

ZIENSWIJZENRAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1'

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- , bij brief d.d. 16 april 2015, ontvangen 20 april 2015, reg. nr. 2015.14660, hierna te noemen reclamant 1;
- namens de Vereniging tot redding van de Sint Pietersberg, Observantenweg 6 E, 6212 ER MAASTRICHT, namens de Stichting Oostflank Sint Pietersberg, Ursulinenweg 3, 6212 NC MAASTRICHT en [onleesbaar] namens Milieugroep Sint Pieter, Sint Lambertuslaan 36, 612 AT MAASTRICHT bij brief d.d. 17 april 2015, ontvangen 20 april 2015 reg. nr. 2015.14656, hierna te noemen reclamant 2.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid – Schutterijweg 1' heeft met ingang van 9 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht- stelt. Naast het plaatsen van de elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht is de kennisgeving op 6 maart 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke weekblad De Ster. De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 20 april 2015.

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

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

2. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen en ambtelijke opmerkingen van de Provincie Limburg

Reclamant 1

(brief d.d. 16 april 2015, reg. nr. 2015.14660)

Zienswijzen:



- a. Het is onduidelijk waarom er buiten het bouwvlak ook nog geel is aangegeven. Reclamant is van mening dat hierdoor onduidelijkheid ontstaat over de exacte omvang van de ter plaatse mogelijke bouwmaten;
- b. In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de woning in een vergelijkbare maatvoering als de huidige woning wordt gerealiseerd. Reclamant is echter van mening dat het dan niet voor de hand ligt dat het bebouwingsvlak met 25 vierkante meter toeneemt. Ten aanzien van de bouwhoogte dient de huidige maat de grens te zijn;
- c. In de bijlage 'Natuurtoets' wordt uitgegaan van ontwikkelingen die niet stroken met de regels en de toelichting bij het bestemmingsplan;
- d. Reclamant vraagt zich af in hoeverre het verrichtte onderzoek nog serieus kan worden genomen, omdat de ontwikkelingen, naar zijn mening, overduidelijk voor een forse verslechtering of in ieder geval voor een significante verstoring van het Natura 2000-gebied zullen zorgen;
- e. In de studie van de Natuurtoets lijkt het erop dat het parkeerterrein wordt gerealiseerd op de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Volgens het beschermende karakter van de betreffende planregels mag dit niet de bedoeling zijn;
- f. Reclamant is van mening dat de uitgevoerde Natuurtoets gebrekkig is. Het uitgevoerde veldonderzoek is verricht op een moment dat er geen vlinders, libellen, mieren en kevers, reptielen en amfibieën en vogels zouden worden waargenomen. De vleermuizen, egels en dassen hielden op dat moment ook hun winterslaap;
- g. De gevolgen van de intensieve wijze waarop het landschap rond de Schutterijweg wordt beheerd worden zichtbaar: er is sprake van een aanzienlijke terugloop van het aantal padden die vanuit het ENCI-gebied aan hun jaarlijkse trek beginnen en de fazant, welke in dit gebied de laatste tien jaar voorkwam, is verdwenen. Ook worden enkele speciale salamanders niet meer teruggezien.

Als het gebruik wordt vertaald in riante oprijlanen met dito parkeervoorzieningen en een zwembad waaruit de chloordampen het natuurgebied als een giftige deken zullen gaan bedekken, doet dit afbreuk aan de te beschermen waarden ter plaatse. Daarnaast is het geluid van de bezoekers die tot in de late uurtjes (luidruchtig) aanwezig zijn langs het water is nog niet eens diepgaand aan de orde gesteld;

- h. Onder een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, kan niet het na 1 januari 2015 aan het bouwvlak toegevoegde gebouw vallen. Reclamant gaat er van uit dat het betreffende gebouw ook hoogstwaarschijnlijk zonder omgevingsvergunning is neergezet, ook al valt dat onder de verruimde en deels vergunningvrije mogelijkheden op het terrein;
- i. Reclamant geeft aan dat hij belanghebbende is omdat hij op zichtafstand woont van het plangebied en in zijn tuin direct wordt geconfronteerd met de nadelige effecten op het gebied van natuur met betrekking tot de onderhavige plannen.

Overweging.

- a. De Wet ruimtelijke ordening verplicht overheden om ruimtelijke plannen te digitaliseren en toegankelijk te maken via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. In de planregels wordt aangegeven dat gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl wordt in het rechterscherm basisinformatie van het plan weergegeven en wordt het plan in de kaart getoond.

Detailinformatie wordt opgevraagd door met de informatie-knop  op een bestemming in het plan in de kaart te klikken. In het rechterscherm staat dan informatie over onder andere de maatvoeringen en het bouwvlak. Door met de muis boven de verrekijker-symbool  te hangen, licht een gedeelte van de kaart rood op. Dit betekent dat de getoonde informatie alleen voor dit gedeelte van de kaart geldt.

