

VOLGNUMMER  
62-2014

DATUM  
20-05-2014

TEAM  
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER  
2014-19895

BIJLAGEN  
1

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 141.

STELLER  
Smeets/350 4595  
[eugene.smeets@maastricht.nl](mailto:eugene.smeets@maastricht.nl)

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Molenweg 141. Het bestemmingsplan beoogt de nieuwbouw van 1 woning.

### 2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Molenweg 141 ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Molenweg 141 de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-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 Molenweg 141 (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 24 maart 2014 tot en met 5 mei 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. Op 29 april en 1 mei 2014 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

Onderhavige bouwkaavel heeft, ingevolge het door de raad op 27 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan Amby, de bestemming 'wonen', echter er is geen bouwvlak- en regeling opgenomen. Dit heeft te maken met het feit dat het bestemmingsplan Amby met name een beheersplan is, waarbij geen concrete ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt, die niet nader met de vereiste onderzoeken onderbouwd zijn.

Onderlegger voor de inrichting van de bouwkaavel is het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan Hagerhof.

Raadsvoorstel



**5. Gewenst beleid en mogelijke opties**

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren bouwplan. Dit nieuwe bestemmingsplan borduurt voort op het bestemmingsplan Amby dat door de raad op 27 september 2011 is vastgesteld. In het kader van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Molenweg 141 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**

Er is geen sprake van een areaaluitbreiding in de openbare ruimte.

**11. Financiën**

Niet van toepassing.

**12. Voorstel**

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Molenweg 141 ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Molenweg 141 de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-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.



VOLGNUMMER  
62-2014

### 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

62-2014

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 mei 2014, team Ontwerp ,  
no. 2014-19894;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling ;

**BESLUIT:**

1. het bestemmingsplan Molenweg 141 ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Molenweg 141 de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-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 17 juni 2014.

De Griffier,

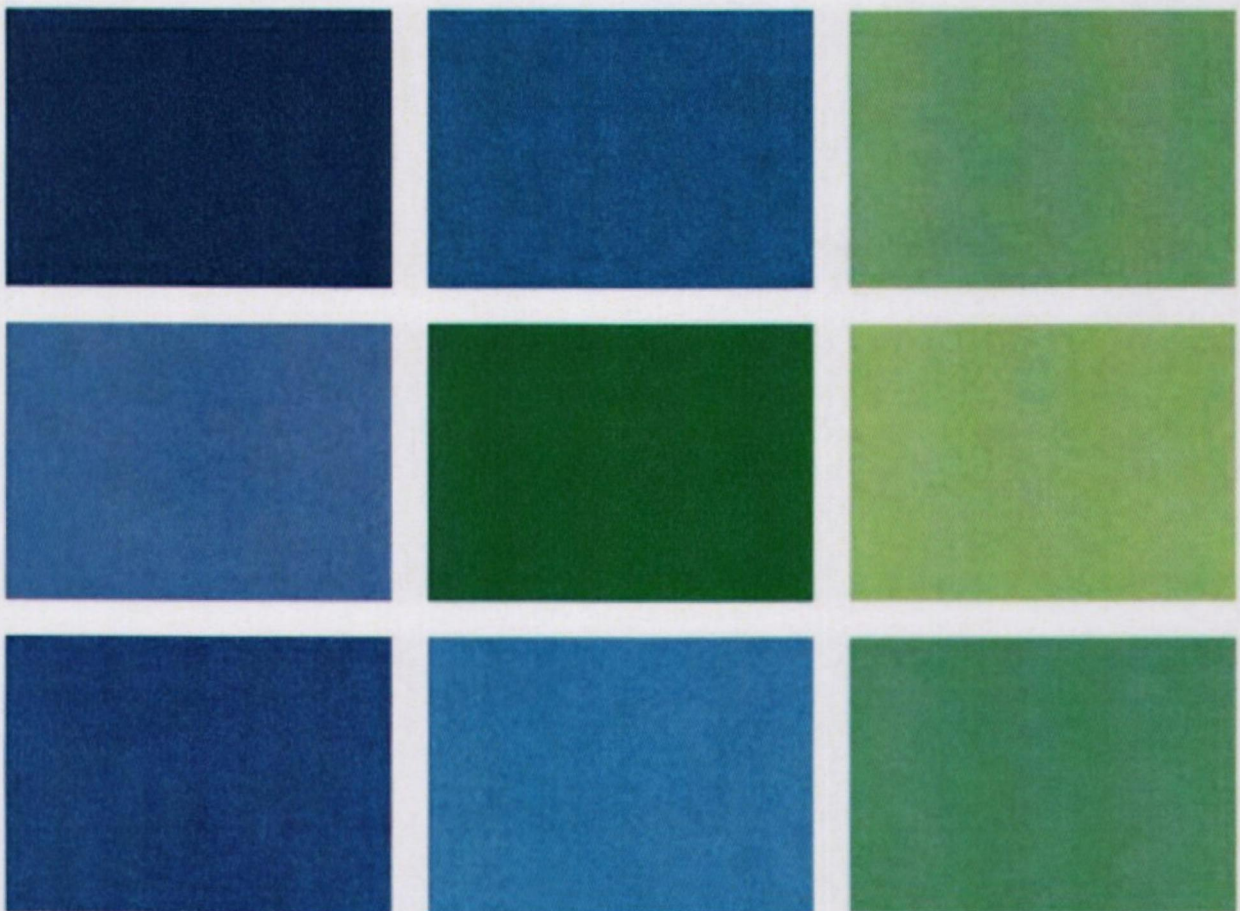
De Voorzitter,

**Raadsbesluit**

# Ontwerpbestemmingsplan

## Molenweg 141

Gemeente Maastricht



# Ontwerpbestemmingsplan

## Molenweg 141

Gemeente Maastricht

**Toelichting**

Bijlage(n)

**Regels**

Bijlage(n)

**Verbeelding**

Schaal 1:1000

**Datum:**

Maart 2014

**Projectgegevens:**

TOE02-0252605-01A

REG02-0252605-01A

TEK01-0252605-01B

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-ow01

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)

Toelichting

# Inhoud

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



### Bijlage

- Historisch bodemonderzoek, locatiebezoek en maaiveldinspectie, Verhoeven Milieu techniek, 4 december 2013
- Natuurtoets Molenweg 141 te Maastricht, Croonen Adviseurs, 18 maart 2014



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

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

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

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

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

## 1.2 Planopzet

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

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

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

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

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

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

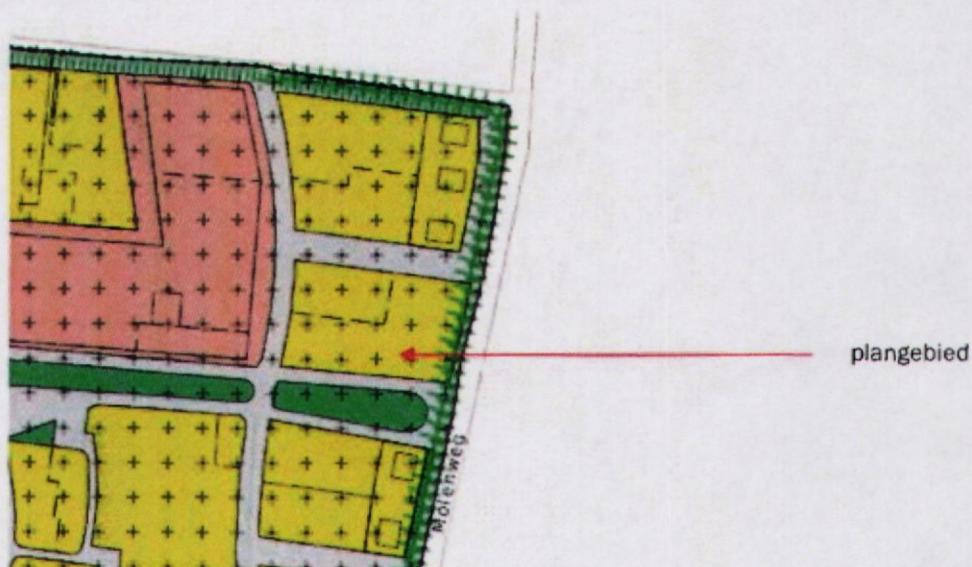
### 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Maastricht in de wijk Amby. Het perceel Molenweg 141 maakt deel uit van het nieuwe woongebied Hagerhof. Het plangebied betreft het zuidelijk deel van het perceel waar na de moestuin van bij de bestaande woning is gelegen. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op de afbeelding op de vorige pagina.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

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

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



## 1.5 Leeswijzer

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

In Hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige en toekomstige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. Hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde.

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

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

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



## 2 Beleid

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

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

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



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

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

### **Conclusie**

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



Zicht vanaf de Molenweg op de locatie



Zicht vanaf de locatie naar het oosten



Zicht vanaf de Molenweg over de locatie naar de wijk Hagerhof



Zicht vanaf de Molenweg naar de wijk Hagerhof



Eestaande situatie locatie en omgeving.

