



Raadsvergadering	22 maart 2016
Volgnummer	12-2016
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2016-05011
Collegevergadering	16-02-2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer:
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Ontwerp Bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost bijlage 3 3 zienswijzen
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van B&W heeft ingestemd met het aanbieden van het raadsvoorstel inzake het vaststellen van bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost aan de raad. Vaststelling van het plan is nodig om te voldoen aan de opdracht van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2014 om een viertal planonderdelen van het op 18 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Maastricht Zuidoost aan te passen dan wel te heroverwegen. Daarnaast is van de gelegenheid is gebruik gemaakt om een andere aanpassing juridisch te regelen.



Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de wijzigingen zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende "Lijst van wijzigingen";
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepact-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 23 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn 3 zienswijzen ingediend die in paragraaf 3 inhoudelijk worden behandeld.

Daarnaast wordt voorgesteld een ambtshalve wijziging mee te nemen

De gemeenteraad dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

2. Gewenste situatie.

Op basis van de standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen en het voorstel inzake de ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost gewijzigd vast te stellen.



3. Argumenten.

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In het kader van de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost zijn binnen de termijn 3 zienswijzen ingediend:

1. door reclamant 1: Gasunie, Postbus 181, 9700 AD Groningen, gedateerd 3 november 2015, ingekomen 4 november 2015, kenmerk 2015.37851;
2. door reclamant 2: Gijs Heutink Advocaten, gemachtigd namens Heuts Onroerend Goed BV en Heuts Automaterialen BV, _____ gedateerd 1 december 2015, ingekomen 1 december 2015, kenmerk 2015.41762;
3. door reclamant 3: Boels Zanders Advocaten, gemachtigd namens Wyckerveste Adviseurs BV, gedateerd 1 december 2015, ingekomen 1 december 2015, kenmerk 2015.41694.

3.1 Zienswijzen

Allereerst merken wij op dat de door reclamanten 1 tot en met 3 ingediende zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend en voorzien zijn van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Reclamant 1:

Reclamant heeft de volgende drieledige zienswijze:

- a) Er ontbreekt een deel van de belemmeringenstrook van gasleiding Z-500-01 aan de Universiteitssingel.

Reactie:

Dit deel van de belemmeringenstrook zal worden opgenomen op de verbeelding.

- b) In een nagekomen e-mailbericht verzoekt Gasunie ter hoogte van de Sint Gerardusweg en het Viaduct met de J.F. Kennedybrug een verleende omgevingsvergunning voor het uitlussen van een deel van de gasleiding toe te voegen aan de verbeelding met de bijbehorende beschermingszone.



Reactie:

Op basis van de verstrekte informatie zal de gemeente dit corrigeren voor zover dat mogelijk is binnen de plangrens van dit plan. Dit betekent dat het plangebied van dit reparatie- en actualiseringsplan moet worden uitgebreid. Een deel van de beschermingszone kan echter niet in dit plan worden geregeld, omdat dit buiten het 'moederplan' Maastricht Zuidoost valt. Dat deel van de beschermingszone is gelegen in het plangebied van het 'Tracébesluit A2 Passage Maastricht' zal te zijner tijd in een ander bestemmingsplan moeten worden geregeld.

- c) Verzocht wordt de afwijkingsmogelijkheid voor het afwijken van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 20 lid 1.3 te schrappen, daar voor kwetsbare objecten geen afwijking mogelijk is.

Reactie:

Het artikellid met deze afwijkingsmogelijkheid wordt geschrapt.

- d) Er wordt een voorbeeldregel meegezonden om externe veiligheid bij bedrijven en de vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te reguleren. Verzocht wordt te overwegen deze regeling op te nemen als vervangende regeling voor 'veiligheidszone - externe veiligheid'.

Reactie:

In het kader van de uniformiteit is bij alle bestemmingsplannen in Maastricht de term 'veiligheidszone – externe veiligheid' aangehouden. Deze benaming blijft de gemeente Maastricht aanhouden. De inhoudelijke beschrijving (de voorgestelde regeling) wordt overgenomen.

Reclamant 2

Reclamant heeft een tweeledige zienswijze:

- a) De detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen) is niet opgenomen in de regels, terwijl dit wel in de verleende vergunning op basis van een 'oude' artikel 19 WRO-procedure is vastgelegd. Verzocht wordt dit alsnog te regelen.

Reactie:

Detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen). is abusievelijk niet opgenomen. Voor de zone van het 'Autoparc', gelegen tussen de Graanmolen en de Volmolen plus het autobedrijf aan de Molensingel 45, wordt een functieaanduiding 'detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen)' opgenomen. Hiervoor is een uitbreiding van het plangebied van het



voorliggende bestemmingsplan noodzakelijk; deze uitbreiding valt wel binnen de plangrens van het 'moederplan' Maastricht Zuidoost en kan derhalve worden doorgevoerd.

