

## **ZIENSWIJZEN RAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Leim'**

---

Datum: 31 juli 2012

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Leim' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- de heer Rian Pulles, Meidoorn 129, 6226 WH Maastricht, per email d.d. 25 juli 2012 10:11, reg. nr. 2012.33414, hierna te noemen reclamant 1;
- de heer Willems, Akersteenweg 134, 6227 AC Maastricht, de heer Dubois, Akersteenweg 140, 6227 AC Maastricht, de heer Van den Bergh, Akersteenweg 132, 6227 AC Maastricht, de heer Jackson, Akersteenweg 136, 6227 AC Maastricht en de heer Quaden, Akersteenweg 138, 6227 AC Maastricht, bij brief d.d. 15 juli 2012, ontvangen 31 juli 2012, reg. nr. 2012.34146, hierna te noemen reclamant 2;
- de heer Johan Buijs van NSI Winkels B.V., per e-mail d.d. 7 augustus 2012 15:17, reg.nr. 2012.35151 en bij brief d.d. 7 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012, reg. nr. 2012.35204, hierna te noemen reclamant 3;
- de heer D. Kerckhoffs van Ruijters Vastgoedbeheer, Postbus 1236, 6201 BE Maastricht, namens Do-Ti I BV, bij brief d.d. 9 augustus 2012, ontvangen 10 augustus 2012, reg.nr. 2012.35510, hierna te noemen reclamant 4.

Hier wordt gemeend er goed aan te doen om de wettelijke vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van de Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, bij brief d.d. 24 augustus 2012, ontvangen 27 augustus 2012, reg.nr. 2012.38560, de Brandweer Zuid-Limburg, bij brief d.d. 6 juli 2012, ontvangen 27 juli 2012, reg. nr. 2012.33929 en Gasunie, per e-mail d.d. 8 augustus 2012 14:39, reg. nr. 2012.35498 en de daarbij behorende ambtelijke overweging in dit rapport op te nemen.

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

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Leim' heeft met ingang van 2 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. De openbare kennisgeving heeft over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt. De kennisgeving is op 29 juni 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke weekblad De Ster.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 13 augustus 2012.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

**2. Ambtelijke overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen en wettelijke vooroverlegreacties van de Provincie Limburg, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Brandweer Zuid Limburg en Gasunie**

**Reclamant 1**

(e-mail d.d. 25 juli 2012 10:11, reg. nr. 2012.33414)

**Zienswijzen:**

- a. Het plangebied bestaat uit twee delen. De gemeenschappelijke ontsluitingsweg De Mandel is in een ander bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan De Leim komt nu versnipperd over wat een positieve invulling van detailhandel, verkeer en wonen belemmert. Voorgesteld wordt om het huidige winkelcentrum De Leim met de ontsluitingsweg De Mandel in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen.
- Er ontbreekt tevens een krachtige visie over hoe het plangebied in zijn totaliteit ingericht kan worden. Deze lappendeken kan een goede bouwkundige uitvoering met bijbehorende infrastructuur ernstig belemmeren;
- b. In het ontwerp van het plan is in hoofdlijnen niet aangegeven hoe het plangebied wordt ontwikkeld. Er worden geen aantallen van wooneenheden, parkeerplaatsen of oppervlaktegevallen voor detailhandel of openbare ruimten genoemd.
- Reclamant is van mening dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met de leefbaarheid en bereikbaarheid voor omwonenden en bezoekers, omdat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de rol van omwonenden, gebruikers en bezoekers ondergeschikt heeft gemaakt.
- Ook zal de buurt met de brokken zitten als de Woningstichting Maasvallei Noordwest niet meer in staat is om dit project af te ronden.
- In de toelichting is aangegeven dat het project economisch uitvoerbaar is. Reclamant is van mening dat als er inderdaad behoefte is aan de onderhavige ontwikkeling, dat aanstaande gebruikers zich nu reeds contractueel laten vastleggen.
- Bij het ontwerp van het bestemmingsplan is ook geen haalbaarheidsrapportage bijgevoegd.
- Reclamant vermoedt dat het onderhavige bestemmingsplan alleen gebaseerd is op door iedereen gewenste vergroting en betere bereikbaarheid van de huidige supermarkt en veilig laad- en losverkeer. Dit is een zwakke basis voor de economische uitvoerbaarheid van deelgebied 1. In dit kader vraagt reclamant zich af of de huidige supermarkt of zijn moedermaatschappij zich duidelijk voor de verhuizing naar het Rekko-terrein heeft uitgesproken. Maar daarnaast vraagt reclamant zich af of de betrokken supermarkt over 5 jaar nog in de betreffende buurt zit.
- Reclamant vraagt zich af of doelgroepen al zijn benaderd voor de geprojecteerde appartementen. De achtergrond van deze vraag is dat er in de gemeente Maastricht al jaren sprake is van een overschot aan winkel-, kantoor- en woonpanden.
- In de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat gemeente haar onschuld gaat wassen als het project niet wordt uitgevoerd of mislukt. Dit is onbehoorlijk bestuur.
- Reclamant trekt vervolgens in twijfel of de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de initiatiefnemer. Afgevraagd wordt of de gemeenteraad de overeenkomst al heeft gezien. Als dat wel het geval is, vraagt reclamant zich af waarom deze niet bij de andere bijlagen van het ontwerp van het bestemmingsplan is gelegd.
- Voorgesteld wordt om actief te zoeken naar toekomstig deel te nemen middenstanders en bewoners. Degenen die geïnteresseerd zijn moeten zich voor hun deelname intekenen, terwijl hun banken bereid zijn om hen te financieren.
- c. De ontsluitingsweg De Mandel snijdt het nieuwe winkelcentrum in tweeën. Dat is funest voor het winkelend publiek, sfeer en veiligheid.

