

# Richtlijnen Verdichten binnenterreinen en Wonen onder de kap

Versie 2025.11.19

## Inhoud

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Inleiding .....                      | 1 |
| Verdichten van binnenterreinen ..... | 4 |
| Wonen onder de Kap .....             | 8 |

## Inleiding

In dit document werken we op verzoek van de raad richtlijnen uit voor twee verdichtingsinstrumenten: verdichten van binnenterreinen (ook wel wonen achter wonen genoemd) en wonen onder de kap.

We doen dit vooruitlopend op het nieuwe stedenbouw beleid, waarin de opgaven en doelstellingen uit de nieuwe omgevingsvisie vertaald worden naar uitgangspunten voor omgevingskwaliteit en daaruit volgend algemene en gebiedsgerichte principes voor stedelijke transformaties en alle vormen van verdichting.

Dit stedenbouw beleid wordt – in samenspraak met de stad en onze gemeenteraad – ontwikkeld. Besluitvorming vindt plaats door de gemeenteraad. In voorbereiding daarop stellen we vooralsnog een informatiesessie met de raad en een stadsronde voorafgaand aan de besluitvorming (via domein- en raadsvergadering) voor.

### Waarom verdichting?

Verdichting is een belangrijk thema in de nieuwe Omgevingsvisie 2040 van Maastricht. We zien verdichten niet als een doel op zich, maar als een strategie om meerdere doelen te bereiken:

We willen gepaste woningen bieden, inspeland op demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, en steeds kleinere huishoudens. We willen segregatie voorkomen, doorstroom stimuleren, de voorzieningen in de wijk behouden, én de woningen dichtbij de voorzieningen houden. We willen woningen realiseren in aantrekkelijke gemengde buurten, met voor Limburg unieke woonmilieus, om de aantrekkingskracht van de stad te vergroten. En we willen dit doen in een stad die compact blijft, waardoor het buitengebied open blijft voor natuur, recreatie en duurzame landbouw.

Om deze doelen te bereiken kunnen verschillende strategieën voor verdichting van woningen worden toegepast: beter benutten, omvormen, transformeren en gebiedsontwikkeling.