- b. De omvang van de huidige woning vormt de basis voor het bouwvlak, waarbij de lijnen recht getrokken zijn zodat er geen sprake is van inhammen. Op deze manier kan een huis gerealiseerd worden wat aan de huidige eisen voor een woning kan voldoen, in tegenstelling tot de huidige woning, wat nogal iel is. Het plan maakt de realisatie van een woning mogelijk van 124 m² voor de begane grond.
- c. Uitsluitend in de planregels en de verbeelding wordt juridisch geregeld wat gebouwd mag worden. De natuurtoets geeft aan dat de ontwikkeling niet leidt tot een significant effect voor de natuurwaarden. Het verrichtte onderzoek gaat echter uit van meer veranderingen dan thans juridisch-planologisch worden toegestaan.
- d. Er wordt niet inhoudelijk weerlegd waarom het onderzoek niet zou deugen. Het onderzoek is verricht door een ter zake deskundig bureau. Niet wordt ingezien dat er gebleken kleven of dat er sprake is van zodanige leemten in kennis, dat aan dit onderzoek getwijfeld moet worden op grond van een ongemotiveerde aanname.
- e. Binnen het thans voorliggende plangebied is het realiseren van een parkeerterrein niet voorzien.
- f. Volgens de gehanteerde, gangbare werkwijze is het niet noodzakelijk daadwerkelijk soorten waar te nemen. Tijdens het veldbezoek zijn alle in het plangebied aanwezige biotopen opgenomen. De aanwezigheid van biotopen vormt de basis voor de mogelijkheid tot het voorkomen van beschermde soorten. Het opnemen van biotopen kan in iedere tijd van het jaar worden uitgevoerd. Heggen, weilanden, akkers, bosjes, bomen, bebouwing, sloten, poelen en dergelijke zijn immers jaarrond aanwezig. Naast de biotopen zijn directe en indirecte aanwijzingen opgenomen die duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Dergelijke aanwijzingen zijn bijvoorbeeld het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten en het aantreffen van holen, uitwerpselen, prooi-resten, vraat-, graaf-, loop- en veegsporen. Aan de hand van de aanwezige biotopen, eventuele directe en/of indirecte aanwijzingen en bekende verspreidingsgegevens van beschermde soorten, is op basis van expert judgement beoordeeld welke soorten in het plangebied kunnen voorkomen.

- g. Het onderhavig plangebied gaat uitsluitend over de planologische regeling van het object aan de Schutterijweg 1 en het omliggende erf. Bestrijding van eventuele overlast wordt via een ander spoor afgewogen;
- h. Binnen het onderhavige plangebied wordt ieder bestaande bouwwerk juridisch-planologisch positief opgenomen in het ontwerp. Objecten buiten het plangebied maken geen deel uit van het onderhavige besluitvormingstraject;
- i. Eén ieder mag een zienswijze indienen tegen een ontwerp van een bestemmingsplan.

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

Reclamant 2

(brief d.d. 17 april 2015, reg. nr. 2015.14656)

Zienswijzen:

- a. Reclamant gaat er van uit dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn uitspraak over het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg' van 13 januari 2013 een opdracht zou hebben gegeven aan de gemeente om een ontwerp op te stellen waarvoor de onderhavige uitspraak als grondslag moet dienen;
- b. Reclamant suggereert dat de gemeente onjuist handelt door een ontwerp van een bestemmingsplan in procedure te brengen dat bouwmogelijkheden toelaat waarvoor geen bouwplan is ingediend;
- c. In het gebied is er sprake van meer ingrepen. Deze kunnen niet los van elkaar worden gezien, omdat ze bijdragen aan de woonbestemming in het onderhavige plangebied. Er is een architectonische, ruimtelijke en functionele samenhang tussen deze ingrepen, waardoor er samengenomen sprake is van een grotere ingreep op de EHS en een inbreuk op natuurbeschermingswet dan wanneer het ontwerp op zichzelf wordt gezien;
- d. Reclamant is van mening dat, gelet op de toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998, het college van Gedeputeerde Staten het onderhavig ontwerp dient goed te keuren. Tevens is er strijd met artikel 16 van de Natuurbeschermingswet 1998. De hekken zullen vervolgens door hun toegelaten hoogte een storend element in het landschap vormen;
- e. Volgens berekeningen aan de hand van tekeningen beslaat de bouwoppervlakte thans ongeveer 110 m². In het ontwerp wordt besproken over een bouwoppervlakte van 115 m². In het ontwerp is de oppervlakte van het bestemmingsvlak 231 m², waarmee de omvang van het bebouwde oppervlak van het gebouw verdubbelt;
- f. In het ontwerp worden de kadastrale grenzen overschreden en komt het bouwvlak daarmee in het Natura 2000-gebied;
- g. Voor reclamant is de maatvoering van het bestemmingsvlak voor wonen onduidelijk. Er wordt gesteld dat de woning in een vergelijkbare maatvoering zal worden gerealiseerd als de huidige woning;
- h. Reclamant treft informatie aan voor de bouw van een niet overdekt zwembad, de aanleg van een parkeerplaats van 184 m² en de bouw van twee ondergrondse bouwlagen. Afgevraagd welke bouwmogelijkheden door het ontwerp mogelijk worden gemaakt;
- i. In het ontwerp worden een oversteek mogelijk gemaakt buiten de grenzen van het bouwvlak. Hier wordt in het plan geen motivering voor gegeven;
- j. Het ontwerp van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bouwvolume wordt verdrievoudigd;
- k. In het ontwerp wordt de bouwhoogte opgehoogd van 3,77 meter naar 4 meter. Dit kan geen betrekking hebben op de toepassing van een dikkere isolatielaag. Het vasthouden aan de bestaande bouwhoogte kan onnodige verstoring van het landschap voorkomen.