- e) Het uitvoeren van overige branchevreemde detailhandel is ten onrechte niet toegestaan. Er worden vergelijkingen getrokken met andere gemeenten, andere bedrijventerreinen binnen Maastricht, en Tuincentrum Molensingel. Daarnaast wordt door reclamant aangegeven dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is.

Reactie:

Elke gemeente heeft zijn eigen beleidsregels. Wat in andere gemeenten is toegestaan hoeft niet in de gemeente Maastricht te worden toegestaan en vice versa. Daarnaast geldt ook dat hetgeen binnen de gemeente Maastricht op andere specifieke locaties (zoals Tuincentrum Molensingel) is toegestaan, is bepaald door andere procedures en andere daaraan ten grondslag gelegen afwegingen. Deze kunnen derhalve niet met elkaar worden vergeleken en kunnen ook niet worden betrokken bij de afwegingen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Dit is overigens bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onderdeel 6.3 van de 'Overwegingen'). Ook is in dit deel van de uitspraak in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn aangegeven dat de raad in haar overwegingen niet heeft gemotiveerd aan de hand van concurrentieverhoudingen. De gemeente handhaaft haar standpunt dienaangaande.

Reclamant 3

Reclamant heeft als zienswijze dat hij de jachthaven Portomaar in het bestemmingsplan geregeld wil zien. Als motivering worden de volgende aspecten benoemd:

- het bepaalde in de Structuurvisie Maastricht 2030 ten aanzien van versterking van de waterrecreatie aan de oostelijke Maasoever;
- de vergunning van Rijkswaterstaat uit 1995 waarin volgens reclamant wel degelijk een jachthaven is vergund;
- de toets aan de natuurwetgeving die principe de conclusie inhoudt dat het aanleggen van een jachthaven geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het Vogeleiland; bovendien is de uitgevoerde quickscan in eerste aanleg niet noodzakelijk omdat geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling.



Reactie:

De gemeente heeft niet gezegd dat de ontwikkeling van de jachthaven absoluut niet aan de orde kan zijn. De gemeente heeft aangegeven dat voor een volledige afweging inzake het toelaten van een jachthaven zonder aanvullende voorzieningen ten aanzien van een aantal belangrijke aspecten aanvullende onderzoeken c.q. gegevens nodig zijn die door initiatiefnemer aangereikt dienen te worden. Ook Rijkswaterstaat heeft daar in haar brief van 10 september 2012 aan Wyckerveste BV nadrukkelijk op gewezen.

Structuurvisie Maastricht 2030

In de Structuurvisie Maastricht 2030 is aangegeven dat de nadruk in dit gebied ligt op het versterken van de landschappelijke en recreatieve waarde met als thema 'waterrecreatie'. Daarbij is ook aangegeven dat deze versterking zou kunnen plaatsvinden door de oevers van de Pietersplas beter toegankelijk te maken voor waterrecreatie. Daarmee wordt in eerste instantie door de raad bedoeld het bereikbaar maken en/of houden van de oever voor extensieve recreatie voor wandelaars, fietsers en andere vormen van langzaam verkeer. Een belangrijk aspect daarbij is het openbaar toegankelijk houden van het resterende deel van de oever aan deze zijde van de Maas.

Zoals in het reparatieplan aangegeven, bevat een Structuurvisie geen verplichting om een jachthaven te realiseren. Mocht er een concreet plan zijn om een jachthaven te realiseren dan verzet de Structuurvisie zich daar in strikt formeel niet tegen. Echter, er zijn ook andere aspecten die bij een dergelijke afwegingen een rol spelen. Zo is de financiële haalbaarheid een belangrijk onderwerp. In een eerdere procedure is een jachthavenontwikkeling met hotel en recreatiewoningen afgewezen omdat dit plan niet uitvoerbaar was vanwege de beperkingen ten aanzien van de Beleidsregel Ruimte voor de Rivier (later: Beleidsregels Grote Rivieren). Voor het niet tot uitvoer komen van dit plan is Van Rijksweg na jaren van procederen uiteindelijk een schadevergoeding uitgekeerd aan reclamant. Nu aanvullende voorzieningen niet zijn toegestaan, heeft de raad grote twijfels of een jachthaven met alleen een aanlegsteiger, zonder andere voorzieningen (zoals restaurant, servicepunt, opslag- en onderhoudsvoorzieningen, clubhuis, recreatiewoningen of anderszins bij een jachthaven behorende voorzieningen) uit



bedrijfseconomisch oogpunt een haalbare kaart is. Indien de haalbaarheid van een plan niet inzichtelijk is gemaakt of kan worden gemaakt heeft de raad een gegronde reden hier geen medewerking aan te verlenen.

