



Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' is nodig wegens een aantal aanpassingen / heroverwegingen van het door de gemeenteraad op 18 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Enerzijds zijn er vier planonderdelen die een heroverweging vragen als gevolg van een uitspraak van de Raad van State van 5 november 2014. Anderzijds zijn er drie kleinere aanpassingen van het plan nodig voor ontwikkelingen die sinds juni 2013 actueel zijn geworden. Het plan wordt op 23 oktober 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' te accorderen en vrij te geven voor terinzagelegging;
2. de portefeuillehouder te mandateren tot het goedkeuren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan



1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is het 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'. Deze naamgeving heeft twee elementen in zich: 'reparatie' en 'actualisering'. De aanleiding tot het in procedure brengen van voorliggend bestemmingsplan is dan ook tweeledig. Enerzijds zijn de gevolgen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 05.11.2014 met kenmerk 201308364/1/R3 inzake de beroepschriften tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 18.06.2013) in dit plan verwerkt. Dit is het 'reparatiedeel' van dit plan. Anderzijds zijn, los van voornoemde uitspraak, drie (kleinschalige) aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' in het plan doorgevoerd die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch zijn verankerd. Dit is het 'actualiseringsdeel' van dit plan.

2. Context

Er is met de vaststelling van dit plan geen sprake van nieuw beleid. Het actualiseringsplan Maastricht Zuidoost past binnen de bestaande beleidskaders; de onderwerpen van het reparatiedeel respectievelijk het actualiseringsdeel zijn eveneens hieraan getoetst.

Het 'reparatie'- gedeelte van het plan (de aanpassingen op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) bestaat uit de volgende vier onderdelen:

1. de juridische regeling met betrekking tot een gasdrukmeet- en regelstation aan de Watermolen;
2. de juridische regeling en de daarin vastgelegde recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot de ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg gelegen gronden (ook bekend als 'Portomaar');
3. de beperking in de juridische regeling ten aanzien van specifieke vormen van detailhandel ter plaatse van het pand Molensingel 15;
4. het vervallen van functionele en bouwmogelijkheden op het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM) c.a. ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het 'actualiserings'-gedeelte van het plan (de aanpassingen op basis van enkele kleinschalige nieuwe ontwikkelingen) bestaat uit de volgende drie onderdelen:



1. een bedrijfsperceel op bedrijventerrein De Karosseer;
2. infrastructurele aspecten in verband met de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus;
3. uitlussen van een gasleiding van Gasunie;
- .

Onder punt 3 van deze nota zijn deze onderdelen beknopt uitgewerkt.

3. Gewenste situatie

A. Aanpassingen 'reparatie-gedeelte'.

Onderstaand is kort en bondig (waar noodzakelijk wat uitgebreider) aangegeven op welke punten het plan is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ad. 1 Juridische regeling met betrekking tot een gasdrukmeet- en regelstation aan de Watermolen.

De kern van het beroepschrift was dat niet alleen het gebouw van het gasdrukmeet- en regelstation als zodanig aangeduid moest zijn, maar het gehele perceel. Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is derhalve het gehele perceel van belanghebbende voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation (sb-gr)'. Op basis van deze nieuwe begrenzing is voorts de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' aangepast tot een zone van 25 meter rondom het perceel.

Ad. 2 De juridische regeling en de daarin vastgelegde recreatieve ontwikkelings-mogelijkheden met betrekking tot de ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg gelegen gronden (ook bekend als 'Portomaar').

Dit onderwerp heeft een meer uitgebreide toelichting. Het betreft het vraagstuk Portomaar (aan de orde zijnde partijen: provincie, gemeente en Wyckerveste). Het beroep van belanghebbende is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Recreatie' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' voor het gebied ten zuidwesten van de



kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg. Volgens belanghebbende was in het vorige bestemmingsplan ter plaatse onder meer de aanleg van een jachthaven met recreatieve voorzieningen voorzien.