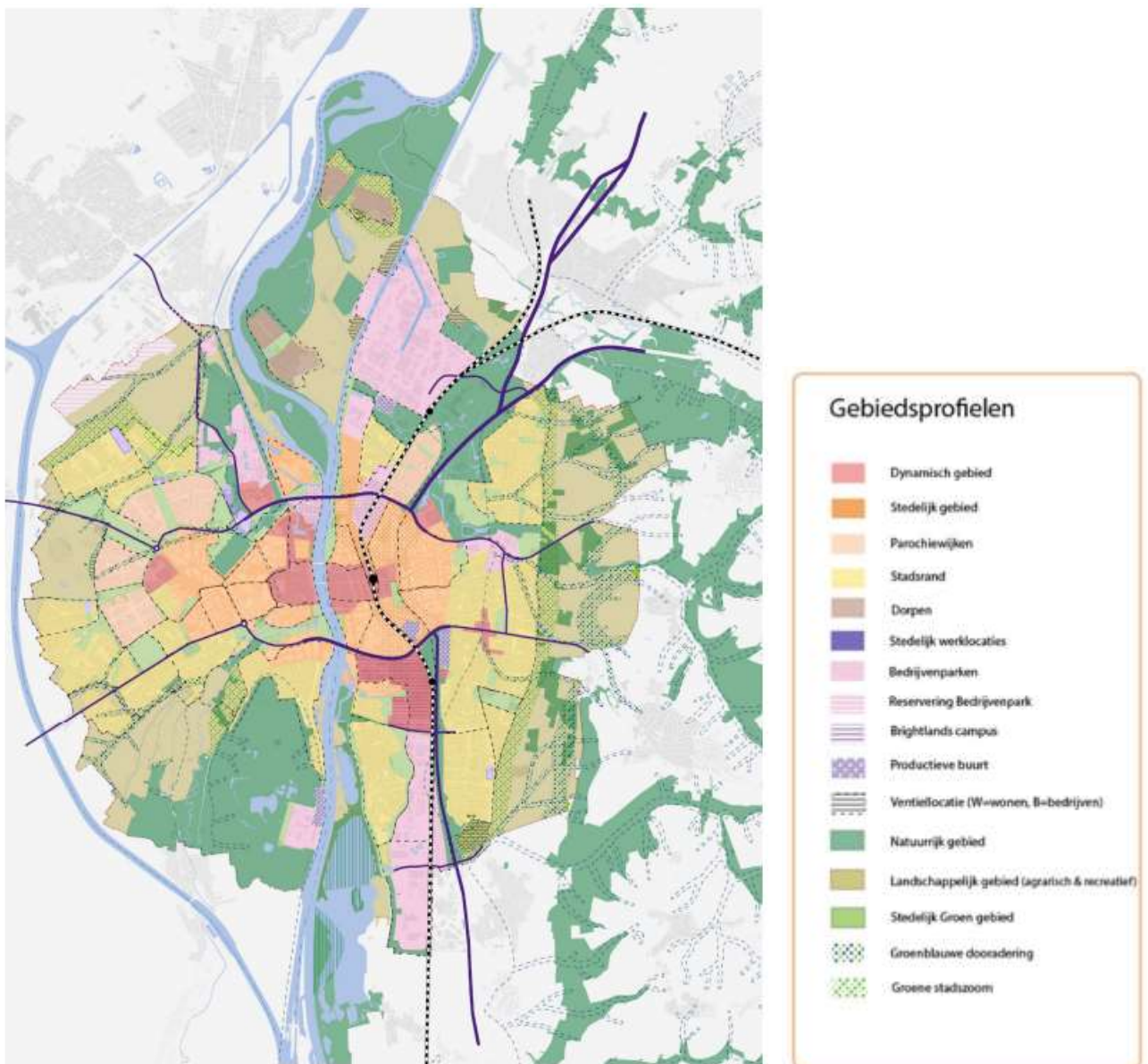
### Zorgvuldig verdichten

Verdichten kent ook grenzen, en beperkingen. Als het aantal bewoners, bezoekers of de hoeveelheid bebouwing de draagkracht van de omgeving te boven gaat, hetgeen zich bijvoorbeeld uit in te hoge parkeerdruk, geluidsoverlast, hittestress en/of vervuiling, dan kan dit leiden tot een verminderd woongenot en leefkwaliteit. Ook kan verdichting botsen met andere opgaven zoals vergroening en klimaatadaptatie. Het is daarom zaak zorgvuldig en met oog voor de omgeving en

leefkwaliteit, oftewel de omgevingskwaliteit te verdichten. Afhankelijk van de karakteristiek van de bebouwing en de opgaven en doelen van de buurt zal de wijze van verdichting dan ook verschillen.

### Gebiedsgerichte principes verdichting

We sturen op verdichting waar het wenselijk is en maken het mogelijk waar het kan, maar zijn daarbij altijd zorgvuldig en kritisch op (cumulatieve) effecten. Voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat is het van belang om een diversiteit aan woonmilieus, van dynamische hoogstedelijke buurten in het centrum tot luwe woonbuurten in de stadsrand, te behouden. Anders dan in de vorige omgevingsvisie is verdichting in principe mogelijk in alle gebiedsprofielen. Er is immers veel vraag naar aanvullende woningbouwlocaties. De wenselijke mate en wijze van verdichting verschilt echter per gebied. De gebiedsprofielen in de omgevingsvisie geven richting aan de gewenste verdichting. Om gebiedsgericht te kunnen sturen worden op basis van de ambities en doelen van de omgevingsvisie in het 'stedenbouw beleid' richtlijnen ontwikkeld voor verdichting in de verschillende gebiedsprofielen. Ook de in dit document beschreven 'Richtlijnen voor verdichting binnenterreinen en wonen onder de kap' zijn deels algemeen en deels gebiedsspecifiek.



