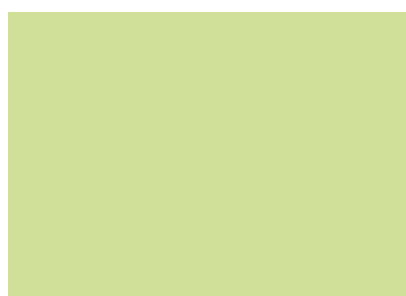


Bestemmingsplan

Molenweg 141

Gemeente Maastricht



Bestemmingsplan

Molenweg 141

Gemeente Maastricht

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

juni 2014

Vastgesteld:

17 juni 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252605-01A

REG03-0252605-01A

TEK03-0252605-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-vg01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Planopzet	1
1.3	Begrenzing plangebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleid	5
3	Beschrijving projectgebied	7
3.1	Plan Hagerhof	7
3.2	Het initiatief	8
3.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
4	Milieuplanologische aspecten	9
4.1	Water	9
4.2	Geluid	12
4.3	Bodem	12
4.4	Geurhinder	13
4.5	Lichthinder	13
4.6	Trillingshinder	13
4.7	Externe veiligheid	14
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.9	Luchtkwaliteit	19
4.10	Bedrijven en milieuzonering	20
4.11	Kabels en leidingen	20
4.12	Verkeer en parkeren	21
4.13	Flora en fauna	21
4.14	Duurzaamheid	22
5	Het bestemmingsplan	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Plansystematiek	23
5.3	Bestemmingen	23
6	Financiële haalbaarheid	25
6.1	Uitvoerbaarheid	25
6.2	Kostenverhaal	25
7	Handhavingsparagraaf	27
8	Communicatieparagraaf	29
8.1	Vooroverleg en ter-visie-legging	29

Bijlage

- Historisch bodemonderzoek, locatiebezoek en maaiveldinspectie, Verhoeven Milieu techniek, 4 december 2013
- Natuurtoets Molenweg 141 te Maastricht, Croonen Adviseurs, 18 maart 2014
- Raadsbesluit bestemmingsplan 'Molenweg 141', gemeente Maastricht, 17 juni 2014



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het woonperceel aan de Molenweg 141 in Maastricht te splitsen en ten zuiden van de bestaande woning een nieuwe woning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen waardoor bouwen niet is toegestaan.

De gemeente heeft in haar brief van 10 september 2013 aangegeven dat zij kan instemmen met het voornemen van de ontwikkeling. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan aanwezig waardoor het direct aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor het bouwen niet mogelijk is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.2 Planopzet

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling wordt opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook wordt bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de sinds 1 oktober 2010 van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van dit bestemmingsplan dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-ow01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regelingen inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstellen. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

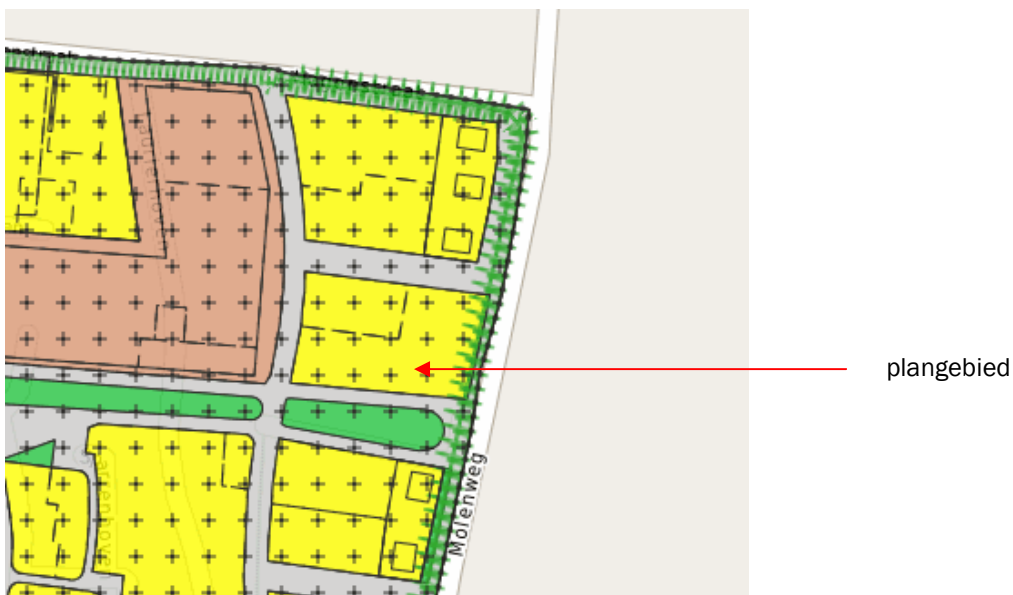
Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Maastricht in de wijk Amby. Het perceel Molenweg 141 maakt deel uit van het nieuwe woongebied Hagerhof.

