


1.

Kopie

Waterschap
Roer en Overmaas



 **KOPIE**

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR
Gemeente Maastricht
De Gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 27 JUN 2012

Reg. nr.:

origineel staat in de schuiven 2012. 29839 / Raadsgriffie
Sittard, 29 JUN 2012

uw kenmerk : e-mail
uw brief van : 22 mei 2012
ons kenmerk : 201204882

behandeld door :
doorkiesnummer :
e-mail :

gemandateerde bevoegdheid:
zienswijzen inzake ruimtelijke plannen

onderwerp:
zienswijze ontwerp bestemmingsplan
"Maastricht West"

Geachte Raad,

Vanaf 29 mei 2012 ligt het ontwerp bestemmingsplan "Maastricht West" ter inzage. Op 20 juni 2011 hebben wij een wateradvies gegeven over dit plan, met kenmerk 201103976. Wij constateren dat onze opmerkingen grotendeels in het plan zijn verwerkt.

Een van onze opmerkingen uit het wateradvies had betrekking op de primaire regenwaterbuffer Cyprushof. Deze was niet op de verbeelding van het voorontwerp opgenomen. Helaas is de buffer in het ontwerp bestemmingsplan op de verkeerde locatie opgenomen. De primaire regenwaterbuffer in beheer bij Waterschap Roer en Overmaas is zuidwestelijker gelegen, op de hoek Veliahof / Drenkelingsweg.

Wij verzoeken u om het plan op dit punt aan te passen en de primaire regenwaterbuffer Cyprushof correct in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de exacte ligging van de buffer verwijzen wij naar de geodata die wij uw organisatie op 24 mei 2012 hebben toegestuurd.
Bij eventuele vragen over deze zienswijze kunt u contact opnemen met mevrouw

rd



Datum: 29 juni 2012

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Maastricht-West i.r.t. Boerderij Daalhoeve

Geachte gemeenteraad,

Bij deze ontvangt u zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Maastricht. De zienswijzen hebben betrekking op de bestemmingen van Boerderij Daalhoeve en zijn inhoudelijk reeds besproken met ambtenaren van de gemeente. Bij een overleg dat plaatsvond op 21 maart jl. is met de gemeente afgesproken dat een principeverzoek en zienswijzen worden ingediend. Een verslag van dat overleg is bijgevoegd als bijlage bij deze brief.

Bestemmingsplan Maastricht-West wordt een beheersmatig bestemmingsplan dat niet voorziet in (grote) ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor het terrein van boerderij Daalhoeve is in het ontwerp-bestemmingsplan voor gekozen om de bestaande functie van kinderboerderij te reguleren door middel van de bestemming "maatschappelijk" en de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – kinderboerderij". Met de omschrijving van de functieaanduiding zijn in andere vormen van maatschappelijke voorzieningen dan kinderboerderij met boerderijwinkel en weekmarkt uitgesloten. De weiljes rondom de boerderij hebben in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "groen".

We hebben geconstateerd dat het ontwerp-bestemmingsplan het huidige gebruik, zoals dat in de afgelopen jaren onder het beheer van CNME is ontwikkeld, niet volledig dekken. Verder worden in de nabije toekomst een aantal aan de kinderboerderij gerelateerde activiteiten uitgebreid en ontwikkeld om de kosten van het beheer te kunnen financieren. Deze ontwikkeling vindt plaats in overleg met de gemeente en wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Ik wil hieraan toevoegen dat nieuwe activiteiten alleen functies betreffen die een aanvullend karakter hebben op de activiteiten die plaatsvinden in het nabijgelegen Atrium. Verder is de verkeersaantrekkende werking beperkt omdat de buurtbewoners rondom de boerderij de hoofddoelgroep zijn.

Ik wil u daarom verzoeken om het definitieve bestemmingsplan voor het terrein van boerderij Daalhoeve zodanig op te stellen dat de volgende functies daarbinnen vallen.

Binnen de bestemming "maatschappelijk":

- De reeds vergunde functies, waaronder de boerderijwinkel en weekmarkt;
- Kleinschalige groene kinderopvang;
- Kleinschalige horeca ter ondersteuning van de aan de kinderboerderij en natuureducatie gerelateerde activiteiten;
- De huisvesting van medewerkers en partners in het kader van activiteiten die een directe relatie hebben met natuureducatie en de kinderboerderij;
- Buurtactiviteiten die een directe relatie hebben met de kinderboerderij, zoals workshops met eigen en streekproducten;
- Kinderfeestjes in relatie met natuureducatie;
- Therapeutische dienstverlening in relatie met de natuur en de dieren op kinderboerderij;
- Lichamelijke ontspanning in relatie met de natuur als buitenactiviteit.

Binnen de bestemming "groen":

- Het houden van landbouwhuisdieren binnen het kader van een kinderboerderij;
- Maximaal 12 stallen (waarvan 9 reeds bestaande stallen) voor het houden van landbouwhuisdieren met per stuk een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 2,5 m boven maaiveld;
- Therapeutische dienstverlening in relatie met de natuur en de dieren op kinderboerderij;
- Lichamelijke ontspanning in relatie met de natuur als buitenactiviteit.

Indien u nadere toelichting wenst op deze zienswijzen, dan kunt u telefonisch contact opnemen met

Bijlagen:

- Verslag overleg vergunningen, d.d. 21 maart 2012

VERSLAG

Onderwerp:
Overleg vergunningen kinderboerderij Daalhoeve

Afdeling:

Ons kenmerk:

:

Plaats/datum bespreking:
Maastricht, 21 maart 2012

Verslagnummer:

DIVISIE MILIEU & RUIMTE

1

Opgesteld door:

Verzenddatum:
26 maart 2012

Aanwezig:

Afwezig:

Kopieën aan:

opent de vergadering. Er volgt een voorstelrondje.

licht de stand van zaken toe. Vanwege bezuinigingen door de gemeente heeft het CNME geen geld meer om haar activiteiten op de kinderboerderij te financieren. Vanwege het belang van de kinderboerderij voor de buurt heeft het buurtplatform de handen ineen geslagen om de kinderboerderij in eigen beheer voort te zetten met behoud van de authenticiteit. De onderhandelingen hierover met de wethouder lopen nog.