Kaart Gebiedsprofielen uit Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040

### **Schaalafhankelijke sturing**

De wijze van sturen op zorgvuldige verdichting is afhankelijk van het schaalniveau. Veel transities gebeuren op kavelniveau. Zolang dat gebeurt binnen het hoofdbouwvolume is de impact op de omgeving beperkt. Zodra het buiten het hoofdbouwvolume gebeurt, bv in een bijgebouw in de tuin, is de impact groot en is er een risico op overlast en vermindering van woonkwaliteit in het hele bouwblok. Op kavelniveau zijn er vaak beperkte mogelijkheden om mitigerende maatregelen voor de effecten van verdichting te realiseren. In veel gevallen is het oplossen van extra parkeerplaatsen, fietsenstalling, en groene buitenruimte vaak niet mogelijk, waardoor afwenteling op de omgeving dreigt. De grootste aantallen woningen kunnen echter gerealiseerd worden door transities op het schaalniveau van het bouwblok en het gebiedsniveau. Op dat schaalniveau zijn er vaak meer mogelijkheden om mitigerende maatregelen te nemen en een nieuwe functionele ruimtelijke constellatie te realiseren die niet afwentelt op de omgeving, maar juist omgevingskwaliteit toevoegt. Zo zou een corporatie woningen kunnen toevoegen door een blok met 2 stroken portiekflats te verduurzamen en op te toppen in combinatie met de realisatie van een collectieve fietsenstalling, een parkeerhof met deelmobiliteit en een collectieve tuin met een wandelroute erdoorheen.

### **Heldere richtlijnen en maatwerk**

De omgevingsvisie onderschrijft het belang van verdichten met behoud van het unieke karakter van de buurt en het behouden van een diversiteit aan woonomgevingen. In het door de raad vastgestelde Omgevingsplan voor Maastricht zijn de (spel-) regels voor het bebouwen en gebruiken van percelen, locaties en gebieden vastgelegd om zo omgevingskwaliteit voor iedereen te garanderen. Naar hun aard zijn ruimtelijke ordeningsregels behoudend, en sturend op de gekende en trage verandering van de bestaande stad. Soms worden de door de raad vastgestelde regels als knellend ervaren, omdat ze een gewenst nieuw gebruik of een gewenste actuele ontwikkeling in de weg staan. Beleidsregels (stedenbouw, wonen, economie) zijn bedoeld om afwijking van het bestaande vastgestelde kader te onderbouwen, inzicht te geven in het afwegingsproces en duidelijkheid te scheppen voor belanghebbenden. Door het incidentele karakter en de specifieke/unieke kenmerken van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling is het stellen van absolute en gesloten normen die in alle situaties gelden niet zinvol. Standaardoplossingen doen geen recht aan de karakteristieke verschillen in de stad en zouden bovendien onvoorziene mogelijkheden tot verdichten kunnen beperken. Daarom kiezen we voor een faciliterend houding met maatwerk op basis van richtlijnen. Daarbij wordt per geval en situatie beoordeeld of-, en op welke wijze verdichting wenselijk en mogelijk is. Uiteraard gelden de richtlijnen en het beleid hierbij als uitgangspunt.

Zoals uw raad ook aangegeven heeft is het van belang dat het voor de initiatiefnemer en de omgeving helder is hoe, en op basis waarvan deze afweging gemaakt wordt. In het nieuwe stedenbouw beleid zal voor verschillende gebieden concreet gemaakt worden wat bedoeld wordt met omgevingskwaliteit, welke vormen van verdichting mogelijk zijn, en daaruit volgend wat het afwegingskader is voor transformaties en verdichting.

Vooruitlopend daarop worden in dit document de stedenbouwkundige richtlijnen en het afwegingskader voor stedenbouw voor 'verdichting van binnenterreinen' en 'wonen onder de kap' uiteengezet. In de integrale afweging of een bepaalde vorm van verdichting gewenst is worden naast de richtlijnen in dit document en straks het stedenbouw beleid, ook ander geldend beleid en beleidsregels, zoals bijvoorbeeld de woonprogrammering, monumentenbeleid, groenbeleid en parkeernormen meegewogen.