Vergunning Rijkswaterstaat

Ten aanzien van de vergunning van de jachthaven het volgende. Reclamant geeft aan dat de constatering van de raad dat de vergunning van RWS d.d. 09.06.1995 niet strekt tot het mogelijk maken van een jachthaven onjuist is. De raad blijft echter bij haar standpunt in dezen. Er is in 1995 door RWS vergunning verleend voor 'het maken en behouden van ophogingen'. De vergunning beperkt zich ook nadrukkelijk tot deze ophogingen en een aanlegsteiger. De vergunning is nadrukkelijk en niet van toepassing op andere zaken zoals bouwwerken die ook op de tekening voorkomen. In de vergunning is ook door RWS aangegeven dat zij met de realisering van een jachthaven niet bedoelt de jachthaven die reclamant voor ogen heeft in het plan 'Portomaar'. Het plan Portomaar met al zijn voorzieningen en verblijfsrecreatieve objecten is ook het plan dat bij de raad bekend is. Er is door reclamant nooit formeel een plan gepresenteerd voor een jachthaven zonder voorzieningen. RWS doelt in de vergunning uitsluitend op de aanlegsteiger en de ophogingen in de waterbodem. Zij gebruikt de term 'jachthaven' puur in deze context. In haar brief van 21 september 2012 merkt RWS nog eens nadrukkelijk op dat de vergunning uit 1995 zich beperkt tot de meergenoemde ophogingen en de steiger. Ook wordt in deze brief vermeld dat aan een toestemming op grond van de huidige beleidsregels (die dus nog niet is aangevraagd en niet is verleend) voorwaarden worden gesteld waaronder in ieder geval het compenseren van waterstandverhogende effecten. Er is door reclamant tot op heden geen nieuwe aanvraag bij RWS ingediend en indien er geen aanvraag is ingediend kan er ook geen vergunning zijn of worden afgegeven.

Tenslotte wordt er in de brief van 2012 op gewezen dat een Waterwet vergunning (die aanvullend nodig is) ziet op een integrale vergunning waarbij aan diverse aspecten moeten worden bezien(o.a. milieuhygiënische aspecten waaronder afvalwaterlozingen). Zo'n vergunning zal ook met andere bevoegde gezagen op grond van de Waterwet moeten worden afgestemd.

Tot dusverre is dat voor zover wij nu weten niet gebeurd.



De raad is bereid tot een separate afweging, maar op dit moment is geen positieve afweging mogelijk omdat niet inzichtelijk is of een watervergunning op grond van het huidige beleid en de huidige wet- en regelgeving op het gebied van de waterafvoercapaciteit van de grote rivieren wordt verleend en hoe een dergelijke jachthaven zonder de destijds door de Raad van State geschrapte commerciële voorzieningen economisch te verantwoorden is.

Quickscan natuurwetgeving

Ten aanzien van de quickscan natuurwetgeving het volgende. Dit eiland is in het POL2014 aangemerkt als 'Goudgroene landschapszone'. Dit is het zwaarst mogelijke beschermingsregime voor natuurgebieden. In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal. Deze categorisering van dit gebied impliceert belangrijke natuurwaarden die beschermd en versterkt dienen te worden. Deze provinciale waardering van dit eiland is, samen met de zorgplicht die in het kader van de Flora- & Faunawet geldt, de reden geweest dat de gemeente een quickscan heeft laten uitvoeren. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat de Flora- en faunawet op voorhand geen belemmeringen opwerpt voor de aanleg van een jachthaven; er is echter nog onvoldoende zicht op de gevolgen van de aanleg van een jachthaven voor een aantal soorten. Dit heeft de raad er mede toe doen overwegen op dit punt nog geen definitief besluit te nemen ten aanzien van de aanleg van de jachthaven.

Reclamant geeft aan dat een beoordeling of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is pas aan de orde komt op een moment dat een procedure op grond van de Flora- en faunawet wordt gestart. Daarnaast stelt reclamant dat de raad het plan niet had mogen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van de plan in de weg staat. In dit geval is, anders dan reclamant beweert, de conclusie van het verrichte onderzoek dat de Flora- en faunawet de ontwikkeling van een jachthaven op voorhand niet in de weg staat, maar dat de voorwaarden en maatregelen die daarvoor moeten worden genomen nog niet zijn uitgewerkt of onderzocht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de verwachting is dat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is; voor een definitieve beoordeling hiervan is nog aanvullend onderzoek naar bepaalde soorten noodzakelijk.



