

VOLGNUMMER
93-2014

DATUM
26-08-2014

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2014-31726

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststelling bestemmingsplan Demerthof fase 2

STELLER
Smeets/350 4595
eugene.smeets@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Demerthof fase 2. Het bestemmingsplan beoogt het realiseren van 9 woningen en een nieuwe verbindingsweg tussen de St. Josephstraat en het binnenterrein.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Demerthof fase 2 ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Demerthof fase 2 de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpDemerthoffase2-vg01.dwg is gebruikt;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Demerthof fase 2 (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 2 juni 2014 tot en met 14 juli 2014 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

4. Relatie met bestaand beleid

Zie gestelde onder paragraaf 5.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor de te realiseren 9 woningen en nieuwe verbindingsweg. Dit nieuwe bestemmingsplan borduurt voort op het besluit van de raad van 26 januari 2010 betreffende het Stedelijk Woningbouwprogramma 2010-2019 en

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
93-2014

het raadsbesluit van 17 december 2013 inzake de Wijkaanpak Uitvoeringsprogramma 2013-2015 (als onderdeel van het Ambitiedocument Pottenberg/ Winkelcentrum Brusselse Poort).
In het kader van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Demerthof fase 2 zijn er geen zienswijzen ingediend.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Niet van toepassing.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Niet van toepassing.

12. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Demerthof fase 2 ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Demerthof fase 2 de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpDemerthoffase2-vg01.dwg is gebruikt;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
93-2014

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

93-2014

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 augustus 2014,
Organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2014-31726;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan Demerthof fase 2 ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Demerthof fase 2 de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpDemerthoffase2-vg01.dwg is gebruikt;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 september 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Demerthof fase 2

Gemeente Maastricht

- ontwerp
- vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht d.d.

Kenmerk : VPA 2013.48
Datum laatste wijziging : 27 februari 2014

Inhoud

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Verkeer-Verblijfsgebied.....	9
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Waarde-Maastrichts Erfgoed	15
3 Algemene regels	20
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	20
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 11 Algemene procedureregels	21
Artikel 12 Overige regels.....	22
4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13 Overgangsrecht	23
Artikel 14 Slotregel	23
Bijlage 1 Parkeernormen	24



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Demerthof fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpDemerthoffase2-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.6 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

1.7 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.8 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch onderzoek:

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

1.10 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b'



(tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bestand(e):

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.



1.23 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.24 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid aan huis, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals een kapper, een schoenmaker, een schoonheidssalon of een nagelstudio. Deze functie kan aan huis alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 guesthouse:

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.28 grow-producten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.29 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.30 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.31 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.32 kamerverhuur:

het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

1.33 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.34 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.



1.35 overkapping/carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.36 pand:

de kleinste bij totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.37 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

1.38 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.40 smart-producten:

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.41 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.42 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.43 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.44 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.45 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen.



1.46 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.47 zolder:

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer-Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. parkeren;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;



- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen binnen deze bestemming gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. er mogen maximaal 9 woningen worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven;
- c. de voorgevel dient in of parallel aan de naar de weg dan wel de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde bouwgrens te worden gerealiseerd;
- d. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de dakhelling dient minimaal 15° te bedragen.

4.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:



- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 - 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

4.2.5 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.4.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan.



4.4.3 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

4.4.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

4.4.5 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

4.4.6 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

4.4.7 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
 1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
 2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m² te bedragen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
7. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
8. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
9. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
10. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.



4.5.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
 4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
 5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
 6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw.
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.5.3 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.6 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m², waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m²;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een in pandige voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

4.5.4 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.7 voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.



Artikel 5 Waarde-Maastrichts Erfgoed

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

5.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr – b): archeologische zone b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr – c): archeologische zone c.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologische zones

5.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' of kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

5.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 5.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m. onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.2.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:



- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.2 Rapportageplicht

5.2.2.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

5.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 5.2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast, en
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Archeologische zones

5.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een



omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

5.5.1.2

De in 5.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m²;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

5.5.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 5.5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ongeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;



- b. Het bepaalde in 5.5.1.1 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.5.3 Rapportageplicht

5.5.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

5.5.3.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in 5.5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Archeologische zones

5.6.1.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m², of
- b. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

5.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijke monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b'



en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van 5 meter, direct aansluitend mogen indan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;



- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter.
- f. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 - 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

11.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:



- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

11.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

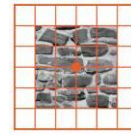
Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan Demerthof fase 2.



Bijlage 1 Parkeernormen





vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	14
3 Beschrijving plangebied	27
5 Milieuplanologische aspecten	33
5.1 Water	33
5.2 Ecologie	34
5.3 Geluid	35
5.4 Bodem	36
5.5 Externe veiligheid	38
5.6 Luchtkwaliteit	40
5.7 Archeologie	41
5.8 Overige milieuhinder	42
5.9 Kabels en leidingen	43
6 Het bestemmingsplan	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Opzet van de regels	44
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	45
7 Financiële uitvoerbaarheid	47
8 Handhavingsparagraaf	48
9 Communicatieparagraaf	49
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	49
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	49
Bijlage 1 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording	50

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1:	Ducot Engineering, "Watertoets Demerthofje fase 2 te Maastricht", rapportnummer 13-535, d.d. 03.09.2013;
Separate bijlage 2:	BKK Bodemadvies, "Infiltratieonderzoek Demerthofje (fase 2) te Maastricht", projectnummer 13211b.BKK, d.d. 23.08.2013;
Separate bijlage 3:	Peeters Econsult, "Verkennd natuurwaardenonderzoek locatie Demerthofje fase 2 te Maastricht", rapportnummer PEN_244, d.d. 20.07.2013;
Separate bijlage 4:	Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Demerthof fase 2 Maastricht", rapportnummer 2013409, d.d. 04.09.2013;



- Separate bijlage 5: BKK Bodemadvies, "Verkennd bodemonderzoek Sint Josephstraat 71", rapportnummer 13211.BKK, d.d. 31.08.2013;
- Separate bijlage 6: Buro De Brug, "Archeologisch bureauonderzoek Demerthof fase 2 te Maastricht", rapportnummer B13-170, d.d. september 2013.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft een plan ontwikkeld om de in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing aan de Sint Josephstraat te Maastricht te slopen en ter plaatse woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in de realisering van negen grondgebonden woningen en vormt de tweede fase van het in 2010 opgeleverde woongebied 'Demerthof'. De eerste fase omvatte vijftien grondgebonden woningen die thans worden bewoond door huurders van de voornoemde woningstichting. Het bouwplan voor de tweede fase bestaat uit drie bouwblokken, elk bestaande uit drie woningen. Daarnaast worden parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Heer-Scharn'. Het betreffende perceel is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Om de realisering van onderhavig plan toch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (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.bpDemerthoffase2-ow01 (deze naam is door de gemeente Maastricht vastgelegd);
- 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 regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. 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. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Begrenzing plangebied

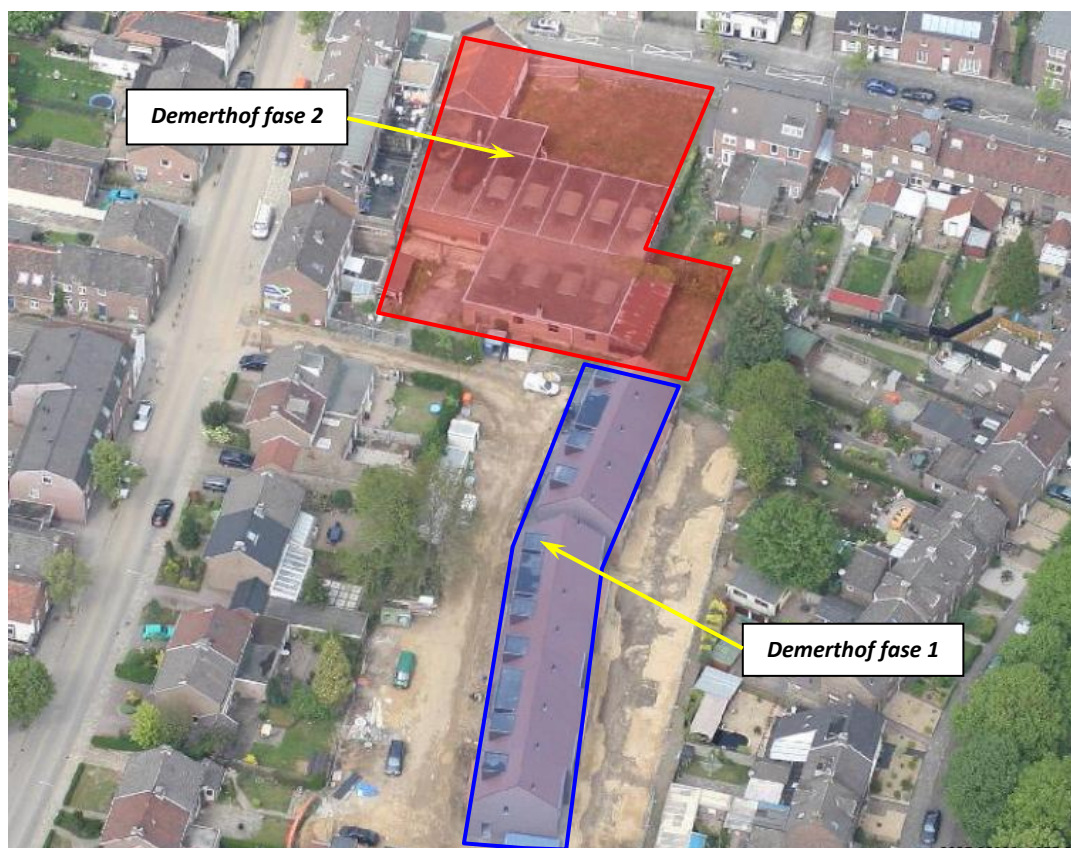
Het plangebied is gelegen in de buurt 'Heer' van de gemeente Maastricht en ligt ten zuiden van de Sint Josephstraat en ten noorden van de Demerthof (fase 1). Ten westen van het plangebied ligt de Demerstraat en ten oosten is de achterzijde van de bebouwing van de Sint Josephstraat en de Langwaterstraat gelegen. Het plangebied is circa 0,2 hectare groot en is kadastraal bekend als



gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7127. Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied met de kleur rood aangeduid:



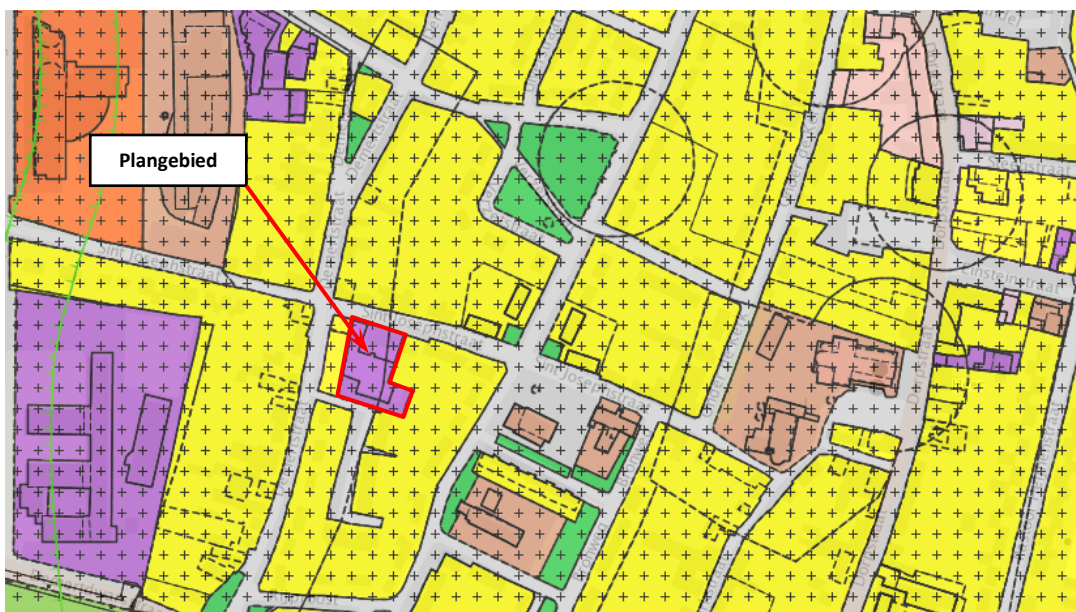
De onderstaande luchtfoto toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied, de rode omlijning is de begrenzing van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De blauwe omlijning betreft de woningen van fase 1 van het plan 'Demerthof':



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Heer-Scharn'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' (vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht d.d. 22.11.2011). In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Bedrijf'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is hierop met de kleur rood omlijnd:



Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bestemd voor de navolgende doeleinden:

- bedrijven die zijn genoemd in de bij het bestemmingplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en geluidzoneringplichtige inrichtingen;
- productiegebonden opslag;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- wegen en paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen.

Binnen de bepalingen behorende bij het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' is het realiseren van het onderhavige woningbouwplan derhalve niet mogelijk. Het realiseren van woningen is binnen de bedrijfsbestemming niet toegestaan. Derhalve dient ten behoeve van de realisering van onderhavig woningbouwplan een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende locatie te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.4 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 beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarin inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarin aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan besproken. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin 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 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Binnen de Maastrichtse gemeentegrens is één Natura 2000-gebied gelegen: "St. Pietersberg en Jekerdal". Aan de zuidoostzijde van de gemeente Maastricht ligt het Natura 2000-gebied "Savelsbos" en op enige afstand in de gemeente Eijsden-Margraten het gebied "Bemelerberg en Schiepersberg". Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van Maastricht en grenst niet aan één van deze gebieden en is op aanzienlijke afstand van deze gebieden gesitueerd. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van dit bestemmingsplan.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;



- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is:

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er zijn voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen nationale belangen uit het Barro in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Gelet op de voorliggende ontwikkeling, die geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van Maastricht plaatsvindt, is een motivering bestaande uit trede 1 en 2 voldoende.

Trede 1: Regionale behoefte

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 is de beoogde ontwikkeling op de regionale woningmarkt beschreven en is aangegeven waar de komende jaren de accenten liggen in deze regio. De verschillen tussen Maastricht enerzijds, met zijn stedelijke woonmilieus en zijn arbeids-, onderwijs-, culturele en recreatieve voorzieningen, en het Mergelland anderzijds, met zijn groene en landelijke uitstraling en de bijbehorende woon- en recreatiemogelijkheden, bieden samen als regio een complete leefomgeving met een grote diversiteit aan allerlei voorzieningen en mogelijkheden. De huidige woningvoorraad is echter nog onvoldoende evenwichtig. Maastricht heeft een grote goedkope sociale huurvoorraad, terwijl het Mergelland naar verhouding met een grote en duurdere koopvoorraad te maken heeft. Daardoor worden de mogelijkheden voor diverse typen huishoudens om in de eigen gemeente een adequate woning te vinden beperkt.

De nadruk bij het regionale woningbouwprogramma voor de komende jaren ligt op transformatie van de bestaande voorraad (herstructurering), door sloop en vervangende nieuwbouw van woningen met de gewenste kwaliteiten en door opwaardering van woningen. De fricties tussen



vraag en aanbod zijn het sterkst in Maastricht, maar herstructurering is niet exclusief voorbehouden aan de grote stad. Ook in de gemeenten in het Mergelland moet de woningvoorraad worden aangepast, al dan niet in combinatie met andere fysieke maatregelen in de woonomgeving en met sociale maatregelen. Waar in Maastricht herstructurering gericht is op het behoud van jonge gezinnen op zoek naar een koopwoning en meer ruimte en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande goedkope woningvoorraad, heeft het Mergelland de opgave specifieke doelgroepen als ouderen en starters meer aan zich te binden en moet het ook beter plaats kunnen bieden aan huishoudens die op de goedkopere huursector zijn aangewezen. Er wordt echter ook qua prijsstelling een evenwichtiger verdeling van de voorraad over de regio voorgesteld. Doel is een stedelijke woningbouwontwikkeling die gericht is op enkele brandpunten in de stad, waarbij de basis wordt gevormd door 'saldo 0-benadering', hetgeen betekent dat er per saldo geen woningen bij mogen komen (door herstructurering of sloop van bestaande woningen).

In het voorliggende plan is sprake van de nieuwbouw van negen sociale huurwoningen die de afronding vormen van het totale woongebiedje 'Demerthof'. Deze locatie is onderdeel van de herstructurering die is ingegeven door de Wijkaanpak Maastricht (zie ook paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid'). De Wijkaanpak kent een onderscheid in drie typen wijken (A t/m C). De wijk 'Heer/Scharn' is aangeduid als 'C-wijk'. Een C-wijk is een wijk die geen grote achterstanden kent en reeds over een bepaalde basiskwaliteit beschikt, maar waar wel groot onderhoud en/of kleinschalige herstructurering dient plaats te vinden om de bestaande kwaliteit te bestendigen. Binnen deze wijkaanpak is in het uitvoeringsprogramma 2013-2015 (vastgesteld door de raad) voor de wijk Heer/Scharn het 'Uitwerkingsplan Heer/Scharn' opgenomen. Dit uitwerkingsplan, dat voor 2013 op de rol staat, bestaat uit elf onderdelen waarvan één van de onderdelen de voltooiing van het woongebiedje 'Demerthofje' is. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een regionale behoefte aan kwalitatief goede sociale huurwoningen in Maastricht. Deze woningen kunnen worden gebouwd omdat elders in de wijk de komende jaren sloop van oudere woningen gaat plaatsvinden. Kwalitatieve versterking van het aanbod aan sociale huurwoningen past in het gemeentelijk woningbouwprogramma en wordt tevens in het kader van de wijkaanpak als kansrijk beschouwd.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

Het voorliggende bouwplan wordt in het bestaand stedelijk gebied van Maastricht gerealiseerd op een voormalige industriële locatie. Deze locatie heeft een bedrijfsbestemming, maar gelet op de huidige wet- en regelgeving is een nieuwe industriële bedrijfsvestiging binnen de bestaande woonomgeving niet meer mogelijk. Dit voormalige industriële terrein wordt thans gekenmerkt door de volgende planologische en fysieke belemmeringen:

- de in slechte bouwkundige staat verkerende bedrijfsbebouwing;
- het ontbreken van samenhang met de omliggende bebouwingsclusters;
- de functionele planologisch-juridische beperkingen.