Reclamant is van mening dat als er een ondergrondse parkeergarage is geprojecteerd er ook bovengronds parkeerstroken en laad- en losplaatsen moeten komen.

Reclamant geeft aan dat de twee deelloccaties met elkaar dienen te worden verbonden met een winkelstraat. De Mandel wordt vanuit het zuiden een toegangsweg naar de ondergrondse parkeergarage dat onder het hele terrein van Rekko wordt gerealiseerd. Aan de kant van de Akersteenweg wordt een groot deel van het terrein gebruikt voor een bovengrondse parkeerterrein, de afslag vanaf de Akersteenweg naar het terrein, een uitrit vanaf het terrein naar de Akersteenweg en een inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Het huidige milieustation welke nu aan De Mandel ligt kan ook op het bovengrondse terrein te worden gerealiseerd.

- d. Reclamant vraagt zich af waarom het appartementencomplex in drie lagen is geprojecteerd. In de toelichting van het ontwerp wordt hiervoor geen motivatie gevonden. Voor de leefbaarheid dienen woningen en winkels hand in hand samen te gaan. In de toelichting van het plan wordt niet duidelijk hoe dat bereikt wordt. Ook is in het bestemmingsplan niet aangegeven hoe de geprojecteerde bebouwing ontsloten moet worden.

Reclamant geeft aan dat achter de woningen aan de Wethouder Vrankenstraat en de Atoomstraat een nieuwe weg moet worden geprojecteerd ten zuiden van het plangebied. Eén van de woonverdiepingen van het nieuwe appartementencomplex komt op straatniveau van deze weg. De entree van de winkels kunnen aan de kant van de Akersteenweg worden gepositioneerd. De bevoorrading vindt plaats op het bovengronds parkeerterrein.

#### Overweging.

- a. De Mandel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Heer-Scharn', welke op 22 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is voor de onderhavige ontwikkeling niet nodig om de planologisch regeling van de ontsluitingsweg De Mandel en de bestaande winkels aan te passen en opnieuw in procedure te brengen. Om die reden zijn de ontsluitingsweg en de bestaande winkels niet in het toekomstige planologische regime voor de uit te breiden winkelcentrum opgenomen.

Op de landelijke voorziening voor digitale ruimtelijke plannen (RO-Online) kunnen alle nieuwe bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2010 worden geraadpleegd. Het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' en het onderhavige ontwerp worden op RO-Online aansluitend verbeeld..

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, in die zin dat inhoudelijk meer wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de ontwikkeling in het plangebied. Ook zal ten aanzien van de bedrijvigheid en de bijbehorende milieuzonering inzichtelijk worden gemaakt dat aan de aan te houden afstanden wordt voldaan.

- b. Gelet op de rechtszekerheid moet duidelijk zijn wat men ter plaatse kan verwachten. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, in die zin dat het bouwprogramma nu in de tekst wordt beschreven (hoofdstuk 4). Ook zullen de planregels worden aangepast, in die zin dat de maximale nettovloeroppervlakte van de commerciële functies wordt beschreven. Het aantal woningen wordt begrensd door enerzijds het oppervlak dat hiervoor op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven (aan de zijde van de Mandelstraat en de Akersteenweg) en anderzijds door de maximale bouwhoogte die binnen die aanduiding geldt. Deze aspecten samen leiden er toe dat er in beginsel niet meer dan 24 appartementen kunnen worden gebouwd.

Voor het onderhavige initiatief is geen haalbaarheidsonderzoek gemaakt of ter inzage gelegd. Artikel 10 lid 1 aanhef en onder c van de Wet openbaarheid van bestuur geeft aan dat bedrijfs- en fabricagegegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld niet openbaar worden gemaakt.

De supermarktketen Plus heeft een contract gesloten waarin zij zich verplicht om de winkelruimte in 'deelloccatie 1' voor 10 jaar af te nemen. De ruimte die vrijkomt zal in gebruik worden genomen door een vestiging van HEMA. Ook met dit concern is een overeenkomst gesloten.

De woningbouwvereniging heeft aangegeven dat er voor de appartementen sprake is van een overinschrijving.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat het onderhavige initiatief voor rekening van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd en dat er voor de gemeente geen financiële risico's aan verbonden zijn. Hiervoor is een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. Daarbij is bepaald dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Bij die overeenkomst wordt inzicht gegeven in de dekking van de lasten en dat de baten realistisch zijn. De ontwikkeling van De Leim is voor de gemeente Maastricht in ieder geval budgettair neutraal.

