

069.06 T

Gemeente Maastricht

Toelichting
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Kern Ifteren

Bijlage 4

Raadsbesluit tot vaststelling

Maastricht,
december 2000

zh.st. conform besloten miu
die advies. Onder aan te ke-
ning dat PvdA, paraat
GL, D66 en SP sekretaris

tegen het voorschrijft met
betrokking tot de schenst h
e.d. zijn

Volgno. : 165 -2000
Datum : 21 november 2000
Korr.no. : 2000-38692

Dienst/Afd. : SOG
Raadscie : SenO
Steller : Goessen/4565

Vaststelling bestemmingsplan Kern Itteren.

AAN DE GEMEENTERAAD

A. Beslispunten

1. De ingediende zienswijze van J.J. Rings-Bastings gedeeltelijk te volgen en gedeeltelijk niet te volgen;
2. De ingediende zienswijze van de fam. H. Wiertz-Vranken niet te volgen;
3. Op grond van ambtshalve overwegingen wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan Kern Itteren conform bijgaand concept-besluit gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat dit voorstel integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

B. Inleiding

Het plangebied wordt globaal begrensd door de kaden die rondom de kern Itteren zijn gelegen.

Voor het gebied zijn op dit moment nog diverse oude planologische regelingen van kracht variërend van een zogenaamde bebouwde kom situatie in de oude kern van Itteren tot het bestemmingsplan **Geneinde 4 uit 1971**. Dit nieuwe bestemmingsplan bevat een eenduidige regeling voor het hele plangebied.

Het ontwerp heeft van 17 augustus 2000 tot en met 13 september 2000 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie **zienswijzen** kenbaar gemaakt, te weten:

1. J.J. Rings-Bastings, Brigidastraat 75, 6223HD Itteren/Maastricht;
2. Fam. H. Wiertz-Vranken, Tempelstraat 20, 6223Ba Borgharen/Maastricht.
3. J.L.P.J. Smeets, Op de Bos 35, 6223ET Itteren/Maastricht;

Degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, zijn op 26 september 2000 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan is **gebruik** gemaakt door de heer J.J. Rings. De schriftelijk ingediende aspecten van zijn zienswijze, in casu de dreigende wateroverlast, aantasting van privacy, waardevermindering eigendom en de woningbehoefte zijn **noemaals** mondeling toegelicht.

Alle drie de **zienswijzen** zijn binnen de periode van ter inzagelegging ingediend. De heer J.L.P.J. Smeets heeft zijn zienswijze bij faxbericht van 7 november 2000 ingetrokken. Hierop zal derhalve niet nader worden ingegaan. De twee overige zienswijzen zijn ontvankelijk.



C. Zienswijzen.

1. J.J. Rings-Bastings;

Zienswijze:

Indiener is het niet eens met de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om via de wijzigingsbevoegdheid de bouw van 5 woningen mogelijk te maken aan de oostzijde van zijn woning, langs de Kanjelbeek.

Hij wijst daarbij op de kwelwaterproblematiek, de inbreuk op zijn privacy en op de ruimtelijke aspecten.

Ook is hij het niet eens met mogelijkheid om aan de westzijde van zijn woning nog een 5 woningen te realiseren. Met name de wijze waarop deze woningen zijn geprojecteerd (met de achterkanten naar zijn zijdelingse perceelgrens. Daardoor wordt hij ingeklemd tussen 10 achtertuinen. Hij wijst daarbij op planschade c.q. op vervangende woongelegenheid.

Reactie:

Met de indiener zijn wij het eens dat het realiseren van 10 woningen rondom zijn huis voor hem een onacceptabele situatie is.

Gelet op de ambtshalve overwegingen hierna waaruit kan worden afgeleid dat er binnen de bebouwingscontour **voldoende** mogelijkheden zijn om de volgens de **richtcijfers** toegestane aantal woningen te realiseren **en** rekening houdend met de **hoogwaterproblematiek** stellen wij U voor om de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van S woningen aan de Kanjetzone te laten vervallen. Hierdoor wordt ook tegemoet gekomen aan de opmerking van de zijde van de provincie die in haar art. 10 BRO advies aangaf dat deze 5 woningen niet leidt tot behoud of versterking van de bestaande kwaliteiten, maar tot een verzwakking daarvan.

