot en met 148 zijn aangeduid als 'kenmerkend bouwwerk'. Reclamant gaat er van uit dat deze aanduiding niet leidt tot eventuele beperkingen van de renovatiemogelijkheden van met name de buitenschil;
- e. Aan de objecten aan de Bauduinstraat 62 tot en met 90 is in het ontwerp van het bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' gegeven. Ambtelijk is aangegeven dat het onderhavige gebied mogelijk aangeduid zal worden als 'cultuurhistorisch attentiegebied'. In het kader van de WOP is voor deze objecten aangegeven dat deze zullen worden gesloopt. Reclamant gaat er van uit dat een dergelijke bestemming en aanduiding geen consequenties heeft voor de sloopplannen;
- f. De zogenoemde Burgemeestersbuurt is in het ontwerp van het bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorisch attentiegebied' en de objecten zijn aangeduid als "kenmerkend bouwwerk". Reclamant gaat er van uit dat deze aanduiding niet leidt tot eventuele beperkingen van de renovatiemogelijkheden van met name de buitenschil;
- g. Het gebied tussen cq. nabij de Judeaweg, Tiberiastraat, Populierenweg, Emmausstraat e.o. is in het ontwerp van het bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorisch attentiegebied'. Reclamant gaat er van uit dat deze aanduiding niet leidt tot eventuele beperkingen van de renovatiemogelijkheden van met name de buitenschil;
- h. De objecten Ballijeweg 116 tot en met 131 en Populierweg 113 tot en met 127 zijn in het ontwerp van het bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorisch attentiegebied'. Voor deze objecten zijn reeds sloopbesluiten genomen. Reclamant gaat er van uit dat met het geven van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' met de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' aan het onderhavige gebied dit geen consequenties heeft voor de sloopplannen en/of ontwikkelingsplannen;

#### Overweging.

- a. Voor de onderhavige objecten is er nog geen sloopbesluit genomen. Om die reden blijft de aanduiding dominant bouwwerk hiervoor gehandhaafd. Voor de aangewezen objecten, maar ook voor de gronden aangeduid als cultuurhistorisch attentiegebied, in het bestemmingsplan geldt dat behoud van de waarden het uitgangspunt is. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Maar door het opnemen van dergelijke aanduidingen worden deze aspecten betrokken bij de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Dit zal zo ook in de toelichting van het plan worden verwoord.
- b. Voor de aangewezen objecten in het bestemmingsplan geldt dat behoud van de waarden het uitgangspunt is. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Maar door het opnemen van een dergelijke aanduiding wordt dit aspect betrokken bij de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Dit zal zo ook in de toelichting van het plan worden verwoord;
- c. Ten aanzien van de hierbedoelde objecten blijft de sloop mogelijk, zoals bij het raadsbesluit van 23 februari 2010 omtrent het wijkontwikkelingsplan voor Wittevrouwenveld en Wyckerpoort is bepaald. Een aanduiding als cultuurhistorisch attentiegebied doet hier namelijk niets aan af. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een apart bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen;
- d. Voor de aangewezen objecten in het bestemmingsplan geldt dat behoud van de waarden het uitgangspunt is. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Maar door het opnemen van een dergelijke aanduiding wordt dit aspect betrokken bij de belangenafweging bij de toekomstige renovatie;
- e. Ten aanzien van de hierbedoelde objecten blijft de sloop, zoals bij het raadsbesluit van 23 februari 2010 omtrent het wijkontwikkelingsplan voor Wittevrouwenveld en Wyckerpoort is bepaald, mogelijk. Voorgesteld zal worden om ter plaatse een aanduiding als cultuurhistorisch attentiegebied op te nemen en ook dit betekent dat dit aan de voorgenomen sloop van deze objecten niets afdoet. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen

worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een apart bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen;

- f. Voor de aangewezen objecten in het bestemmingsplan geldt dat behoud van de waarden het uitgangspunt is. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Maar door het opnemen van een dergelijke aanduiding wordt dit aspect betrokken bij de belangenafweging bij de toekomstige renovatie;
- g. Voor het aangewezen gebied in het bestemmingsplan geldt dat behoud van de waarden het uitgangspunt is. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Maar door het opnemen van een dergelijke aanduiding wordt dit aspect betrokken bij de belangenafweging bij de toekomstige renovatie;
- h. Ten aanzien van de hierbedoelde objecten blijft de sloop mogelijk, zoals bij het raadsbesluit van 23 februari 2010 omtrent het wijkontwikkelingsplan voor Limmel en Nazareth. Een aanduiding als cultuurhistorische attentiegebied doet hier namelijk niets aan af. Bij de verdere uitwerking van nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van het gebied meegenomen worden in de afweging. De planologische regeling van de uitwerking zal vorm krijgen in een apart bestemmingsplan. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een verwijzing naar deze toekomstige ontwikkeling opgenomen.;