- c. Het betrekken van de Mandel bij het winkelcentrum is uitvoerig door de gemeente en de initiatiefnemer onderzocht. Deze optie bleek echter niet uitvoerbaar, onder andere omdat de Mandel zelf eigendom is van een derde partij en niet van de gemeente of de initiatiefnemer. Daarnaast waren er nog praktische bezwaren zoals de routing van het laad- en losverkeer van het huidige winkelcentrum de Leim. Voor de commerciële ruimtes geldt een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. De totale geprojecteerde netto oppervlakte (het voor publiek toegankelijke gebied) aan commerciële ruimtes is 2400 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat volgens de parkeernorm 79 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de detailhandelsfunctie. Voor de geprojecteerde appartementen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Voor het realiseren van 24 appartementen betekent dit dat 38 (38,4) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor bezoekers van de detailhandelsfunctie zijn in 'deellocatie 1' 104 parkeerplaatsen geprojecteerd in de ondergrondse parkeergarage. Dit is niet alleen om te voldoen aan de parkeernorm voor de bezoekers van de detailhandelsfunctie in 'deellocatie 1', maar ook om het opheffen van 19 parkeerplaatsen voor een paviljoen in deellocatie 2' te compenseren. Dit betekent dat er voor de detailhandelsfunctie meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan nodig is.

Op de ondergrondse parkeergarage zijn op het maaiveldniveau nog eens 51 parkeerplaatsen geprojecteerd voor de bewoners van de appartementen. Ook hier worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nodig.

Het voorgaande geeft aan dat er in totaal 38 parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd dan volgens de daarvoor gestelde norm verplicht is.

- d. De nieuwbouw bestaat uit een ondergrondse parkeergarage, commerciële ruimte op de begane grond en woningen hierboven op in 2 lagen en een 3<sup>e</sup> laag als set-back uitgevoerd aan de zijde van de Akersteenweg. De totale hoogte van het gebouw van 3 lagen met een setback is passend bij de schaal van de Akersteenweg. De appartementen op Akersteenweg 58, bijvoorbeeld, bestaan uit een opbouw van 3 lagen met set back, waarbij echter de eerste laag minder hoog is dan de winkellaag zou zijn. Ook is gekeken naar de schaal van de bebouwing aan de overzijde van de Akersteenweg, die een hoogte heeft van deels 3 en deels 4 bouwlagen.

Tussen de achterliggende flat van Maasvallei en de appartementen komt een opgetild maaiveld te liggen. Een straat zou niet passen bij de schaal van de grootschalige flat, maar wel een binnenruimte die deels groen en deels als parkeerterrein voor de nieuwe woningen in gebruik kan worden genomen. De entrees van de woningen liggen op dit opgetilde maaiveld. In relatie tot de schaal van de achtergelegen flat is een hoogte van 3 lagen van de nieuwe appartementen aan deze zijde gewenst. De winkels en de appartementen zullen zowel op verschillende niveaus als aan verschillende zijden van het complex ontsloten worden. De drukte rond de winkels speelt zich af op de begane grond. Het laden en lossen voor de supermarkt zal inpandig zijn aan de zijde van de supermarkt.

De verkeersdruk van de winkelbezoekers speelt zich met name af aan de zijde van De Mandel.

De appartementen krijgen hun hoofdentree op het opgetilde maaiveld in de "binnenhoek" van het complex. Het parkeren voor de bewoners is gekoppeld aan deze entree. Deze parkeervoorziening is niet toegankelijk voor bezoekers van het winkelcentrum.

De appartementen krijgen hun buitenruimtes aan de geluidsluwe zijde van het complex. Het opgetilde maaiveld wordt hier groen ingericht.

Verkeer komende over de Vijverdalseweg en het verkeer over de Akersteenweg vanuit het oosten zal De Leim kunnen bereiken via de Burgemeester Kessensingel, Einsteinstraat, Dorpstraat en De Mandel. Verkeer komende over de Burgemeester Cortenstraat vanuit het noorden zal de Akersteenweg recht kunnen oversteken en De Leim kunnen bereiken via De Mandel. Verkeer over de Akersteenweg komende vanuit de stad zal via de Dorpstraat, rechts ten opzichte van de Akersteenweg, en De Mandel De Leim kunnen bereiken.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reclamant 2**

(brief d.d. 15 juli 2012, ontvangen 31 juli 2012, reg. nr. 2012.34146)