Vast staat dat een bedrijfsmatige ontwikkeling niet meer mogelijk is vanwege de omliggende woonbebouwing. De herontwikkeling van dit terrein tot woongebied past daarom uitstekend binnen de omgeving. Er wordt een aantrekkelijk woonprogramma en een gewild woonmilieu gecreëerd in de woonwijk Heer. Hiermee wordt niet alleen een ontoegankelijk gebied in een woonwijk opnieuw toegankelijk gemaakt, maar wordt tevens de woonfunctie van deze wijk verder versterkt. Daarnaast vindt door deze vorm van inbreiding geen verdere uitbreiding van het stedelijk gebied plaats.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals gesteld in de ladder van duurzame verstedelijking.



2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het plan bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waarin de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

Het POL kent een aantal hoofdbeleidskaarten, waarvan de kaart ‘Perspectieven’ de belangrijkste is. Op deze perspectievenkaart is het plangebied aangeduid als ‘Stedelijke bebouwing’. De stedelijke bebouwing (p9, roze kleur) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient aandacht te zijn voor stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.

Het plangebied is gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' (zie onderstaande uitsnede). Het plangebied is op de navolgende uitsnede met een rode cirkel aangeduid.

Het plan voorziet in de realisering van negen grondgebonden woningen in een stedelijk woonmilieu. De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van leegstaande en in verval geraakte bedrijfsbebouwing. Met de realisering van het plan wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het plangebied en de omgeving. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten behorende bij Perspectief 'Stedelijke bebouwing (P9)'.



De beleidskaarten 'Kristallen waarden', 'Groene waarden' en 'Blauwe waarden' kennen geen relevante uitgangspunten voor het onderhavige plangebied. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van het POL.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogt te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De Verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De Verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL 2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de bestaande planvoorraad worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd.

Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'

De beleidsregel 'Kwaliteitsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg' bevat de uitzonderingen voor plannen die, in afwijking van het gestelde in de Verordening Wonen Zuid-Limburg in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Gedurende de werkingsduur van deze verordening kunnen bestemmingsplannen voor de functie wonen dus worden vastgesteld indien deze voldoen aan de in de beleidsregel genoemde criteria. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- a) het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of;
- b) het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of;
- c) naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening.

Artikel 1	1a	De sloop van kwalitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
Artikel 2		Er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.



	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
Artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).

Regionale verklaring

Het onderhavig plan maakt deel uit van het programma Wijkaanpak 4.0 van de gemeente Maastricht. Kenmerkend daarvoor is een integrale aanpak vanuit het sociale, economische en fysieke domein, voortbordurend op de vanaf halverwege de jaren negentig in gang gezette herstructurering (1.0 t/m 3.0). Het doel van het programma Wijkaanpak 4.0 is vitale en aantrekkelijke wijken en richt zich op 18 buurten, waarvan acht in Maastricht-Oost en tien in Maastricht-West. Daaronder vallen alle herstructureringsbuurten waar de herstructurering planmatig plaatsvindt op basis van ontwikkelingsplannen. Voor de buurt Heer is de herstructurering (4.0) gestart.

Tot en met 2013 zijn in de hele gemeente Maastricht 1024 woningen gesloopt en 801 woningen teruggebouwd in het kader van de herstructurering. Dit resulteert in een saldo van -223 woningen. Het saldo wordt jaarlijks in het kader van de Wijkaanpak bijgehouden. Het verwachte eindsaldo in 2025 zal naar alle waarschijnlijkheid -142 woningen bedragen.

De Regio Maastricht en Mergelland heeft in haar vergadering d.d. 05.02.2014 ingestemd met het voorstel om alle plannen in het kader van de herstructurering/wijkaanpak 4.0 als een totaalpakket te beschouwen en regionaal akkoord te verlenen voor bijbehorende bouwplannen in het kader van de beoordeling op grond van artikel 2 van de provinciale verordening Wonen Zuid-Limburg (stap 15 en 16 van de Beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg). Het betreft een regionale verklaring waarvoor geldt dat het versterking van de woonmilieus en versterking van kansrijke woningmarktsegmenten tot gevolg heeft. In de verklaring is in de bijlage een lijst opgenomen met actuele bouwplannen waarvoor deze afspraak geldt. In deze lijst is het bouwplan Demerthof opgenomen. Het plan voldoet daarmee aan artikel 1 en aan vier van de zes criteria van artikel 2 zoals aangegeven in de beleidsregel.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied zijn de fysieke speerpunten 7, 8 en 9 het meest van toepassing op het plangebied.

Speerpunt 7: "Versterking en behoud van leefbare buurten"

De gemeente moet er volgens de Stadsvisie voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen. De stad is gegroeid in wisselwerking met het omringend landschap. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn sporen van het landschap terug te vinden en in het landschap de relictten van de eeuwenoude vestingwerken. Mede door de ligging aan de rivier en het smalle Maasdal kan het omringende landschap op tal van plaatsen tot diep in de stad doordringen en is het bijna overal



voelbaar aanwezig. De groenstructuur van lanen, parken en vestingwerken is nauw verweven met het recreatieve netwerk van pleinen en straatjes in de oude binnenstad en vormt een wezenlijk onderdeel van de historisch gegroeide ruimtelijke en sociale structuur. De woningen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd zullen volgens het 'cradle-to-cradle'-principe worden gebouwd. Dit betekent dat uitsluitend materialen worden gebruikt die duurzaam en herbruikbaar zijn. De huurders van de woningen zullen beschikken over een energiezuinige woning met een eigen tuin of terras. Hiermee sluit het plan aan bij speerpunt 7 van de Stadsvisie.

Speerpunt 8: "Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit":

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal. Maastricht is een compacte stad. De stad is gegroeid en heeft zich steeds weten te voegen naar het landschap. Die groei heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden binnen de eigen stadsgrenzen. Hierdoor is de stad compact en vitaal gebleven en konden kwalitatief hoogwaardige landschappen worden bewaard. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Met de realisering van het onderhavige plan wordt een stedelijk woonmilieu gecreëerd. Met deze ontwikkeling wordt een in onbruik geraakte bedrijfslocatie ontwikkeld tot een modern en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. De ontwikkeling is een vervolg op het reeds afgeronde 'Demerthof fase 1'. Met de realisering van onderhavig plan wordt het beoogde woonmilieu ter plaatse gecompleteerd en wordt de kwaliteit van het gebied versterkt. Hiermee sluit het plan aan bij speerpunt 8 van de Stadsvisie.

Speerpunt 9: verbetering milieukwaliteit van de stad

De compacte stad heeft diverse milieukundige voordelen: bijvoorbeeld het sparen van het open landschap en een groot potentieel voor openbaar vervoer. Het bij elkaar brengen van vele en diverse functies als wonen, werken en verkeer op een relatief klein grondgebied leidt ook tot uitdagingen op milieugebied, zoals luchtvervuiling, geluidsoverlast, onveiligheid en stank. Deze milieuparadox van de compacte stad is zeker in Maastricht actueel: een stad met een relatief klein oppervlak en hoge ambities. De bodem van de stad is op vele plaatsen ernstig vervuild door eeuwenlang gebruik. De energiehuishouding van de stad is niet duurzaam. Nog lang niet alle realistische kansen op energiebesparing worden benut en de productie van duurzame energie (bijvoorbeeld zonne-energie) is nog nauwelijks van de grond gekomen.