Op basis van de vigerende juridische mogelijkheden is inmiddels bouwvergunning verleend c.q. formeel aangevraagd voor het realiseren van S woningen. Mede gelet hierop dient voor deze woningen een directe **bouwtitel** in het plan te worden opgenomen en dient de kaart ruimtelijke karakteristiek zodanig gewijzigd worden dat bebouwing aan de straat (zowel aan de zijde van de Kapelaanstraat als aan de zijde van de **Brigidastraat**) geprojecteerd wordt. Indien deze woningen gerealiseerd **zijn/worden** resteert aan de westzijde naast de familie Rings nog een perceel dat op basis van de vigerende regeling voor een deel nog bebouwd zou mogen worden en dat voor een deel een agrarische bestemming heeft. In de praktijk is hierop nog de bouw van een grondgebonden woning mogelijk. Echter gelet op de beperkte aantallen woningen die in lteren gefaseerd gerealiseerd mogen worden en de wens om met name in de ouderensfeerwoningen te realiseren is de bouw van deze woning ook binnen de bestemming woondoeleinden slechts mogelijk met een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders waarbij genoemde criteria zullen worden getoetst. Een en ander betekent voor de **fam.** Rings dat een normale afbouw van de straat aan de westzijde van zijn perceel mogelijk wordt, waardoor voor een belangrijk deel tegemoet gekomen wordt aan zijn bezwaar.

Voorgesteld wordt derhalve het bestemmingsplan **conform** het vorenstaande aan te passen en de zienswijze van de familie Rings voor het merendeel te volgen.

2. **Fam. H. Wiertz-Vranken;**

Zienswijze:

De familie **Wiertz-Vranken** wil op het perceel aan de Pasestraat ong. Een woning realiseren en verzoekt het bestemmingsplan **Kern** lteren daartoe aan te passen.



Reactie:

Het perceel waarop de **fam. Wiertz-Vranken** een woning wil realiseren is ingevolge het ter plaatse geldende uitbreidingsplan in hoofdzaak Itteren uit **1960** bestemd tot Agrarische doeleinden. Tevens is het perceel toen aangeduid als winterbed van de Maas. Het bouwen van een woning is in strijd met de geldende planologische regeling.

Na de hoogwaterperiodes in **1993** en **1995** zijn er op basis van het Deltaplan Grote Rivieren kades rondom Itteren gerealiseerd en is door het rijk de beleidslijn "Ruimte voor een Rivier" afgekondigd die is vertaald in de provinciale circulaire "Bouwen aan de Maas". Het onderhavige perceel is gelegen direct binnen de kade doch buiten de contour die om de kern van Itteren is geprojecteerd. Het perceel ligt derhalve in het waterbergend **winterbed**. In principe mag op deze gronden niet **worden** gebouwd.

De genoemde circulaire is richtinggevend voor planologische plannen zoals het thans voorliggende bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden dienen plaats te vinden binnen de contour die om het dorp is geprojecteerd. Gelet op het beperkte aantal woningen dat op grond van het kleine kernenbeleid de komende planperiode van 10 jaar binnen Itteren mag worden gerealiseerd (maximaal 22) is er geen reden om **(woon)bebouwing** buiten de contour op te nemen.

Bovendien is het in de huidige context, dus na het realiseren van de kade ruimtelijk ongewenst om op het betreffende perceel een woning te realiseren. Derhalve **achten** wij het ongewenst en **onhaalbaar** om een bebouwingsmogelijkheid voor het realiseren van een woning op het onderhavige perceel in het bestemmingsplan op te nemen.

Deze zienswijze wordt derhalve niet gevolgd.

D. Ambtshalve **overwegingen**

1. Bouwaanvragen **Brigidastraat/Kapelaanstraat(Lardenois-v.d.Loo)**.

In het ontwerp-bestemmingsplan Kern Itteren is het weiland gelegen op de hoek van de **Brigidastraat/Kapelaanstraat** bestemd tot "**Groenvoorzieningen**" waarbinnen via een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders de bouw van 2 en 3 woningen met inachtnaam van de richtcijfers mogelijk zijn.

Inmiddels zijn voor deze **locatie** bouwvergunningen aangevraagd voor **1 + 4** respectievelijk 5 woningen. Gebleken is dat op basis van de oude geldende regeling vergunning verleend moet worden voor 1+4 woningen. Dit is inmiddels ook gebeurd. Voor deze woningen dient **derhalve** de bestemming gewijzigd te worden tot woondoeleinden. Naast het perceel van de familie Rings blijft dan nog één perceel over waarop nog een grondgebonden woning gerealiseerd zou kunnen worden. Puur stedenbouwkundig bestaat daartegen geen bezwaar. Gelet echter op de beperkte aantallen woningen die op basis van de **richtcijfers** en ook nog gefaseerd in Itteren gerealiseerd mogen worden (in totaal 22) en de behoefte om vooral ook in de ouderenhuisvestingte voorzien dient voor dit perceel geen directe bouwtitel te worden opgenomen.