Het plangebied betreft het zuidelijk deel van het perceel waar na de moestuin van bij de bestaande woning is gelegen. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op de afbeelding op de vorige pagina.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Amby'. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en op 14 februari 2012 onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft wel de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is echter geen bouwvlak opgenomen en geen aanduiding 'nieuwbouw'. Hierdoor is er geen bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning.



1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven.

In Hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige en toekomstige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde.

Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de planregels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels.

In Hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en Hoofdstuk 7 bevat een handavingsparagraaf.

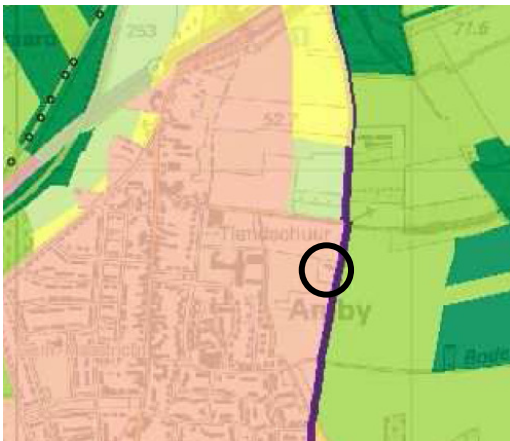
Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in Hoofdstuk 8. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

2 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

De locatie is gelegen binnen de wijk Amby waarvoor in 2011 een bestemmingsplan is vastgesteld. Voor de planlocatie is toen reeds de bestemming 'Wonen' opgenomen en door de ligging tussen de andere nieuwe bebouwingsmogelijkheden aan de Molenweg te typeren als bestaand stedelijk gebied. Op de locatie was alleen geen bouwvlak opgenomen. Het initiatief betreft dus feitelijk het toevoegen van een bouwvlak voor één woning.

In het nationaal en provinciaal beleid wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied boven bouwen in landelijk gebied. In zowel de Verordening Ruimte van de provincie (2011) als het provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006) wordt het plangebied tot bestaand stedelijk gebied gerekend.



Uitsnede POL2006-kaart perspectieven met aanduiding plangebied als stedelijke bebouwing
(Bron: provincie Limburg, 2006)

Bij de ontwikkeling van Hagerhof (onderdeel wijk Amby) is altijd rekening gehouden met de toevoeging van één woning naast Molenweg 141. Deze woning betreft de afronding van de oost-west as door Hagerhof (zie paragraaf 3.1). De toevoeging van deze ene extra woning past binnen het woningbouwprogramma van Maastricht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft dus een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Maastricht en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.



Zicht vanaf de Molenweg op de locatie



Zicht vanaf de locatie naar het oosten



Zicht vanaf de Molenweg over de locatie naar de wijk Hagerhof



Zicht vanaf de Molenweg naar de wijk Hagerhof



Bestaande situatie locatie en omgeving.

3 Beschrijving projectgebied

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Het plangebied aan de Molenweg heeft jaren in het buitengebied van Maastricht gelegen. Het betreft een burgerwoning in het landelijk gebied tussen de agrarische gronden. Met het bestemmingsplan 'Amby' is echter de ontwikkeling van de wijk Hagerhof ingezet.