De woningen waarin onderhavig plan voorziet worden gebouwd volgens het 'cradle-to-cradle'-principe. Dit houdt in dat de woningen op een duurzame wijze worden gebouwd en energiezuinig



zullen functioneren. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om Maastricht in de toekomst duurzaam en energiezuinig te maken. Hiermee sluit het plan aan bij speerpunt 9 van de Stadsvisie.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Deze evaluatie heeft in 2008 plaatsgevonden. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. demografische transitie:

Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een immigratieoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt (inmiddels is de bevolking van Maastricht sinds het jaar 2008 gestegen van 117.998 in 2008 tot 121.498 op 1 mei 2013 (CBS));

2. economische transitie:

Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit - van industrie naar dienstverlening - blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of zal het aantal arbeidsplaatsen licht stijgen. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008) formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. *Maastricht cultuurstad*

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. *Maastricht internationale kennisstad*

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35. Er bevinden zich tientallen internationale instituten in Maastricht. Maastricht heeft weliswaar geen perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar wel een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in de gemeente en de regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. *Maastricht stedelijke woonstad*

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een uitstekende stedelijke voorziening in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

Het voorliggend plan past binnen de hierboven geformuleerde speerpunten en uitgangspunten van de (geactualiseerde) Stadsvisie 2030, omdat het plan bijdraagt aan het positioneren van Maastricht als stedelijke en aantrekkelijke woonstad en voldaan wordt aan de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid.

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de



aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructurering Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2030. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust.

Het voorliggende bouwplan valt binnen de transformatiedoelstellingen ten aanzien van het bestaande stedelijk gebied van Maastricht. Dat betekent inbreiding boven uitbreiding, kwalitatief hoogwaardige herbestemming van in onbruik geraakte gebieden en locaties en sturing op woningvoorraad. Het plan leidt uiteindelijk niet tot verruiming van de woningvoorraad vanwege de op handen zijnde herstructurering van portiekflats in Heer-Oost. Het onderhavige plan sluit bovendien goed aan bij de doelstelling om het vestigingsklimaat voor inwoners te verbeteren.

Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)

In haar vergadering d.d. 24.11.2009 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren na 2014 nader worden bepaald, onder andere op basis van dan bekende inzichten over vraag en aanbod op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma is te beschouwen als de invulling van de strategie Maastricht 'Woonstad' uit de eerder besproken geactualiseerde Stadsvisie, rekening houdend met woningmarktontwikkelingen op zowel korte als lange termijn. Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (cultuurstad, kennisstad en woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten. Belangrijke impulsen voor de 'woonstad' liggen vooral in de verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het centrumstedelijke (binnen de singels, veel gestapeld), het stedelijke (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het randstedelijke (grenzend aan buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Deze woonmilieus dienen niet alleen in de veranderende woonbehoefte van de huidige burgers te voorzien. Ook is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te bieden voor de nieuwe creatieve, artistieke en kenniswerkers die Maastricht als kennisstad en cultuurstad aantrekt.

Het aantal bouwplannen dat nu in de pijplijn zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is veel te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief),



locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdwegeninfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noord-Oost, Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Daarnaast (voor ontwikkelingen buiten deze brandpunten) is in het Woningbouwprogramma een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe (kleinschalige) woningbouwinitiatieven.

IJzeren voorraad

Conform de uitgangspunten van de stedelijke programmering is instandhouding van de 'ijzeren voorraad'¹ van groot belang. Bij maatregelen in de bestaande woningvoorraad geldt als harde randvoorwaarde dat de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid, zoals onder meer vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties, gegarandeerd is. De huidige garantieafpraak geldt op stedelijk en op wijkniveau.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd in het randstedelijke gebied. De negen woningen waarin het plan voorziet zijn als hard plan opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering voor de periode 2015-2019. Daarnaast maakt de realisering van het plan deel uit van een prestatieafpraak op het gebied van duurzaamheid. De woningen worden gebouwd volgens het 'cradle-to-cradle'-principe. Het plan maakt deel uit van de lokale woonagenda binnen de gemeente Maastricht. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Woningbouwprogrammering Maastricht 2010-2019.

Wijkaanpak Maastricht-uitvoeringsprogramma 2013-2015

De gemeente Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de verbetering van de naoorlogse wijken (wijkaanpak 1.0 genoemd). De start van dit traject heeft plaatsgevonden in de wijken Heugemerveld, Boschpoort en Caberg. Vanaf het jaar 2000 wordt gewerkt volgens de principes van het Grote Stedenbeleid met de fysieke, sociale en economische pijlers. Er worden integrale buurtontwikkelingsplannen opgesteld (Malberg, Caberg-Malpertuis en Wittevrouwenveld-centrum) en de betreffende gebieden worden vernieuwd en/of herstructureerd (wijkaanpak 2.0). In 2007, na bekendwording van de komst van de A2-tunnel, start de planmatige ontwikkeling van de wijken Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en overig Wittevrouwenveld (wijkaanpak 3.0). Deze vier gebieden vormen samen de 'Vogelaarwijk' Noordoost. Daarnaast worden ook buurtontwikkelingsplannen voor Pottenberg en Mariaberg opgesteld; de uitvoering daarvan is inmiddels in volle gang. Maastricht heeft ervoor gekozen deze gebieds- en themagerichte ontwikkeling van wijken en buurten versterkt en verbeterd voort te zetten. Dat gebeurt middels een sterke samenwerking tussen professionals en burgers. De gemeente is kaderstellend; de uitwerking gebeurt in samenspraak met participanten en bewoners. Het programma voor deze nieuwste vorm van wijkaanpak (4.0) richt zich op het versterken en ontwikkelen van vitale en aantrekkelijke wijken in de periode tussen 2013 en 2020. Aan de hand van een nog te ontwikkelen thermometer zullen de resultaten en de gevolgen van deze aanpak worden gevolgd. Het speelveld bestaat uit twee aaneengesloten woongebieden in Maastricht-Oost en Maastricht-West. Dit speelveld bestaat uit 18 buurten (acht in Oost en tien in West), die zijn verdeeld in A-, B- en C-buurten. A-buurten zijn buurten die extra aandacht nodig (blijven) hebben om zich tot 2020 tot basisniveau te ontwikkelen. B-buurten zijn buurten waarin de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd en die daardoor in 2013 een basisniveau hebben bereikt. C-buurten zijn buurten die zonder grote investeringen in 2013 reeds een bepaalde basiskwaliteit hadden. Heer-Scharn valt onder de C-buurten. Hiervoor worden geen specifieke buurtontwikkelingsplannen opgesteld.

¹ IJzeren voorraad: de minimaal noodzakelijke omvang van het aantal betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen van sociale huurwoningen.



Het bereiken en behouden van vitale en aantrekkelijke wijken is een gezamenlijk proces, dat volgens zeven onderling samenhangende programmalijnen wordt opgepakt: participatie en burgerregie, onderwijs en opvoeding, werk en wijk economie, veiligheid, gezondheid, beheer woonomgeving en wooncomplexen en de ontwikkeling van woonmilieus. De A- en B-buurtten hebben de hoogste prioriteit; hiervoor zijn buurtontwikkelingsplannen opgesteld, die thans stapsgewijs worden uitgevoerd. Ook in de C-buurtten staan fysieke en sociale onderwerpen hoog op de agenda; deze onderwerpen hebben betrekking op meerdere van de genoemde programmalijnen. Het werken aan vitale en aantrekkelijke wijken in de periode 2013-2020 gebeurt op een flexibele manier met voortschrijdende uitvoeringsprogramma's voor twee of drie jaar. Zo is in juni 2013 het uitvoeringsprogramma 2013-2015 vastgesteld. Dit programma geeft een richtinggevend kader voor de uitvoering tot en met 2015. Corporaties maken per kalenderjaar met de gemeente werkafspraken over de te bereiken resultaten. Randvoorwaarde is dat partijen voldoende middel hebben om in het betreffende jaar te kunnen investeren.

In het kader van de ontwikkeling van woonmilieus (programmalijn 7) worden voor Maastricht drie woonmilieus gedefinieerd: het centrumstedelijke milieu, het stedelijke en het groene woonmilieu in de stadsrand. De groene woonmilieu komen onder meer voor in delen van Heer-Scharn. Het onderhavige plangebied valt hier ook onder. Voor het gebied Heer-Scharn zijn voor de periode 2013 tot en met 2015 elf projecten opgenomen (zie onderstaande kaart uit het Uitvoeringsprogramma 2013-2015). De afronding van het woongebiedje Demerthof is als nummer zeven van deze projecten benoemd:

KAART HEER / SCHARN



Resumerend kan worden aangegeven dat de afronding van het woongebiedje Demerthof past binnen het Uitvoeringsprogramma 2013-2015 van de Maastrichtse wijkaanpak.



Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling". Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd bestaat uit vijf punten:

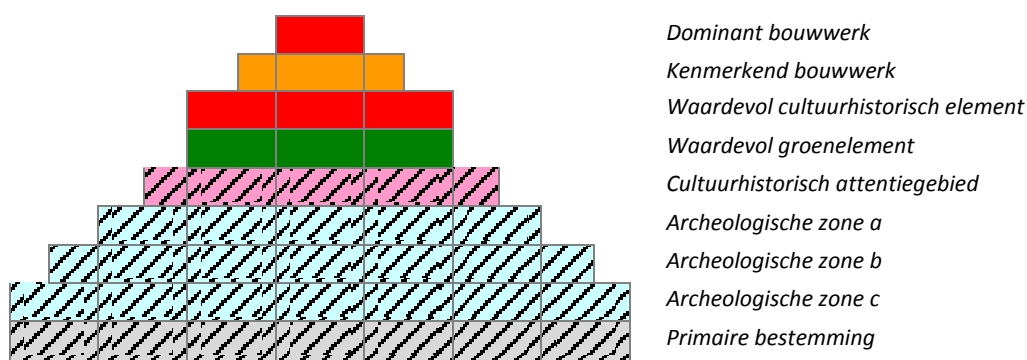
- gebiedsgericht werken: er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed;
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans, cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. De algemene spelregels die opgaan voor de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische - randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:





De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed'.