## 3 Beschrijving projectgebied

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

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

### 3.1 Plan Hagerhof



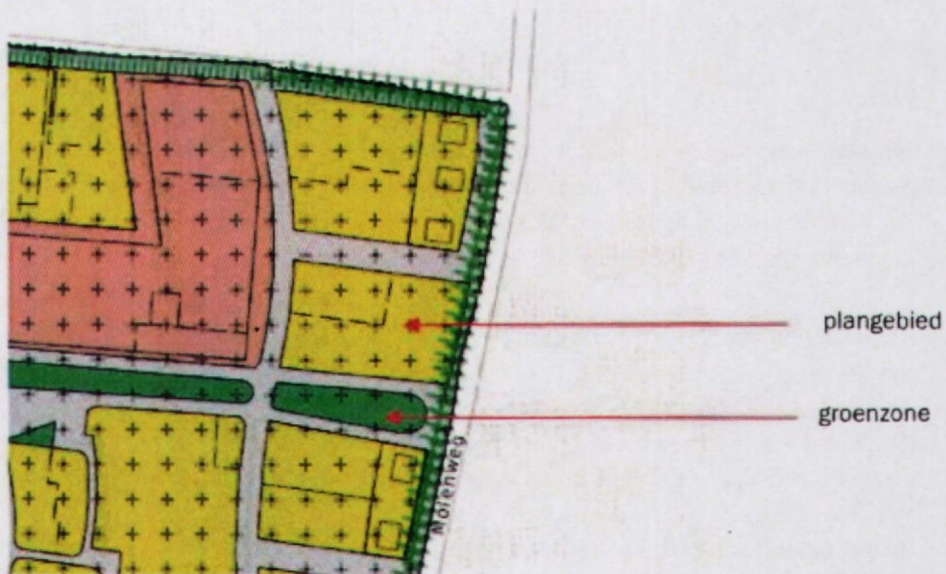
Hagerhof is het nieuwste stukje Amby. Het plan is riant van opzet en biedt in totaal ruimte aan 66 woningen en bouwkavels, van stijlvolle tweekappers tot luxe semi bungalows en riante villa's. Talrijke groenvoorzieningen en een fraai afgewerkt straatbeeld maken Hagerhof tot een aantrekkelijke woon- en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

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



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

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



### 3.2 Het initiatief

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

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

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

### 3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

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

## 4 Milieuplanologische aspecten

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

### 4.1 Water

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

#### 4.1.1 Regionaal beleid

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

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

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

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

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

6. Bestuur;
7. Bedrijfsvoering.

#### 4.1.2 Gemeentelijk beleid

##### Waterplan Maastricht

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

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

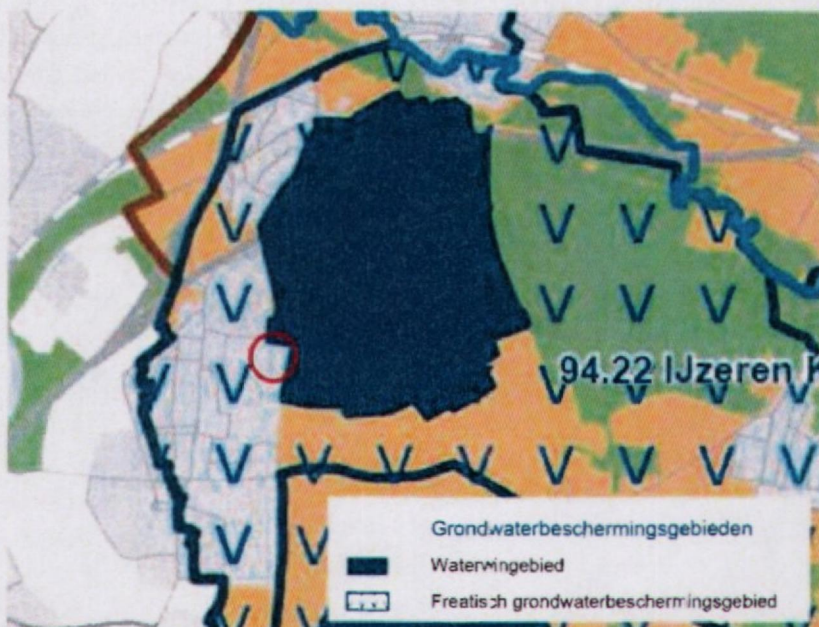
- Voor 'Waterkwantiteit en veiligheid' geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop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

De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

##### Beschermingsgebieden en waterwingebieden

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



Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' uit het POL2006

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

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

Bijzondere aandacht gaat uit naar de volgende beperkingen:

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

#### **4.1.3 Initiatief**

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

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

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

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

#### **Conclusie**

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

## **4.2 Geluid**

### **4.2.1 Wegverkeerslawaai**

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

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

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

### **4.2.2 Industrielawaai**

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

### **4.2.3 Spoorweglawaai**

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

### **4.2.4 Luchtvaart**

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

#### **Conclusie**

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

## **4.3 Bodem**

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

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

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

#### **Conclusie**

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

#### **4.4 Geurhinder**

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

#### **4.5 Lichthinder**

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

#### **4.6 Trillingshinder**

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

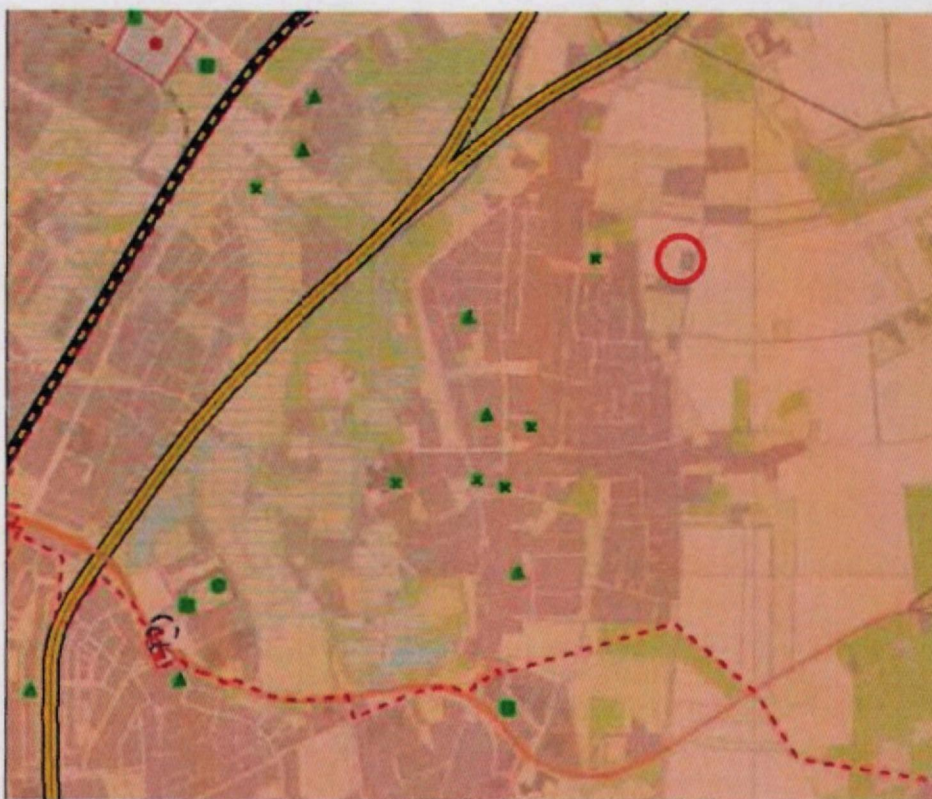
#### 4.7 Externe veiligheid

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

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

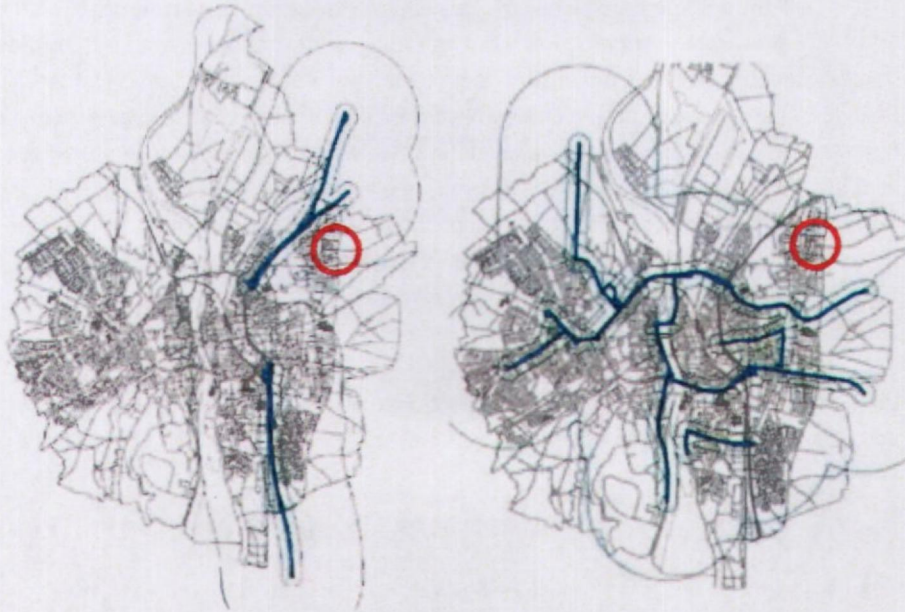
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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