3.1 Plan Hagerhof

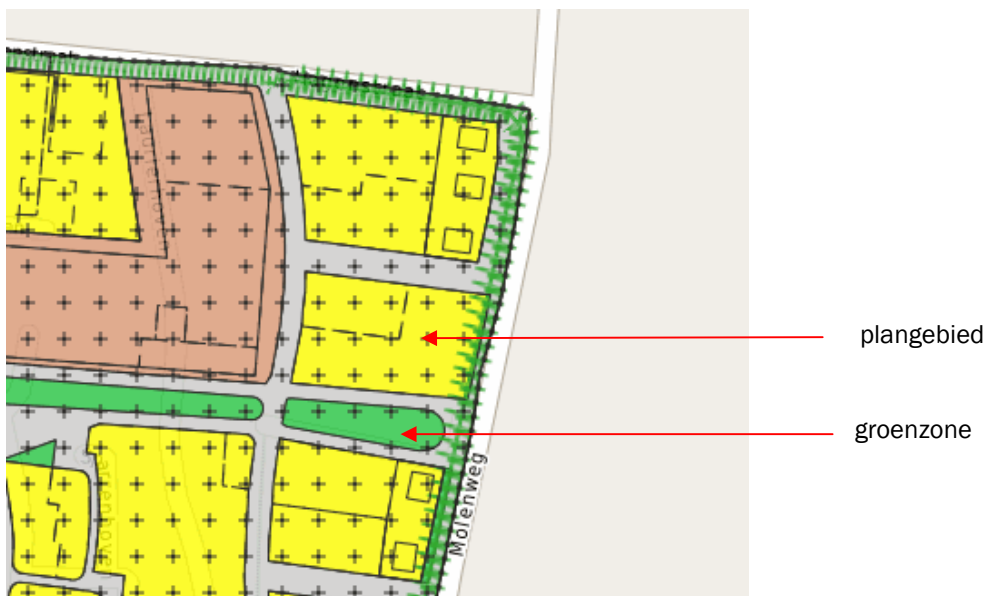


Hagerhof is het nieuwste stukje Amby. Het plan is riant van opzet en biedt in totaal ruimte aan 66 woningen en bouwkvavels, van stijlvolle tweekappers tot luxe semi bungalows en riante villa's. Talrijke groenvoorzieningen en een fraai afgewerkt straatbeeld maken Hagerhof tot een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, voor jong en oud.

Het plan Hagerhof wordt begrensd door de Hagenstraat, de huidige woningen aan de Sparrenhoven en het fraaie nieuwe zorgcentrum 'Achter de Hoven'. De laatste grens, aan de oostzijde, wordt gevormd door de Molenweg, niet alleen de grens van Hagerhof, maar ook de uiterste grens van Amby en Maastricht. De Molenweg vormt de scheiding tussen bebouwing en groene ruimte, de overgang van stad naar landschap.

Aan de Molenweg is de mogelijkheid geschapen nieuwe woningen te realiseren. Ook de gewenste woning op perceel Molenweg 141 maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan voor Hagerhof.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Amby' is echter slechts één bouwmogelijkheid op het perceel Molenweg 141 opgenomen. Een tweede woning op het perceel is niet mogelijk.



3.2 Het initiatief

Het initiatief behelst daarom het toevoegen van een extra bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning naast de reeds bestaande woning op het perceel Molenweg 141. De woning zal niet op de Molenweg ontsloten worden maar vanaf de Verlengde Laurierhoven.

Gelijk aan de nieuwe bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Amby wordt op deze wijze een woning toegevoegd op de hoek Molenweg/ Verlengde Laurierhoven, met zicht op het buitengebied. Tegelijkertijd wordt een afronding gecreëerd van de zone van bebouwing ten noorden van de groenzone/oost-west as van Hagerhof. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig voor de locatie.

Het toekomstig bouwplan zal moeten passen binnen de aders die zijn opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Hagerhof.

3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Omdat er geen concreet bouwplan aanwezig is wordt voor de bouwmogelijkheden aangesloten bij de bouwmogelijkheden van de omliggende percelen aan de Molenweg. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd moet worden. De woning mag maximaal 3 bouwlagen hoog worden.

4 Milieuplanologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in november 2013 navolgende watertoets opgesteld.

4.1.1 Regionaal beleid

Het Waterbeheersplan (WBP) is het centrale beleidsplan van het waterschap Roer en Overmaas. Het bevat de beleidsvoornemens voor de planperiode 2010-2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Het WBP is een plan op hoofdlijnen. Vanuit het wat algemenere abstractieniveau is het een leidend instrument in de bedrijfsvoeringscyclus van het Waterschap.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing water;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, -scheiden, -schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-ordenend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd: zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Het waterschap is meer programmatisch gaan werken en onderscheidt de volgende zeven programma's:

1. Plannen;
2. Watersystemen;
3. Veiligheid;
4. Zuiveren;
5. Instrumenten;

6. Bestuur;
7. Bedrijfsvoering.

4.1.2 Gemeentelijk beleid

Waterplan Maastricht

In het 'Waterplan Maastricht' (14 juli 2005) is het beleid van alle waterbeheerder in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element tot aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen voor de thema's 'Waterkwantiteit en veiligheid' en 'Waterkwaliteit en ecologie':