Intussen is gebleken dat voor een aantal activiteiten die het CNME op de kinderboerderij heeft ontplooit nooit de benodigde vergunningen zijn aangevraagd. Deze conclusie was voor de werkgroep een onaangename verrassing. Deze activiteiten, waaronder de naschoolse kinderopvang, zijn essentieel om voldoende inkomsten te genereren om de exploitatie van de boerderij te kunnen financieren. Doel van het overleg is om te inventariseren welke huidige activiteiten op de kinderboerderij nog niet zijn vergund en na te gaan in hoeverre de ontbrekende vergunningen een doorstart onder beheer van de stichting i.o. belemmeren.

De gemeente geeft aan dat van het eerder overlegde lijstje met 12 activiteiten slechts 3 binnen het vigerende bestemmingsplan passen. De kinderboerderij en het educatieve lokaal. Over de proeverijen van de wijngildeis er nog twijfel. Voor de kinderopvang en het NME-kantoor zijn nooit de benodigde vergunningen aangevraagd. Voor kinderopvang gelden desondanks strenge eisen, onder andere ten aanzien van brandveiligheid.

ARCADIS

Ook voor een aantal bouwwerken (stallen) is nooit een vergunning aangevraagd. Het globale uitgangspunt is dat voor alle bouwwerken hoger dan 1 meter een vergunning aangevraagd dient te worden. De gemeente is niet voornemens om op deze bouwwerken handhaven, maar het is niet wenselijk dat er nog verder zonder vergunning gebouwd wordt.

Voor de boerderijwinkel met weekmarkt is een jaar geleden wél netjes de procedure doorlopen. Verder heeft de werkgroep een aantal activiteiten benoemd die in de toekomst wenselijk zijn om voldoende financiële middelen te genereren. De belangrijkste zijn: uitbreiding van horeca activiteiten (koffie en vlaai), workshops, verjaardagfeestjes, culturele activiteiten voor ouderen (tentoonstelling, voorstellingen), kringloopwinkel, rommelmarkt/ruilbeurs.

geeft aan dat het in deze nieuwe vorm niet langer om alleen een kinderboerderij, maar om een kinderboerderij +++ ofwel om een evenementenlocatie met horecafunctie. Dit kan geen doorgang vinden zonder de benodigde vergunningen. Daarbij ligt de basis in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De gemeente is bezig om het bestemmingsplan Maastricht West te herzien. Het gaat om een beheersmatig bestemmingsplan. Er zijn geen (grote) nieuwe ontwikkelingen voorzien in het bestemmingsplan. De gemeente is voornemens om medio/eind april dit jaar een besluit te nemen over het ontwerp bestemmingsplan. Het is binnen dit tijdsbestek niet haalbaar om de wensenlijst voor de ontwikkeling van de kinderboerderij ambtelijk te beoordelen en op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Wel kan mogelijk nog meegelift worden bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan. Dit zal waarschijnlijk eind september/oktober worden. Om de gewenste ontwikkelingen nog in het definitieve bestemmingsplan mee te nemen zal de werkgroep uiterlijk 30 maart a.s. hun wensenlijst moeten aanleveren. De gemeente zal vervolgens de haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief afwegen tegen het ter plaatse (geldende) ruimtelijke beleid en, voor zover van toepassing, beoordelen aan normen zoals: parkeer-, geluid-, emissie-, natuur- & milieu, (brand-)veiligheid etc. In het geval van een (tijdige)positieve uitkomst kan het initiatief betrokken worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht-West. Volgens vaste jurisprudentie mag de wijziging ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan niet te ingrijpend van aard zijn. Indien meeliften met de actualisatie van het bestemmingsplan Maastricht West in de tijd gezien niet haalbaar is, kan eventueel een separate procedure gevolgd worden.

Om de activiteitenlijst in het bestemmingsplan mee te nemen is het verstandig dat de werkgroep tijdens de zienswijzentermijn van het ontwerp bestemmingsplan haar wensen in de vorm van een brief met toelichting aan de gemeente kenbaar maakt. Op deze wijze kunnen de brief als zienswijze behandeld worden en heeft de werkgroep beroepsmogelijkheden wanneer de gemeente eventuele afspraken niet nakomt. De verwachting is dat het "meeliften" bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan voor de gemeente niet leidt tot onacceptabele risico's t.a.v. de procedure. Gerdo van Grootheest is de verantwoordelijk wethouder.

Gebruik openbare ruimte (precario)

Voor het uitstellen van producten op eigen erf hoeven geen precariorechten betaald te worden.

Evenementen

ARCADIS

Voor optredens van artiesten en versterkte muziek op het eigen terrein kan bij de gemeente een evenementenvergunning worden aangevraagd.

Horeca

Een harde voorwaarde voor het kunnen oprichten van een horecazaak is dat deze past binnen het bestemmingsplan. Wat betreft worden eventuele vergunningenprocedures voor horeca pas opgestart wanneer de nieuwe situatie definitief is.

Voor een horecazaak waar alcoholische dranken geschonken mogen worden is een drank- en horecaverunning nodig. Hiervoor is o.a. vereist dat er minimaal 35 m² inpandig oppervlak is. Conclusie is dat een "natte" horecazaak niet past binnen de nieuwe opzet van de kinderboerderij.

Op grond van art. 35 van de Drank- en horecawet kan de gemeente ontheffing verlenen voor bijzondere gelegenheden van maximaal 12 aaneengesloten dagen waarbij zwak alcoholische dranken worden geschonken. Als er sprake is van regelmaat, bijvoorbeeld elke maand, dan kan geen beroep gedaan worden op deze ontheffingsmogelijkheid. Tot circa eens per kwartaal is acceptabel. Met deze ontheffing kan de wijnproeverij in de toekomst waarschijnlijk gewoon plaatsvinden.