Ten behoeve van de bepaling van de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bureauonderzoek komen aan de orde in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

De tot voor kort gehanteerde Maastrichtse parkeernormen stammen uit de Nota Locatiebeleid uit 1996. De laatste jaren zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan waar binnen de kaders van het vigerende plan geen antwoorden op te geven zijn. Deels komt dit voort uit veranderingen in het Rijksbeleid, deels uit de invoering van het vigerende beleid. Met de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit zijn de beleidskaders op Rijksniveau veranderd. Om die reden is het Beleidsplan Parkeren opgesteld in 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd.

Hier wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds 1 juni 2011. De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Bij nieuwe ontwikkelingen, in dit geval de ontwikkeling van negen grondgebonden woningen, zal de initiatiefnemer aan deze parkeernormering moeten voldoen. De uitwerking van deze normering voor dit plan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting (beschrijving van het bouwplan). De Parkeernormen 2011 zijn daarnaast opgenomen als bijlage bij de regels van dit plan.

Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Het Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan



centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

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. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de Landgoederenzone van water kan worden voorzien. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die is opgenomen in paragraaf 5.1 ('Water') van deze toelichting.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige,



verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid. Hoe hiermee is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.3 ('Geluid') van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 ('Bodem') van deze toelichting.



Beleidsvisie externe veiligheid (2012)

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval gezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 5.5 ('Externe veiligheid') van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de



gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Locatiebeleid luchtkwaliteit

In aanvulling op de Wet luchtkwaliteit is door het ministerie van VROM het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. In deze AmvB worden vaste zones langs drukke infrastructuur opgenomen waarbinnen de gevoelige bestemmingen niet gerealiseerd mogen worden wanneer ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide. Het is hierbij de bedoeling langs rijkswegen te werken met een zone van 100 meter vanaf de rand van de weg en bij en provinciale wegen met een zone van 50 meter vanaf de rand van de weg. Daarnaast wordt aanbevolen langs drukke gemeentelijke wegen zeer terughoudend om te gaan met realisering van gevoelige bestemmingen, zeker daar waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van een of meer grenswaarden. Het ministerie van VROM heeft het echter niet zinvol gevonden bij gemeentelijke wegen ook te werken met vaste zones, omdat deze afstand zeer afhankelijk is van de aard en functie van de gemeentelijke wegen. Daarbij dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening naast het in acht nemen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit, tevens gestreefd te worden naar het behalen van zoveel mogelijk gezondheidswinst.

In het licht van dit besluit is door de gemeente Maastricht in 2008 het Locatiebeleid Luchtkwaliteit opgesteld. In dit beleid wordt de keuze gemaakt ook te kijken naar de invloed van de heersende luchtkwaliteit op een nieuwe ontwikkeling. Het hoofddoel van het locatiebeleid kan worden samengevat als het waarborgen van de gezondheid van personen, waarbij naast de wetgeving ook gekeken wordt naar de effecten van luchtkwaliteit op extra gevoelige groepen. Hiermee schept het nu voorliggende locatiebeleid luchtkwaliteit, naast de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen, een kader om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te maken op basis van de aanwezige luchtkwaliteit in stedelijk gebied. Het Locatiebeleid kent een stroomschema dat voor nieuwe ontwikkelingen moet worden gevolgd. In het stroomschema worden drie categorieën onderscheiden: 'niet gevoelig' (zoals kantoren, bedrijven en winkelcentra), 'gevoelig' (zoals ziekenhuizen, woningen en sporthallen) en 'extra gevoelig' (zoals verpleeghuizen, kinderdagverblijven en sportvelden). Het Locatiebeleid Luchtkwaliteit zal in 2013 worden geactualiseerd.

Meer specifieke aspecten inzake luchtkwaliteit voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 5.6 ('Luchtkwaliteit') van deze toelichting.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van de bouwaanvraag worden getoetst.

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten



ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Naast GSM heeft ook UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) zijn intrede gedaan. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

- a. historische gebieden (H1 t/m H3);
- b. woongebieden (W1 t/m W10);
- c. bedrijfsterreinen (B1 t/m B4);
- d. buitengebieden (G1 t/m G4);
- e. bijzondere bebouwing (T1 t/m T4).

In de juridische regeling van dit bestemmingsplan is de oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten uitgesloten.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Heer. Heer is gelegen in het oosten van Maastricht en wordt in het noorden begrensd door de provinciale weg N278. Ten noorden van deze weg ligt de wijk Scharn. In het oosten grenst Heer aan het buitengebied behorende tot de gemeente Eijsden-Margraten. Ten zuiden van Heer zijn de wijken De Heeg en Vroendaal gelegen; ten zuidoosten liggen de wijken Randwyck en Heugem. Ten noordwesten van Heer zijn de wijken Heugemerveld en Wyckerpoort gelegen.

Het plangebied ligt in het westen van Heer. Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 300 meter wordt Heer begrensd door de autosnelweg A2. Het plangebied wordt omsloten door de Sint Josephstraat (noordzijde), de Demertstraat (westzijde), de Langwaterstraat (oostzijde) en de Demerthof (zuidzijde). Het plangebied bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit bedrijfsbebouwing. Het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit halfverhard terrein. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied met de kleur rood omlijnd:



De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de omgeving:



In het plangebied aanwezige bedrijfsbebouwing



Demerthof in zuidelijke richting (Demerthof fase1)





Demerthof in westelijke richting, aansluitend aan de Demertstraat



Demertstraat in noordelijke richting



Demertstraat in zuidelijke richting



Bedrijfsbebouwing, gezien vanuit de Sint Josephstraat



Bedrijfsbebouwing, gezien vanuit de Sint Josephstraat



Sint Josephstraat in oostelijke richting

Lintbebouwing in Heer (i.c. Demertstraat)

De hoofdstructuur van Heer wordt gevormd door de historische bebouwingslinten die hier aanwezig zijn. Het betreft de oude linten Demertstraat, Dorpstraat en Oude Kerkstraat. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De kavels zijn veelal smal en diep. De hoofdbebouwing is direct aan de ontsluitingsweg gelegen. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met doorzichten naar het achterliggende gebied. Soms zijn nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de trottoirs zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die worden aangetroffen in deze lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Wanneer deze heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa wordt dit niet als storend ervaren. De bebouwing in de historische bebouwingslinten in Heer is zeer divers van karakter. Er is sprake van eenheid binnen



de verscheidenheid. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één, maar meestal twee lagen met een kap. Soms is sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben vaker een dwarskap.

Nieuwe bebouwing Demerthof fase 1

Direct aangrenzend aan het plangebied is op het voormalige (binnen)terrein van de voormalige cartonagefabriek Geha in 2010 de eerste fase van de Demerthof gerealiseerd. Door de ligging op een binnenterrein zijn de woningen nauwelijks tot niet zichtbaar vanaf de Demertstraat. Deze fase bestaat uit vijftien grondgebonden woningen waarvan vier half vrijstaande met garage en elf geschakelde woningen met losse buitenberging en parkeerplaats. Deze woningen zijn gebouwd in twee bouwlagen met een kap.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels gelegen op het resterende gedeelte van het voormalige industriële binnenterrein; alleen aan de Sint Josephstraat grenst de bedrijfsbebouwing deels aan de bestaande structuur van woningen in twee bouwlagen met kap. In de nieuwe situatie wordt hier op aangesloten (zie beschrijving in Hoofdstuk 4).