**Zienswijzen:**

- a. De bewoners aan de Akersteenweg ervaren nu al parkeeroverlast. De verwachting is dat dit tijdens en na de realisatie van de uitbreiding van De Leim zal toenemen. Met name tijdens de bouw zal de parkeeroverlast groot zijn. Voorgesteld wordt om het braakliggend terrein op de hoek van de Laan in den Drink aan de overzijde van de Akersteenweg ook, in ieder geval tijdens de bouw, in te richten als parkeerterrein. De parkeeroverlast tijdens sportevenementen, maar ook die van bezoekers van de kinderspeeltuin kan hier opgevangen worden.
- b. Het laden en lossen geschiedt met regelmaat midden op de Akersteenweg of houdt parkeerplaatsen bezet. Soms wordt geparkeerd op de stoep. In de nieuwe plannen is voor het laden en lossen van de supermarkt een inpandige invulling gegeven. Daarnaast wordt het binnenplein autovrij gemaakt. Gevreesd wordt voor toename van de overlast, omdat er onvoldoende ruimte voor de bevoorrading van de overige winkels zal zijn. Afgevraagd wordt hoe in de nieuwe plannen hier in is voorzien. Daarnaast is sprake van geluidsoverlast van vrachtwagens die hun voertuig moeten laten draaien voor de koeling. Als er meerdere vrachtauto's tegelijk komen, zullen deze met draaiende motoren voor de woningen op de ventweg van de Akersteenweg gaan staan. Afgevraagd wordt hoe met het oog op handhaving dit is geregeld en welke sancties hiervoor worden opgelegd.
- c. In de geprojecteerde parkeergarage is een technische ruimte gepland voor de voorzieningen van de ventilatie van de winkel en de parkeergarage. Gevreesd wordt dat de omringende bewoners hierdoor permanent geluidsoverlast van zullen ondervinden. Reclamanten willen daarom graag weten of de installatie binnen de milieunormen valt en geen geluidsoverlast veroorzaakt. Verzocht wordt om aan te tonen dat de gevreesde geluidsoverlast er niet komt. Ook willen reclamanten inzage in de betreffende onderzoeksrapporten.
- d. Er is sprake van dat een looppad wordt opgenomen om de doorgang naar de Akersteenweg te vergemakkelijken. Gevreesd wordt dat een dergelijke invulling alleen maar hangjongeren aantrekt, waardoor er niet alleen sprake zal zijn van veel (geluid)overlast, maar ook het in ernstige mate schenden van privacy van de aangrenzende woningen en het aantasten van het woongenot. Omtrent het looppad zijn er verschillende tekeningen in omloop. Reclamanten willen graag weten welke de juiste is.

- e. De intensiteit van het verkeer is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen. Reclamanten vinden het zorgwekkend dat daar ook nog extra verkeersoverlast ten gevolge van de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum bij komt.

Op de ontwerptekeningen staat dat de inrit De Leim vanaf de Akersteenweg al eenrichtingsverkeer wordt aangegeven. Dit houdt in dat de parkeergarage alleen via de Dorpstraat bereikt kan worden en via de Akersteenweg kan worden ontsloten waar het verkeer uitsluitend rechtsaf mag slaan. De bereikbaarheid van De Leim wordt hierdoor belemmerd en houdt dit een extra belasting in voor de ontsluiting aan de Akersteenweg. Afgevraagd wordt hoe de situatie wordt ter hoogte van de ventweg. Reclamanten vragen zich ook af of bewoners hun huizen kunnen bereiken als zij uit de richting van de Vijverdalseweg komen. Reclamanten willen weten hoe de bereikbaarheid wordt ingevuld en hoe de huidige problemen worden opgelost.

- f. De geprojecteerde bebouwing voor de parkeergarage, winkelcentrum en appartementen komt reclamanten voor als een enorm groot blok. Gevreesd wordt dat de lichtinval en bezonning van de woningen en tuinen in grote mate zal afnemen. Daarnaast nemen verkeers-, geluids-, en parkeeroverlast in grote mate toe. Hierdoor wordt het woongenot, welbevinden en indirect de gezondheid van reclamanten in grote mate aangetast.

#### **Overweging.**

- a. Tijdens de bouw zal er zeker sprake van overlast en moeten er oplossingen komen voor het parkeren, omdat de winkels open blijven tijdens de verbouwing. Dit is echter niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Het gaat hier om tijdelijke maatregelen die in het kader van de bouw meegenomen worden. Zoals uit de reactie hiervoor onder c al is aangegeven worden in de nieuwe situatie 38 parkeerplaatsen meer aangelegd dan volgens de gemeentelijke parkeernorm vereist is.

- b. Voor de bevoorrading van de winkels in 'deellocatie 1' wordt in de nieuwe bebouwing een in pandige voorziening gerealiseerd. De keuze om het laden en lossen aan de zijde van de Akersteenweg te situeren is gebaseerd op het uitgangspunt van milieu om de geluidsoverlast aan de zijde van de Akersteenweg te houden en zo min mogelijk het gebied in te brengen.

Op termijn zal de Akersteenweg ook worden gereconstrueerd. Dit zal voor de verkeerssituatie bij De Leim gunstig uitpakken. Deze reconstructie is passend binnen het vigerende beleid van het bestemmingsplan 'Heer-Scharn'. Om deze reden is het niet nodig om dit in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen.

In de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) beschreven hoe bij ruimtelijke planvorming moet worden omgegaan met bedrijvigheid in relatie tot bestaande woningen en andere bestaande situaties.