Voor een horecazaak waar geen alcoholische dranken worden geschonken is een exploitatievergunning nodig. Hiervoor gelden een aantal eisen. Er moet bijvoorbeeld een uitgiftepunt (bv keuken) zijn dat voldoet aan de eisen van hygiëne. Waarschijnlijk zullen enige aanpassingen in de keuken noodzakelijk zijn, zoals afzuiging van kooklucht.

Voor elke vergunning voor een nieuwe horecazaak (natte of droge) moet verplicht een Bibob-procedure doorlopen worden. Doel van deze procedure is om de nieuwe zaak te toetsen op mogelijke banden met criminele praktijken. Er zal bekeken moeten worden of een lichte of zware Bibob-toets noodzakelijk is. Kosten voor een uitgebreide toets kan oplopen tot circa €1.200,-

Afspraken

- De werkgroep levert uiterlijk 30 maart a.s. een lijst met alle functies van de gebouwen en terreinen, d.w.z. de soorten van gebruik die ze op de boerderij in de komende jaren wil voortzetten of introduceren. Per activiteit moet de omvang en locatie gespecificeerd worden.

zal het verzoek met de activiteitenlijst inboeken als een principeverzoek. Daarbij wordt een dossiernummer aangemaakt, zodat de betrokken ambtenaren de stukken gemakkelijk kunnen terugvinden. De gemeente heeft vervolgens 6 á 8 weken nodig om het principe verzoek ambtelijk te beoordelen.



3.

Boels
Zanders
Advocaten

Aantekenen

Aan de Raad der gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Plaats/Datum Maastricht-Airport, 9 juli 2012
Betreft Woonpunt/Bestemmingsplan West
Onze referentie HL/MDD/7000657/787573V1

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte de stichting Woonpunt dien ik een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Maastricht-West. Woonpunt heeft een aanmerkelijke vastgoedpositie in het plangebied.

Een inventarisatie van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot de navolgende conclusies.

1. Poortgebouw Pottenberg

Het betreft de locatie Terra Cottaplein 1 t/m 28.

Aldaar geldt de bestemming "Centrum" met als nadere functieaanduiding "specifieke vorm van centrum-buurtsteun" nader omschreven in ontwerpbestemmingsplanregel artikel 6.

Volgens artikel 6.2.2b geldt dat enkel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 90%.

Tevens geldt op deze locatie volgens bestemmingsplanregel artikel 18 de bestemming "Waarde-Maastrichts erfgoed". Deze bestemming ziet op het op die gronden aanwezige culturele erfgoed.

Aan dat zogenaamde culturele erfgoed is op grond van artikel 18.1.2 tevens toegekend de bestemming:

- a. specifieke bouwaanduiding-dominant bouwwerk. Daardoor heeft dit bouwwerk, zowel het interieur als het exterieur op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument en wordt dit beschermd;
- e. cultuurhistorisch attentiegebied;
- h. specifieke vorm van waarde -archeologische zone c.

De bouwmogelijkheden op de betreffende locatie zijn beperkt, zie artikel 18.2.1 (per abuis in de tekst aangeduid als artikel 19.2.1). Onder andere betekent dit dat

de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet mag worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevellndeling.

De kwalificatie "archeologische zone" leidt op grond van artikel 18.2.2 eveneens tot bouwbeperkingen.

Volgens artikel 18.5.1 geldt voor het willen slopen van een gebouw met de status "specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk" de verplichting tot het verkrijgen van een zogenaamde omgevingsvergunning voor het slopen (voormalige sloopvergunning). Aan een dergelijke sloopvergunning kan de verplichting tot het treffen van maatregelen verbonden worden waardoor de toegekende cultuurhistorische waarden zoals genoemd in de waardestelling van het betreffende monument kunnen worden behouden.

In dat licht geldt op grond van artikel 18.6.1 de eis dat enkel mag worden gesloopt na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het slopen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 g Wabo.

De ligging in de zogenaamde archeologische zone c leidt eveneens tot beperkingen, zie artikel 18.5.2.

2. MG-flat Potterlestraat

Voor dit gebouw geldt de hoofdbestemming "wonen", zoals nader omschreven in bestemmingsplanregel artikel 15. Ook met betrekking tot dit gebouw is bestemmingsplanregel artikel 18 van toepassing en geldt meer specifiek de status: specifieke vorm van waarde – cultuurattentie gebied (zie artikel 18.1.2 onder e) en archeologische zone c (zie artikel 18.1.2 onder h). Voor panden met een dergelijke bestemming gelden weer de beperkingen als neergelegd in artikel 18.2.1.

3. Flats Mariaberg

Deze aan het Fatimapelein gelegen flats hebben de hoofdbestemming "wonen" conform artikel 15 alsmede de bestemming "Waarde – Maastrichts erfgoed". Daarnaast geldt de specifieke bouwaanduiding "kenmerken bouwwerk" en "specifieke vorm van archeologische waarde – archeologische zone a". Ook deze aanduidingen leiden tot beperkingen met betrekking tot mogelijkheden van sloop en nieuwbouw.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat er forse beperkingen gaan gelden, die een blokkade vormen voor de sloop- en bouwplannen van cliënte. De drie complexen bevatten allen zonder uitzondering huurwooneenheden in de prijsklasse tussen de EUR 300,- en EUR 400,-. De complexen zijn gerealiseerd in de naoorlogse periode van de vorige eeuw, rond 1950.

Volgens de door cliënte gehanteerde exploitatieopzet is een complex na 50 jaar aan vervanging toe en volgt alsdan sloop- en herbouw. Als voorbeelden gelden in meer algemene zin in Maastricht de wijken Malberg en Heughemerveld.

De complexen zijn in alle opzichten niet toekomstbestendig. Ze zijn in technische zin en energetisch opzicht niet "state of the art". De ontsluitingsmogelijkheden zijn in de meeste gevallen achterhaald, er ontbreekt in de meeste gevallen een lift en ze zijn niet in te richten tot levensloopbestendige woningen.

Met name in het licht van de stijgende vraag naar senioren huisvesting sluiten deze wooneenheden niet op die vraag aan. Een rondgang door de buurt van de complexen leert dat ook het voorzieningenniveau rond de complexen steeds meer op seniorenhuisvesting wordt afgestemd, waarbij de complexen dus steeds minder aansluiten.