Aangezien de plansystematiek in dit nieuwe bestemmingsplan in het geheel geen directe **bouwtitel** voor het realiseren van een nieuwe woning bevat kan dit perceel toch binnen de bestemming woondoeleinden worden gebracht. De voorschriften bevatten namelijk een **vrijstellingsmogelijkheid** voor het realiseren van maximaal 1 nieuwe woning per aanvraag met **inachtnaam** van de richtcijfers.

Geconstateerd is dat de verankering van de wens om in eerste instantie vooral ouderenhuisvestingte realiseren niet voldoende adequaat in de **voorschriften** is opgenomen. Voorgesteld wordt dit uitgangspunt op te nemen in de algemene beschrijving in hoofdlijnen onder de paragraaf II "ruimtelijke karakteristiek en nader toe te lichten in de Toelichting onder "Woningbouwprogramma" op blz 18.

Door het laten vervallen van de bebouwingsmogelijkheden langs de **Kanjel** (zienswijze familie **Rings**) en met inachtnaam van de verleende bouwvergunningen voor 5 woningen aan de **Kapelaanstraat/Brigidastraat** resteert nog een wijzigingsbevoegdheid voor in totaal 20 woningen alsmede de vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemming woondoeleinden om per aanvraag één



woning te kunnen bouwen om open gaten in de straatwand te kunnen dichten. Gelet hierop achten wij het niet noodzakelijk om het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid langs de Kanjel elders te compenseren.

2. Winkelvoorziening.

In het ontwerp bestemmingsplan Kern **Itteren** is binnen de bestemming woondoeleinden een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om binnen een gezoneerd gebied rondom de kerk een winkel van max. 125 m² te kunnen realiseren. Beter ware het deze vrijstellingsbevoegdheid over te hevelen naar de algemene vrijstellingsbevoegdheid (art.24) en dit binnen alle voorkomende bestemmingen **mogelijk** te maken (en dus niet beperken tot woondoeleinden). Overigens is op het voorplein bij de Aw **Sjoal** aan de Kapelaanstraat met gebruikmaking van een tijdelijke vrijstelling als proef een winkelvoorziening gerealiseerd.

3. Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap **Roer** en Overmaas heeft formeel geen zienswijze ingediend. Wel is er op ambtelijk niveau **verzocht** nog aan enkele zaken aandacht te besteden. De opmerkingen komen overeen met een deel van de **zienswijze** zoals die wel in het kader van het bestemmingsplan Kern Borgharen is ingediend. Er zal derhalve inhoudelijk zoveel mogelijk afstemming met dat bestemmingsplan plaatsvinden.

- Verzocht wordt om de zone van 1,5 - 3 meter vanuit de teen van de waterkering niet op te nemen als **dubbelbestemming** "Waterkering", maar als enkelvoudige positieve bestemming Waterkering.

Antwoord:

Conform Borgharen zal de **plangrens** dusdanig aangepast worden dat de waterkering (inclusief de zone van 1,5 - 3 meter) buiten het plangebied van Kern Itteren zal vallen. De gehele primaire bestemming waterkering wordt dan te zijner tijd opgenomen in het bestemmingsplan Grensmaas.

- Verzocht wordt om ook in artikel 21 "**beschermingszone b**" in een korte beschrijving in hoofdlijnen te verwijzen naar de Keur van het waterschap.

Antwoord:

Aangezien voor geen enkele bestemming een aparte beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen, zou het **in** consequent zijn om artikel 21 (bestemming **water/watergang**) **wél** te voorzien van een aparte beschrijving in hoofdlijnen. Derhalve is er voor gekozen om de verwijzing naar de Keur in **dit** artikel zelf te doen .

5 Smartshops

In het kader van de Delaailhandelsnota is besloten om de vestiging van smartshops te reguleren en dit nader uit te werken in beleid. Als juridische regeling worden hiervoor ook in dit bestemmingsplan smartshops als een niet toegelaten functie aangemerkt en wordt een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarvan op grond van het gemeentelijk smartshopbeleid al dan niet gebruik gemaakt zal worden.