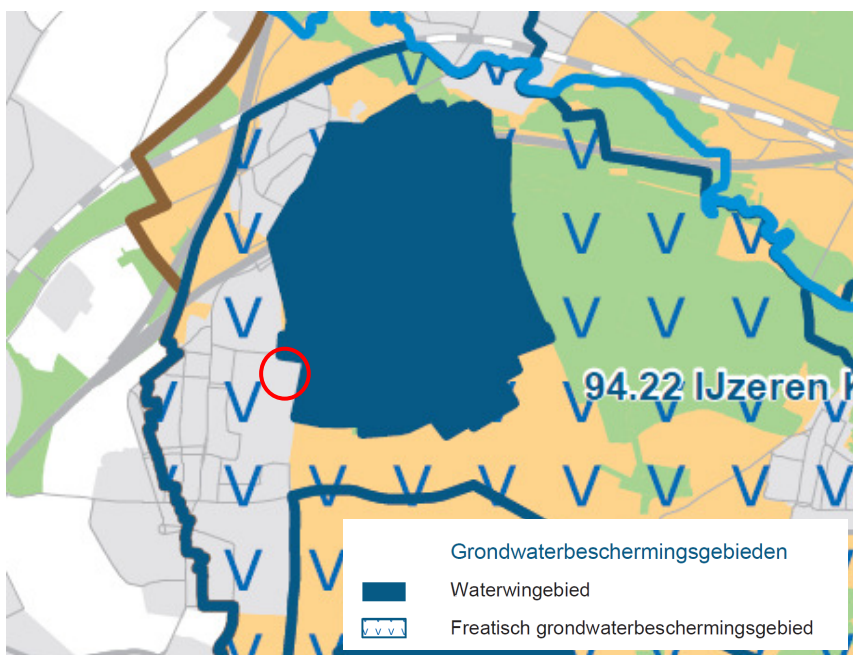
- Voor 'Waterkwantiteit en veiligheid' geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren.
- De visie voor 'Waterkwaliteit en ecologie' is gericht op schoon water, een schone waterbodem en een goed functionerend water-ecosysteem.

De belangrijkste ruimterelateerde doelstellingen zijn:

- Aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van de riolering;
- Zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- Voor schoon oppervlakte water is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Beschermingsgebieden en waterwingebieden

Op basis van de kaart 'kristallen waarden' van het POL2006 blijkt dat het plangebied is gelegen in het freatische grondwaterbeschermingsgebied IJzeren Kuilen en binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland



Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' uit het POL2006

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn van een zodanige omvang dat de waterwinputten minimaal 25 jaar zijn beschermd tegen een mogelijke verontreiniging. In de omgevingsverordening Limburg zijn specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke stoffen).

De waterwingebieden zijn gebieden waar ten behoeve van de drinkwatervoorziening grondwater og oppervlaktewater (via oeverinfiltratie) wordt gewonnen.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de volgende beperkingen:

- Het roeren van de bodem, of het onttrekken van grondwater dieper dan 3 meter beneden maaiveld;
- Het hebben van een bodemenergiesysteem;
- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

4.1.3 Initiatief

Het aspect water kan niet los gezien worden van de direct aansluitende bouwplannen van het project Hagerhof en de wijk Amby. De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van één woning, met bijbehorende verharding, binnen een grote nieuwbouwwijk.

Bij de realisatie van de woning worden geen van de in de artikelen 2.18 en 2.19 van de Omgevingsverordening Limburg genoemde activiteiten verricht. De kwaliteit van de drinkwatervoorziening zal niet aangetast worden. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Door Verhoeven Milieutechniek is in november 2013 een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de gronden van het plangebied een matig doorlatende lemige toplaag betreffen. Op basis van de aanwezigheid van deze lemige toplaag kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid van de bovenste bodemlagen zeer gering is.