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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

#### **Verantwoording groepsrisico A2 en A79**

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

#### **Ontwikkeling groepsrisico**

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

#### **Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico**

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

#### **De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval**

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

#### **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

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

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

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

#### **Verantwoording groepsrisico Terblijterweg**

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

#### **Het groepsrisico**

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

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

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

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

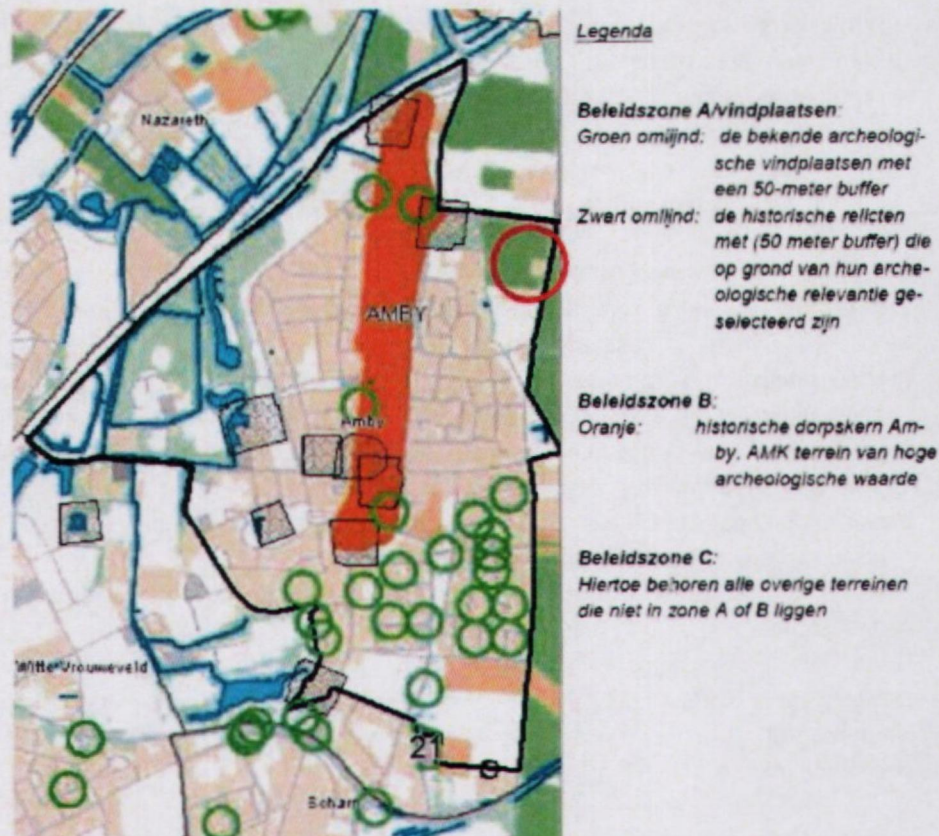
#### **Conclusie**

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

#### 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

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

Op onderstaande afbeelding uit het vigerend bestemmingsplan Amby is het plangebied ingedeeld in beleidszone C. Het plangebied behoort niet tot een archeologische vindplaats of de historische dorpskern Amby en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen is groter dan 50 m. Hiervoor geldt dat alleen voor verstoringen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht is. De verstoring zal kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> zijn. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.



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

### **Conclusie**

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

## **4.9 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

### **Niet in betekenende mate (NIBM)**

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

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

### **Locatiebeleid Luchtkwaliteit**

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

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

#### **Luchtkwaliteitsplan Maastricht**

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

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

#### **Conclusie**

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

### **4.10 Bedrijven en milieuzonering**

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

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

#### **Conclusie**

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

### **4.11 Kabels en leidingen**

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

#### 4.12 Verkeer en parkeren

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

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

##### **Conclusie**

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

#### 4.13 Flora en fauna

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

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

##### *Beschermde soorten*

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

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

##### *Beschermde gebieden*

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

##### **Conclusie**

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

#### 4.14 Duurzaamheid

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

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

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

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

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

## 5 Het bestemmingsplan

### 5.1 Algemeen

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

### 5.2 Plansystematiek

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

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

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

### 5.3 Bestemmingen

#### 5.3.1 Wonen

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

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



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

Ook voor bijhorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

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

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

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

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

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

## 6 Financiële haalbaarheid

### 6.1 Uitvoerbaarheid

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

### 6.2 Kostenverhaal

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

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



## 7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



## 8 Communicatieparagraaf

### 8.1 Ter-visie-legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg 141' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van de ter-visie-legging worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.



Bijlage(n)  
bij de Toelichting





VAN VOORDENPARK 16  
POSTBUS 2225  
5300 CE ZALTBOMMEL  
TEL 0418 - 572060  
FAX 0418 - 515722  
WWW.VERHOEVENMILIEU.NL  
INFO@VERHOEVENMILIEU.NL

BANK: RABOBANK  
REK.NR: 31 03 20 224  
K.V.K. TIEL 11028756  
BTW. 80 34 57 583 B01

Croonen Adviseurs  
T.a.v. mevrouw A.F.M.M. van Griensven  
Postbus 435  
5240 AK ROSMALEN

REF: B13.5462/BRFRPP-01/GG  
DATUM: 4 december 2013

**Onderwerp: Resultaten historisch onderzoek, locatiebezoek en maaiveldinspectie voor de locatie Molenweg 141 te Maastricht**

Geachte mevrouw Van Griensven,

Hierbij doen wij u de resultaten en conclusies toekomen van het uitgevoerde historisch onderzoek (NEN 5725) en maaiveldinspectie ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Molenweg 141 te Maastricht.

#### AANLEIDING

Het historisch bodemonderzoek wordt uitgevoerd in verband met de realisatie van een woning.

#### DOEL

Het doel van het historisch onderzoek is vast te stellen of er op of in de directe omgeving van de locatie activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden welke van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

#### BESCHIKBARE INFORMATIE

De locatie is gelegen achter de Molenweg 141 te Maastricht en kadastraal bekend onder Gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1436. De locatie heeft een totale oppervlakte van circa 2.450 m<sup>2</sup>. Ten tijde dat de woning is gebouwd (in 1935) had de woning huisnummer 8. In de loop der jaren is dit in omgenummerd naar 41 en uiteindelijk naar 141.

De eigenaar van het perceel is voornemens het perceel te laten opsplitsen, waarna het noordelijke deel met het woonhuis in eigendom van de opdrachtgever blijft en het zuidelijke mogelijk wordt verkocht waarna een woning op dat perceel kan worden gerealiseerd. Het te onderzoeken gedeelte betreft het zuidelijke gedeelte en heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup> (circa 25 bij 40 meter).

Het zuidelijke gedeelte van het perceel is momenteel in gebruik als siertuin en als moestuin. Het perceel is onbebouwd. Aan de oostzijde van de onderzoekslocatie zijn agrarisch percelen gelegen. Aan de zuid-, noord- en westzijde zijn de infrastructuur van de nieuwbouwwijk en enkele nieuwbouw woningen aanwezig. Voordat met de realisatie van de nieuwbouwplannen was begonnen, was de locatie aan alle zijden omsloten met agrarische percelen.

Voor de kadastrale ligging van de locatie wordt verwezen naar bijlage 1. Voor de situering van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar bijlage 2.

## **BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE**

Het maaiveld van de onderzoekslocatie ligt op circa NAP + 53 meter. Op de locatie is een circa 10 m dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een matig doorlatende laag bestaande uit lössleem van de formatie van Twente. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is circa 20 meter dik en zijn Maas afzettingen bestaande uit zand, klei en grind. Het tweede watervoerend pakket zit direct onder het eerste watervoerend pakket en heeft een dikte van circa 60 meter. Het pakket bestaat uit kalksteen van de formaties van Houthem, Maastricht en Gulpen. Vanaf de onderkant van het kalksteenpakket tot 100 m-NAP is de bodem opgebouwd uit matig doorlatende zandige kleien en kleihoudende zanden van de formaties van Vaals en Aken. Onder deze laag zit een ondoorlatende basis van schalierrijke sedimenten van de Boven Carboon afzettingen.

Het freatische grondwater zit op circa 9 meter beneden het maaiveld en stroomt globaal in een westelijke richting (richting de Maas).

(Bron: TNO Dienst Grondwaterverkenning; 1985; kaartbladen 61 en 62 west).