De Handreiking verdeelt bedrijven en bedrijfsactiviteiten in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid en koppelt zogenaamde richtafstanden (uiteenlopend van 10 tot 1.500 meter) aan de verwachte milieubelasting. De Handreiking onderscheidt twee omgevingstypen, namelijk "rustige woonwijk/rustig buitengebied" en "gemengd gebied".

Zowel milieubelasting als omgevingstype zijn gestandaardiseerd. Dit betekent dat gemiddeld genomen van de genoemde richtafstand mag worden uitgegaan, tenzij uit nader onderzoek anders blijkt.

Bij de indeling in bedrijvigheid/milieucategorie wordt gebruik gemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd; later is nog een SBI-2008codering gemaakt. Een detailhandel valt onder SBI-code 5211 'supermarkten, warenhuizen', een parkeergarage onder SBI-code 6312 'parkeerterreinen, parkeergarages'. De bijbehorende milieucategorieën zijn respectievelijk 1 en 2.

De grootste richtafstand bij deze categorie is 30 meter, voor het aspecten geluid, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Volgens de Handreiking kan een stedelijke omgeving als het gebied

rond de Akersteenweg als 'gemengd gebied' worden beschouwd, onder meer vanwege de ligging direct langs de (hoofd-)infrastructuur liggen.

Dit betekent volgens de Handreiking dat de richtafstand voor geluid kan worden teruggebracht tot 10 meter, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak voor detailhandel tot de gevel van omliggende woningen.

De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van ca. 12 meter. Aan de richtafstand voor geluid wordt in dit geval voldaan. Wordt aan de richtwaarden voldaan dan kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemming(en) voldoende is en dat het bedrijf zich daar kan vestigen zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor (vergunning, of maatwerk in het Activiteitenbesluit).

Nu ruim aan de richtafstanden uit de Handreiking wordt voldaan, is de conclusie gerechtvaardigd dat ter hoogte van omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij geldt dat op de detailhandelsbedrijven milieuregelgeving van toepassing zal zijn. Voor onder meer het laden en lossen bij deze bedrijven zullen voorschriften gelden, waaraan de bedrijven moeten voldoen. Het overtreden van voorschriften is een handhavingaspect en dient in dat kader ook te worden beoordeeld.

- c. Ook op een parkeergarage is milieuregelgeving van toepassing. Voor wat betreft het aspect geluid zal de parkeergarage en daarmee ook de technische ruimte moeten voldoen aan de eisen die uit de van toepassing zijnde regelgeving voortvloeien.
- d. De nieuwe bebouwing wordt door een looppad ten oosten van het plangebied betrokken bij de openbare ruimte. Het bovengrondse dek zal belopen kunnen worden door het publiek. Het idee is dat een door publiek belopen ruimte minder risico oplevert in de zin van criminaliteit, vandalisme, diefstal of auto-inbraken.  
De bestrijding van eventuele hinder door hangjongeren is een (handhavings-)aspect op het gebied van openbare orde en dient in dat kader ook te worden beoordeeld.
- e. In het plangebied zullen ruim meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan volgens de gemeentelijke parkeernormen nodig is. Extra parkeeroverlast wordt daarom niet verwacht. Van toename van het verkeer zal echter wel sprake zijn. Als gevolg van de uitbreiding van de parkeerplaatsen en de daarmee gepaard gaande extra verkeersbewegingen zal de belasting van de Akersteenweg naar verwachting toenemen. Om die reden zal uit oogpunt van veiligheid en voor een goede afwikkelcapaciteit het profiel van de Akersteenweg worden aangepast. Voor het verkeer komende vanuit de richting van het Europaplein naar het winkelcentrum komt een aparte rechtsafstrook. Voor het verkeer komende vanuit de richting van Cadier en Keer zal een verbod gelden om linksaf te slaan naar het winkelcentrum.  
Verkeer komende over de Vijverdalseweg en het verkeer over de Akersteenweg vanuit het oosten zal De Leim kunnen bereiken via de Burgemeester Kessensingel, Einsteinstraat, Dorpstraat en De Mandel. Verkeer komende over de Burgemeester Cortenstraat vanuit het noorden zal de Akersteenweg recht kunnen oversteken en De Leim kunnen bereiken via De Mandel. Verkeer over de Akersteenweg komende vanuit de stad zal via de Dorpstraat, rechts ten opzichte van de Akersteenweg, en De Mandel De Leim kunnen bereiken.
- f. De planregels zullen worden aangepast, in die zin dat de maximale nettovloeroppervlakte van de commerciële functies wordt beschreven. Het aantal woningen wordt begrensd door enerzijds het oppervlak dat hiervoor op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven (aan de zijde van de Mandelstraat en de Akersteenweg) en anderzijds door de maximale bouwhoogte die binnen die aanduiding geldt. Deze aspecten samen leiden er toe dat er in beginsel niet meer dan 24 appartementen kunnen worden gebouwd.