- I. De regels in het ontwerp wijken af van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg'. Bij reclamant roept dit vragen op:
1. Het begrippen in artikel 1.24, 1.38 zijn anders. Ook is het begrip 'pand' nu opgenomen;
 2. Afgevraagd wordt wat de reden is waarom er een verwijzing naar 'panden' is opgenomen in artikel 1.38;
 3. Afgevraagd wordt waarom in de toelichting in paragraaf 9.3.2 wordt gesproken over 'woningen';
 4. Het begrip 'dakhelling' is niet opgenomen in het ontwerp. Reclamant leidt hier uit af dat vooruitgelopen wordt op een woning met een plat dak. Reclamant is van mening dat een blokvormige woning sterk afbreuk zal doen aan het visuele aspect van de oostflank van de Sint Pietersberg;
 5. In de bestemming 'Tuin' is één bijgebouw toegelaten, terwijl dat niet in de tuinbestemming van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg' voorkomt. Ook is de oppervlakte van het in het ontwerp toegelaten bijgebouw groter dan de bijgebouwen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg' worden geregeld in artikel 16.2.4;
 6. Afgevraagd wordt waarom het toevoegen van het begrip in artikel 1.32 noodzakelijk is;
 7. Het begrip voor 'peil' wijkt in het ontwerp af van die in het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg';
 8. De bestemming 'Tuin' heeft in het ontwerp meer regels dan in het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg'. Reclamant is van mening dat het begrip 'tuin' niet meer gedekt wordt;
 9. Er is geen begrip opgenomen voor 'tuin'. Reclamant leidt hier uit af dat de tuin nu grotendeels kan worden afgegraven om toegang te verlenen aan de benedenverdieping en/of om licht toe te laten;
 10. Het is voor reclamant onduidelijk welk vlak het bouwvlak is;
 11. In het ontwerp van het bestemmingsplan is geregeld dat de oversteek aan alle tuinzijden 2 meter mag zijn. Dit is niet geregeld in de tuinbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg'. Reclamant begrijpt niet waarom in het ontwerp dit anders wordt geregeld.
 12. In het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg' is geregeld dat de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw mag worden overschreden met een erker, balkon of luifel, als de afstand tot de openbare weg meer bedraagt dan 2 meter. Reclamant ziet dit niet terug in het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan;
 13. In het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg' is geregeld dat de bestaande goot- en nokhoogte niet hoger mogen zijn dan de bestaande hoogtes. Reclamant vraagt zich af waarom deze regel niet in het ontwerp van het plan is overgenomen;
 14. In het ontwerp van het plan ontbeken regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de woonbestemming. Reclamant vraagt zich af waarom het ontwerp hier afwijkt van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg'.

Overweging.

- a. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geconstateerd er een motiveringsgebrek was in het raadsbesluit van 22 november 2011 om de bestemming zoals dat in het plan voor het buitengebied in het zuiden van Maastricht voor de Schutterrijweg 51 (thans 1) beoogd was te regelen. Om die reden is dat deel van het besluit vernietigd. Dit betekent dat nu ter plaatse het regime van het oude bestemmingsplan uit 1978 en herzien in 1986 geldt. Om de nieuwbouw van de beoogde woning op deze locatie mogelijk te maken wordt met het onderhavige bestemmingsplan beoogd dit mogelijk te maken. Gelet op de uitspraak wordt nu met een gedegen natuuronderzoek inzicht gegeven in mogelijke effecten op de beschermde natuurwaarden. Er wordt op deze wijze geheel rekening gehouden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- b. Voor het kunnen verlenen van een bouwvergunning moet het planologisch regime de beoogde bebouwing toelaten. De gewenste bebouwing is niet passend binnen de vigerende bestemming. Om die reden wordt het onderhavige plan in procedure gebracht. Er is geen wettelijk bepaling aan te wijzen waaruit blijkt dat een planprocedure moet worden

voorafgegaan door het indienen van een bouwplan. De initiatiefnemer zal met het indienen van een bouwplan zich dienen te voegen aan de planologische regeling.