### **Omgevingsprogramma verdichting (of Zorgvuldige verstedelijking)**

Gezien de complexiteit en de urgentie van het goed en effectief uitvoeren van zorgvuldige verdichting in samenhang met de andere ambities uit de nieuwe omgevingsvisie, zoals bijvoorbeeld klimaatadaptatie, is het voorstel om een Omgevingsprogramma Zorgvuldige verdichting uit te werken (zie omgevingsvisie/raadsvoorstel omgevingsvisie). Een programmatische aanpak maakt het mogelijk om als gemeente meer regie te pakken en proactief te sturen op wenselijke transformaties en verdichting, bijvoorbeeld door buurtateliers in te zetten en gebiedsprogramma's uit te werken. Hierdoor ontstaat niet alleen meer planologische ruimte voor de gewenste ontwikkeling, maar ook meer duidelijkheid over de voordelen en consequenties van verdichting, en de kaders voor verdichting en omgevingskwaliteit, zowel voor de ontwikkelende partijen als omwonenden.

### **Verdichten van binnenterreinen**

Het verdichten van binnenterreinen is één van de instrumenten om woningen en aantrekkelijke woonmilieus toe te voegen aan het bestaand stedelijk weefsel. In de regel ligt het voor de hand om juist in de randen van het bouwblok te verdichten, zodat aan de binnenkant van het bouwblok ruimte blijft voor groen, waterinfiltratie, privacy en rust. In de historische binnenstad waar in de straten weinig ruimte is voor vergroening zijn groene binnenterreinen van een grote betekenis voor klimaatadaptatie en leefkwaliteit. Daarom dat we deze zo veel mogelijk willen behouden en benutten. Maar er zijn ook situaties, waarbij bestaande bebouwing achter het hoofdbouwvolume zonder risico op overlast bewoond kan worden of ruime, suboptimaal gebruikte binnenterreinen getransformeerd kunnen worden in aantrekkelijke woonhoven. Verdichting van binnenterreinen kan bijdragen aan het veilig stellen van monumentale panden door geschikt hergebruik en herstel. Ook kan een bestaande overlastgevende situatie bijvoorbeeld met sociaal onveilige plekken aangepakt worden. Door een goede ruimtelijke inpassing met voldoende groen, een goede parkeeroplossing en fietsenstalling, en een goede ontsluiting worden niet alleen woningen, maar ook woonkwaliteit en leefkwaliteit toegevoegd. En wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Het verdichten aan de binnenkant van het bouwblok wordt soms ook wel 'wonen achter wonen' genoemd. Omdat het creëren van nieuwe woningen aan de achterkant van bestaande woningen, in veel situaties het woongenot van de omwonenden kan schaden worden initiatieven voor verdichting van binnenterreinen enkel toegestaan, mits het toevoegen van woningen voldoet aan een aantal richtlijnen:

- Er wordt omgevingskwaliteit gerealiseerd die bijdraagt aan de doelen van de omgevingsvisie, zoals doorstroming, voorkomen segregatie, zorgvuldige verdichting, duurzaamheid, klimaatadaptatie, stimuleren ontmoeting en gezonde leefomgeving.
- Er is sprake van gebiedseigen verdichting waarbij (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit ontstaat: dit betekent onder andere dat de bebouwing qua maat en schaal aansluit bij de omgeving. En dat bestaande erfgoed- of landschappelijke kwaliteiten worden ingepast en/of versterkt.
- De woonkwaliteit (rust, bezonning en privacy) van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast.
- Ook voor de nieuwe woningen wordt woonkwaliteit gerealiseerd, inclusief voldoende groen en buitenruimte. Uitgangspunt hierbij is een 50% bebouwd en 50% onbebouwd achtererfgebied, met de mogelijkheid tot maatwerk waarbij onderbouwd op een andere manier invulling gegeven wordt aan klimaatadaptatie en buitenruimte (groennorm). In het geval van bestaande bebouwing kan bij een wijziging van het gebruik naar wonen het verminderen van de hoeveelheid bebouwing nodig zijn.