De waterhuishoudkundige situatie zal in en rond het plangebied zeer beperkt veranderen door de toevoeging van één woning. Ten behoeve van watertransport is, of zal, het gehele plan Hagerhof in de toekomst zijn voorzien van een volledig gescheiden rioolstelsel. Het regenwater van het plangebied zal daarom afzonderlijk van het vuilwater via ondergrondse verbuisde verbindingen worden aangeboden aan het openbare (gescheiden) rioolstelsel in de wijk Amby. Het water van de hele wijk Amby is onderdeel van het watersysteem van de Fontein en Trapgraaf, Kanjel en Gelei. De regenwaterbuffer Amby-zuid is aangelegd als opvang en infiltratie van afgekoppeld hemelwater. Daarnaast zijn ook de Geusseltvijver en de voormalige wielerbaan ingericht als waterbergingsvoorzieningen.

Conclusie

Er zijn, met het gescheiden aanbieden van het regenwater, geen problemen te verwachten met betrekking tot de waterhuishouding.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen (niet gezoneerde weg). Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

De gemeente Maastricht heeft echter Hogere Grenswaardenbeleid vastgesteld waarin wel een toets van deze niet gezoneerde wegen zijn opgenomen. Een binnenniveau van 33 dB dient namelijk gegarandeerd te worden. In onderhavig geval betreft het een niet gezoneerde weg met een lage intensiteit. Er zijn geen verkeersgegevens van bekend en derhalve mag er redelijkerwijs van uitgegaan worden dat op de gevel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Middels standaard gevelwering kan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB worden voldaan. Een Hogere Grenswaarden procedure is niet noodzakelijk.

4.2.2 Industrielawaai

Uit de gemeentelijke informatie blijkt dat er met betrekking tot Industrielawaai geen belemmerende bedrijven c.q zones zijn.

4.2.3 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruime afstand van het spoor. Het aspect spoorweglawaai is derhalve niet van toepassing voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.4 Luchtvaart

Uit de gemeentelijke informatie blijkt dat er met betrekking tot luchtvaartlawaai geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Verhoeven Milieutechniek is hiertoe een historisch bodemonderzoek, locatiebezoek en maailveldinspectie uitgevoerd. De rapportage, d.d. 4 december 2013, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

De algemene bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie is grootschalig, tezamen met het omliggende te ontwikkelen gebied onderzocht. Formeel gezien zijn deze gegevens verouderd, maar is in tussenliggende periode de bodemkwaliteit niet verslechterd. Vanuit het historisch onderzoek worden voor de algemene bodemkwaliteit geen bijzonderheden op de herontwikkelingslocatie verwacht. Vanuit het historisch onderzoek wordt niet verwacht dat sprake is van matige en/of sterke verontreinigingen voor wat betreft de algemene bodemkwaliteit. Derhalve is een volledig verkennend onderzoek conform NEN 5740 niet noodzakelijk.

Gezien de afstand van de asbestverontreiniging in de omgeving, ten opzichte van de ligging van de onderzoekslocatie en dat tijdens de maaiveldinspectie conform 2018 geen asbest (inde fractie > 16 mm) op maaiveld is aangetroffen, wordt geen verkennend onderzoek naar asbest noodzakelijk geacht. Indien grond van de onderzoekslocatie wordt verwijderd en op een ander perceel wordt toegepast wordt geadviseerd om een partijkeuring te verrichten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Geurhinder

Aan de Ambyerstraat-Noord is een spuitinrichting gelegen met een geurcirkel. Het plangebied ligt echter niet binnen deze contour. Ten oosten van het plangebied zijn 2 agrarische bedrijven gelegen (Molenweg 8 en 1a/b). De hindercirkels van deze bedrijven reiken niet tot over het plangebied.

4.5 Lichthinder

In de omgeving van het plangebied zijn geen lichtbronnen (bijvoorbeeld lichtmasten van sportvelden) aanwezig. Licht is geen belemmerende factor voor deze ontwikkeling.

4.6 Trillingshinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen weg(en), spoorweg of inrichting(en) aanwezig die trillingen veroorzaken. Er is geen trillingshinder te verwachten.