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 14**

**(e-mail d.d. 6 april 2013, reg. nr. 2013.15931)**

#### **Zienswijzen:**

- a. Ten aanzien van het object Kasteel Schaloenstraat 58 is volgens het huidige bestemmingsplan ter plaatse detailhandel toegestaan. Reclamant verzoekt om dit te behouden. Er is geen reden om dit te wijzigen, net als de winkelruimtes rondom het object;
- b. In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan vermeld wordt, is het gebouw niet onbewoond/gebruikt vanaf medio oktober 2012.

#### **Overweging.**

- a. Het bestemmingsplan regelt geen nieuwe ontwikkeling maar zorgt er wel voor dat oude vigerende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die niet overeenkomen met het huidige gebruik en die niet in lijn zijn met de gewenste ruimtelijke functionele structuur zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig masterplan, niet meer worden meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan worden de huidige functies positief bestemd. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie. In de meeste gevallen verandert er ook niets aan de bestemming. Maar bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt wel het huidige en meest geëigende gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig bestemd. Bij de inventarisatie van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er ter plaatse geen bedrijfsmatig gebruik meer plaatsvindt, maar wonen. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Daarnaast is in de Structuurschets Noordoost uit 2004 aangegeven dat de verbetering van het voorzieningenniveau in dit deel van Maastricht wordt bereikt door een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth. Dit is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig masterplan voor dit gebied. Het oprichten van een nieuw buurtwinkelcentrum betreft de herontwikkeling van detailhandel in de wijken Limmel en Nazareth. Daar waar de oude bestemmingen niet zijn geëffectueerd, komen deze niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden is de geprojecteerde woonbestemming een passende bestemming. Ten aanzien van het onderhavige geval speelt ook de kwestie van risicoaanvaarding en is het van belang dat er reeds enige tijd voortekenen zijn van een nadelige planwijziging. Het is voldoende als er aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen in negatieve zin. Gelet op de ouderdom van het bestemmingplan (vastgesteld in 1963) en het feit dat een bestemmingsplan eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien, had men moeten voorzien dat de raad tot een wijziging kan overgaan. Dit betekent niet dat reeds hierom sprake is van voorzienbaar-

heid, maar het is wel een relevante omstandigheid bij de bepaling van de voorzienbaarheid. Van reclamant mocht worden verwacht dat ze zich op de hoogte hielden van de planologische ontwikkelingen. In de structuurschets Noordoost van 2004 is eerder aangegeven dat een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth in een nader stedenbouwkundig masterplan zou worden uitgewerkt. De voortekenen waren reeds enige tijd zichtbaar en reclamant wordt geacht het risico te hebben aanvaard van het vervallen van de ruime bestemmingsmogelijkheden. Belangrijk is ook in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat gewicht wordt toegekend aan de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is stilzitten ook gebonden aan een termijn;

- b. In het kader van de voorbereiding van de beantwoording van de onderhavige zienswijze is opgemerkt dat ter plaatse van het object een Infocentrum is gevestigd. Dit zal positief worden bestemd;

**conclusie:** deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 15**

**(e-mail d.d. 4 april 2013, reg. nr. 15740)**

#### **Zienswijzen:**

Reclamant kan de nadelige consequenties van het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan nog niet beoordelen. Om die reden dient reclamant een pro forma zienswijze in. Zodra reclamant over de nodige informatie beschikt, zal een zienswijze aan de raad worden gericht.

#### **Overweging.**

Per e-mail is reclamant een termijn verleend van twee weken voor het indienen van een inhoudelijke zienswijze. Dit bericht is tevens bij brief van 8 april 2013, verzonden d.d. 9 april 2013 reg. nr. 2013.16129, naar reclamant gestuurd. De termijn voor het indienen van een inhoudelijke zienswijze eindigde op dinsdag 23 april 2013. Op deze dag is de schriftelijke zienswijze van reclamant ontvangen.