4 Bouwplan

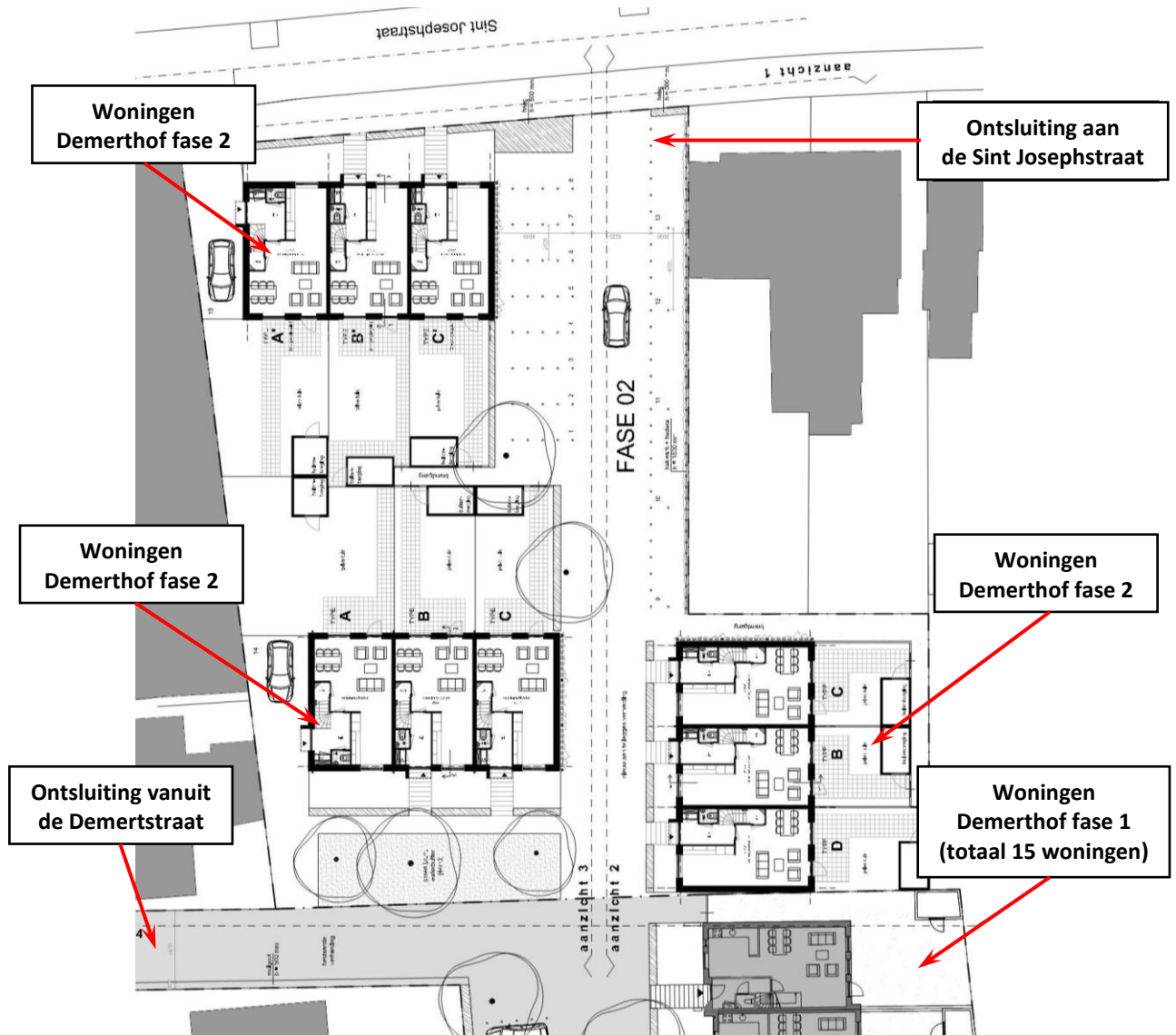
Algemeen

Door bureau Coenegracht & Kromwijk Architectuur, Stedenbouw en Landschap is voor de beoogde woningbouw een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in negen grondgebonden gezinswoningen, elk met eigen tuin/terras. Het bouwplan bestaat uit drie bouwblokken van drie aaneengeschakelde woningen.

Stedenbouwkundig plan

De negen woningen worden gesitueerd direct ten noorden van de reeds eerder gerealiseerde woningen uit Demerthof fase 1. Zes woningen worden gebouwd ter plaatse van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing. De overige drie woningen worden direct ten oosten van de huidige bedrijfsbebouwing gesitueerd. De woningen worden elk voorzien van een eigen tuin en terras en in totaal worden ten behoeve van het plan 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp van het voorliggende bouwplan weergegeven (bron: Coenegracht Kromwijk-Architectuur, Stedenbouw en Landschap):



Positionering woonblokken

De bestaande toegangsweg tot de vijftien woningen behorende tot de eerste fase van Demerthof wordt als het ware in noordelijke richting doorgetrokken tot aan de nieuwe inrit aan de Sint Josephstraat. Het binnenterrein wordt hiermee stedenbouwkundig afgerond en tegelijkertijd wordt het 'gat' in het straatbeeld van de Sint Josephstraat, dat aanwezig was door de teruggelegen bedrijfsbebouwing, voor een groot deel gedicht en ontstaat aan deze zijde een meer gesloten gevelbeeld. De voorgevels van de drie woningen aan de Sint Josephstraat zijn daartoe zoveel mogelijk in het verlengde van bestaande omliggende gevels gepositioneerd. Het binnenterrein wordt 'aangekleed' met enkele bomen.

Het blok van drie woningen ter hoogte van de uitrit naar de Demertstraat is achter de achtertuinten behorende bij de drie geprojecteerde woningen aan de Sint Josephstraat geprojecteerd. De achtertuinten van de woningen van deze twee blokken grenzen aan elkaar. Op de achterste perceelsgrenzen zijn bergingen voorzien. Vanuit de parkeerplaats zijn deze bergingen vanaf de openbare weg bereikbaar.

Het derde woonblok van drie woningen is in het verlengde van de bestaande Demerthof (fase 1) geprojecteerd, aan de andere zijde van de toegangsweg. De gevelrichting is haaks op de gevelrichting van de bestaande bebouwing aan de Sint Josephstraat geprojecteerd, maar parallel aan de gevels van de bestaande woningen van de Demerthof. Ook deze woningen worden voorzien van achtertuinten met een berging.

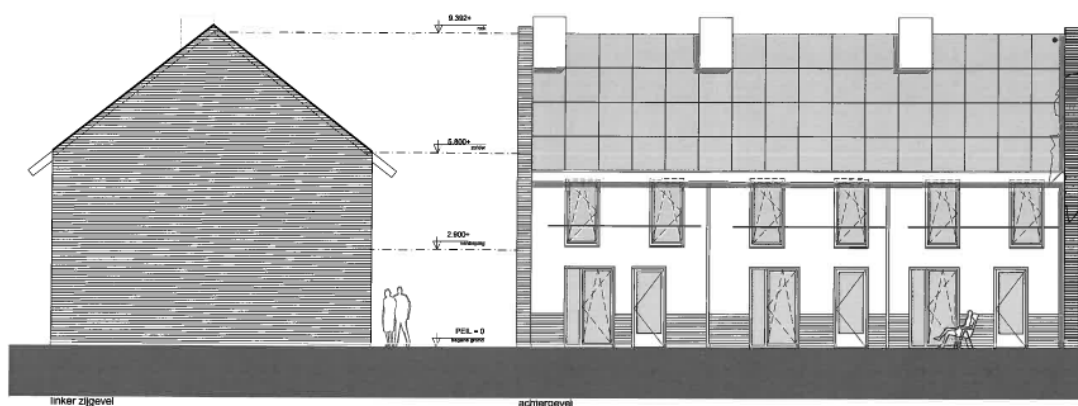
De positionering van de drie woonblokken behorende bij dit plangebied heeft zodanig plaatsgevonden dat geen sprake is van onevenredige privacybelemmeringen voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners.

Ontsluiting

De entree van het nieuwe woongebied vindt plaats via de Sint Josephstraat, alwaar op het aldaar aanwezige binnenterrein de parkeerplaatsen kunnen worden bereikt. Via de bestaande uitrit aan de Demertstraat kan het autoverkeer het gebied verlaten. Voor het langzaamverkeer en voor hulpdiensten is het gebied van beide kanten te bereiken.

Woningen

De woningen worden alle met een zadeldak uitgerust en hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kapconstructie. Onderstaand is een fragment uit het stedenbouwkundig plan opgenomen van een blok van drie woningen (achtergevel en linker zijgevel) met toepassing van een zadeldak (bron: *Coenegracht Kromwijk-Architectuur, Stedenbouw en Landschap*):



Parkeren

Het bouwplan moet, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, voldoen aan de Nota Parkeernormen Maastricht (2011). Deze parkeernota is op 18 april 2011 door de raad van de gemeente vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en herstructureringsprojecten in de gemeente Maastricht. Deze Nota Parkeernormen 2011 is een uitwerking van de Beleidsnota Parkeren uit 2007 en bevat parkeernormen die gebruikt moeten worden als kader richting ontwikkelende partijen. De gebiedsindeling uit de Beleidsnota Parkeren is in deze Parkeernota overgenomen en is als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone: rest van het Centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Het plangebied is gelegen in de C-zone. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen komen overeen met de parkeerkencijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie (op maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Voor het onderhavige plangebied is dat niet aan de orde.

Het bouwplan voorziet in 9 grondgebonden woningen. De woningen kunnen gecategoriseerd worden als 'sociale huurwoningen'. Voor deze categorie schrijft de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht 1,5 parkeerplaatsen per woning voor. Dat betekent dat voor dit plan 14 parkeerplaatsen vereist zijn.