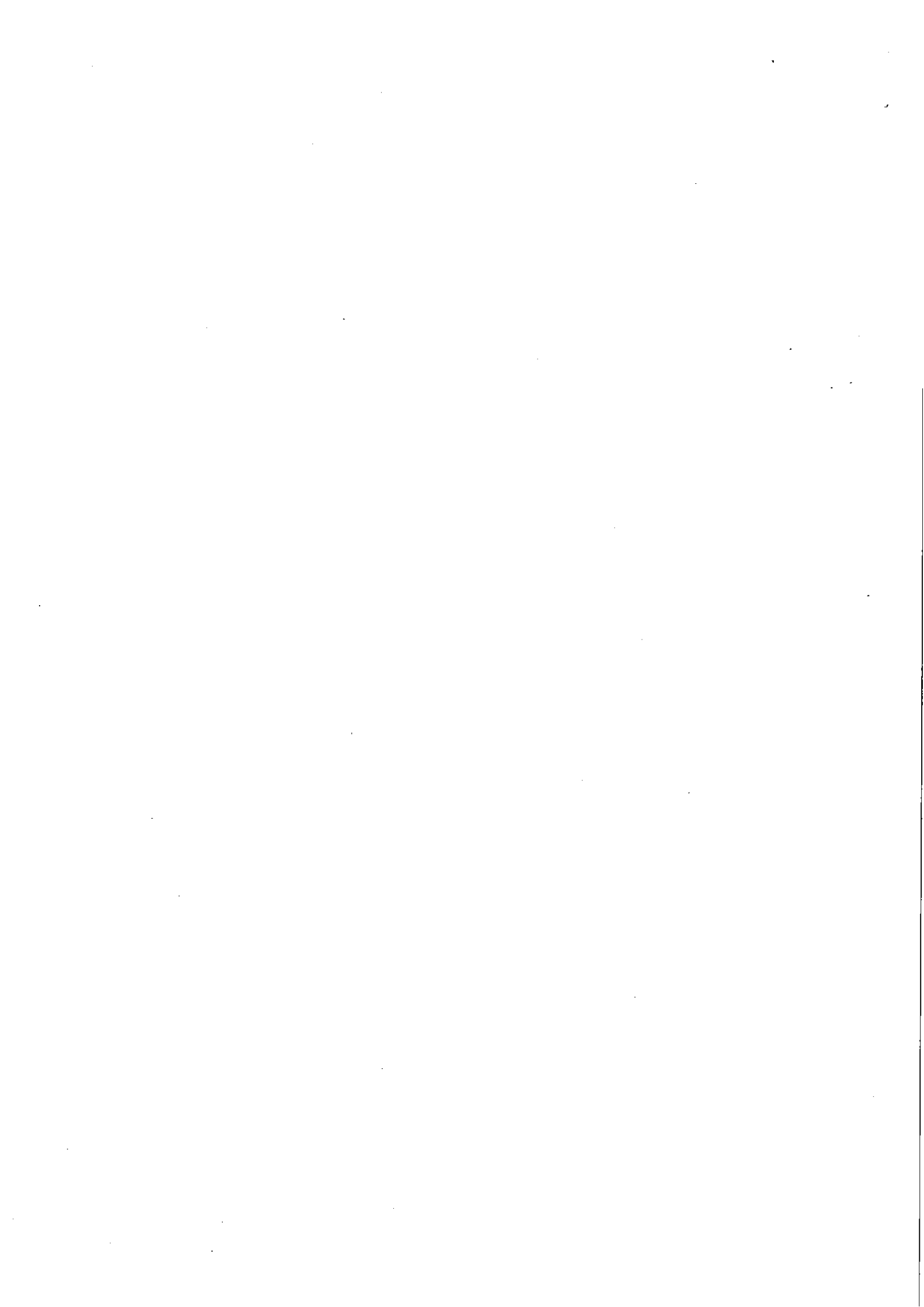
Het binnen de bestaande gebouwen renoveren van de wooneenheden om deze bij de vraag uit de markt aan te laten sluiten is financieel en bouwtechnisch niet uitvoerbaar en uit dat oogpunt niet reëel.

Cliënte wil binnen enkele jaren in het kader van de herstructurering van de wijken, waarbij de gemeente overigens nauw betrokken is, komen tot sloop en herbouw. Die herstructurering zal een productdifferentiatie inhouden waaruit automatisch seniorenhuisvesting voortvloeit. Het ontwerpbestemmingsplan vormt daarbij een ernstig belemmerende factor.

Daarnaast stelt cliënte vraagtekens bij de status die aan de complexen wordt toegekend.

Namens Woonpunt wordt daarom verzocht de beperkingen niet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

Hoogachtend,



Aan: De gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht.
post@maastricht.nl

Van:

Betreft: "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maastricht West".

Maastricht, 5 juni 2012.

Geachte leden van de gemeenteraad van Maastricht,

Bij deze wil de beknopt haar zienswijze kenbaar maken
ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Maastricht West".

Strikt genomen is dit plan ook een beheersplan, onder meer vanwege de opname erin van het MPE (Planologisch Erfgoed Regime) voor Maastricht West. Dat is reeds geregeld in het Beheersplan Malberg/Oud-Caberg, maar geldt slechts voor het gebied ten zuiden van de Van Akenweg. Het monumentale en archeologisch belangrijke gebied ten noorden van de Van Akenweg, feitelijk het hele plan Lanakerveld, is daar nog steeds niet in ondergebracht. Dat is uiteraard een vorm van rechtsongelijkheid en heeft helaas nu al in de praktijk geleid tot verlies van cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld het verwijderen van hagen, de aanleg van het betonpad dwars door de holle Lanakerweg etc.). Over bovenstaande hebben we reeds bij diverse gelegenheden ons ongenoegen kenbaar gemaakt, helaas tot nu toe vruchteloos.