## **HISTORISCH ONDERZOEK EN LOCATIEBEZOEK**

### **Algemeen**

Voor de locatie is een historisch onderzoek conform de NEN 5725-richtlijnen uitgevoerd. Hiertoe is op 21 november 2013, door een medewerker van Verhoeven Milieutechniek B.V., de beschikbare informatie ingezien bij de gemeente Maastricht en het Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL). Tevens is de websites [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) geraadpleegd, waarbij geen aanvullende informatie naar voren is gekomen. In aanvulling op de verkregen informatie is een locatiebezoek uitgevoerd, waarbij de eigenaar is geïnterviewd. De heer Wintjes heeft tevens een vragenlijst ingevuld, welke opgenomen is in bijlage 3.

### **Milieuvergunningen en/of meldingen**

Door de heer J.A. Wintjes is op 9 juli 2013 een principe verzoek ingediend voor het splitsen van het perceel aan de Molenweg 141 en het bouwen van een woning op het gesplitste perceel. De aanvraag is door de gemeente Maastricht geregistreerd onder nummer 13-0990WB. In het principe verzoek is aangegeven dat ingestemd kan worden met de nieuwbouw van één woning; een en andere conform het beeldkwaliteitsplan Hagerhof en de gestelde stedenbouwkundige voorwaarden ten aanzien van ontsluiting en rooilijnen.

Conform artikel 2.1.5. van de Gemeentelijke bouwverordening dient een historisch vooronderzoek te worden uitgevoerd conform NEN5725 om eventuele puntbronnen te onderscheiden. Indien puntbronnen worden aangetroffen dient een volledig NEN 5740 bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

(Uit bovenstaande aanvraag blijkt dat op 6 november 1997 ook een vraag aan de Gemeente is gesteld met betrekking tot splitsen van het perceel en bouwen van een woning door de heer J.A.G.M. Jeuken).

### **Bouwvergunningen**

In de archieven van RHCL is de bouwtekening (code Amby 791) van het woonhuis ingezien. Op de tekening was een stempel gedrukt waarin was aangegeven dat de bouwvergunning op 27 augustus 1935 was verleend.

Uit de tekening blijkt dat nabij het woonhuis een beerput en een zinkput zijn aangelegd. Deze zijn gelegen op het te behouden gedeelte van het perceel en derhalve niet gelegen op het af te splitsen perceel. Op de tekening wordt niet gesproken over het gebruik van asbesthoudende materialen tijdens de bouw van de woning.

In de archieven waren nog meer bouwvergunningen (tekeningen/microfiches) geregistreerd onder de Molenweg 8, 41 of 141. Deze zijn allemaal ingezien, maar hebben geen betrekking op de onderzoekslocatie en zijn zodoende hier niet beschreven.

### **Bodemonderzoeken/saneringen**

*Bodemdossier Wbb, Hagenstraat-Laurierhoven-Molenweg (AA093501949/gemdyn.114276)*

Dit dossier bevat een BUS-melding voor een sanering van bouwkavels aan de Hagenstraat te Amby in Maastricht. De melding is op 27 juni 2013 ingediend namens Bouwfonds Ontwikkeling Limburg B.V. De te saneren verontreiniging betreft een grondverontreiniging met asbest aan de Hagenstraat (Kadastraal gemeente Maastricht, sectie R en de nummers 896, 1847 en 1853).

Voor deze locatie is door Royal Haskoning DHV een actualisatie vooronderzoek conform NEN 5725 (projectnummer BC3709-100-100; d.d. 14 juni 2013) uitgevoerd. In het vooronderzoek is omschreven dat een bodemonderzoek van Royal Haskoning (projectnummer 9S8741.01; d.d. 25 oktober 2007) is ingezien. In dat bodemonderzoek zijn in de bovengrond (meng)monsters plaatselijk licht verhoogde gehalten (streefwaarde overschrijdingen) voor cadmium aangetoond. Verder zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Daarnaast is tijdens de maaiveld inspectie één stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen op kavel M6 (t.p.v. punt C, zie foto 8; bijlage 4), dat waarschijnlijk afkomstig is van de platen die als erf afscheiding zijn gebruikt ter plaatse van de volkstuintjes.

Uit de luchtfoto's die tijdens het actualisatie en vooronderzoek zijn ingezien blijkt dat:

- In 1981 ter hoogte van de kavels M6 en M7 (circa 35 meter van de onderzoekslocatie) volkstuinten aanwezig zijn. Voor 1981 hadden de kavels een agrarische functie. De overige kavels hadden eveneens een agrarisch gebruik;
- In 2004 en 2007 zijn de volkstuinten en landbouwgronden eveneens zichtbaar;
- In 2009 zijn de volkstuinten en landbouwgronden niet meer aanwezig en is de infrastructuur (wegen) aangelegd. De onderzochte kavels en het gebied eromheen is braakliggend.

De conclusie van het vooronderzoek was het uitvoeren van een actualisatie bodemonderzoek is niet noodzakelijk, omdat de situatie en het gebruik van de kavels tussen 2007 en 2013 niet is gewijzigd en geen andere bodemkwaliteit is te verwachten ten opzichte van 2007. De uitzondering hierop is kavel M6.

Door Royal Haskoning DHV is een nader asbestonderzoek en verkennend bodemonderzoek (projectnummer BC3709-100-101; d.d. 14 juni 2013) uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd op de kavels M6, M5, L1 en L10 (circa 35 meter van de onderzoekslocatie; voor de globale situering van de kavels wordt verwezen naar foto 7; bijlage 4).

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond op de locatie licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, lood, zink, PAK en/of minerale olie. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond.

Tijdens het nader onderzoek naar asbest is, ter plaatse van 1 proefsleuf (sleuf 001/ locatie C; zie foto 8; bijlage 4) in de fractie > 16 mm asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het asbestgehalte is vastgesteld op 206,8 mg/kg ds, waarmee de restconcentratienorm wordt overschreden. De asbestverontreiniging is aanwezig op circa 50 meter van de onderzoekslocatie.

De bovenstaande omschreven BUS-melding heeft betrekking op de grondverontreiniging met asbest. Naar aanleiding van vragen van de Gemeente is op 31 juli 2013 een gewijzigde BUS-melding ingediend. Op 5 augustus 2013 heeft gemeente Maastricht ingestemd met de BUS-melding (referentie 2013-34371).

*Bodemdossier, Hagenstraat-Laurierhoven-Molenweg 2007 (AA093501949/  
gemdyn.034990)*

In dit bodemdossier is het verkennend bodemonderzoek Ambyerveld en Hagerhof te Maastricht (projectnummer 9S8741.01; d.d. 25 oktober 2007) van Royal Haskoning opgenomen.

Zoals in het bovenstaande actualisatie dossieronderzoek is omschreven zijn in dit onderzoek licht verhoogde gehalten voor cadmium aangetroffen. Daarnaast is één stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn op het perceel aan de Molenweg 141 twee boringen geplaatst. Eén boring op het te behouden deel en één boring op de onderzoekslocatie. De bovengrond (0-0,5 m-mv) is opgenomen in het grondmengmonster met een licht verhoogd gehalte voor cadmium. Het aangetoonde gehalte betreft 0,6 mg/kg ds. Dit gehalte is lager dan de lokale maximale waarde (0,9 mg/kg ds). De asbestverontreiniging is aangetoond op circa 50 meter van de onderzoekslocatie.

#### **Locatie bezoek / interview / vragenlijst**

Tijdens locatiebezoek op 21 november 2013 heeft de heer Wintjes aangegeven dat in het verleden zijn vader op de locatie is begonnen met een tuinderij (na de oorlog). Hiervoor zijn bakken van beton elementen met glas daarboven gemaakt, waarvan een aantal betonelementen nog aanwezig zijn (zie foto 4 en 5, ir. bijlage 4). De tuinderij is aanwezig geweest op het gedzelte, waar nu nog moestuin is en het grasveld, ten oosten daarvan. De tuinderij zag er uit zoals de moestuin er momenteel uitziet. Circa 40 jaar geleden is de heer Wintjes gestopt met de tuinderij en heeft hij alleen hobbymatig de moestuin gehouden. Hij gaf aan dat in het verleden wel bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt, maar in hem ogen zijn die riet meer aanwezig. Op de flessen stonden vaak houdbaarheidsdatum van circa 2 weken en na die weken was het product ook niet meer werkzaam. Naast de tuinderij en de huidige moes- en siertuin hebben er geen activiteiten op de onderzoekslocatie plaatsgevonden.

Op het woonhuis is een pannendak aanwezig en op het bijgebouw/schuur zijn metalen golfplaten als dakbedekking aanwezig. Tijdens het locatiebezoek zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen.

In de historische vragenlijst wordt de voormalige aanwezigheid van de tuinderij bevestigd. Verder blijken geen bijzonderheden uit de vragenlijst.

De foto's van het locatiebezoek zijn opgenomen in bijlage 4 en de vragenlijst in bijlage 3.