**(bij brief d.d. 18 april 2013, ontvangen d.d. 23 april 2013, reg. nr. 2013.18942)**

#### **Zienswijzen:**

- a. Reclamant heeft het object aan de Populierweg 73 gekocht met als doel om een pensioen op te bouwen. De bedoeling was om bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd het object te verkopen.  
In het kader van de nieuwe "look" van Limmel zal reclamant gedwongen worden om de supermarkt te sluiten, omdat hier geen plaats meer is voor zijn buurtsupermarkt. Voor de overbrugging naar de pensioengerechtigde leeftijd van reclamant zal reclamant geen andere inkomsten hebben dan die uit verhuur van het object;
- b. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van het pand Populierweg 73 te Limmel ernstig beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
- c. Reclamant heeft het pand in 1987 gekocht vanwege de ruime bestemmings-, exploitatie- en gebruiksmogelijkheden. Door de voorgestane beperkingen in de gebruiksmogelijkheden wordt reclamant ernstig beperkt in de toekomstige gebruiksmogelijkheden;
- d. Ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die welke ten tijde van het ter visie legging van het bestemmingsplan aanwezig waren. Het college kan hiervan afwijken. Dit is een ernstige beperking van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- e. Bij het toekennen van de bestemmingen in het ontwerp van het bestemmingsplan van februari 2013 is de inventarisatiekaart van juni 2012 bepalend geweest. Er is geen rekening gehouden met tussentijdse wijzigingen. Reclamant houdt voor dat als bij de opname van het huidige gebruik voor het opstellen van een inventarisatiekaart een deel van de begane grond tijdelijk niet in gebruik, dat het hele pand dan een beperkende bestemming krijgt;
- f. Reclamant is van mening dat de functie detailhandel op de begane grond van het pand rechtstreeks gewijzigd mag worden in wonen en dus ook kamerverhuur. Nu is hiervoor geen omgevingsvergunning voor nodig. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden eisen gesteld aan het mogelijk maken van kamerverhuur, zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning, een minimale eis van 20 m<sup>2</sup>

- aan kameroppervlakte en een parkeernorm bij kamerverhuur als de eigenaar er niet zelf het hoofdverblijf heeft. Dit is een ernstige beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.
- g. De parkeernorm bij kamerverhuur geldt alleen als de eigenaar zelf niet in het betreffende pand woont. Dit is een rechtsongelijkheid ten opzichte van eigenaren die niet in het betreffende pand wonen. Reclamant verzoekt om deze bepaling niet voor zijn perceel te laten gelden.
  - h. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel van reclamant onveranderd gelijk te laten blijven aan het vigerend bestemmingsplan.
  - i. Volgens het overgangsrecht is het verboden om een gebruik, dat strijdig is met het bestemmingsplan en dat langer dan een jaar wordt onderbroken, te hervatten. Dit betekent dat gebruik dat tientallen jaren aanwezig was, en door omstandigheden dit tijdelijk iets langer dan een jaar niet gebruikt wordt, nu verboden wordt. Dit werkt nog meer leegstand, economische en maatschappelijke verloedering in de hand.
  - j. In artikel 19 lid 6 sub 1 geeft aan dat de omvang van consumentenverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75m<sup>2</sup>. Dit is een beperking van het huidige bestemmingsplan.
  - k. Reclamant geeft aan dat het onwenselijk is dat consumentenverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uitsluitend is toegestaan als de eigenaar er zijn hoofdverblijf heeft. Deze eis staat niet in het vigerende bestemmingsplan en is daarmee een beperking van de gebruiksmogelijkheden;
  - l. Reclamant verzoekt persoonlijk op de hoogte gehouden te worden over de besluiten die de raad in deze neemt;
  - m. Reclamant is pas sinds 24 maart op de hoogte van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Hetgeen is ingediend is mogelijk nog maar het eerste deel van de zienswijzen. Reclamant behoudt zich het recht voor nadere zienswijzen in te dienen.