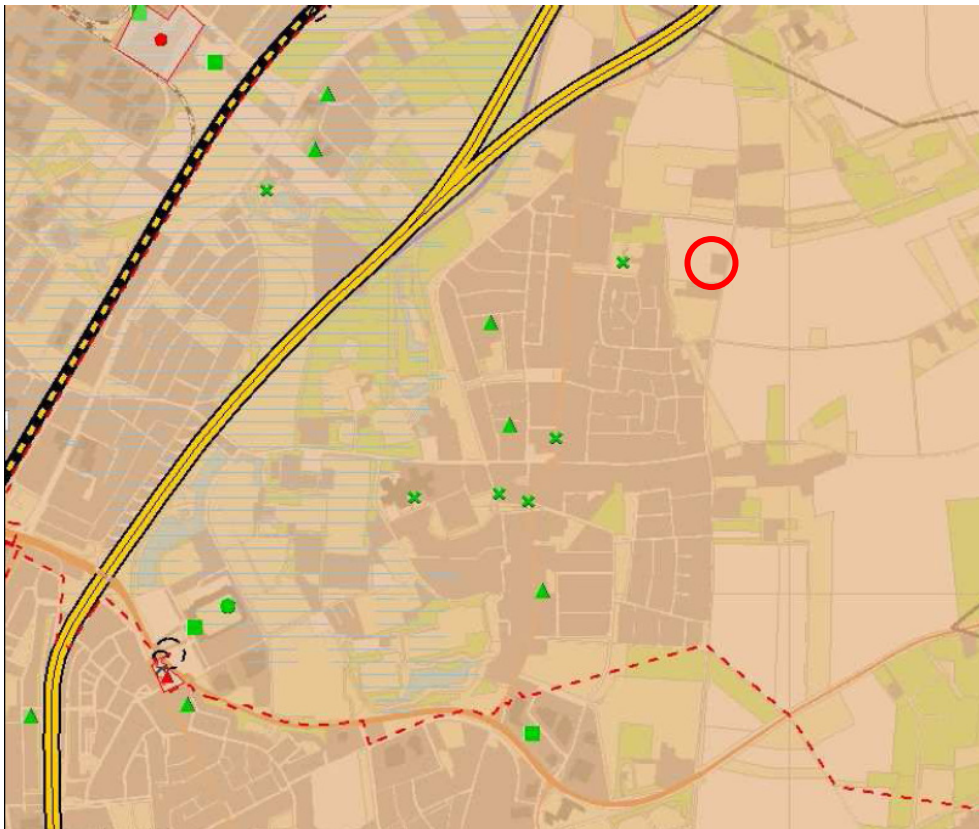
4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Uit de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht blijkt dat het plan binnen de zones ligt van de Rijksweg A2 en A79 (1.500 m) en de gemeentelijke weg Terblijerweg.



Afbeeldingen Veiligheidszones A2, N279 en Terblijerweg (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht, 2012)

Door de gemeente Maastricht lopen de rijkswegen A2 (N2) en A79 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de wegen zijn in de nationale regelgeving geen veiligheidszones (gestandaardiseerde PR 10^{-6} contour) vastgelegd.

Uit divers onderzoek, ondermeer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:

- Er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- Alleen voor de A2 (excl. N2) een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) komt;
- De rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1500 meter aan beide zijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} contour hebben en het groepsrisico lager is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde.

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) heeft gemeente Maastricht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld binnen de gemeente.

Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De gemeentelijke wegen hebben geen PR 10^{-6} contour en het groepsrisico zal nihil zijn.

De gemeente Maastricht stelt tot doel bij alle ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron de verantwoordingsplicht in te vullen zoals omschreven in deze beleidsvisie. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Verantwoording groepsrisico A2 en A79

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand (> 650 m van A79, > 700 m A2) van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan $1/1.000.000$.

Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Verantwoording groepsrisico Terblijterweg

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van een provinciale of gemeentelijke weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, maar ligt op een afstand van meer dan 1.500 m van de Terblijterweg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daarmee gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag (zie beleidsvisie externe veiligheid Maastricht). De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van langs de weg gelegen risicovolle inrichtingen. Vervoerde stoffen zijn voornamelijk brandbare vloeistoffen (LF1/2) met een invloedsgebied van 30 meter.

Het groepsrisico

Het groepsrisico van de provinciale of gemeentelijke weg ligt ruim beneden 0,1 X de oriëntatiewaarde, zoals berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen, provincie Limburg, 21 september 2010). Omdat de ontwikkeling op meer dan 30 meter van de weg ligt reikt het invloedsgebied van een plasbrand (maatgevend scenario) nauwelijks tot het plangebied.

De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico zal dus nauwelijks tot niet significant zijn. Het lage groepsrisico zal door de geprojecteerde ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is van weinig invloed omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van een plasbrand ligt (en het vervoer voornamelijk brandbare vloeistoffen betreft).

Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheids-maatregelen niet realistisch.