#### **Maaiveldinspectie**

Verhoeven Milieutechniek B.V. is gecertificeerd conform BRL SIKB2000 (EC-SIK-20250, geldig tot 20-06-2013, afgegeven door Eerland Certification). De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de geldende NEN/NPR-normen en op basis van BRL SIKB 2000 (protocol 2018). De maaiveldinspectie is uitgevoerd op 21 november 2013 door de heer D. Broeksteeg. Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft op geen enkele wijze belangen bij de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Het maaiveld is door middel van raaien geïnspecteerd. De locatie betreft een tuin. Een gedeelte daarvan is gazon, een ander deel moestuin en een deel is begroeid met planten, bomen en/of struiken. Tijdens de inspectie zijn plaatselijk aan de rand van het perceel en in de moestuin wat stukjes puin waargenomen. Op de locatie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen in de fractie groter dan 16 mm.

Het formulier van de maaiveldinspectie is opgenomen in bijlage 5.

#### **CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN**

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

Gezien de afstand van de asbestverontreiniging in de omgeving, ten opzicht van de ligging van de onderzoekslocatie en dat tijdens de maaiveldinspectie conform 2018 geen asbest (in de fractie > 16 mm) op maaiveld is aangetroffen, wordt geen verkennend onderzoek naar asbest noodzakelijk geacht.

Indien grond van de onderzoekslocatie wordt verwijderd en op een ander perceel wordt toegepast, wordt geadviseerd om een partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit te verrichten.

In verband met de voormalige tuinderij en de huidige moestuin wordt aanbevolen om de teeltlaag (grondlaag 0-0,3 m-mv) te bemonsteren middels zes boringen en één grondmengmonster te laten analyseren op organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) en polychloorbifenylen (PCB). Aangezien de bovengrondmonsters dan toch zijn genomen en ter analyse worden aangeboden, wordt tevens geadviseerd om het grondmengmonster te laten analyseren op een NEN-pakket voor grond, waarmee de kwaliteit van de teeltlaag is geactualiseerd.

Aan : Croonen Adviseurs  
Datum : 4 december 2013  
Ref. : B13.5462/BRFRPP-01/GG

---

6

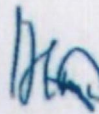
Indien de resultaten van het aanvullend teeltlaagonderzoek maximaal licht verhoogde gehalte voor de geanalyseerde parameters geven, dan is ons inziens de bodemkwaliteit in voldoende mate onderzocht ten behoeve van de bouwvergunning.

Over het al dan niet uitvoeren van een aanvullend teeltlaag onderzoek wordt geadviseerd in contact te treden met de gemeente Maastricht. Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft hierin slechts een adviserende rol.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben betreffende onze rapportage, dan kunt u contact opnemen met ondergetekenden op telefoonnummer 0418-572060.

Met vriendelijke groet,

Autorisatie:

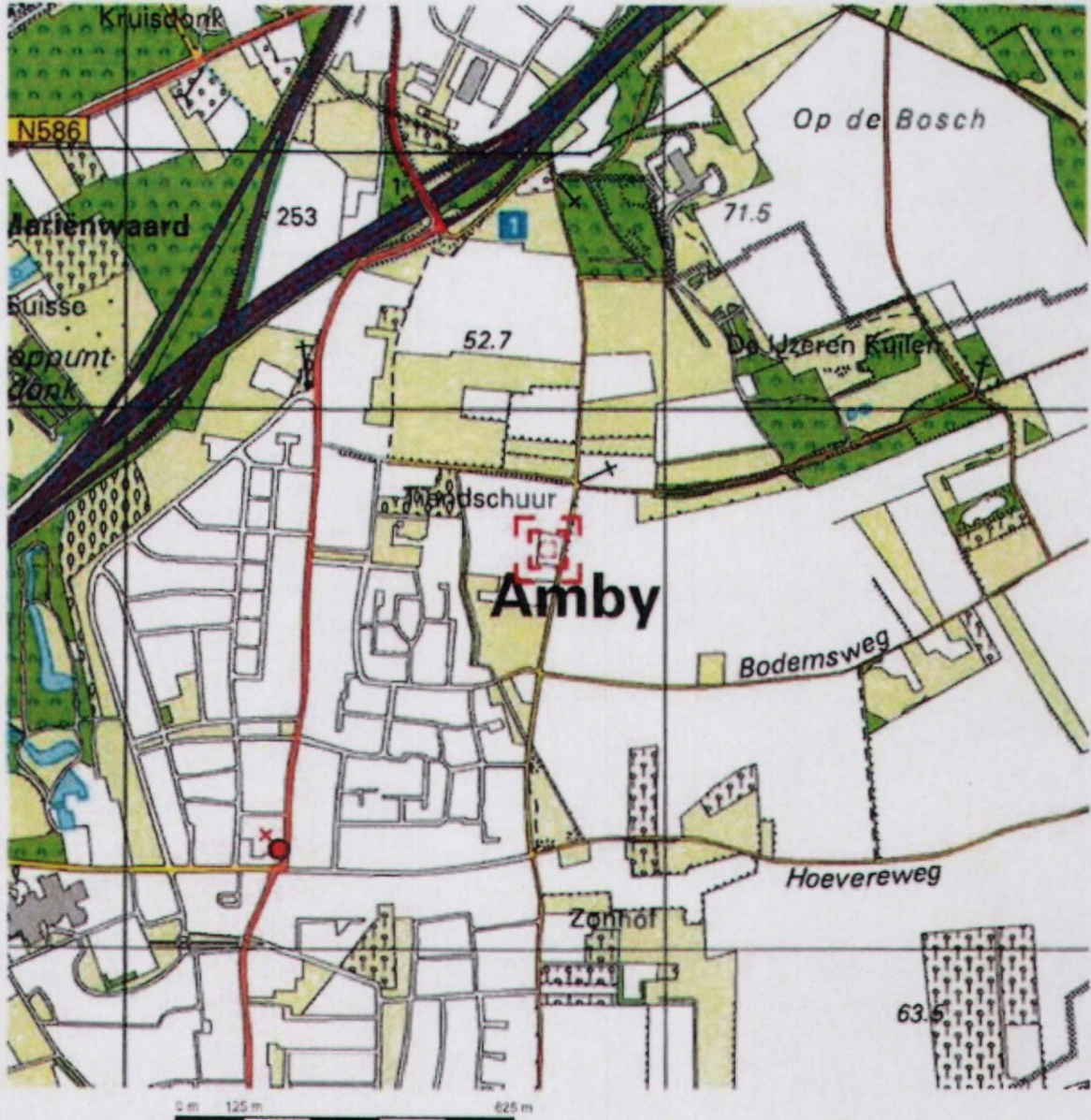


Ing. G.H.A.M. van Grinsven  
Projectmedewerker  
Verhoeven Milieutechniek B.V.

Ing. H.M.W. van der Donk  
Senior Projectleider  
Verhoeven Milieutechniek B.V.

*Bijlage:*

1. Kadastrale ligging onderzoekslocatie
2. Toekomstige indeling onderzoekslocatie
3. Historische vragenlijst
4. Foto's van de locatie
5. Formulier maaiveldinspectie SIKB BRL 2018



Deze kaart is noordgericht.

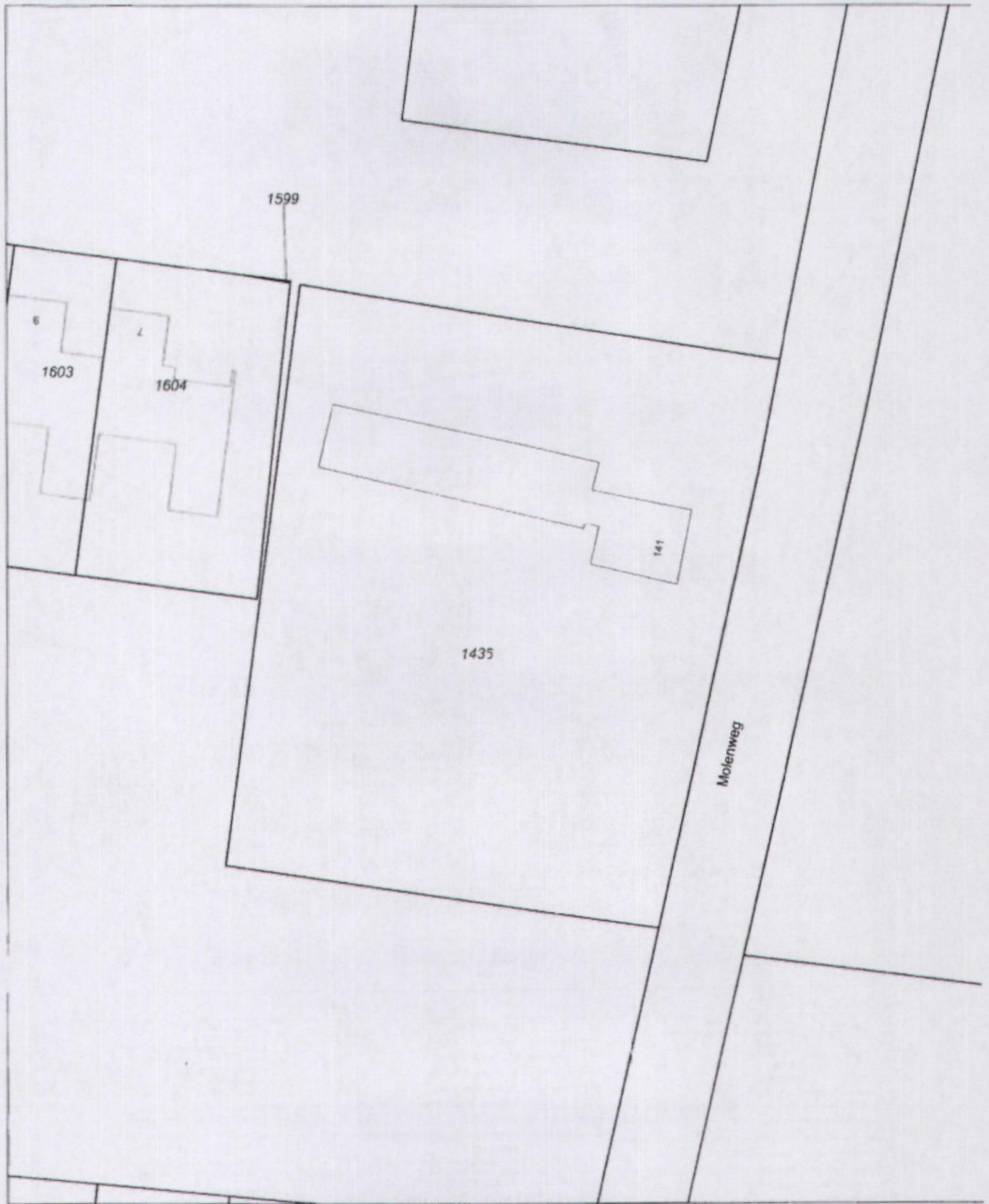
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object MAASTRICHT R 1436  
Molenweg 141, 6225 NB MAASTRICHT

