

069.06 T

Gemeente Maastricht

Toelichting  
deel uitmakende van het  
bestemmingsplan  
Kern Ifteren

Bijlage 3

PCGP-advies

Maastricht,  
augustus 2000



Provincie  
Limburg

STADSONTWIKKELING EN  
GRONDZAKEN MAASTRICHT

onv. op 19 JULI 1999

99.29103

-1.731.212

Aan  
Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Hoofdgroep : RGV/RG  
Behandeld : L. Tijssen  
Faxnr. : (043) 389 79 86  
Doorkiesnr. : (043) 389 74 28  
Ons kenmerk : 99/35261M  
Uw kenmerk : SOG99-11173  
Bijlage(n) : -  
Maastricht : 16 juli 1999

Onderwerp  
Advies ontwerp-bestemmingsplan kern Itteren.

VERZONDEN 19 JULI 1999

Standpunt hoofdgroep RGV:

Het bestemmingsplan kern Itteren richt zich primair op het legaliseren van bestaande bestemmingen en laat in een beperkt aantal gevallen de realisering van nieuwe functies en wijziging van bestaande functies toe.

Met de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan kunnen wij instemmen behoudens onderstaande bemerkingen.

#### 1. Volkshuisvesting

In het ontwerpplan wordt een rechtstreekse mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van 22 woningen, waarvan een relatief groot aantal voor ouderen. Nog afgezien van de stedenbouwkundige onderbouwing van deze toevoeging is deze rechtstreekse toelating in strijd met provinciale beleid t.a.v. woningbouw in kleine kernen. Het restrictieve beleid van de provincie is niet alleen, zoals de toelichting suggereert, ingegeven door de vrees voor verstening van waardevolle gebieden maar ook vanwege het stimuleren van centraal-stedelijke ontwikkelingen en het voorkomen van niet noodzakelijke mobiliteit. De woningbouwmogelijkheden in kernen als Itteren dienen dan ook voornamelijk voor de opvang van de eigen woningbehoefte en dus ook afgestemd op de behoeften vanuit de bestaande bevolking. De richtcijfers laten weliswaar de bouw van in totaal 22 woningen in de periode 1998-2009 toe maar de bouw daarvan moet worden gefaseerd.

Slechts de richtcijfercapaciteit voor de eerste drie jaren van de planperiode mag rechtstreeks worden toegelaten. De rest moet worden vastgelegd in een faseringsregeling op basis van art. 11 WRO. Voor verdere details verwijzen wij u naar de nota Bouwstenen stad- en dorpsgebieden, binnenkort te vervangen door de nieuwe Handleiding bestemmingsplannen.

Wat betreft de invulling van de bouwmogelijkheden merken wij graag nog het volgende op. Hoewel deze **locatie** binnen de contour ligt (conform ontwerp-streekplan Grensmaas) missen wij de stedenbouwkundige onderbouw van de geprojecteerde woningen aan de buitenkant van de kern Oud-Itteren, evenwijdig aan de Kanjelbeek. Wij vragen ons af of woningen ter plekke wel gewenst zijn. De situatie ter plaatse is te beschouwen als de achterkant van het oude dorp, waar van oudsher geen woningen hebben gestaan. De enige bestaande woning, die tientallen jaren geleden is gerealiseerd en een voor een dorp als Itteren karakteristieke buitenruimte heeft, dreigt te worden ingepakt door 5 woningen die niet leiden tot een behoud of versterking van bestaande kwaliteiten (zie blz. 13 van de toelichting) maar juist tot een verzwakking daarvan.

\*\* Wij verzoeken u derhalve in de voorschriften van het plan een faseringsregeling op te nemen en een nadere onderbouw te geven van het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige invulling van het plangebied.

## 2. Agrarische aspecten

\*\* In de kern Oud-Itteren zijn agrarische bedrijven die zijn voorzien van indicatieve geurcirkels. In de toelichting en de voorschriften wordt de mogelijkheid opengelaten dat er geen cirkels zijn of dat zij worden opgeheven. Ter voorkoming van enerzijds ongewenste beperking van de agrarische bedrijfsvoering en anderzijds met het oog op een goed leefklimaat, verzoeken wij u aan te geven onder welke voorwaarden de geurcirkels kunnen worden opgeheven. Wanneer dit opheffen feitelijk zou kunnen leiden tot een wijziging van de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO de aangewezen weg.

\*\* In art. 11 lid 5 wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen voor een veldschuur enz. voor bestaande (semi-)agrarische bedrijven. Nog afgezien van de ongewenste toevoeging "**semi-**" (ook niet genoemd in de doeleindenomschrijving), achten wij dergelijke bouwwerken voor een moderne bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk. U dient deze bepaling te schrappen.