- Er ontstaat (sociaal en fysiek) een veilige situatie. De woningen zijn bereikbaar voor hulpdiensten en worden ontsloten via een eigen entree aan de openbare ruimte, of via een publieke toegang tot een nieuwe collectieve of openbare ruimte.
- De gevraagde voorzieningen, zoals een afvalberging, fietsenstalling en parkeervoorziening (indien van toepassing conform parkeernorm) worden op zo ingepast dat dit niet leidt tot overlast.

### **Afweging gebiedsafhankelijk en schaalafhankelijk**

De wenselijke mate en wijze van verdichting verschilt per gebied. Dat geldt ook voor verdichting op binnenterreinen. Anders dan in de vorige omgevingsvisie is verdichting in principe mogelijk in alle gebiedsprofielen. Het verdichten van binnenterreinen is vooral kansrijk in het dynamisch en stedelijk gebied. In de stadsrand en dorpen is het verdichten van binnenterreinen zelden een optie. Dit vanwege de planmatige opzet van deze wijken met een ontworpen stratenpatroon en overwegend laagbouw met grondgebonden woningen en tuinen. Een uitzondering hierop vormen situaties bij historische dorpslinten bestaande uit voormalige bedrijfsbebouwing en/of (hof)boerderijen met ruime kavels en royale bouwblokken waar wel kansen zijn voor het realiseren van woningen in bestaande bebouwing, of een nieuw hofje passend bij de schaal en het karakter van de buurt.

De mogelijkheden voor het verdichten van binnenterreinen zijn afhankelijk van de schaal. Bij verdichting van een binnenterrein op het niveau van een enkele kavel zijn de mogelijkheden vaak beperkt, omdat dit in veel gevallen leidt tot afwenteling en overlast, en moeilijk woonkwaliteit met voldoende groen gerealiseerd kan worden. Op het bouwblokniveau en de schaal van gebiedsontwikkeling zijn er vaak meer mogelijkheden om omgevingskwaliteit te realiseren en met mitigerende maatregelen afwenteling te voorkomen, bijvoorbeeld door een nieuwe logische structuur te realiseren met achterkanten georiënteerd op achterkanten en met collectieve oplossingen voor stallingen en parkeren. Dit biedt kansen voor het realiseren van nieuwe stedelijke woonmilieus (stadsvernieuwing) die leiden tot omgevingskwaliteit en een meerwaarde zijn voor de stad.

### **Afwegingskader**

Bovengenoemde richtlijnen zijn verwerkt in onderstaand afwegingskader. Indien initiatieven niet voldoen aan het geldende omgevingsplan worden deze op basis van onderstaand afwegingskader beoordeeld:

| <b>Afweging 1: Past dit plan in het overkoepelend beleid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Geeft het plan invulling aan een programmatische behoefte (zie doelen wonen en economie in omgevingsvisie)?                                                                                                                                                                                                                                                                | ja | nee |
| <b>Afweging 2: Wordt omgevingskwaliteit gerealiseerd zoals gedefinieerd in de gebiedsprofielen?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |     |
| Is er sprake van een gebiedseigen verdichting, waarbij de maat en schaal van de beoogde verdichting aansluit bij de omgeving? Ontstaat (nieuwe) ruimtelijke/stedenbouwkundige Kwaliteit? Dit betekent onder andere dat de bebouwing qua maat en schaal aansluit bij de omgeving en dat bestaande erfgoed- of landschappelijke kwaliteiten worden ingepast en/of versterkt. | ja | nee |
| Wordt woonkwaliteit gerealiseerd inclusief voldoende groen en buitenruimte (privé, collectief of publiek)? Uitgangspunt hierbij is een 50% bebouwd en 50% onbebouwd achtererfgebied, met de mogelijkheid tot maatwerk waarbij op een andere manier invulling gegeven wordt aan klimaatadaptatie en buitenruimte.                                                           | ja | nee |
| Worden bestaand erfgoed- of landschapskwaliteiten behouden of versterkt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ja | nee |