De Raad van State splitst het beroep in de afweging in twee onderdelen.

a. Ten aanzien van de geplande recreatieve voorzieningen (recreatiewoningen, hotel c.a.) geeft de Raad van State aan dat de gemeenteraad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het plan niet uitvoerbaar is, met name omdat deze voorzieningen als niet-riviergebonden activiteiten kunnen worden aangemerkt.

b. Ten aanzien van de jachthaven overweegt de Raad van State, mede verwijzend naar een RWS-vergunning uit 1995 (uitsluitend voor het ophogen van de waterbodem) en rekening houdend met het feit dat een jachthaven een watergebonden voorziening is die in beginsel in het stroomvoerend regime van de rivier mogelijk is en dat de Structuurvisie Maastricht een versterking van de recreatieve functies nastreeft met als thema waterrecreatie, dat de raad niet geconcretiseerd heeft waarom een nieuwe jachthaven niet wenselijk is.

In de formele beslissing vernietigt de Raad van State het plandeel met de bestemming 'Recreatie' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Stroomvoerend' voor wat betreft de locatie Portomaar. De bestemming 'Water', voor zover daarin de jachthaven mogelijk gemaakt zou moeten worden, is evenwel in stand gebleven. Vervolgens draagt de Raad van State de gemeente Maastricht op een nieuw besluit te nemen over de onderdelen die zijn vernietigd met in achtname van de overwegingen.

Overwegingen

Ten aanzien van deze casus zijn de volgende overwegingen meegenomen.

1. *Vergunningen*

Wyckerveste heeft géén vergunning van Rijkswaterstaat om een jachthaven aan te leggen. Het betreft alleen een vergunning uit 1995 op basis van de (oude) Rivierenwet voor het ophogen van de waterbodem. Formeel heeft Wyckerveste ook geen nieuwe vergunningaanvraag gedaan bij Rijkswaterstaat. Er is in dezen derhalve geen sprake van een concrete vergunningaanvraag.

2. *Nadeelcompensatie*



Wyckerveste heeft via een gerechtelijke procedure tot bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nadeelcompensatie ontvangen vanwege de inwerkingtreding van de beleidslijn Grote Rivieren in 1995 en het als gevolg daarvan niet doorgaan van de ontwikkeling van de recreatievoorzieningen behorende bij de jachthaven (recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen).

3. *Jachthaven zonder voorzieningen*

Uit uitspraak van de Raad van State kan worden geconcludeerd dat de geplande recreatieve voorzieningen (recreatiewoningen, hotel c.a.) niet uitvoerbaar zijn, met name omdat het niet-riviergebonden voorzieningen betreft. De gemeenteraad heeft deze conclusie derhalve terecht getrokken en heeft deze functies dan ook terecht niet bestemd in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Deze conclusie leidt ertoe dat alleen een jachthaven zonder voorzieningen onderwerp zou kunnen zijn van besluitvorming. Voor de gemeente is het vervolgens de vraag of een dergelijke voorziening haalbaar/uitvoerbaar is zonder inkomsten van horeca, recreatiewoningen dan wel aanverwante voorzieningen.

4. *Structuurvisie Maastricht 2030*

In de Structuurvisie Maastricht 2030 zelf is niet veel opgenomen over de ontwikkeling van de locatie Portomaar. Ten aanzien van de zuidzijde van de oostelijke Maasoever is vermeld dat het recreatief gebruik van het water kan worden versterkt door de oevers van de Pietersplas beter toegankelijk te maken voor waterrecreatie. Op de bijbehorende kaart loopt het beoogde fietspad ook langs de Portomaar-locatie. Ook staat aangegeven dat gestreefd wordt om aan de zuidoostzijde het water meer toegankelijk te maken voor de recreant. Ook is aangegeven dat in het zuidelijk Maasdal de nadruk ligt op de verdere ontwikkeling van de dagrecreatie.