In het windturbine dossier is telkens aangegeven (ook in de zienswijzen) dat het nog uit te voeren inrichtingsplan Albertknoop duidelijk een rol zou moeten spelen bij de plaatsing windturbines (op een overigens niet bestaand bedrijventerrein!). Dat argument is zeker ook van toepassing op ontsluiting naar België, de ontsluiting

van het bedrijventerrein en de wenselijkheid van het niet realiseren van woningbouw aan de westrand als gevolg van reeds bestaande aanzienlijke geluidsoverlast.

Deze thema's zijn ook aan de orde gesteld in onze zienswijzen op de Structuurvisie 2030 en het ontwerp bestemmingsplan Noorderbrug e.o. Overigens allebei met voor ons teleurstellende reacties van gemeentewege. Die teleurstelling geldt eveneens voor het feit dat er wel tegemoetkomingen aan de gemeente Lanaken in de Albertknoop gebiedsinrichting zijn gedaan en voor het feit dat door de gemeente afwachtend en ontkennend wordt gereageerd op ons verzoek om de in de WRO verplichte herziening van het BP Lanakerveld voor 1 juli 2013 (10 jaar na vaststelling in 2002) met definitieve antwoorden te komen en keuzes te maken inzake het hele Albertknoop gebied. Zeker nu blijkt dat de gemeente Lanaken reeds gemaakte afspraken over de inrichting watergebonden bedrijven Albertknoop niet wenst uit te voeren. Daarbij doelen we vooral op de inrichting en breedte van het Zouwdal, waardoor de beoogde woningbouw van Malberg tot op 300 tot 350 meter van de toekomstige industrie etc. komt te liggen.

Gezien onze ervaringen in het windturbinedossier wensen wij vanaf het begin te worden betrokken bij het proces rondom de inrichting en besluitvorming BP Lanakerveld/Albertknoop. Dit alles is zeker een goede bijdrage aan de geformuleerde doelstellingen van het Maastrichts LAB, waarvan we verwachten dat de gemeente dit initiatief zeer serieus neemt, niemand hoopt dat dit LAB uiteindelijk een losse flodder blijkt te zijn.

Tot slot delen wij U mede dat wij deze zienswijze en oproep ook aan alle politieke partijen zullen toezenden om te voorkomen dat we uitsluitend met een strikt formele reactie worden geconfronteerd. Na de vakantieperiode zullen wij ons, afhankelijk van de dan ontvangen reacties, zo mogelijk samen met het buurtplatform Malberg, op onze in te nemen houding beraden.

Uiteraard hopen we op een vruchtbare samenwerking.

Met vriendelijke groeten,

Aan de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht.

Maastricht, 28 juni 2012.

Betreft:
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Maastricht-West.

Geachte raad.

Onderstaand doen wij u toekomen onze zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Maastricht West zoals dat met bijlagen thans in het GemeenteLoket ter inzage ligt.

Onze zienswijze betreft de volgende aspecten:

- *de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "Praktijkruimte" ter plekke van het perceel Ooftmengersdreef 10;
- *de toepassing van de Parkeernormen Maastricht 2011.

De bestemming "wonen" met de functieaanduiding "praktijkruimte" ter plekke van het perceel Ooftmengersdreef 10.

*In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, dat het een "beheerplan" is waarbij de bestaande ruimtelijke situatie bestemd wordt en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien.

Dat betekent, dat de bestaande situatie in hoofdlijnen gehandhaafd blijft.

De handhaving van de geldende bestemming "Woondoeleinden" volgens het bestemmingsplan Maastricht West + Maastricht West Herziening 1995, afgezet tegen het hiermee strijdige gebruik als fysiotherapie en logopedie van het pand Ooftmengersdreef 10 is in het recente verleden herhaaldelijk in bestuursrechtelijke procedures aan de orde gesteld.

Resultaat van de betreffende bestuursrechtelijke uitspraken is, dat dit strijdige gebruik volgens het overgangsrecht mag worden voortgezet. Het betreft hier evenwel een conditio sine qua non: ruimtelijk – stedenbouwkundig prevaleert de woonbestemming, echter deze wordt overruled door het overgangsrecht.

Het voert te ver in dit kader uitvoerig weer te geven via welke lijnen het gebruik als fysiotherapie (en later logopedie) van het pand Ooftmengersdreef 8 en later, maar separaat daarvan het pand Ooftmengersdreef 10 mogelijk werd gemaakt, omdat deze kennis via de in uw gemeentelijke administratie aanwezige dossiers ook bij u aanwezig is.

Desalniettemin willen wij toch in kort bestek het volgende memoreren.

Bij brief van 29 mei 1975 werd aan _____ toestemming verleend voor het gebruik van het pand Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte voor fysiotherapie: deze toestemming was van persoonlijke aard en kon derhalve zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van Maastricht niet op een derde overgaan.

Vervolgens werd de fysiotherapie overgenomen door de huidige exploitant die met voorbijgaan van de persoonsgebonden toestemming aan de exploitatie van de fysiotherapie en logopedie op grond van het overgangsrecht mag voortzetten.

Duidelijk is, dat de persoonsgebonden toestemming het college van burgemeester en wethouders werd ingegeven door de omstandigheid, dat de ontwikkeling als door beoogd, niet strookte met de bestemming "Woondoeleinden" van het toen geldende bestemmingsplan Belfort en dat voorkomen diende te worden, dat deze ontwikkeling een structureel en dus permanent karakter zou verkrijgen.

Wij verwijzen u naar de toelichtende beschrijvingen van zowel het bestemmingsplan Belfort als zijn rechtsopvolger het bestemmingsplan Maastricht West + Maastricht West Herziening 1995.

Uit het vorenstaande blijkt, dat het standpunt van het gemeentebestuur van Maastricht aantoonbaar steeds is geweest, dat een ruimtelijke ontwikkeling als thans voorgesteld ter plekke niet acceptabel is; praktijken als de onderhavige (fysiotherapie en logopedie) behoren niet separaat in typische woonwijken te worden gevestigd; een dergelijke vestiging dient gebundeld en dan bij voorkeur aan de rand van wijken te worden opgericht.