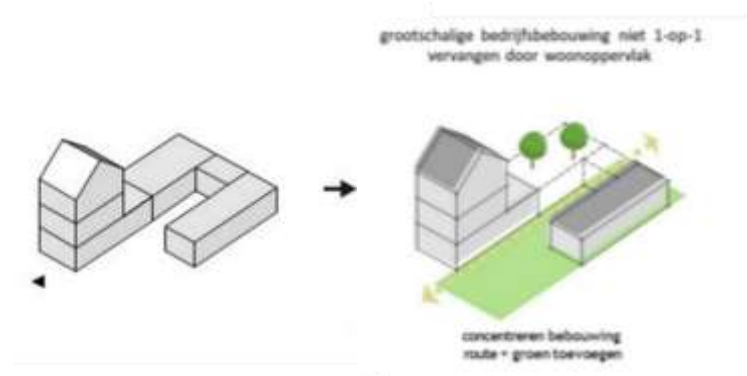
|                                                                                                                                                                                                                              |    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Wordt een veilige (sociaal) leefomgeving gerealiseerd? De woningen zijn goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er is een heldere en goede ontsluiting van de woningen via een eigen (collectieve) entree aan de openbare ruimte. | ja | nee |
| <b>Afweging 3: Wentelt het plan af op de omgeving of zijn belangen van derden in het geding?</b>                                                                                                                             |    |     |
| Worden de gevraagde voorzieningen, zoals de afvalberging, fietsenstalling en parkeervoorziening (indien van toepassing conform parkeernorm) adequaat opgelost en leiden ze niet tot overlast?                                | ja | nee |
| Worden de nieuwe woningen zo gerealiseerd dat woonkwaliteit van de omwonenden niet onevenredig wordt aangetast? Denk aan inbraak op privacy, geluid en lichtinval.                                                           | ja | nee |
| Leidt het plan niet tot een verhoogd risico op hittestress of wateroverlast voor omwonenden?                                                                                                                                 | ja | nee |

Een positieve beoordeling op al deze aspecten is een onderbouwing voor afwijking van het bestaande omgevingsplan. Het plan draagt dan stedenbouwkundig bij aan de gewenste omgevingskwaliteit en kan meegewerkt worden aan het initiatief. Elke situatie vraagt echter om een integrale afweging, waarbij het gaat om een afweging van het samenspel van de genoemde richtlijnen en overig beleid, zoals bijvoorbeeld monumentenbeleid. Zo zou de herbestemming van een monumentaal pand een reden kunnen zijn om het uitgangspunt van '50% onbebouwd' los te laten en toch mee te werken mits het maximale gedaan wordt om een klimaatadaptieve leefomgeving te realiseren. Bijvoorbeeld door het realiseren van een groen of blauw dak, of aanplant van bomen met duurzame groeiomstandigheden.

### Voorbeelden per gebiedsprofiel

Hieronder volgen enkele gerealiseerde voorbeelden per gebiedsprofiel met een oplossingsrichting sterk afhankelijk van de schaal en de structuur en karakteristiek van de omgeving. Aan deze voorbeelden kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien elke situatie uniek is.

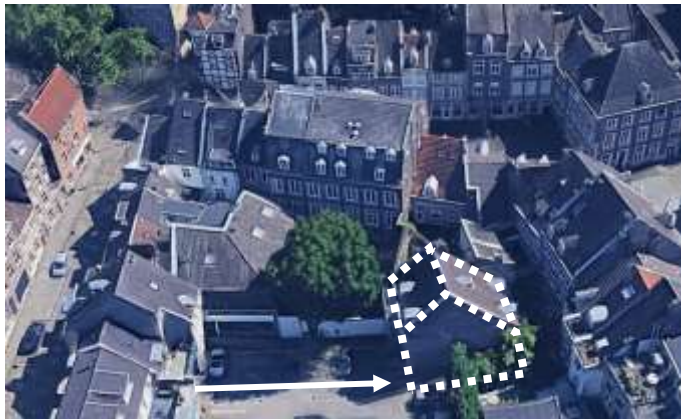
*Voorbeeld gebiedseigen verdichting door transformatie van een voormalige boerderij / bedrijfspand op een ruim kavel aan een dorpslint in de stadsrand of een dorp*