Het bouwplan voorziet in 15 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het voorliggende aan de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Maastricht 2011. Deze nota is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingsstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen



richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Watertoets

Om de infiltratiemogelijkheden van de bodem ter plaatse te kunnen bepalen is door bureau BKK het "Infiltratieonderzoek Demerthofje (fase 2) te Maastricht" (projectnummer 13211b.BKK, d.d. 23.08.2013, separate bijlage 2 bij deze toelichting) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de onderzochte bodempakketten vrij goede tot goede infiltratiemogelijkheden bieden. Daarbij wordt geadviseerd rekening te houden met het aanwezige grindpakket dat zich op circa twee meter beneden maaiveld bevindt.

Door bureau Ducot Engineering is vervolgens op basis van de resultaten van het infiltratieonderzoek een watertoets opgesteld. De "Watertoets Demerthofje fase 2 te Maastricht" (rapportnummer 13-535, d.d. 03.09.2013, separate bijlage 1 bij deze toelichting) is opgesteld in de vorm van een ontwerp-tekening waarin het beoogde infiltratiesysteem is uitgewerkt. Voor de tekening wordt verwezen naar genoemde separate bijlage.

Berekening benodigde bergingscapaciteit

Het verhard oppervlak bedraagt in de nieuwe situatie 1.250 m² (inclusief de daken van de nieuw te bouwen woningen). Conform de eisen van het waterschap dient de bergingscapaciteit te worden berekend voor T=25 (een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt met 35 mm neerslag in 45 minuten) en een doorkijk naar T=100 (een bui die eenmaal in de 100 jaar voorkomt met 45 mm neerslag in 30 minuten). Uit de berekeningen blijkt dat een infiltratievoorziening met een bergingscapaciteit van 44 m³ afdoende is om te kunnen voldoen aan de eisen. Uiteindelijk is gekozen voor infiltratiekratten met een totale inhoud van 46 m³ (met een bergingscapaciteit van 95%, waardoor de capaciteit op de gewenste 44 m³ komt). Deze voorziening is met de aanwezige infiltratiecapaciteit binnen drie uur leeggelopen.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft hemelwaterberging voldaan wordt aan de uitgangspunten van het Waterschap Roer en Overmaas.

5.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).



Verkennd natuurwaardenonderzoek locatie Demerthofje fase 2 te Maastricht, Peeters Econsult, rapportnummer PEN_244, d.d. 20.07.2013 (separate bijlage 3).

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

- 1) in het plangebied is tijdens het veldbezoek één Rode Lijstsoort aangetroffen, namelijk de Beemdkroon. Verder zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Deze zijn hier gezien de ligging en inrichting van het gebied ook niet te verwachten;
- 2) ten aanzien van strenger beschermde (tabel 2 en 3) planten en diersoorten moet in het plangebied worden gerekend met de *mogelijke* aanwezigheid van één of enkele vleermuissoorten, Steenmarter en enkele algemene broedvogelsoorten, waaronder één soort met jaarrond beschermde nesten of nestlocaties (namelijk de Huismus);
- 3) wettelijk strenger beschermde (tabel 2 en 3) soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde dieren' komen in het plangebied niet voor.

Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en Huismus is noodzakelijk vooraleer kan worden bepaald of voor deze soorten nadelige effecten te verwachten zijn van de noodzakelijke sloop- en ruimwerkzaamheden, en of voor deze soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Daartoe zijn voor de vleermuizen twee keer twee veldbezoeken noodzakelijk in respectievelijk augustus/september 2013 en in de periode mei-juli 2014. Het eerste deel van dit nader onderzoek is in september 2013 uitgevoerd; hieruit is gebleken dat er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen. Het tweede deel van het onderzoek vindt in het voorjaar plaats in de aangegeven periode. Voor wat betreft de Huismus vindt het veldonderzoek plaats in de periode half maart - half juni 2014.

Voor de overige strenger beschermde soorten geldt dat, mits de noodzakelijke sloop- en ruimwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd en ook verder de algemene zorgplicht in acht wordt gehouden, van het planvoornemen geen negatief effect te verwachten is en er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden gevraagd.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Industrielawaai (gezoneerde industrieterreinen):

Bovengenoemd terrein is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gelegen die een geluidcontour hebben. Nader onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.



Spoorweglawaaai:

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Een nader onderzoek spoorweglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaai:

Het gebied rondom het plangebied maakt deel uit van een 30 km/uur-gebied. Volgens de Wet geluidhinder hebben 30 km/uur-wegen geen geluidzone en derhalve is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai vanwege de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van het Hogere Grenswaarden Beleid van de gemeente Maastricht dient bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst te worden aan de binnenwaarde. Gelet op de lage verkeersintensiteit ter plaatse en de dientengevolge lage geluidbelasting is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd haalbaar.

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. In het kader van het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht dient toch een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Demerthof fase 2 Maastricht, Bureau Geluid, rapportnummer 2013409, d.d. 04.09.2013 (separate bijlage 4)

Uit het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1) Vanwege de gezoneerde wegen A2, de Demertstraat en Demertdwaarsstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai. Een procedure Hogere Grenswaarde hoeft niet te worden doorlopen;
- 2) Vanwege de geluidbelasting op 30 km/uur- wegen en de gecumuleerde geluidbelasting is alleen ter plaatse van de drie woningen aan de zijde Sint Josephstraat (rekenpunten 1, 4, 6) een geluidbelasting berekend die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. de correctie volgens artikel 110 van de Wetgeluidhinder). De maximaal toelaatbare waarde voor een nieuw te bouwen woning in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB. De gebiedsgerichte waarde voor de geluidbelasting in deze omgeving is volgens bijlage 5 en 6 van het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht 53 dB. Aan deze beide waarden wordt voldaan. Op basis van het ontheffingscriterium 'nog niet geprojecteerde woningen buiten of binnen de bebouwde kom die door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen' volgens bijlage 4 van het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht is realisatie van deze woningen inpasbaar.
- 3) Aan de overige eisen vanuit het Hogere grenswaardenbeleid (minimaal één geluidluwe zijde, akoestisch gunstig indelen, spuivoorzieningen en binnenniveau) kan worden voldaan. Verwezen wordt naar de berekeningen in de rapportage.

Resumerend kan worden aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder en kan voldoen aan de eisen vanuit het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht.

5.4 Bodem

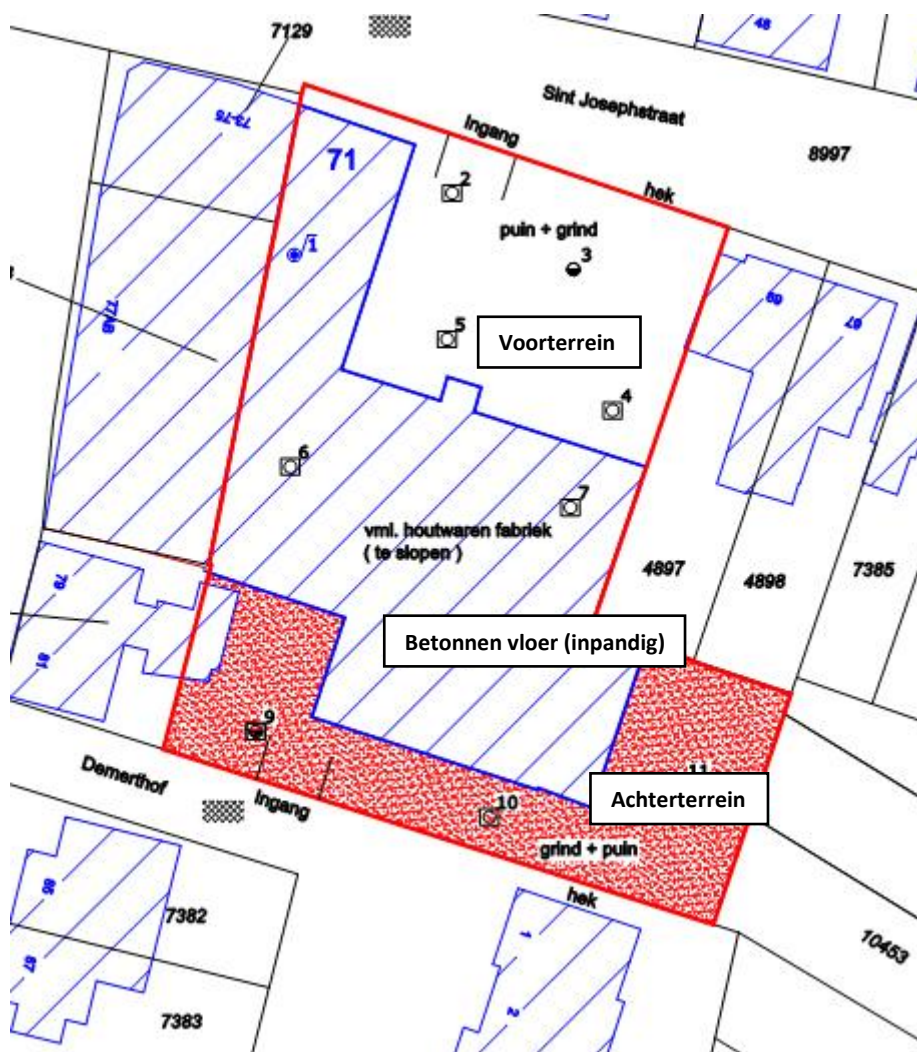
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Om te beoordelen of de bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de eisen die worden gesteld voor de nieuwe woonfunctie wordt door bureau BKK Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.