In dit verband wijzen wij u op de Toelichting, correspondentienrs. 09-0080A en 08-1001B, behorende bij de beslissing op een bezwaarschrift van aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht d.d. 20 januari 2010, bldz. 8: Ad 8 volgend bestemmingsplan.

Het is aan de gemeenteraad om in een nieuw bestemmingsplan een bestemming op te nemen voor het onderhavige pand (Ooftmengersdreef 10).

Wij zijn van oordeel, de voorgeschiedenis in aanmerking nemende, dat het geen recht doet aan de ruimtelijk – stedenbouwkundige merites van deze casus om een op het huidig gebruik toegespitste bestemming op het perceel Ooftmengersdreef 10 te leggen.

Na het overgangsrecht van het thans geldende bestemmingsplan is thans opnieuw ruimte voor een afweging en besluitvorming in het nieuwe bestemmingsplan Maastricht West. Het moge duidelijk zijn, dat uitsluitend de bestemming "Wonen" zonder verdere toevoeging recht doet wedervaren aan de ruimtelijk – stedenbouwkundige situatie ter plekke.

*Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn de voor "Wonen" aangewezen grond o.a. bestemd voor "Wonen in de vorm van woningen" en is een woning een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Recentelijk zijn in het pand Ooftmengersdreef 10 een aantal kamers verhuurd.

In onze opvatting beantwoordt kamerverhuur niet aan de hier weergegeven beschrijvingen en bijbehorende regels, maar bieden deze beschrijvingen in dit opzicht niet voldoende duidelijkheid.

De toepassing van de Parkeernormen Maastricht 2011.

In de toelichting wordt sub 2.4 Gemeentelijk beleid onder Relevantie voor het bestemmingsplan vermeld, dat het weergegeven gemeentelijk beleid geen randvoorwaarden voor het bestemmingsplan Maastricht West biedt, omdat het een beheerplan betreft waarbij geen sprake is van een eventuele toets aan de parkeernorm of anderszins.

Ter zake wordt dan ook geen normering voor het parkeren voorgeschreven.

Het vorenstaande wekt bevreemding. Nog meer bevreemding wekt het gegeven, dat in afwijking hiervan in art.22 van de Regels wordt bepaald, dat aan de door de Raad vastgestelde parkeernormen volledig dient te worden voldaan.

De volgende alinea's verduidelijken, dat aan de parkeernormen in de Ooftmengersdreef in het geheel niet wordt voldaan.

Ondanks, dat het ontwerpbestemmingsplan Maastricht als een zgn. beheerplan wordt bestempeld, is wel al duidelijk, dat fysiotherapie en logopedie in het pand Ooftmengersdreef 10 in deze straat een verkeersaantrekkende werking hebben.

Even duidelijk is, dat er in deze straat een fors parkeerprobleem is.

Aan de oostzijde van de Ooftmengersdreef is op de oprit van de aldàar gelegen woningen parkeergelegenheid voor 2 auto's per woning, terwijl aan de westzijde van de Ooftmengersdreef de bewoners 1 auto kunnen parkeren.

Op de oprit van het perceel Ooftmengersdreef 10 is parkeergelegenheid voor slechts 1 auto:er is verder geen gelegenheid om op eigen terrein in parkeergelegenheid te voorzien.

Alle overige eigen voertuigen, w.o. auto's van clientèle, van familiebezoek, leveranciers, hulpdiensten etc. zijn op de openbare weg aangewezen om in hun parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Het aan beide straatzijden parkeren in deze zeer korte straat veroorzaakt aldus een gigantische verkeersstop en maakt keren zo wie zo onmogelijk.

Het elders dan op eigen terrein claimen van parkeergelegenheid verlegt het probleem, omdat wegen –gelet op hun verkeersgeleidende functie – niet zijn ingericht op parkeren (zie bijv. de Kremersdreef) dan wel nu reeds een tekort aan parkeer ruimte kennen (zie buurtwegen).

Wij vrezen, dat gelet op de hiervoor geciteerde passage uit de Toelichting van het conceptbestemmingsplan Maastricht West, bij het gemeentebestuur geen zicht op de werkelijke (parkeer)situatie bestaat.

De nijpende parkeersituatie gevoegd bij de hiervoor weergegeven ruimtelijk – stedenbouwkundige overwegingen vormen o.i. doorslaggevende redenen om op het perceel Ooftmengersdreef 10 enkel de bestemming "Wonen" zonder toevoeging van de functieaanduiding "Praktijkruimte" te leggen.

Resumerend verzoeken wij uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht West:

* de functieaanduiding "Praktijkruimte" ter plekke van perceel Ooftmengersdreef 10 te amoveren;

* de begrips- en bestemmingsomschrijving van "Woning" zodanig aan te passen, dat helder is wat onder "kamerverhuur" wordt verstaan en welke bestemmingsregels ter zake van toepassing zijn.

Uiteraard zijn wij gaarne bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten.

In afwachting van uw berichten,





d.d. 05/07/2012
afgegeven

Gemeenteraad Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 05 juli 2012

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Maastricht West"

Geachte dames en heren,

Namens mijn opdrachtgever

doe ik u hierbij, in het kader van het ter visie liggende Ontwerpbestemmingsplan Maastricht-West, zijn zienswijze toekomen.

Op dit moment is er de wens, om het huidige, verouderde, gezondheidscentrum "De Hofhoek" te vernieuwen en te vergroten. I.v.m. het functioneren van een modern gezondheidscentrum is uitbreiding van het aantal artsen en de samenwerkende disciplines noodzakelijk en dient de ruimtelijke capaciteit hiervoor te worden gerealiseerd.

Het Ontwerp bestemmingplan Maastricht West laat op Penatenhof 90 de bestemming "maatschappelijk" toe.

Om het nieuwe gezondheidscentrum te kunnen realiseren vragen wij u om de bebouwingmogelijkheden uit te breiden c.q. aan te passen aan het door ons gemaakte ontwerp, waarvan wij u hierbij de tekeningen doen toekomen.