- c. De huidige besluitvorming heeft betrekking op een perceel waar van oudsher een woning op staat, zoals begrensd in het ontwerp van het bestemmingsplan. Als blijkt dat er activiteiten ontplooid worden in het aangrenzende gebied die niet gedekt worden door het huidige planologische regime dan is daar een aparte afweging voor nodig.
- d. Onderzoek in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 heeft uitgewezen dat er geen significante effecten op de beschermde natuurwaarden. Om die reden is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten, hoeft om die reden niet een aanvraag daarvoor te beoordelen. De hoogte van de erf- en terreinafscheidingen zijn geprojecteerd op 1 respectievelijk 2 meter en de mogelijke visuele effecten zijn niet zodanig dat afgeweken zal moeten worden van de gangbare maatvoeringen voor erf- en terreinafscheidingen;
- e. Het huidige object heeft een oppervlakte van 115,51 m². Het bouwvlak heeft in het ontwerp van het bestemmingsplan een oppervlakte van 138,44 m².

Reclamant vergelijkt het bestaande bebouwde oppervlak met het bestemmingvlak. Binnen het bestemmingvlak voor 'Wonen' is in de planregels geregeld dat uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden.

- f. Bestaande bebouwing, erven en tuinen zijn geen onderdeel van het Natura 2000-gebied. Deze zijn geëxclaveerd, dat wil zeggen, uit de aanwijzing als Natura 2000 gebied gehouden.
- g. Voor de exacte maatvoering van de toegelaten bebouwing zijn bouwregels opgenomen in de planregels voor de bestemming 'Wonen'. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-a
- h. In de regels en de verbeelding van het plan worden geen zwembad en parkeerplaats van 184 m² en de bouw van twee ondergrondse bouwlagen mogelijk gemaakt. Wat wel mogelijk wordt gemaakt is nieuwbouw binnen het bouwvlak – dus niet op het hele bestemmingsvlak – met dien verstande dat een overstek mogelijk wordt van 2 meter binnen de woonbestemming en 1 meter binnen de tuinbestemming. Binnen de tuinbestemming is één bijgebouw toegelaten met een oppervlakte van 22 m².
- i. Dit is juist. De overstek betreft 1 meter binnen de tuinbestemming en 2 meter binnen de woonbestemming.
- j. Dit is niet juist. Het zichtbare bouwvolume is 553,76 m³. Het realiseren van een kelder onder een woning is een normale aangelegenheid. In de woonbestemmingen van het aangrenzende plangebied voor het buitengebied in het zuiden van Maastricht zijn kelders niet uitgesloten.
- k. Een hoogte van 4 meter is ook in het onderhavig plangebied bescheiden. Bouwmaten worden overigens in de regel afgerond naar hele of halve cijfers: 3,5 meter of 4 meter of 4,5 meter etc.
- l. Het onderhavige plan heeft één object waar een sluitende regeling voor wordt gemaakt. Het plan waar naar verwezen wordt is een beheersplan voor het hele buitengebied in het zuiden van Maastricht. In een dergelijk plan wordt gewerkt met regels die algemeen gelden voor de bestaande bebouwing.

1. In hoofdstuk 1 van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere omschrijving behoeven. Een aantal begrippen komt nagenoeg in elk bestemmingsplan voor. Deze standaardbegrippen en bijbehorende definities worden in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) gegeven. Indien deze begrippen in een te maken bestemmingsplan worden gehanteerd, dan moeten deze worden overgenomen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied in het zuiden van Maastricht in 2011 worden enkele standaardbegrippen anders gedefinieerd, omdat deze destijds anders werden voorgeschreven;
2. Idem;
3. Dit is een kennelijke verschrijving want uit de rest van de toelichting en de onderzoeken en de planregels en de verbeelding blijkt dat het gaat om de planologische regeling van één woning;
4. Ingeval een begrip niet in het bestemmingsplan voorkomt, dan kan dit begrip weggelaten worden in artikel 1 van de planregels;
5. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l;
6. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l-1;
7. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l;
8. Hier wordt onder andere verwezen naar de beantwoording onder 2-l. In artikel 1 van de planregels worden begrippen beschreven om zodoende interpretatieproblemen te

voorkomen. Begrippen worden gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het normale spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is, dan is het normale spraakgebruik richtinggevend;

9. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l-8;
10. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 1-a;
11. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l;
12. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l;
13. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l;
14. Hier wordt verwezen naar de beantwoording onder 2-l.

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

Samenvatting conclusies:

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