Voor het onderhavige initiatief is een bezonningsschema opgesteld. Daaruit blijkt dat geen sprake van een onacceptabele situatie voor de bewoners in de bestaande bebouwing. Het bezonningsschema is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reclamant 3**

(e-mail d.d. 7 augustus 2012 15:17, reg. nr. 2012.35151)

**Zienswijzen:**

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming 'Centrum' en de daarop betrekking hebbende planregels, voor zover deze detailhandel in het plangebied toestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van 4000 m<sup>2</sup> winkelloppervlakte mogelijk. In het plan wordt voorzien in een uitbreiding van 2000 m<sup>2</sup> detailhandel. De Plus supermarkt in 'deellocatie 2' verhuist naar 'deellocatie 1'. Volgens reclamant komt door de verhuizing 1000 m<sup>2</sup> vrij. Er is niet aangetoond dat er een concrete behoefte bestaat aan de toevoeging van het aantal m<sup>2</sup> in 'deellocatie 1';
- b. De Detailhandelsvisie van de provincie Limburg wijst uit dat, gelet op de bevolkingskrimp en de trends in de detailhandel, waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld internet, er een snelle toename van leegstand in detailhandel in Limburg zal komen.  
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg geeft aan dat voorzichtig omgegaan moet worden met uitbreiding van detailhandel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelstructuur  
In het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven dat het winkelcentrum Heer niet zal worden opgeschaald, maar wel de kans worden geboden om zich te versterken. De gewenste versterking is niet alleen kwantitatief, maar ook vooral kwalitatief van aard.  
In de toelichting van het onderhavige plan wordt gesproken over toevoeging van een supermarkt aan de bestaande winkelbedrijven. Reclamant weerspreekt dit omdat het een verplaatsing van een supermarkt betreft en op de oude locatie van de supermarkt vloeroppervlakte ter beschikking komt. De uitbreiding is evenmin kleinschalig. Reclamant haalt het vigerende bestemmingsplan aan waarin is aangegeven dat uitbreiding van het winkelcentrum Heer onmiskenbaar een belangrijke invloed heeft op de verkeersafwikkeling op de Akersteenweg. Uitbreiding van het voorzieningenaanbod op het terrein Rekko is slechts mogelijk wanneer de infrastructuur ter plaatse wordt aangepast. Reclamant vindt in het onderhavige bestemmingsplan geen oplossing voor deze problematiek;
- c. Reclamant is niet tegen de revitalisering van het bestaande winkelcentrum De Leim. Maar door het planologisch mogelijk te maken om het bestaande centrum in omvang meer dan te verdubbelen is niet meer sprake van een versterking van de huidige detailhandelsfunctie, maar een opschaling van het winkelcentrum.  
Reclamant is van mening dat deze toevoeging in detailhandelsfunctie zijn weerslag zal hebben op winkelcentra in de directe omgeving. Leegstand zal toenemen en de resultaten van de winkeliers zullen verder onder druk komen te staan. Een toevoeging van de detailhandelsfunctie in deze omvang is in strijd met het eigen gemeentelijk en provinciaal beleid.
- d. In het onderhavige plan is geen onderbouwing gegeven van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente ziet hier van af omdat de risico's verbonden aan het project bij de ontwikkelende partij ligt. Reclamant is van mening dat de gemeente ook de belangen van derden in ogenschouw moet nemen;



- e. Het onderhavige bestemmingsplan is in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening alsmede in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, alsmede in strijd met het eigen gemeentelijk en provinciaal beleid. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen en de toevoeging van de detailhandelsfunctie in 'deellocatie 1' ongedaan te maken.

#### Overweging.

- a. De planregels zullen worden aangepast, in die zin dat de maximale nettovloeroppervlakte van de commerciële functies wordt beschreven. Het aantal woningen wordt begrensd door enerzijds het oppervlak dat hiervoor op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven (aan de zijde van de Mandelstraat en de Akersteenweg) en anderzijds door de maximale bouwhoogte die binnen die aanduiding geldt. Deze aspecten samen leiden er toe dat er in beginsel niet meer dan 24 appartementen kunnen worden gebouwd.  
De supermarktketen Plus heeft een contract gesloten waarin zij zich verplicht om de winkelruimte in 'deellocatie 1' voor 10 jaar af te nemen. De ruimte die vrijkomt zal in gebruik worden genomen door een vestiging van HEMA. Ook met dit concern is een overeenkomst gesloten.
- b. Het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' is een zogenoemd beheersplan, wat betekent dat de huidige, legale situatie planologisch werd bestemd. Het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' voorziet niet in een uitbreiding van het winkelcentrum De Leim. Het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan voorziet nu in de juridisch-planologische regeling daarvan.  
De uitbreiding betreft een toevoeging van 2400 m<sup>2</sup> aan (netto-)winkelruimte in 'deellocatie 1'. De detailhandelsnota van de gemeente Maastricht van 2008 geeft aan dat ook het wijkwinkelcentrum Heer de kans krijgt om zich te versterken, maar daarbij niet zal opschalen naar stadsdeelniveau. De gewenste versterking is niet alleen kwantitatief in omvang en schaal maar vooral ook kwalitatief van aard. De onderhavige ontwikkeling betreft toch een beperkte afronding en versterking als groot wijkwinkelcentrum voor Oost. Er is geen sprake van een doorontwikkeling naar een stadsdeelcentrum en daarmee een economische bedreiging voor de positie van het winkelcentrum De Heeg.  
Als gevolg van de uitbreiding van de parkeerplaatsen en de daarmee gepaard gaande extra verkeersbewegingen zal de belasting van de Akersteenweg naar verwachting toenemen. Om die reden zal uit oogpunt van veiligheid en voor een goede afwikkelcapaciteit het profiel van de Akersteenweg worden aangepast. Voor het verkeer komende uit de richting van het Europaplein naar het winkelcentrum komt een aparte rechtsafstrook. Voor het verkeer komende uit de richting van Cadier en Keer zal een verbod gelden om linksaf te slaan naar het winkelcentrum.
- c. Verwezen wordt naar de overweging onder b
- d. In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat het onderhavige initiatief voor rekening van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd en dat er voor de gemeente geen financiële risico's aan verbonden zijn. Hiervoor is een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. Daarbij is bepaald dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Bij die overeenkomst wordt inzicht gegeven in de dekking van de lasten en dat de baten realistisch zijn. Tevens zal bij de bouwvergunning een bankgarantie worden afgegeven. De ontwikkeling van De Leim is voor de gemeente Maastricht is ieder geval budgettair neutraal.
- e. Zorgvuldigheid betreft één van de formele algemene beginselen van behoorlijk bestuur en betreft de procedure van totstandkoming van besluiten. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is een verdere uitwerking van het zorgvuldigheidbeginsel. Het ontwerp van het bestemmingsplan is met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.  
de keuze om in 'deellocatie 1' detailhandel en appartementen toe te staan, wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd. Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is