#### Overweging.

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

In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de huidige functies positief bestemd. Het onderhavige bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie. In de meeste gevallen verandert er ook niets aan de bestemming. Maar bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt wel het huidige en meest geëigende gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig bestemd. Bij de inventarisatie van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er ter plaatse geen bedrijfsmatig gebruik meer plaatsvindt, maar wonen. Het oude bestemmingsplan komt niet meer overeen met de werkelijke situatie. Daarnaast is in de Structuurschets Noordoost uit 2004 aangegeven dat de verbetering van het voorzieningenniveau in dit deel van Maastricht wordt bereikt door een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth. Dit is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig masterplan voor dit gebied. Het oprichten van een nieuw buurtwinkelcentrum betreft de herontwikkeling van detailhandel in de wijken Limmel en Nazareth. Daar waar de oude bestemmingen niet zijn geëffectueerd, komen deze niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden is de geprojecteerde woonbestemming een passende bestemming.

Ten aanzien van het onderhavige geval speelt ook de kwestie van risicoaanvaarding en is het van belang dat er reeds enige tijd voortekenen zijn van een nadelige planwijziging. Het is voldoende als er aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen in negatieve zin. Gelet op de ouderdom van het bestemmingplan (vastgesteld in 1963) en het feit dat een bestemmingsplan eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien, had men moeten voorzien dat de raad tot een wijziging kan overgaan. Dit betekent niet dat reeds hierom sprake is van voorzienbaarheid, maar het is wel een relevante omstandigheid bij de bepaling van de voorzienbaarheid. Van reclamant mocht worden verwacht dat ze zich op de hoogte hielden van de planologische ontwikkelingen. In de structuurschets Noordoost van 2004 is eerder aangegeven dat een nieuw buurtwinkelcentrum Limmel Nazareth in een nader stedenbouwkundig masterplan zou worden uitgewerkt. De voortekenen waren reeds enige tijd zichtbaar en reclamant wordt geacht het risico te hebben aanvaard van het vervallen van de ruime bestemmingsmogelijkheden. Belangrijk is ook in de jurisprudentie van



de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat gewicht wordt toegekend aan de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is stilzitten ook gebonden aan een termijn;

- b. Zie de beantwoording onder a;
- c. Zie de beantwoording onder a;
- d. Zie de beantwoording onder a;
- e. Zie de beantwoording onder a;
- f. Zie de beantwoording onder a;
- g. Bij kamerverhuur moet altijd worden voldaan aan de parkeernorm. Er is in het ontwerp van het bestemmingsplan niet bepaald dat de parkeernormen alleen gelden als de eigenaar zelf niet in het betreffende pand woont;
- h. Zie de beantwoording onder a;
- i. Het overgangsrecht heeft betrekking op strijdig gebruik. In het kader van de uniformering van de bestemmingsplannen in Nederland heeft de wetgever bepaald dat het overgangsrecht, zoals deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008, verplicht in het bestemmingsplan wordt overgenomen. Dit betreft een van de bindende standaarden voor de opbouw van bestemmingsplannen en hier kan niet door de gemeentelijke overheid van worden afgeweken;
- j. Bij de actualisatie van het onderhavige bestemmingsplan zijn de planregels uniform aan die van de bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de zogenoemde Maastrichtse standaard voor digitale bestemmingsplannen. In het algemeen kan er ook niet van uitgegaan worden dat de planologische situatie altijd blijft zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er geen veranderingen zullen zijn en er kunnen daarom ook geen rechten aan ontleend worden;
- k. Bij de actualisatie van het onderhavige bestemmingsplan zijn de planregels uniform aan die van de bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de zogenoemde Maastrichtse standaard voor digitale bestemmingsplannen. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten worden nu passend geacht binnen de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan onder andere de maximale toegestane vloeroppervlakte en dat de activiteit uitgeoefend wordt door de bewoner;
- l. 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 tot de eigen verantwoordelijkheid van reclamant om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen;
- m. Reclamant heeft niet een pro forma zienswijze ingediend, maar toch meteen inhoudelijke gronden tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Niet wordt ingezien dat reclamant nog in de gelegenheid moet worden gesteld om nog eventuele nieuwe zienswijzen in te dienen buiten de wettelijke termijn van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Wel is een nadere motivering van de tijdig ingediende zienswijzen geoorloofd, mits het gemeentebestuur de aanvulling, gelet op de datum van indiening, in redelijkheid niet meer hoeft mee te nemen in de besluitvorming.

**conclusie:** deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Samenvatting conclusies:**

- A de door reclamanten 4, 6, 8, 9, 10 en 15 kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan;
- B in de door reclamanten 1, 2, 3, 5, 7, 11, 12, 13 en 14 kenbaar gemaakte zienswijzen zijn termen aanwezig tot het aanpassen van het bestemmingsplan.