6. GSM-Zendinstallaties

In de Nota Locatiebeleid **GSM-zendinstallaties** is het beleid geformuleerd omtrent het toestaan van GSM-antennes en -masten. In artikel 24, **algemene** vrijstellingsbevoegdheid dient een nieuw lid met deze vrijstellingsmogelijkheid te worden opgenomen waarbij verwezen wordt naar dit beleid. Voorgesteld wordt dit alsnog op te nemen.



7. Algemeen

Naast de hierboven genoemde aanpassingen moet het plan op een aantal punten geactualiseerd worden of meer **geuniformeerd worden** ten opzichte van andere recente bestemmingsplannen. Het betreft hier aanpassingen van **lichtere** aard in de **voorschriften**, toelichting en kaarten.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- ontwerp-bestemmingsplan Kern **Itteren**
- ingekomen zienswijzen van J.J. **Rings-Bastings** en van de fam. H. **Wiertz-Vranken**,



DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en **Wethouders** d.d. 21-november **2000**, Dienst SOG, no. 2000-38692;

gehoord de commissie "Stadsontwikkelingen Onderwijs";

Gelet op artikel 25 van de wet op de ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze van J.J. Rings-Bastings gedeeltelijk te volgen en te verwerken in het bestemmingsplan en gedeeltelijk niet te volgen;
2. De ingediende zienswijze van de **fam. H. Wiertz-Vranken** niet te volgen;
3. Op grond van ambtshalve **overwegingen** wijzigingen aan te brengen ten **opzichte** van het ontwerp-bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan Kern **litteren** gewijzigd vast te stellen conform de hieronder genoemde lijst van wijzigingen;
5. Te bepalen dat het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 28 november 2000 integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Lijst van wijzigingen zoals bedoeld onder 5:

Voorschriften:

art. 1:

de definities "2. aangebouwd bijgebouw" en "21. bijgebouw" vervangen door:

"2. Aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld aan een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw

21. Bijgebouw

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en **architectonisch** opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- **en/of** uitbouw aangemerkt als een bijgebouw.";

art. 1 onder "18. Bouwlaag":

na "(...) voor woningen" invoegen: 'en **4,50** m. voor andere gebouwen; indien een set-back c.q. bouwlaag wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig **zadeldak** dat ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze bouwlaag niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.";

art. 1:

toevoegen de begripsbepalingen

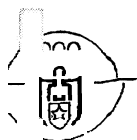
- "Coffeeshop:

een horecabedrijf, dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor **gebruikers** ter plaatse"

- "**Smartshop**

een gebouw of een deel van een gebouw voor het **bedrijfsmatig** te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen **en/of** leveren van psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker"

Deze hiervoor genoemde begripsbepalingen alfabetisch inpassen en de begripsbepalingen vernummernen;



art. 1 onder 23. **Consumentverzorgende ambachtelijke** bedrijfsactiviteiten:
de laatste zin "Een seks- **en/of** pornobedrijf wordt hieronder niet begrepen." vervalt;

art. 5 **lid II**;

na de zin "Bij gebruikmaking van..... in acht te worden genomen" wordt toegevoegd "Bovendien worden deze procedures primair toegepast voor het realiseren van ouderenwoningen (minimaal 6 e n maximaal 10 woningen);

art.6 lid 1;

- na "D voor detailhandelsdoeleinden" toevoegen "met uitzondering van **smartshops**;
- na "H voor horecadoeleinden" toevoegen "met uitzondering van coffeeshops";

art.6 lid 4A **sub a**;
deze bepaling komt te vervallen;

art.6,lid 4A sub f;

aan deze bepaling wordt toegevoegd:
de afstand tussen de voor en achtergevel van de woning mag **maximaal** 15 m bedragen;

art.6, lid 4A sub g.h.en i kan vervallen;

art. 6, lid 4A onder j;

"sub q" wordt vervangen door "**sub k**";
de tekst "...maximaal op gelijke hoogte met de voorgevel van het hoofdgebouw" wordt vervangen door "...maximaal 3 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw";

art. 6, lid 4A;

de hieronder vallende bepalingen worden vernummerd met inachtneming van het hiervoor bepaalde;

art. 10 lid 5;

dit **artikellid** komt te vervallen;

art. 10 lid 6;

dit artikellid wordt vernummerd tot **art. 10 lid 5**;

art. 11 lid 3 onder B en C;

deze passages komen te vervallen;

art. 11 lid 3 onder D;

deze passage wordt vernummerd tot art. 11 lid 3 onder B;

art. 24;

toevoegen:

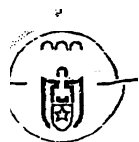
"7. voor het plaatsen van antennes en antennemasten ten behoeve van de telecommunicatie en **alarmsystemen** tot maximaal **50,00m** hoogte mits dit overeenkomstig het door de Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleid voor dergelijke voorzieningen is;

8. **voor** het vestigen van **smartshops** mits dit overeenkomstig het door de raad vastgestelde beleid hiervoor is;

9. voor het vestigen van detailhandel, met uitzondering van **smartshops**, binnen de op **plankaart A** aangegeven zonering centrumgebied tot een **bedrijfsvloeroppervlak** van maximaal **125m²** per vestiging en alleen op de begane grond;

Kaarten:

-De plangrens dient zowel op plankaart A als op plankaart B iets te worden aangepast, zodanig dat de waterkering als zodanig buiten het plan komt te liggen;



-Op plankaart A **vervalt de wijzigingsbevoegdheid** aangeduid met 6 op de bestemming "Agrarisch gebied" (langs de **Kanjelzone**);

-Op plankaart B vervalt de aanduiding **geprojecteerde** woningbouw alsmede de geprojecteerde **bebouwingsrichting** voor het perceel aan de westzijde van de **Kanjel**;

-Op plankaart A wordt de bestemming "**Groenvoorzieningen**" voor het perceel hoek **Kapelaanstraat/Brigidastraat** gewijzigd in de bestemming "**Woondoeleinden**";

-Op plankaart B vervalt de geprojecteerde **bebouwingsrichting** voor het perceel hoek **Kapelaanstraat/Brigidastraat**;

Toelichting:

pag. 12:

na "(...) winkels (**tot 125 m2 vloeroppervlak**) voorgestaan." invoegen:

Bij de **detailhandelsbestemming** zijn zogenaamde smartshops uitgesloten. Dit zijn winkels waar psychotrope stoffen worden verkocht. Psychotrope stoffen zijn middelen die een wijziging teweegbrengen in de zielstoestand en de geestelijke functies van mensen. Deze stoffen kunnen variëren van paddestoelen, **kruidentheesoorten**, hennepwijn tot **herbal XTC**. Koffie. "gewone" thee, drop, tabak, alcohol, wettelijk erkende geneesmiddelen e.d. vallen vanzelfsprekend niet onder deze psychotrope stoffen.

Dergelijke winkels vestigen zich in leeggekomen winkelpanden. De ruimtelijke **uitstraling** van **deze** winkels **verschilt** van die van de reguliere winkels. Dit wordt **enerzijds** veroorzaakt door de producten die worden verkocht en **anderzijds** door het publiek dat wordt aangetrokken (jongeren op zoek naar drugs).

Een concentratie van ondernemingen die zich richten op het **gemakkelijk** toegankelijke, weinige investering eisende massatoerisme tast **het** vestigingsklimaat voor andere, **hoogwaardige** en meer diverse **functies** aan en **daarmee** ook de leefbaarheid van de buurt.

De leefbaarheid wordt **voorts** aangetast door het agressieve of zelfdestructieve gedrag van een deel van het publiek, mede voortvloeiend uit een combinatie van drank en **(smart)drugs**, en het feit dat dealers de directe omgeving van **drugstoeristen** opzoeken.

In het plangebied komen tot op dit moment geen **smartshops** voor. **Elders** in de stad is het aantal smartshops echter snel toegekomen. **Derhalve** is **besloten** de vestiging van **smartshops** voor de **gehele** gemeente te reguleren, waarbij tevens ongewenste verplaatsing voorkomen **dient** te worden. Ook in dit bestemmingsplan worden **smartshops** dan ook als een niet toegelaten **functie** aangemerkt en wordt een **vrijstellingsmogelijkheid** opgenomen waarvan op grond van het gemeentelijk **smartshopbeleid** al dan niet gebruik gemaakt zal worden."

pag.18

na de laatste zin wordt toegevoegd:

Bovendien is in de algemene beschrijving in hoofdlijnen (art. 5) opgenomen dat de flexibiliteitsbepalingen primair worden toegepast voor het realiseren van ouderenwoningen (minimaal 6 en maximaal 10 woningen) om de doorstroming binnen het dorp te stimuleren

Algemeen:

het aanbrengen van aanpassingen van redactionele en **layout-technische** aard.

Aldus besloten door de raad der gemeente **Maastricht** in zijn **openbare** vergadering van 19 december 2000. m. i. v. **commissie-advies**.

De Secretaris,

De Voorzitter,