*Voorbeeld gebiedseigen verdichting  
binnenterrein met hergebruik  
historische panden in stedelijk gebied*



*Voorbeeld gebiedseigen verdichting  
binnenterrein door hergebruik  
bestaand monumentaal pand in  
dynamisch gebied*



*Voorbeeld gebiedseigen verdichting  
binnenterrein in dynamisch gebied*



*Voorbeeld gebiedseigen verdichting  
binnenterrein in gebiedsprofiel  
stedelijk gebied*



*Voorbeeld gebiedseigen verdichting  
binnenterrein op een kavel van een  
voormalige garage aan dorpslint in de  
stadsrand*



## Wonen onder de kap

Bij 'wonen onder de kap' wordt de ruimte onder de kap omgevormd tot één of meerdere woningen, door het splitsen van een woning, of het realiseren van een nieuwe woning boven een andere bestaande functie. Het voordeel van deze vorm van verdichten is dat het gaat om het 'omvormen' van bestaande gebouwen. Er hoeft geen nieuw gebouw gerealiseerd te worden, maar het bestaande gebouw wordt optimaler gebruikt. Bijkomend voordeel is dat de omvorming relatief makkelijk terug te draaien is. Hoewel er geen nieuw bouwvolume gerealiseerd wordt heeft ook deze vorm van verdichting impact op de omgeving. Extra woningen leiden immers ook tot een grotere behoefte aan mobiliteit en ruimte voor ontmoeting en recreatie. De bewoning van een zolder kan ook inbreuk doen op het woongenot van omwonenden en leiden tot overlast, bijvoorbeeld door een beperking van de privacy of geluidsoverlast. Uitgangspunt is dat leefbaarheid en woonkwaliteit gerealiseerd wordt. Zo moet de 'overblijvende' woning groot genoeg zijn en moet de nieuw gerealiseerde woning onder de kap woonkwaliteit hebben.

### **Afweging gebiedsafhankelijk en schaalafhankelijk**

De wenselijke mate en wijze van verdichting verschilt per gebied. Dat geldt ook voor wonen onder de kap. In het dynamisch gebied zijn er vanwege de beoogde stedelijkheid, de karakteristiek van de buurten, de nabijheid van voorzieningen en lagere parkeernormen meer mogelijkheden voor wonen onder de kap. De mogelijkheden voor wonen onder kap zijn ook afhankelijk van de schaal. Bij de transformatie van een heel bouwblok, bijvoorbeeld bij herstructurering van corporatiebezit, ontstaan er meer mogelijkheden om overlast en afwenteling te voorkomen en gebiedsgericht omgevingskwaliteit te realiseren. Bijvoorbeeld door goede geluidsisolatie en collectieve oplossingen voor groen, parkeren en fietsenstalling. Dit kan aanleiding zijn om bij herstructurering op bouwblokniveau, ook in de stadsrand, mee te werken aan zelfstandige bewoning onder de kap, mits dit niet leidt tot afwenteling op de omgeving.

### **Afwegingskader**

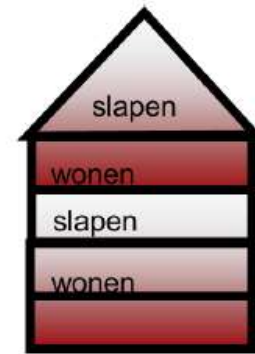
Indien initiatieven niet voldoen aan het geldende omgevingsplan wordt een integrale beleidsafweging vanuit verschillende beleidsvelden gevraagd. Door stedenbouw worden voor de beoordeling van 'wonen onder de kap' onderstaand afwegingskader gehanteerd:



### 1. Niet-zelfstandige bewoning van de ruimte onder de kap

Dat wil zeggen dat de zolder van het hoofdgebouw een functioneel onderdeel is van de onderliggende woonlaag, bijvoorbeeld in de vorm van een slaapkamer.