Deze bewoordingen vinden hun basis in de gebiedsvisie voor het grensgebied tussen de stad Maastricht en de kern Eijsden. De gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten hebben in 2012 ambtelijk in gezamenlijkheid gewerkt aan de opstelling van deze visie, die formeel als zodanig niet bestuurlijk is vastgesteld, maar wel de opmaat is geweest voor de structuurvisie Maastricht 2030.

Het streven hierbij was om de waarde van het gebied voor recreatief (mede)gebruik te vergroten, zodat dit voor de eigen inwoners mogelijkheden biedt om te recreëren. Het uitgangspunt van deze gebiedsvisie is geen grootschalige attracties en/of voorzieningen toe te voegen, maar gebiedseigen kansen te benutten, waarbij recreatief medegebruik en het gebruik als uitloopgebied, alsmede landschaps- en natuurbeleving centraal staan. Een belangrijk aspect bij deze visie is de zonering van de Maasoevers. Deze zijn, met name in het zuidelijk deel van de oostelijke Maasoever, grotendeels



geprivatiseerd en derhalve niet openbaar toegankelijk voor het publiek. In de visie is het streven vastgelegd om in overleg met de eigenaren te komen tot meer toegankelijk in de vorm van een wandel- en/of fietsroute door het gebied, die aansluit op een route door de Eijsderbeemden

5. POL 2014

In het POL2014 is het gebied aangemerkt als 'bronsgroene landschapszone', hetgeen betekent dat een ontwikkeling mogelijk is mits er gecompenseerd wordt (tegenprestatie) en een goede landschappelijke inrichting plaatsvindt. De provincie (ambtelijk) kan deze ontwikkeling beleidsmatig niet tegenhouden (mits tegenprestatie en landschappelijke inpassing voldoende zijn).

6. Gebiedsbescherming en soortenbescherming

Er heeft recent een nieuwe quickscan flora- en fauna/onderzoek gebieds- en soortenbescherming plaatsgevonden op het op ca. 100 meter van de locatie gelegen Vogeleiland; dit onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat de ontwikkeling van een jachthaven op de beoogde plek knelpunten oplevert, maar dat deze binnen de wet- en regelgeving met de juiste compenserende en/of mitigerende maatregelen zijn op te lossen. De vraag is echter welke kosten gemoeid zijn met dergelijke maatregelen en of dit een ondermijning betekent van de uitvoerbaarheid van het plan.

Voorgesteld wordt de regeling zoals deze thans in het bestemmingsplan is opgenomen, te handhaven en nu geen definitief besluit te nemen over deze locatie. Er is op dit moment geen sprake van een concrete aanvraag, er is onvoldoende duidelijkheid over de haalbaarheid van een plan zonder de realisatie van andere recreatieve voorzieningen en ook niet over de haalbaarheid van het plan indien noodzakelijke maatregelen ten behoeve van flora, fauna en/of gebiedsbescherming moeten worden uitgevoerd.

Het verzoek van Wyckerveste dient op basis van een concrete specifieke aanvraag als separaat initiatief in behandeling te worden genomen en te worden beoordeeld, waarbij het toevoegen van verblijfsrecreatie, maar ook een centraal voorzieningengebouw met horeca, gelet op de uitspraak van de Raad van State en de passages in onze Structuurvisie, primair zeker niet wenselijk is. In hoeverre een jachthaven sec, zonder voorzieningen, op de aangegeven locatie wenselijk en/of economisch haalbaar is dient nader door initiatiefnemer te worden onderzocht en onderbouwd.

Ad. 3. De beperking in de juridische regeling ten aanzien van specifieke vormen van detailhandel ter plaatse van het pand Molensingel 15.