ten aanzien van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen een verantwoording neergelegd. De planregels zullen worden aangepast, in die zin dat de maximale nettovloeroppervlakte van de commerciële functies wordt beschreven. Het aantal woningen wordt begrensd door enerzijds het oppervlak dat hiervoor op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven (aan de zijde van de Mandelstraat en de Akersteenweg) en anderzijds door de maximale bouwhoogte die binnen die aanduiding geldt. Deze aspecten samen leiden er toe dat er in beginsel niet meer dan 24 appartementen kunnen worden gebouwd. In die zin wordt voldaan aan het bepaalde omtrent een deugdelijke en draagkrachtige motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en een kenbare motivering als bedoeld in artikel 3:47 Awb. In het kader van het rechtszekerheidsbeginsel moet de burger weten waar hij aan toe is. De burger mag niet in onzekerheid wordt gelaten over de exacte rechtsgevolgen van dat besluit. De rechtsgevolgen moeten helder en ondubbelzinnig zijn geformuleerd. Door het aanpassen van de toelichting en de planregels zal het bestemmingsplan een duidelijk toetsingskader zijn voor de geprojecteerde bebouwing.

**Conclusie:**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reclamant 4**

(per e-mail 9 augustus, reg.nr. 2012.35490 en bij brief d.d. 9 augustus 2012, ontvangen 10 augustus 2012, reg.nr. 2012.35510)

**Zienswijzen:**

Het ontwerp van het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van een specifiek bouwplan, welke ziet op de ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage aan de Akersteenweg, waarboven de mogelijkheid door detailhandel wordt gebonden, zoals de vestiging van een supermarkt en daarboven weer het realiseren van appartementen in drie lagen. Hierdoor zal de parkeer- en verkeersintensiteit op 'De Mandel' toenemen. Daarnaast is er tot op heden niet met reclamant gecommuniceerd over de aanstaande ontwikkelingen. Op basis van het bouwplan is een nieuwe aantakking op het eigendom van reclamant noodzakelijk voor het realiseren van de parkeergarage.

**Overwegingen**

De verkeerintensiteit op De Mandel zal toenemen, omdat in 'deellocatie 1' detailhandelsruimte en appartementen zijn geprojecteerd. Voor het parkeren is een parkeergarage en bovengrondse parkeervoorzieningen geprojecteerd binnen 'deellocatie 1'.

De Mandel is een voor het publiek toegankelijke weg. In overeenstemming met een eerder genomen verkeersbesluit heeft De Mandel een verkeersfunctie. Dat de 'deellocatie 1' nu ontwikkeld gaat worden doet niets af aan het feit dat De Mandel als toegangsweg gebruikt kan worden, omdat deze nu eenmaal toegankelijk is voor het verkeer.

Het is natuurlijk wel gepast als de investeerders contact opnemen met de eigenaar.

**Conclusie**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

**1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700, 6201 MA Maastricht, (brief 24 augustus 2012, reg. nr. 2012.38560)**

**Opmerkingen:**

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**Overweging.**

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

**2. Brandweer Zuid-Limburg, Postbus 35, 6269 ZG Margraten (brief 6 juli 2012, reg. nr. 2012.33929)**

**Opmerkingen:**

Het gemeentebestuur wordt geadviseerd om bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening te houden met de gevolgen van de mogelijke ongevalsscenario's op het plangebied en daarbij de mogelijke risicobeperkende maatregelen in overweging te nemen. Het risico dat overblijft na het nemen van maatregelen dient te worden betrokken bij de besluitvorming over het plangebied.