Bij deze vorm van verdichten is de impact op de omgeving beperkt. De bouwlagen die oorspronkelijk bedoeld waren voor bewoning worden enkel optimaler opgedeeld, en de kap wordt benut als onderdeel van de onderliggende woning met functies met een beperkte impact op de omgeving. Hierbij kan het gaan om het vergroten van de bestaande woning, inwoning of tijdelijke bewoning (hospiteren of guesthouses).



In alle gebiedsprofielen kan meegewerkt worden aan 'niet zelfstandige' bewoning van de zolder.

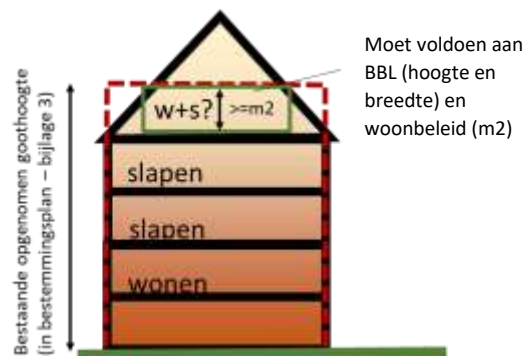
### 2. Zelfstandige bewoning van de ruimte onder de kap

Dat wil zeggen dat onder de kap één of meerdere zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

Deze vorm van wonen onder de kap kan een grotere impact hebben op de omgeving. Op basis van de in de omgevingsvisie beschreven dichtheid, stedelijkheid, nabijheid van voorzieningen en mobiliteitsprofiel van de gebiedsprofielen kan in de gebiedsprofielen 'dynamisch gebied' en 'stedelijk gebied' meegewerkt worden aan zelfstandige bewoning onder de kap indien sprake is van:

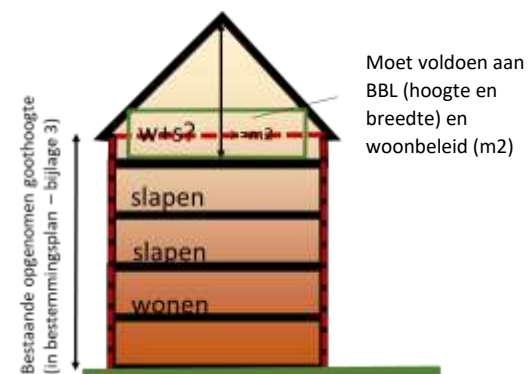
- Een situatie waarbij de minimale functionele verdiepingshoogte in lijn met de actuele landelijke technische vereisten en het woonbeleid past binnen de in het Omgevingsplan geldende maximale goothoogte en te realiseren is binnen de bestaande kap.

Planologisch is de ontwikkeling van wonen op deze verdieping voorzien.



- Een hoge kap met een nokhoogte van minimaal 4m, een kap met opstanden van minimaal 1,2 m of een mansardedak waarbij het onderste deel van het dak steiler ontworpen is als bruikbare woonruimte.

Typologisch is het gebouw zo opgezet dat het te verantwoorden is om hier intensievere bewoning mogelijk te maken.



Ook bij deze vorm van verdichten is het realiseren van woonkwaliteit en het voorkomen van afwenteling op de omgeving een voorwaarde. Bij de beoordeling wordt o.a. gekeken naar een goede

ontsluiting van de woning en of de benodigde voorzieningen zoals de afvalberging, fietsenstalling en parkeervoorziening (indien van toepassing conform parkeernorm) adequaat worden ingepast en niet leiden tot overlast.

Indien een initiatief voldoet aan bovenstaande richtlijnen kan Stedenbouw positief adviseren. In de integrale afweging of 'wonen onder de kap' gewenst is worden naast de richtlijnen in dit document en straks het stedenbouw beleid, ook ander geldend beleid en beleidsregels, zoals bijvoorbeeld de woonprogrammering, monumentenbeleid, groenbeleid en parkeernormen meegewogen.