Het perceel van belanghebbende is bestemd tot 'Bedrijventerrein-1' en bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten). De handel in auto's en motorfietsen en reparatie- en servicebedrijven is in deze Staat van bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 2. Ingevolge de gebruiksregels behorende bij deze bestemming is detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, aangemerkt als strijdig gebruik. Belanghebbende voert onder meer detailhandel in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen op haar perceel. Deze vorm van detailhandel was met toepassing van een vrijstellingsprocedure onder de vigeur van de (oude) WRO toegestaan en dient derhalve als zodanig in de regels behorende bij deze bestemming te worden opgenomen. Genoemde vormen van detailhandel zijn voor het betreft het perceel van belanghebbende derhalve ten onrechte aangemerkt als strijdig gebruik. Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel van belanghebbende de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-detailhandel in automaterialen, - accessoires en - gereedschappen (sdh-aag)' opgenomen. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is de regel met betrekking tot strijdig gebruik gewijzigd.

Ad. 4 Het vervallen van functionele en bouwmogelijkheden op het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM) c.a. ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het beroepschrift van belanghebbende is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Maatschappelijk' voor het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM), het plandeel met de bestemming 'Gemengd-1' voor de gronden ten noorden van het terrein van het AZM en voor het plandeel met de bestemming 'Verkeer' voor de gronden ten noorden van de Paul Henri Spaaklaan. Belanghebbende voert aan dat de juridische regeling voor deze plandelen niet overeenkomt met de functionele en bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan. Een en ander heeft te maken met het toenmalige uitgangspunt alleen de huidige situatie vast te leggen. Conform een nieuwe inventarisatie van bestaande bouwhoogten en toegestane bouwhoogten en -percentages in het oude bestemmingsplan zijn de waarden op de verbeelding en/of in de regels aangepast waardoor thans minimaal dezelfde bouwrechten zijn opgenomen als ten tijde van het oude bestemmingsplan golden.

B. Aanpassingen 'actualiseringsgedeelte'.



Onderstaand is kort en bondig aangegeven op welke punten het plan is geactualiseerd.

Ad.1 Bedrijfsperceel op bedrijventerrein De Karosseer;

Op het perceel gelegen aan de Rudolf Dieselstraat (kadastraal nummer P7406) is een gebouw gelegen dat in het recente verleden dienst deed als kantine van de voormalige voetbalvereniging FC Vinkenslag. Vanaf het moment dat de voetbalvereniging is opgeheven, is door initiatiefnemers getracht het gebouw te gebruiken voor culturele en/of sociale evenementen en als vergaderlocatie en ontmoetingsruimte voor bewoners of bezoekers van het bedrijventerrein. In de loop van de tijd is gebleken dat het noodzakelijke financiële draagvlak voor een dergelijke functie in dit gebied te beperkt is. Het College van B&W heeft d.d. 23.04.2013 besloten dat, indien het initiatief tot behoud van deze voorziening niet slaagt, de bestemming van het gebouw wordt gewijzigd naar een volledige bedrijfsbestemming. Deze situatie ligt thans voor.

Concrete aanpassing:

De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeenschapshuis' is van de verbeelding en uit de regels verwijderd. De bestemming van het te bebouwen gedeelte van het perceel blijft 'Bedrijventerrein -2', conform bestaande regeling. De bestemming van het onbebouwde deel van het perceel is veranderd van 'Groen' in 'Bedrijventerrein-2'. Door middel van de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' is aangegeven tot waar het perceel bebouwd kan worden. Ter verduidelijking is in de regels een begripsbepaling opgenomen van een 'bedrijfsperceel' als zijnde een perceel ten behoeve van de uitoefening van één bedrijf.

Ad. 2. Infrastructurele aspecten in verband met de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus;

De Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus is een gezamenlijk product van de gemeente Maastricht, provincie Limburg, Universiteit Maastricht, Academisch Ziekenhuis Maastricht en de Brightlands Maastricht Health Campus BV. Deze partijen hebben een visiedocument opgesteld waarin in deel 1 de Structuurvisie Brightlands-Maastricht Health Campus (BL-MHC) is verwoord en in deel 2 een uitwerking van een schetsontwerp voor de eerste fase van het 'Hart' (het belangrijkste deelgebied van de toekomstige campus) van de campus is opgenomen.