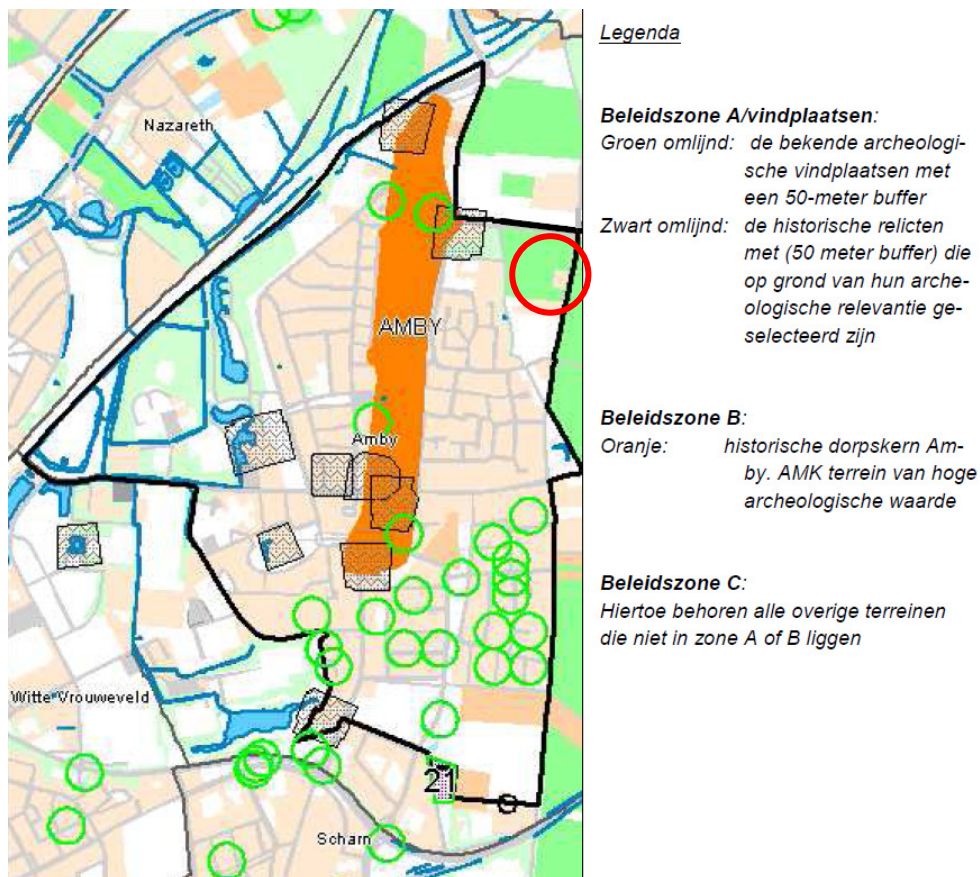
Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Op onderstaande afbeelding uit het vigerend bestemmingsplan Amby is het plangebied ingedeeld in beleidszone C. Het plangebied behoort niet tot een archeologische vindplaats of de historische dorpskern Amby en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen is groter dan 50 m. Hiervoor geldt dat alleen voor verstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht is. De verstoring zal kleiner dan 2.500 m² zijn. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.



Overzicht verschillende beleidszones in plangebied bestemmingsplan Amby met in cirkel plangebied voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast. Van rijkswege geldt dat wanneer bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij het bevoegd gezag dient te melden.

4.9 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekenende mate (NIBM)

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 1 woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Locatiebeleid Luchtkwaliteit

Aan de hand van het Besluit gevoelige bestemmingen heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland.

Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij ‘gevoelige’ en ‘extra gevoelige’ groepen worden ontlast. Langs zeer drukke gemeentelijke wegen dient terughoudend te worden omgegaan met de realisering van gevoelige bestemmingen. In onderhavig geval is geen sprake van een wegtracé met een hoge verkeersintensiteit zodat het gemeentelijk locatiebeleid geen beperkingen stelt aan de realisatie van het plan.

Luchtkwaliteitsplan Maastricht

Door de gemeente Maastricht is een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. Hierin wordt aangegeven of er binnen de gemeente Maastricht locaties aanwezig zijn waar sprake is van overschrijding van de plandrempel, dan wel grenswaarde van de luchtverontreinigende stoffen uit het Besluit Luchtkwaliteit.