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p><b>wegen</b></p> <p>auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding overharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp vloeduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg enkelspoor spoorweg dubbelspoor spoorweg driespoor spoorweg vierspoor a station b tredeplan tram a metrolijn b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schelkule b brug c vorder d koersom a grondkuiler b stuw c duiker d sluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten b bouwland met grappie c boomgaard d (sub)weide e boomkruisland f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grasland k heide l zand m dreef en riet n haag en houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></p> <p>a + b ● c ● d ● e ● f *</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b knuis c vlammpijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompiestatie b seermast c zandmaat a hunebed b monument c poldergermaal a t b o d ● a a b ● c □</p> <p>a schietbaan b afwatering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering</p>
--	---	---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 20 november 2013  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

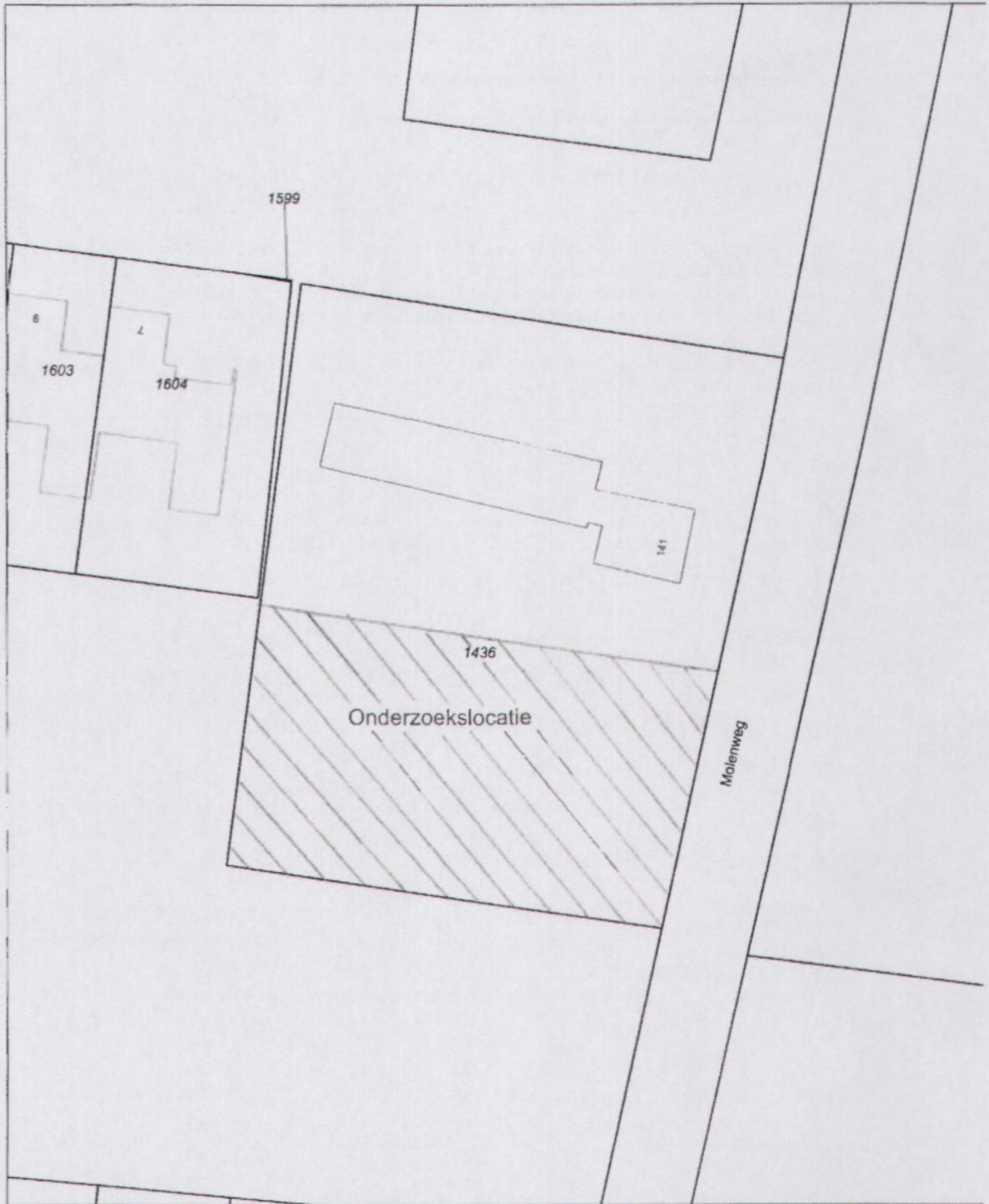
Kadastrale gemeente  
 Sectie  
 Perceel

MAASTRICHT  
 R  
 1436



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

MAASTRICHT  
R  
1436



# Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.  
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 1 van 4

## VRAGENLIJST HISTORISCH ONDERZOEK T.B.V. BODEMONDERZOEK

Het doel van het historisch onderzoek is na te gaan of er aanwijzingen zijn dat de bodem op het bouwterrein mogelijk verontreinigd is.

Hiertoe wordt het vroegere en huidige gebruik geïnventariseerd, en in het bijzonder of er activiteiten verricht zijn, die mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben.

In te vullen door aanvrager bouwvergunning.

Bij keuzevragen: hokje  zwart maken.

### 1. Locatiegegevens

#### 1.1 Gegevens aanvrager

Naam : De heer Wintjens  
Adres : Malenweg 141  
Postc. & Wpl. : 6225 NB Maastricht  
Tel.nr. : 06-51548496 (dhr. Jeurken)

#### Algemene gegevens bouwlocatie

Type bouwwerk : woning  
Adres : zuidelijk deel Malenweg 41  
Postc. & Wpl. : 6225 NB Maastricht  
Kad. gegevens : sectie.....nr(s).....

### 2. Gebruik van het terrein

Wat is (was) het huidige en vroegere gebruik van het terrein?

	vroeger	vanaf/to: (jaar)	huidig
- woningbouw	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>
- natuurgebied	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>
- bedrijfsterrein	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>
- agrarisch	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>
- braakliggend	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>
* .....	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>

Eventuele toelichting (bijvoorbeeld bebouwd / onbebouwd):

Zuidelijk deel perceel nu in gebruik  
als tuinen groentetuin / bloementuin  
Tot 1975 groentetuinderij

## Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.  
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 2 van 4

Indien er sprake is (was) van een bedrijfsterrein: *nee*

2.1 Wat is (was) de aard van het bedrijfsterrein?  
.....

2.3 Welke bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden?  
.....

2.4 Met welke stoffen is gewerkt?  
.....

2.5 Is de plaats van de bedrijfsgebouwen/bedrijfsactiviteiten bekend (aangeven op tekening)?  
.....

### 3. Van elders aangevoerde grond of ander materiaal

3.1 Is grond of ander materiaal (zoals puin, slib en dergelijke) in of op de bodem van het terrein gebracht, bijvoorbeeld in de vorm van ophogingen, (sloot)dempingen terreinverharding?

nee (ga verder met vraag 4.1)

ja, namelijk: .....