Het bebouwingsvlak zou naar de rechtergrenslijn van het perceel verplaatst kunnen/moeten worden en in de diepte zou het bouwvlak uitgebreid kunnen worden tot 3 M' uit de achtererfgrens.

Daarnaast zou er de mogelijkheid moeten zijn om dit gebouw uit te kunnen voeren met 3 bouwlagen vanaf de begane grond. Daartoe moet de goothoogte (nu max. 4 mtr.) ook worden aangepast.

Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein voorzien (Dianahof en Penatenhof) en er kan gebruik worden gemaakt van de ruime parkeermogelijkheid bij de tegenover gelegen kerk en overige parkeervoorzieningen in de omgeving.

Graag zijn we bereid om het plan toe te lichten en te zijner tijd aan de Welstandscommissie voor te leggen.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
Vriendelijke groeten,

Bijlage: tekeningen, foto's huidige situatie, machtiging opdrachtgever.



Google earth

voet
meter



bouwen in de erfscheiding
(groenstrook openbaar blijft)



Google earth

voet
meter



ingang "de hofhoek"

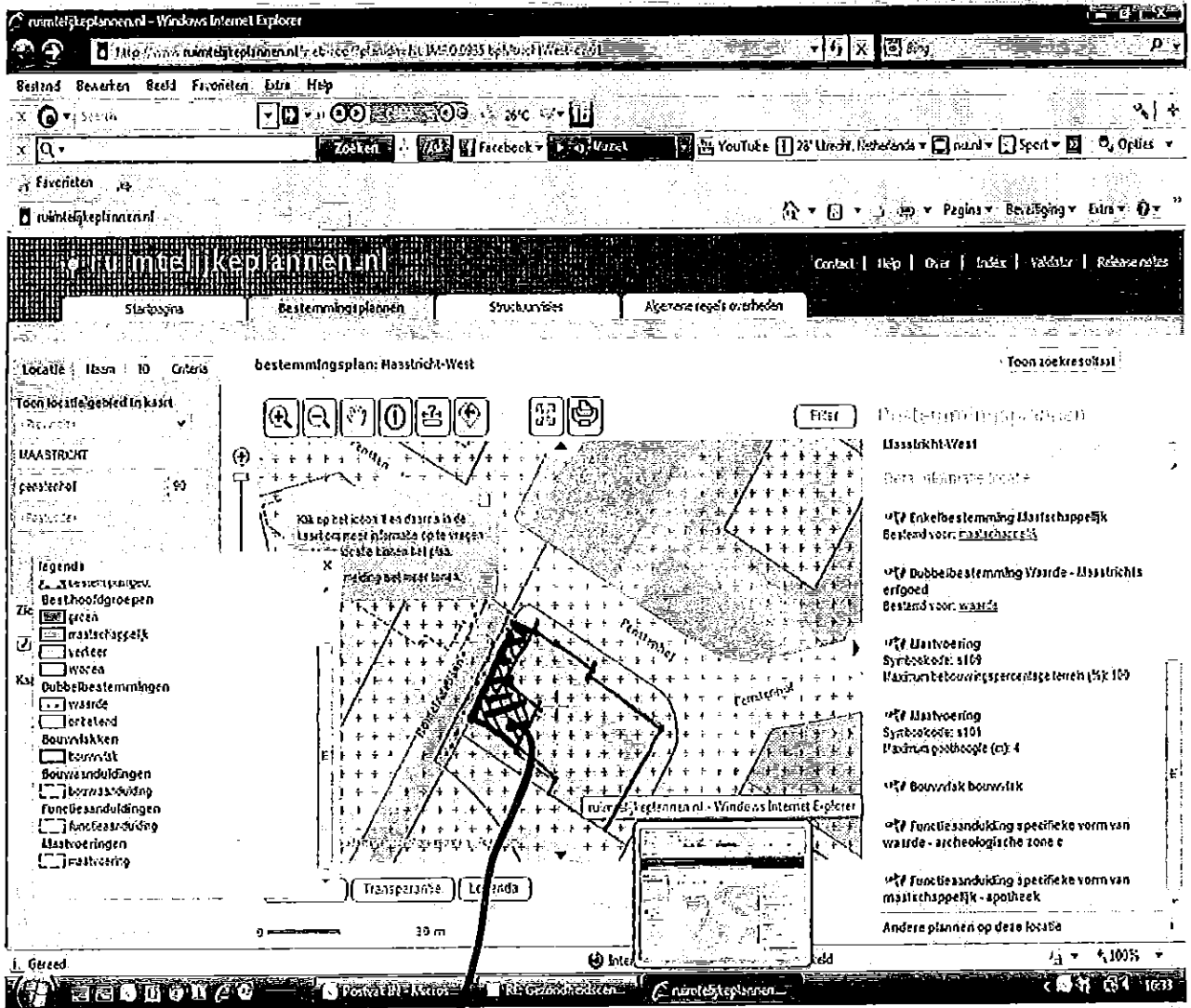


Google earth

voet
meter



overzichts foto vanaf
hoek dianahof - penatenhof.



situatie op dit moment.

uitbreiding

(7.)

Van:
Verzonden: maandag 25 juni 2012 9:31
Aan: Post Gemeente Maastricht
CC:
Onderwerp: FW: Nieuwe Zienswijze

LS., bijgaande zienswijze is bij mij binnengekomen, maar behoort bij team ruimte te worden afgehandeld in het kader van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Maastricht – West.
Graag de ontvangst hiervan bij indieners bevestigen.

et,

Nb. Tevens verzonden aan ter kennisname. Gb.

Van:
Verzonden: zondag 24 juni 2012 17:33
Aan:
Onderwerp: Nieuwe Zienswijze

GEMEENTE MAASTRICHT
Team vergunnen

Maastricht, 21-06-2012.

Zienswijze tbv. het Bestemmingsplan West, pand Lammergierstraat 15 te Maastricht.

Zienswijze zoals gevraagd door dd. 06-06-2012 tbv. het Bestemmingsplan West. Betreft pand aan de Lammergierstraat 15 te Maastricht.