Zoals reclamant terecht aangeeft is komt de vraag of een ontheffing noodzakelijk is, pas aan de orde indien een procedure op grond van de Flora- en faunawet is opgestart. Dat is in voorliggende situatie niet aan de orde, derhalve hoeft deze vraag thans ook niet beantwoord te worden.

Tenslotte merkt reclamant op dat de jachthaven strikt genomen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft, omdat deze reeds mogelijk was in het bestemmingsplan 'Portomaar'. Deze constatering is onjuist.

In de voormalige Beleidslijn ruimte voor de Rivier uit 1995 is aangegeven welke plannen niet door kunnen gaan als gevolg van deze beleidslijn. Onder het kopje "Overgangssituaties" is aangegeven dat beoordeling van alle voorgenomen plannen noodzakelijk is om te voorkomen dat op basis van het "oude beleid" de komende jaren onherroepelijk wordt ingeteerd op de nog resterende ruimte in het winterbed. In paragraaf VII van de toelichting daarop staat dat indien voorgenomen plannen op basis van de heroverweging beleidsmatig niet kunnen worden toegestaan in het winterbed, alle betrokken overheden in overleg dienen na te gaan welke juridische mogelijkheden er zijn om deze plannen in te (doen) trekken. Hierbij worden tevens de financiële consequenties betrokken van afstel van deze plannen (schadeclaims) waarbij ook de voorgeschiedenis van de plannen een rol kan spelen. Op deze wijze kan per plan gekomen worden tot maatwerk. Voor Portomaar heeft ook een dergelijke afweging plaatsgevonden, die ertoe heeft geleid dat het plan niet door kon gaan en dat een schadevergoeding is uitgekeerd.

Resumerend wordt het plan op basis van deze zienswijze niet aangepast.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Er speelt binnen het AZM/Maestrokliniek een bouwvoornemen, in relatie tot het plaatsen van een nieuwe scanner, om op een deel van het Maestrobeouw, dat in de bestaande situatie nog niet de hoogte heeft die op de verbeelding is aangegeven, twee bouwlagen toe te voegen. In het 'moederplan' Maastricht Zuidoost is dit niet toegestaan. Gebleken is dat voor bestaande gebouwen de bestaande situatie geldt als toegelaten maatvoering.



Ambtshalve wordt voorgesteld voor alle bestemmingen waar deze bepaling in voorkomt een uniforme aanvullende bepaling op te nemen op basis waarvan B&W via omgevingsvergunning kunnen afwijken van de betreffende bepaling met als criteria:

1. tot maximaal de hoogte of goothoogte zoals die op de verbeelding is aangegeven;
2. geen belemmeringen bestaan vanuit milieuoogpunt ;
3. de uitbreiding stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3.3 Lijst van wijzigingen

Het plan zal als gevolg van deze zienswijzen en in verband met het voorstel tot amts halve wijziging als volgt worden gewijzigd:

Verbeelding:

- opnemen ontbrekende deel belemmeringenstrook gasleiding Z-500-01 langs de Universiteitssingel, voor zover gelegen binnen het plangebied;
- opnemen deel van leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook ter plaatse van de gasleiding nabij de J.F. Kennedybrug en Sint Gerardusweg door oprekking van de plangrens van voorliggend bestemmingsplan, voor zover dit past binnen de begrenzing van het moederplan bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost';
- opnemen van een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's' over de zone van het 'Autoparc', begrensd door de Graanmolen en de Volmolen, alsmede ter plaatse van het automobielbedrijf aan de Molensingel 45.

Regels:

Als gevolg van de zienswijzen:

- opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen) ' binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein-1'
- schrappen artikel 20, lid 1.3 'Afwijken van de bouwregels';
- de vervangende regeling opnemen voor de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid', conform voorstel Gasunie;



Als gevolg van de ambtshalve wijziging:

- voor alle bestemmingen waar de bepaling voorkomt dat de bestaande bouwhoogte de maximaal toegestane bouwhoogte is een uniforme aanvullende bepaling op te nemen op basis waarvan B&W via omgevingsvergunning kunnen afwijken van de betreffende bepaling met als criteria:
 - o 1. tot maximaal de bouwhoogte of goothoogte zoals op verbeelding is aangegeven;
 - o 2. geen belemmeringen vanuit milieuoogpunt en
 - o 3. stedenbouwkundig aanvaardbaar.

4. Alternatieven.

Zie gestelde onder paragraaf 3. 'Argumenten'.

5. Financiën.

Niet van toepassing.

6. Vervolg.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

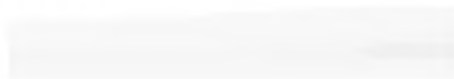
7. Participatie

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,





Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 februari 2016, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2016-05011;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de wijzigingen zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende "Lijst van wijzigingen";
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepact-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 22 maart 2016.

ge griffier,

/

voorzitter,