**Overweging.**

De risicobronnen die van invloed kunnen zijn op de planlocatie (transportroutes over de Akersteenweg, Burg. Cortenstraat, Terblijterweg, A2 en spoor) zijn allen buiten het plangebied gelegen. Het plangebied is echter wel gelegen in het invloedsgebied van 1500 meter aan weerszijden van deze transportroutes.

Door de realisatie van het plan in de vorm van een beperkt kwetsbare objecten (appartementen, winkels, horeca) verandert het groepsrisico (GR). Het bevoegd gezag dat een besluit neemt over de realisatie van een nieuw ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de verantwoording van het groepsrisico indien dit verandert.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een spoorlijn en een weg waarover transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico van beide bronnen ligt onder de oriënterende waarde, maar neemt door de geprojecteerde ontwikkelingen (verwaarloosbaar) toe. Toch is daarom de verantwoording van het groepsrisico verplicht. In de bijlage betreffende de externe veiligheid bij de toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan is de verantwoording verwerkt.

Uit deze verantwoording blijkt dat, ondanks de geringe toename van het groepsrisico, financieel-economische en stedenbouwkundige belangen de ontwikkeling op deze locatie rechtvaardigen. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de beleidsvisie externe veiligheid een hoog ambitieniveau ten aanzien van groepsrisicoverantwoording hanteert en toepast in deze situatie.

Met de doorvoering van de in de verantwoording (in hoofdstuk 6) genoemde veiligheidsmaatregelen, voorzieningen en strategieën kan de veiligheid worden geoptimaliseerd. Echter een risicovrije gemeente bestaat niet en alleen als de partijen zich bewust zijn van de risico's en accepteren, dat men zelfs onder optimale veiligheidscondities toch risico's loopt is een daadwerkelijk (zwaar) ongeval of ramp te verantwoorden voor bestuur en burger.

Deze verantwoordingsplicht is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving is er op gericht dat dusdanige

voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een risico zijn dat voor lief wordt genomen.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt.

Gelet op het bovenstaande is het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van het plan De Leim op de beoogde locatie vooralsnog geen belemmering.

**Conclusie:**

Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

**3. Gasunie, per e-mail d.d. 8 augustus 2012 14:39, reg. nr. 2012.35498**

**Opmerkingen:**

Het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere ontwikkeling.

**Overweging.**

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie:**

Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het plan delen aan te passen.

### **Ambtelijke overwegingen**

- a. In de toelichting wordt nu aangegeven dat het noodzakelijk is voor het aspect flora & fauna eventueel nader onderzoek te verrichten indien de opstallen op het achterterrein worden gesloopt. Dit nader onderzoek, gebaseerd op de Flora- en faunawet, kan plaatsvinden op het moment dat het slopen van de stallen daadwerkelijk aan de orde is.
- b. De gasleiding zal ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling worden verplaatst. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.
- c. In paragraaf 6.2.3 worden bij de bespreking van de opzet van de planregels nog elementen betrokken die niet horen bij de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) of de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).
- d. In de planregels dienen de artikelen 15 en 16 in de juiste volgorde geplaatst te worden en dient voor artikel 16 in de inhoudsopgave de juiste benaming gebruikt te worden.
- e. Op de digitale verbeelding is de 'aanduiding specifieke vorm van centrum - kleinschalige detailhandel en horeca' tevens aangeduid als 'bouwvlak'. Gelet op de planregel artikel 3 lid 2 sub 1 onder a is hier sprake van een discrepantie, althans in de betreffende planregel dienen bouwregels opgenomen te worden voor het kunnen oprichten van het beoogde paviljoen.
- f. Het bouwvlak voor 'deellocatie 1' heeft een oppervlakte van circa 4000 m<sup>2</sup>. De geprojecteerde nettovloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 2400 m<sup>2</sup>. De bouwregels in de betreffende planregel zullen op dit punt worden aangepast.
- g. De geprojecteerde appartementen en horeca tot en met categorie 3 zullen op de verbeelding en in de planregels nader worden geregeld. Volgens het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan is er een bouwmogelijkheid van 4000 m<sup>2</sup> voor het oprichten van hoofdgebouwen. Gelet op het feit dat binnen de bouwregels ook het realiseren van een parkeergarage mogelijk moet worden gemaakt is dit ook wenselijk. De verrichtte onderzoeken zijn echter niet uitgegaan van een hoofdgebouw met een oppervlakte van 4000 m<sup>2</sup> voor woondoeleinden of horeca tot en met categorie 3. De gebruiksregels van de onderhavige bestemming zal op dat punt worden aangepast.

**Samenvatting ambtelijke conclusies:**

Wij achten:

- de door reclamanten 1, 2 en 3 kenbaar gemaakte zienswijzen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan;
- in de door reclamant 4 kenbaar gemaakte zienswijzen en de door Brandweer Zuid Limburg kenbaar gemaakte wettelijke overlegreactie geen termen aanwezig tot het aanpassen van het bestemmingsplan.