In het luchtkwaliteitsplan van Maastricht zijn diverse algemene maatregelen opgenomen om de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.11 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Verlengde Laurierhoven. Daarmee is de bereikbaarheid van de woning goed. Een extra ontsluiting op de Molenweg is niet gewenst. De realisatie van de woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.13 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 18 maart 2014, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Beschermde soorten

Op basis van de bureaustudie en het verkennend terreinbezoek is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten in het plangebied uit te sluiten. Voor de werkzaamheden zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Wel dient wel rekening gehouden te worden met het voorkomen van broedvogels tijdens het broedseizoen. Aanbevolen wordt om het kappen van bomen en het verwijderen van het struikgewas buiten het broedseizoen uit te voeren.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in EHS of natura-2000 gebied. Circa 350 meter ten oosten van het plangebied is EHS aanwezig. Op 1,2 à 1,5 kilometer ten oosten van het plangebied zijn de Natura-2000 gebieden 'Bemelerberg & Schiepersberg' en 'Geuldal' gelegen. Gezien de kleinschalige ontwikkeling, de tijdelijke aard van de werkzaamheden en de afstand tot deze gebieden zijn effecten op voorhand uit te sluiten. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswetwet 1998).

Conclusie

De voorgenen realisatie van de woning veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect Flora en fauna.

4.14 Duurzaamheid

Maastricht heeft een forse ambitie als het gaat om duurzaamheid. De gemeente streeft ernaar om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Dat vraagt een inspanning van iedereen: de gemeente, de burgers, maar ook bedrijven en organisaties. Duurzame woningbouw en duurzame gebiedsontwikkeling zijn daar onderdeel van.

Duurzame woningbouw gaat over materialen gebruik en de energiewaarde van een woning. Duurzame woningbouw is meetbaar met het instrument GPR. GPR gebouw meet duurzaamheidsprestaties van bestaande woning- en utiliteitsbouw. GPR gebouw kan bij iedere fase in het bouwproces worden ingezet: beleid, ontwerp en realisatie (zie www.gprgebouw.nl).

Naast energiezuinig tot energieneutraal raadt de gemeente om milieuredenen het gebruik van zware metalen in de bouw (koper, lood en zink) af.
Het gebruik van FSC hout (of een vergelijkbaar keurmerk) is een duurzame keuze.

Duurzame gebiedsontwikkeling richt zich op een samenspel tussen: bodem, water, stedelijk groen, natuur en landschap, energie, mobiliteit en transport, gezondheid en veiligheid, slim ruimtegebruik en cultuurhistorie.

Op dit moment is nog geen bouwplan aanwezig voor de nieuw te realiseren woning. Bij de ontwikkeling van de woning zullen de duurzaamheidsprincipes van de gemeente in acht worden genomen.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan 'Amby' als uitgangspunt gediend. Voor dit bestemmingsplan heeft het handboek van de gemeente Maastricht als uitgangspunt gediend.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Het betreft uitsluitend begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn drie artikelen opgenomen.
- In hoofdstuk 3 (algemene regels) zijn alle algemene bepalingen die gelden voor alle bestemmingen opgenomen.
- In hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) is het overgangsrecht geregeld en is aangegeven hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Op de verbeelding is op het plangebied de bestemmingen 'Wonen' opgenomen. Tevens is er een bouwvlak opgenomen. Verder is voor de gronden van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c: archeologische zone c' van toepassing. Van de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwater beschermingsgebied' van toepassing.

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op het bestaande woongebied.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroepen aan huis, bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

Op het perceel is een bouwvlak opgenomen. Voor de te bouwen woning gelden onder andere de volgende regels: alleen een grondgebonden woning is toegestaan, het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd, Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven, Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

Ook voor bijhorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

5.3.2 Dubbelbestemming Maastrichts erfgoed – gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c: archeologische zone c'

Over het plangebied ligt ook de dubbelbestemming 'Maastrichts erfgoed'. De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Iedere vorm van cultureel erfgoed (waaronder archeologie) is van een aparte regeling voorzien.

5.3.3 Gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwater beschermingsgebied'

Verder gelden ook de regels behorend bij de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwater beschermingsgebied'.

De regels bij deze aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van de boden en het grondwater.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval worden de kosten voor de gemeente verrekend via de legesverordening, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

8 Communicatieparagraaf

8.1 Ter-visie-legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg 141' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2014 tot en met 5 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Op 29 april en 1 mei 2014 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ook zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan 'Molenweg 141' is op 17 juni 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