Wanneer het aan een oplossing zou kunnen bijdragen dan zijn wij bereid om de strook grond die mijn moeder voor het pand bezit te benutten om de oprit te verbreden en op die manier het karakter van 'woonerf' te versterken. Ik wijs er wel op dat dit voor mijn moeder een behoorlijk kostbare ingreep zou betekenen maar zij zou dit er voor over hebben. Een voordeel van verbreding zou verder zijn dat we 5 oude bomen - die op sterven na dood zijn - zouden kunnen vervangen door nieuwe omdat er dan meer 'bodem' beschikbaar is voor deze bomen. Uiteraard zijn we dan ook bereid om voor deze verbreding van de oprit en het aanplanten van nieuwe bomen een omgevingsvergunning aan te vragen.

HISTORIE.

De oorzaak van de huidige problemen liggen 17 jaar terug. Er is toen door mijn vader een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een appartement in een gedeelte van een bestaande loods. Bij de realisering van dit eerste appartement

is afgeweken van de afgegeven vergunning (dd.24-08-1995 , SOG 95-0259B) . Dit appartement is gerealiseerd in de loop van 1996 . Later heeft mijn vader een 2e appartement gerealiseerd in dezelfde loods en hiervoor is naar ons pas veel later is gebleken geen vergunning aangevraagd . Dit appartement is gerealiseerd in de loop van 1997 / 1998 . De enige verklaring die ik kan geven voor deze hele gang van zaken is ' het ernstig ziek worden van mijn vader ' . Hij is ernstig ziek geworden in 1995 en het was snel duidelijk dat de situatie uitzichtloos was , hij is overleden begin oktober 1998 . Hij heeft naar mijn mening volledig overhaast de plannen die hij al langer had gerealiseerd , met alle gevolgen van dien 17 jaar later . Mijn moeder , 77 jaar oud en nu meer dan 50 jaar woonachtig aan de Lammergierstraat 15 , is nooit gedetailleerd op de hoogte geweest van de plannen .

De vergunning die voor het 1^e appartement is afgegeven is bouwkundig en architectonisch gezien een volledige miskleun van de toenmalige architect ! Er staat in de ontwerptekeningen een gang op de eerste verdieping getekend waarvoor onvoldoende ruimte beschikbaar zou zijn geweest ! . Ik keur het niet goed maar ik kan mij er alles bij voorstellen waarom mijn vader afgeweken is van deze bouwtekeningen .

Wij hebben ons nooit vragen gesteld bij de realisatie van de 2 appartementen aangezien de zaak bouwtechnisch gezien heel simpel ligt . De bestaand loods is volledig symmetrisch verbouwd tot een linker en rechter appartement waarbij de dikke scheidingsmuur in het midden als het ware als natuurlijke scheiding is gebruikt .

Wat ons verbaasd heeft is het feit dat er nooit eerder door de gemeente aan de bel getrokken is . Aansluitingen van gas / water / electra / telefoon waren toch bij de gemeente bekend ! In de afgelopen 17 jaar hebben diverse medewerkers van de gemeente zeker 10 maal bezoeken aan het pand gebracht . Wij zijn dan ook van mening dat de last onder dwangsom niets te maken heeft met ' technische of architectonische tekortkomingen ' . Maar met het zuivere feit dat de vergunning niet in orde is . Uiteraard behoort een vergunning wel in orde te zijn .

Wij willen er nu alles aan doen om de omgevingsvergunning volledig op orde te brengen . Daarvoor heb ik zowel juridische als bouwkundige bijstand gevraagd , respectievelijk aan Boels/Zanders Advocaten en aan de Architect .

Ik heb juridische hulp ingehuurd aangezien Wolder 10-tallen panden telt - vaak voormalige boerderijen of boerenwoonhuizen - die omgevormd zijn tot appartementen of studentenstudio's . Concreet noem ik hier : Pand Winterslag 1 , Lammergierstraat 23 en Lammergierstraat 35 . Het is in principe niet onze bedoeling om te gaan procederen .

Wij willen graag dat u in samenspraak met de tot een werkbare en ook realistische oplossing komt . Een oplossing die voor alle partijen acceptabel is en die het uiteraard voor ons mogelijk zal maken om een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen .

Ik verwijs verder naar de uitgebreide zienswijze zoals wij die opgesteld hebben naar aanleiding van het voornemen van de gemeente om een last onder dwangsom op te leggen . Deze geeft in extenso onze visie op de zaak weer .

Hopende u hiermee adequaat geïnformeerd te hebben ,

De inhoud van deze e-mail kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor bovenvermelde geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van de inhoud daarvan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig. Mocht deze e-mail ten onrechte bij u terecht gekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen onder telefoonnummer (+31) (0)40-2086900 of via het e-mailadres van deze afzender.

Juiste en volledige overdracht van de inhoud van e-mailberichten inclusief bijlagen is ondanks de uiterste zorgvuldigheid die betracht wordt bij de samenstelling en verzending niet te garanderen. HumanCapitalCare en de aan haar gelieerde ondernemingen zijn niet aansprakelijk voor directe of indirecte schade als gevolg van onjuistheden, problemen veroorzaakt door, of inherent aan elektronische communicatie.

Voor meer informatie over de verwerking van persoonsgegevens kijkt u op

[



blad 1/1 1204-24_br02

Gemeente Maastricht
t.a.v. de gemeenteraad
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Maastricht, 05 juli 2012
Kenmerk : 1204-24 br02
Project :
Betreft : **Zienswijze** ontwerp bestemmingsplan 'Maastricht – West'

Geachte gemeenteraad,

Bij deze deel ik u mede, namens mijn opdrachtgever de heer .., dat wij hebben geconstateerd dat het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan nadelig is gewijzigd ten opzichte van het bestaande bestemmingplan.

In het bestaande bestemmingsplan staat er op het object de aanduiding '**bedrijf**', in het ontwerp is dit 'woning met praktijkruimte' geworden. Wij verzoeken u dit te corrigeren.

Relevante gegevens zijn:

Eigenaar

Adres object :

Bestemmingsplan :

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zie de aanpassing tegemoet.

Met vriendelijke groet,