3.2 Zijn er aanwijzingen dat het mogelijk verontreinigd materiaal betreft?  
.....

### 4. Brandstof- en/of septictanks

4.1 Is een tank op of in de bodem aanwezig (geweest) (ligging op tekening aangegeven)?

er heeft nooit een tank gelegen (ga verder met vraag 5.1)

aanwezig geweest, maar reeds verwijderd

nog aanwezig, maar buiten bereik gebruik

nog aanwezig en in gebruik

4.2 Welke brandstof(fen) of ander vloeistof(fen) is/zijn (werd(en)) opgeslagen in de betreffende tank(s)?  
.....

4.3 Indien de tank buiten gebruik is, is deze schoongemaakt?

nee       ja

## Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.  
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 3 van 4

4.4 Is de bodem ter plaatse van de (voormalige of huidige) tank gecontroleerd op eventuele verontreiniging?

nee

ja

N.B. Indien de tank schoongemaakt, verwijderd en/of gecontroleerd is op bodemverontreiniging, eventuele keuringscertificaten en onderzoeksrapporten bijvoegen.

5. Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

5.1 Is er eerder bodemonderzoek op het terrein verricht?

nee(door naar vraag 6.1)

ja, namelijk .....

5.2 Is hierbij bodemverontreiniging geconstateerd?

nee

ja, namelijk .....

6. Milieuvergunningen

6.1 Zijn er één of meerdere milieuvergunningen voor de locatie en/of eventuele inrichting afgegeven?

nee

ja: .....

afgegeven door: .....

datum: .....

7. Overige gegevens over de bodemkwaliteit

7.1 Is er, behalve de bovenstaande gegevens, nog andere informatie bekend die van belang kan zijn voor de bodemkwaliteit, in het bijzonder aangaande eventuele bodemverontreiniging?

nee

ja, namelijk .....

.....

## Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.  
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 4 van 4

### 8. Gegevensover aangrenzende terreinen

8.1 Wat is het huidige gebruik van aangrenzende terreinen?

..... nieuwe woningbouwlocatie en agrarisch aan oostzijde

8.2 Wat is het vroegere gebruik van aangrenzende terreinen?

..... agrarisch

8.3 Is er, voorzover u bekend, in de directe omgeving bodemonderzoek uitgevoerd?

nee

ja (zo mogelijk gegevens bijvoegen) zie BP Amby

8.4 Zijn er aanwijzingen dat aangrenzende terreinen mogelijk verontreinigd zijn?

nee

ja, namelijk ..... zie BP Amby

### 9. Geraadpleegde informatiebronnen voor het historisch onderzoek

Voor het beantwoorden van bovenstaande vragen is gebruik gemaakt van:

Bij aanvrager zelf bekende informatie

Gemeentelijk dossier bouwvergunningen

Gemeentelijk dossier milieuvergunningen

Gemeentelijk dossier inzake olietanks

.....

10. Is voor de geplande bebouwing een wijziging van het bestemmingsplan nodig?

nee

ja, datum ingediend verzoek .....

---

naar waarheid ingevuld

.....(plaats).....(datum)

Handtekening aanvrager:



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

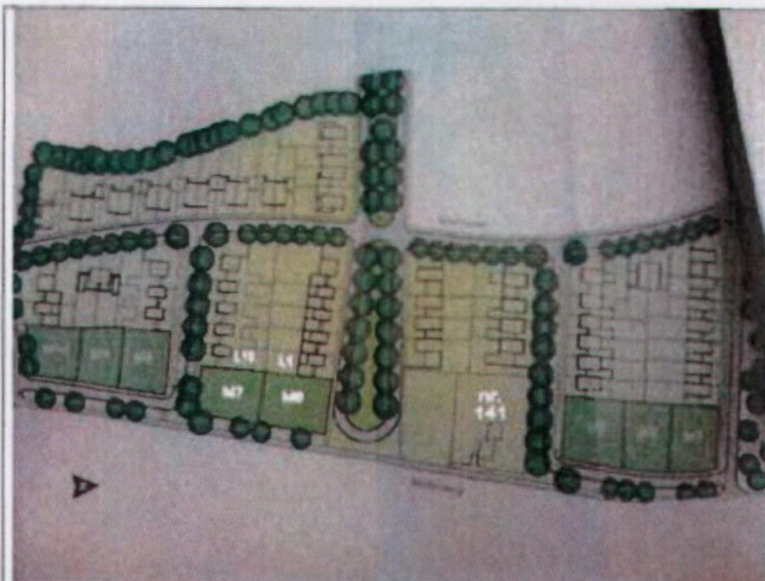


FOTO 7

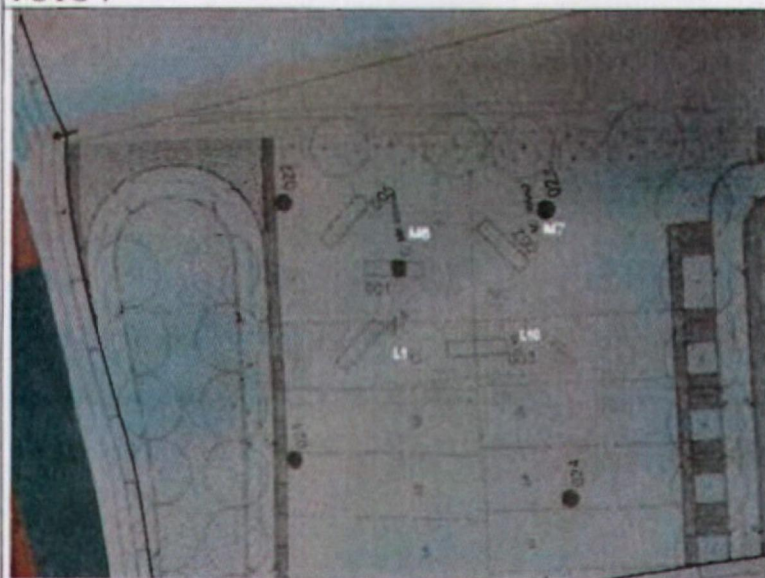


FOTO 8



# 50: Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

65. Veldwerkformulier onderzoek asbest in bodem: inspectie maaiveld

Versie 4: 26-09-2012 - Pagina 1 van 2

## 65. Veldwerkformulier onderzoek asbest in bodem: inspectie maaiveld

Projectnummer	B13.5462	Datum	21-11-13	Projectleider	HD
Projectnaam	CROM	Begintijd	14:00	Veldwerker	DB
Deellocatie		Eindtijd	14:30		

### Inspectie maaiveld

Algemeen					
Weersomstandigheden	droog / motregen / regen / zonnig + .....				
Bewolking	geen / licht / zwaar / .....				
Neerslag (> 10 mm p/u)	ja / nee / p.v.t.				
Mist (zicht < 50 m)	ja / nee / p.v.t.				
Vorst	ja / nee				
Sneeuw	ja / nee				
Tijdstip	7.14 na zonsopgang en 3.14 voor zonsondergang				
Totale oppervlakte locatie	1000		m2		= 100 %
Inspectie belemmeringen					
- klinker	%	- puin	%	- bladeren	%
- tegel	%	- gras	35 %	- .....	%
- asfalt	%	- struiken	310 %	- .....	%
- beton	%	- bomen	%	- .....	%
- stelcon	%	- plassen	%	- .....	%
Sub A	— %	Sub B	45 %	Sub C	— %
Sub A + Sub B + Sub C = 45 % (D)					
Belemmeringen voorafgaand aan inspectie verwijderd: nee ja % (E)					
Totaal belemmeringen (D) - (E) = 45 % (F)					
Aanwezigheid objecten					
- huis	%	- container	%	- .....	%
- schuur	%	- .....	%	- .....	%
Sub G	— %	Sub H	— %	Sub I	— %
Totaal objecten: Sub G + Sub H + Sub I = ..... % (J)					
Type onbedekt maaiveld		Bodemvochtigheid		Conditie maaiveld	
- zand	%	→	%	droog / vochtig	
(leem) - klei	55 %	→	20 %	los / vastgereden	
Totaal onbedekt		55 % (K)			
Controle: 100% - (F) - (J) = (K)					
Inspectie efficiëntie					
	90 - 100%	70 - 90%	50 - 70%	< 50 %	
Totale locatie (K)			X		
RE1					
RE2					
RE3					
RE4					
RE5					
RE6					
Indien efficiëntie bij een RE < 50 % dan de inspectie niet uitvoeren					
Indeling ruimtelijk eenheden (RE) op tekening aangeven					

## 50: Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

65. Veldwerkformulier onderzoek asbest in bodem: inspectie maaiveld

Versie 4: 26-09-2012 - Pagina 2 van 2

### Verzamelstaat materiaalcodering

RE	Type asbestverdacht materiaal	Codering	Aantal stukjes	Totaal gram	Gram in monsterzak	Barcode monsterzak
K	—	A/B/C/D/E/F	/	/	/	/
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				
		A/B/C/D/E/F				

- Opm:
- Leg alle waarnemingen vast op een kaart of plattegrond
  - Neem foto's en geef weer op kaart (fotorichting aangeven)
  - Barcode mag in de veldwerkcomputer worden ingevoerd

Ik verklaar de werkzaamheden uitgevoerd op deze locatie als veldwerker onafhankelijk van de opdrachtgever te hebben uitgevoerd.