De visie strekt tot een omvangrijke herontwikkeling van het bestaande gebied in Randwijck naar een nieuwe campusomgeving. De ontwikkeling van de beoogde Health Campus moet leiden tot een kwaliteitssprong voor excellentie en innovatie op het gebied van 'health' in zorg, onderwijs, onderzoek en bedrijvigheid. Om deze doelstelling te kunnen bereiken is een transformatie van de ruimtelijke setting van dit gebied in Randwijck noodzakelijk. De ruimtelijke transformatie van Randwijck is al benoemd in de Structuurvisie Maastricht 2030, waarin een transformatie naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving met interessante ontmoetingsplekken en synergie tussen onderdelen wordt aangekondigd. De planologisch-juridische doorvertaling van de uitwerking van deze visie in concrete plannen geschiedt gefaseerd op basis van concrete planinitiatieven die zich in de loop van de komende jaren zullen (kunnen) voordoen. Vooruitlopend op gebouwlijke initiatieven wordt voor het gebied van de Structuurvisie dat is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' de aanleg van voorzieningen voor langzaam verkeer en het realiseren van verkeersontsluitingen in algemene zin mogelijk gemaakt. Hiervoor is de regeling zoals opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' te beperkend.

Concrete aanpassing:

In de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' is in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van wegen en paden ten behoeve van de verkeersontsluiting van het gebied. Binnen de bestemming is daarnaast de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van bruggen ten behoeve van de verkeersontsluiting over water. Hiermee worden infrastructurele aanpassingen voorafgaand aan de gebouwlijke herontwikkeling van het gebied, planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Ad. 3. Uitlussen van een gasleiding van Gasunie;

Binnen het project 'Pigrun Maastricht Europaplein - MR Gronsveld' wil Gasunie onder andere op twee locaties schema's verwijderen en de aardgastransportleiding ter plaatse uitlussen. Dat betekent dat er heen en terug naar het achterliggende station een gasleiding komt te liggen (in plaats van de enkele leiding die er nu ligt). Dit is nodig om de afsluiterlocaties die kwetsbaarder zijn dan leidingsecties en meer gevoelig zijn voor beheer en onderhoud te laten vervallen. De locaties die het betreft zijn gelegen bij MR Gronsveld en knp Europaplein:

- gasdrukmeet- en regelstation (MR) Gronsveld: verwijderen afsluiterschema S-8851;



- knooppunt Europaplein: verwijderen afsluiterschema S-8855.

Deze locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'.

Concrete aanpassing:

De aardgastransportleidingen van Gasunie zijn in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' bestemd door middel van een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Voor het uitsluiten van de leiding zal op 4 meter ten opzichte van de bestaande leiding een nieuwe leiding worden gelegd. Feitelijk zal de belemmeringstrook van de aardgastransportleiding hierdoor 4 meter breder worden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aangepaste situatie meegenomen. De aanpassing is alleen zichtbaar op twee plekken op de verbeelding: aan de uiterste noordoostzijde van het plangebied en ter hoogte van het gasdrukmeet- en regelstation langs de spoorlijn Maastricht-Luik. De juridische regelgeving binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wijzigt niet. De dubbelbestemming behorende bij de bestaande leidingdelen blijft op de verbeelding staan; deze leidingdelen zijn immers nog in gebruik. Bij latere actualiseringen kunnen deze, indien zij buiten gebruik zijn gesteld, alsnog van de verbeelding worden verwijderd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën



Deze nota heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf “Communicatie” wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' te accorderen en vrij te geven voor terinzagelegging;
2. de portefeuillehouder te mandateren tot het goedkeuren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het plan conform de wettelijke eisen aan de gemeenteraad aangeboden. In het raadsvoorstel zal worden ingegaan op eventueel ingediende zienswijzen.

Na vaststelling door de gemeenteraad vindt opnieuw een publicatie plaats met een terinzagelegging van wederom 6 weken waarbij gelegenheid wordt geboden in beroep te gaan bij de Raad van State.