Verkennd bodemonderzoek Sint Josephstraat 71, BKK Bodemadvies, rapportnummer 13211.BKK, d.d. 31.08.2013 (separate bijlage 5).

Het te onderzoeken gebied is verdeeld in drie deelgebieden: de buitenplaats op het voorterrein, de bodem onder de inpandige betonnen vloer en de buitenplaats op het achterterrein. De bedoelde indeling in deze deelgebieden is op onderstaande kaart aangegeven (bron: BKK Bodemadvies BV):



Uit het verkennend bodem onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1) Op het voorterrein is een puinverharding aanwezig met een bijmenging grind. Daaronder bevat de grond weinig of geen bijmengingen. De boven- en ondergrond zijn schoon.
- 2) Onder de inpandige betonnen vloer is voornamelijk zand aanwezig met een bijmenging baksteen betonen kolengruis; er is sprake van een lichte verontreiniging met zware metalen en PAK in de bovengrond.
- 3) Het achterterrein heeft in de bovengrond sterke bijmenging met grind en in mindere mate met baksteen en kolengruis; hier is sprake van sterke verontreiniging met zink en een lichte verontreiniging met andere zware metalen en PAK. De ondergrond is schoon. Uit aanvullende mengmonsters is geconcludeerd dat de zinkverontreiniging in de gehele bovengrond van het achterterrein voorkomt en gerelateerd is aan de puin.
- 4) Het grondwater is schoon;
- 5) Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.



De hypothese 'verdachte locatie' wordt door de onderzoeksresultaten verworpen voor het voorterrein en de bodem onder de inpandige betonnen vloer. Deze bodem is aanmerkelijk schoner dan op basis van de Bodemkwaliteitskaart mag worden verwacht. De bovengrond van het achterterrein is sterk verontreinigd met zink en voor dit deelgebied wordt de hypothese bevestigd.

Aanbeveling

De hoeveelheid sterk met zink verontreinigde grond bedraagt circa 315 m³ grond. Indien hierin gegraven wordt dient een BUS-melding te worden gedaan. De op het voorterrein aanwezige puinverharding dient apart te worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker voor mogelijk verontreinigd puin.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10⁻⁶ contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra



veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Plangebied

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 1500 meter van (Rijks)wegen en ligt derhalve binnen het invloedsgebied ervan. Het betreft hier de Rijksweg N278 (gelegen ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 350 meter) en de autosnelweg A2 (gelegen ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 300 meter). Voor deze risicobronnen geldt voor wat betreft het groepsrisico verantwoordingsniveau 3 uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht.

LPG-tankstation

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 350 meter, is een LPG-tankstation van Europcar Autoverhuur B.V. gelegen. De 10^{-6} -contour bedraagt 15 meter. Gezien de grote afstand tussen het plangebied en deze risicobron vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Ook voor deze risicobron geldt voor wat betreft het groepsrisico verantwoordingsniveau 3 uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht.

Verantwoording groepsrisico (verantwoordingsniveau 3)

Verantwoordingsniveau 3 is het lichtste verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30-200 meter langs de provinciale en gemeentelijke wegen (verantwoordingsniveau 3b).

Voor het onderhavige plangebied is verantwoordingsniveau 3a van toepassing.

Verantwoording groepsrisico bij niveau 3a

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op een grote afstand 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 binnendringen van 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. De 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 sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor



zogenaamde ‘gevoelige bestemmingen’. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In de voorliggende situatie is sprake van het oprichten van negen woningen. Deze functie wordt in termen van de ‘Wet luchtkwaliteit’ niet gezien als een gevoelige bestemming. Tevens vindt de ontwikkeling plaats op een grotere afstand dan de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen. Een verder luchtkwaliteitonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

NSL-Monitoringstool 2012

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) volgt dat de te verwachten concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld. De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35µg/m³. De (PM₁₀)-concentratie bedraagt eveneens minder dan 35µg/m³.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn op grond waarvan het onderhavige bouwplan geen doorgang kan vinden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan behoort tot de genoemde lijst van activiteiten welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in hun ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de beleidsnota “Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de



veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Buro De Brug, Archeologisch bureauonderzoek Demerthof fase 2 te Maastricht, rapportnummer B13-170, d.d. 13.08.2013 (separate bijlage 6).

In opdracht van Woningstichting Maasvallei is door Buro De Brug een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De aanleiding van het onderzoek is de geplande herontwikkeling van het plangebied Demerthof te Maastricht. Het terrein is deels bebouwd met een (voormalig) woonhuis met aangrenzende loods. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden. Op het terrein zullen 9 woningen gebouwd worden. Bij de woningen zullen tuinen en 15 parkeerplaatsen (bovengronds) worden aangelegd en er zullen bomen worden geplant. Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting vastgesteld. Op de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) van de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom. Ook op de bodemkaart en geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd. Het plangebied ligt niet binnen provinciaal aandachtsgebied en er zijn geen archeologische waarnemingen gedaan of onderzoeken uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de archeologische verwachting voor resten uit het Midden-Paleolithicum - IJzertijd hoog is en voor de periode vanaf de Romeinse tijd tot de Nieuwe Tijd middelhoog. Aangezien het plangebied op een locatie ligt die niet gekarteerd is op de bodemkaart en op de geomorfologische kaart, is het lastig een uitspraak te doen over de bodemopbouw. Daarbij komt dat het onduidelijk is of de bodemopbouw intact is of dat de bestaande bebouwing voor verstoring heeft gezorgd. Tevens is niet bekend hoe de fundering van de nieuw te bouwen woning eruit zal zien, dus tot op welke diepte de bodem verstoord zal worden.

Conclusie

Geadviseerd wordt een booronderzoek uit te voeren om duidelijkheid te krijgen over de landschappelijke opbouw van het gebied, de eventuele verstoringen door de huidige bebouwing (na sloop) en de eventuele archeologische resten. Dit booronderzoek vindt, conform afspraak met de gemeentelijk archeoloog, plaats na sloop van de opstallen, maar voorafgaand aan de bodemsaneringswerkzaamheden.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft een trillingsgevoelig object. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het initiatief betreft de realisering van lichtgevoelige objecten. Er zijn echter geen mogelijke bronnen in de directe omgeving die gevolgen hebben voor het initiatief. Er is dan ook geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van geurgevoelige objecten. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

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 is opgebouwd conform de SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Demerthof fase 2' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 12)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van



- bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
 - overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

De regels bevatten ook een bijlage, de 'Parkeernormen 2011' van de gemeente Maastricht. Hiernaar wordt in de bestemmingsregels verwezen.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 5) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan wegen die als verblijfsgebieden functioneren. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, onder meer voor geleiding van het verkeer. Ook kunnen binnen deze bestemming groenvoorzieningen en water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Tevens zullen de voor het bouwplan benodigde parkeerplaatsen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 4: Enkelbestemming Wonen

Binnen deze bestemming wordt de functie wonen geregeld. Deze bestemming maakt de realisering van negen grondgebonden woningen mogelijk. Binnen de bestemming is middels drie aanduiding een maximum aantal woningen van 3 x 3 opgenomen. Ook is vastgelegd dat uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Deze woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurerfgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Dit systeem is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. Op de verbeelding is aangegeven welke objecten, structuren en gebieden zijn geselecteerd voor bescherming. De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen.



In dit plangebied is archeologisch sprake van een 'archeologische zone b' en 'archeologisch zone c'. De 'archeologische zone b' geldt voor het westelijke deel van het plangebied en is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding '(swr-a)'. De 'archeologische zone c' geldt voor het oostelijke deel van het plangebied en is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding '(swr-c)'. Deze aanduidingen houden in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, afhankelijk van de omvang daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Met de ontwikkelende partij die bij dit plan betrokken is wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De raad zal, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten voor dit plan derhalve geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van het tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro, niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.



8 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 bouwregels 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 bouwvergunning 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.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Limburg inzake de verordening Wonen Zuid-Limburg. De reactie van de provincie is verwerkt in paragraaf 2.2 van deze toelichting. geconcludeerd wordt dat het bouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft deze verordening.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

De ingekomen zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

P.M.



Bijlage 1 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording

P.M.