### 3. Bedrijven

\*\* In het woongebied van de kern Oud-Itteren zijn twee aanwezige bedrijven groter dan 125 m<sup>2</sup> als afwijkende bestemming toegelaten. Op grond van art. 3 lid 4 is het theoretisch denkbaar dat zij na beëindiging, binnen de periode van de zgn. 3-jaarsclausule, worden vervangen door (andere) categorie-3-bedrijven. Om een dergelijke, mogelijk ongewenste ontwikkeling tegen te gaan, adviseren wij u alleen de huidige functie van deze bedrijven als toelaatbaar aan te merken.

### 4. Milieu-aspecten

#### Bodemkwaliteit

\*\* Voor de nieuwe woningbouwlocaties, op de plankaart aangegeven met 1, 2, 3 of met vrijstelling (art. 6 lid 4g) mogelijk gemaakte woningen, alsmede voor de bestemming gemengde doeleinden dient middels bodemonderzoek de kwaliteit te worden bepaald. Dit dient te worden getoetst aan het bodembeheerplan dat blijkens de toelichting nog in de maak is. Pas op het moment dat de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan door de gemeente en de provincie zijn goedgekeurd kan conform het gestelde in het bodembeheerplan worden gewerkt. Gelet op de betekenis van het bodembeheerplan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, dient dit plan als bodemparagraaf te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve maken wij op dit moment een voorbehoud.

Voor het perceel met de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden, waarop een wijzigingsbevoegdheid naar wonen van toepassing is, kan het bodemonderzoek worden uitgevoerd op het moment dat de bestemming wordt gewijzigd in woondoeleinden.

#### Geluidhinder

\* Voor woningen die pas kunnen worden gebouwd na toepassing van een wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheid stelt u dat akoestisch onderzoek pas op dat moment kan geschieden. Dit is echter niet juist. Er is alleen maar ontheffing mogelijk bij een art. 19 WRO-procedure en bij een bestemmingsplan procedure. Eventuele hogere grenswaarden dienen verkregen te zijn alvorens de verklaring van geen bezwaar mag worden afgegeven of voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

De ligging van de geluidzone (50 dB(A) contour) van de verwerkingsinstallatie is niet gelegen conform het gestelde in de Streekplanherziening. Daarin is gesteld dat de verwerkingsinstallatie zodanig wordt ingepast dat de geluidbelasting op de woonbebouwing niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

In het bestemmingsplan dienen alleen de vastgestelde geluidzones te worden opgenomen en geen geluidcontouren.

De 55 **dB(A)-contour** kan een hulpmiddel zijn (heeft geen wettelijke status) bij een eerste indicatieve beoordeling van nieuwe bouwplannen.

Voor hogere grenswaarden geldt hetzelfde als is gesteld voor wegverkeerslawaaai.

## 5. Economische uitvoerbaarheid

\*\* In het plan is geen paragraaf opgenomen over de economische uitvoerbaarheid. Derhalve geldt ook hiervoor een voorbehoud.

## 6. Voorschriften

\*\* Ten aanzien van de voorschriften maken wij de volgende opmerkingen.

### Artikel 3, lid 1.

In dit artikellid ware tevens op te nemen een verbod tot overschrijding van de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

### Artikel 3, lid 6.

De richtcijfers zijn ook van toepassing voor de directe bouwtitels.

### Artikel 10, lid 4, sub 5c.

De clausule "tenzij zulks noodzakelijk is voor **of** verband houdt met het op de **bestemming** gericht gebruik van de grond" is hier niet op zijn plaats. De werken en werkzaamheden die aanlegvergunningplichtig worden gesteld moeten op zichzelf genomen immers al passen binnen de doeleindenomschrijving.

### Artikel 18, lid 2.

Hier wordt verwezen naar de Provinciale milieuverordening Limburg 1995. Het jaartal dient te vervallen.

### Artikel 18, lid 3.

De hier gekozen constructie ten behoeve van de oprichting van bebouwing is juridisch gezien niet correct. Hier dient gekozen te worden voor de constructie van een bouwverbod met een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders.

### Artikel 19 , lid 3.

Geadviseerd wordt dit artikellid te schrappen. In de huidige redactie wordt de toetsing van de Keur van het Waterschap mede in handen van burgemeester en wethouders gelegd. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde op pagina 81/82 van de provinciale "Handleiding Plannen Buitengebied".

**Artikel 24.**

De in dit lid opgenomen wijzigingsbevoegdheid is vrij onbepaald. Met name de zinsnede "indien daardoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd" is hier debet aan.

Geadviseerd wordt de criteria voor wijziging meer concreet en objectief te formuleren.

Directeur van de hoofdgroep  
**Ruimte, Groen en Verkeer,**  
~~hansodeze, n, e a deling~~  
het hoofd van de afd.  
Gemeentelijke Zaken

ba.

(drs. A.A.M. Keijzers)