Naam:

D. Broeksteeg

Datum: 21-11-13 Handtekening:

T.a.v. de heer J. Jeuken  
Molenweg 141  
6225NB Maastricht

datum 18 maart 2014  
projectnummer 0252605  
onderwerp Natuurtoets Molenweg 141 te Maastricht

Geachte heer Jeuken,

Hierbij doen wij u toekomen onze Natuurtoets naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling in het perceel van de Molenweg 141 in Maastricht. De rapportage wordt u aangeboden in briefvorm.

### 1. Aanleiding

De eigenaar van Molenweg 141 is voornemens om op een deel van het perceel nieuwbouw te laten realiseren. Deze ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk schadelijke effecten hebben op beschermde planten en dieren en beschermde gebieden. Daarom dienen de werkzaamheden te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Natuurbeschermingswet 1998. In de voorliggende rapportage worden de effecten van de werkzaamheden op beschermde gebieden en 'zwaardere beschermde' soorten flora en fauna onderzocht.

### 2. Gebiedsbeschrijving en voorgenomen ontwikkeling

Molenweg 141 is gelegen in het noordoosten van Maastricht. Momenteel bestaat het perceel uit bebouwing, verharding, tuin en moestuin. Het voornemen is om op het zuidelijk deel van het perceel, waar nu sprake is van tuin en moestuin, nieuwbouw te realiseren. Het plangebied betreft dan ook enkel het zuidelijk deel van het perceel. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen, braakliggend terrein, en woningen. De globale locatie en begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Globale locatie (links) en begrenzing plangebied (rechts).

### 3. Bureaustudie

Om een inschatting te maken van de soortgroepen en specifieke soorten die op en rond de locaties voorkomen, is de landelijke databank voor natuurwaarnemingen geraadpleegd, waaronder telmee.nl en waarneming.nl. Er kan informatie over diverse soortgroepen tot op kilometerhokniveau worden verkregen.

Op de site telmee.nl (2008-2012) worden waarnemingen vermeld voor de omgeving van het plangebied (Flora- en faunawetsoorten Tabel 2, 3 of jaarrond beschermde vogels). De waarnemingen staan weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Zwaarder beschermde soorten en jaarrond beschermde vogels in de regio van het plangebied

Vogels	buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, roek, slechtvalk, sperwer
Zoogdieren	eekhoorn, steenmarter, wild zwijn, das, baardvleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis, grijze grootoorvleermuis, ingekorven vleermuis, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis
Reptielen/amfibieën	alpenwatersalamander, vroedmeesterpad, rugstreeppad, hazelworm, levendbarende hagedis, muurhagedis, gladde slang
Vissen	bittervoorn
Vlinders/libellen	keizermantel, rouwmantel, veldparelmoervlinder
Planten	blaasvaren, daslook, gele helmbloem, gulden sleutelbloem, klein glaskruid, lange ereprijs, maretak, muurbloem, <u>pijscheefkelk</u> , prachtklokje, rapunzelklokje, ruig klokje, steenbreekvaren, stengelomvattend havikskruid, stijf hardgras, tongvaren, veldsalie, wilde marjolein, zwartsteel.

#### 4. Terreinbezoek

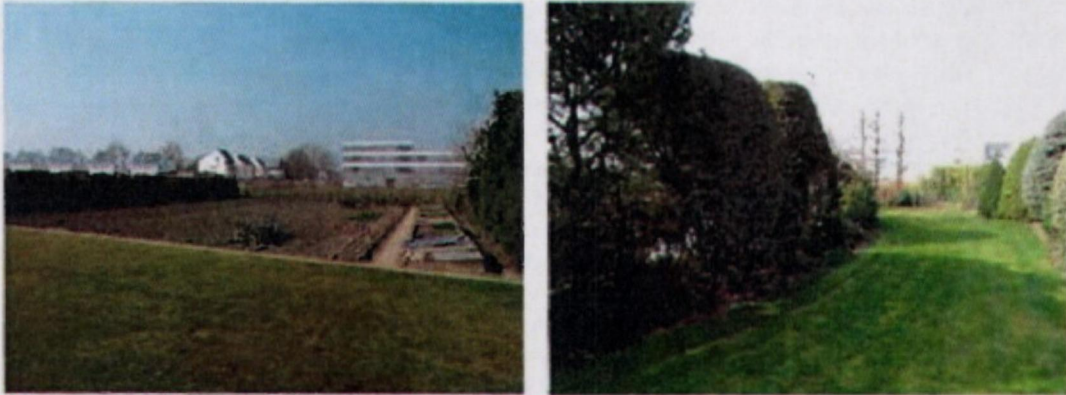
Op 14 maart 2014 is een verkennend terreinbezoek afgelegd door een deskundige ecooloog van Antea Group. Naast directe waarnemingen kan aan de hand van de aangetroffen biotopen een beeld worden geschetst van de aanwezige beschermde soorten. Dit is noodzakelijk omdat enkele seizoensgebonden soorten flora en fauna mogelijk niet kunnen worden waargenomen. Aan de hand van het aangetroffen biotoop en habitatvoorkeur(en) kunnen echter wel indicaties worden gegeven van het mogelijk voorkomen van deze soorten in de locaties.

De vegetatie in het plangebied bestaat uit aangeplant tuingroen, struikgewas (voornamelijk haagbeuk) en een aantal bomen zoals conifeer, beuk en zoete kers (zie afbeelding 4.1). De moestuin was grotendeels onbegroeid (zie afbeelding 4.1). Uit de bureaustudie blijkt een aantal zwaarder beschermde plantensoorten voor te komen in de regio (zie tabel 3.1). Het plangebied zelf biedt echter geen geschikte standplaatsen voor deze soorten. Beschermde soorten worden ook niet verwacht in voedselrijke biotopen als een tuin of moestuin. Het voorkomen van zwaarder beschermde plantensoorten is uit te sluiten.

Er zijn geen vogelnesten aangetroffen. In het struikgewas en de bomen kunnen vogels gaan broeden. Er zijn geen geschikte nestlocaties aanwezig voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.

Het plangebied biedt geschikte biotopen voor algemeen voorkomende muis- en spitsmuissorten en grotere zoogdieren zoals mol, egel en konijn. Op basis van de bureaustudie komen de zwaarder beschermde eekhoorn, steenmarter, wild zwijn en das voor in de regio. Het plangebied biedt echter geen geschikt leefgebied voor deze soorten. Vleermuizen kunnen foeragerend binnen en rondom het plangebied voorkomen. In de bomen zitten geen holen, kieren of gaten die geschikt zijn als rust- en/of verblijfplaats van vleermuizen.

Gezien het ontbreken van permanent oppervlaktewater is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten vissen zoals de bittervoorn ook uit te sluiten.



Afbeelding 4.1: Tuin, moestuin, struikgewas en bomen in het plangebied.

De tuin en moestuin zijn geschikt als landbiotoop voor algemeen voorkomende amfibieën als de bruine kikker en gewone pad. Op basis van de bureaustudie komen de zwaarder beschermde amfibieën alpenwatersalamander, vroedmeesterpad en rugstreeppad voor in de regio. Gezien de aard van het plangebied en het ontbreken van geschikt voortplantingswater in de directe omgeving, worden deze soorten niet verwacht in het plangebied. Het plangebied is niet geschikt voor reptielen zoals de levendbarende hagedis, hazelworm en gladde slang. Op basis van de aangetroffen biotopen en de bureaustudie komen alleen algemeen voorkomende vlinders en libellen voor in de omgeving van het plangebied. Het voorkomen van zwaarder beschermde vlinders en libellen is uit te sluiten.

#### 5. Beschermde gebieden

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

#### 6. Effecten zwaarder beschermde soorten

##### *Vogels*

Het plangebied biedt geen geschikte nestlocaties voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Het voorkomen van jaarrond beschermde nesten in het plangebied is uitgesloten.

Wel kunnen vogels gaan broeden in het struikgewas en in de bomen van het plangebied. Voor de voorgenomen werkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels. Alle vogelnesten zijn beschermd tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot begin augustus). Aanbevolen wordt om het kappen van bomen en het verwijderen van het struikgewas buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze wijze wordt voorkomen dat vogels gaan broeden in het plangebied en zijn er geen belemmeringen in het kader van de Flora- en Faunawet aan de orde.

##### *Zoogdieren*

Op basis van de aangetroffen biotopen is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren in de locatie uit te sluiten. Er is geen sprake van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen. Verwacht wordt dat vleermuizen foerageren in en rondom het plangebied. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Effecten op zwaarder beschermde zoogdieren zijn uit te sluiten.

#### *Reptielen en amfibieën*

Uit de bureaustudie blijkt dat de zwaarder beschermde alpenwatersalamander, vroedmeesterpad en rugstreeppad in de omgeving van de locatie voorkomen. Gezien de aangetroffen biotopen, de aard van het plangebied, het ontbreken van geschikt voortplantingsbiotoop en de verspreiding van deze soorten in de omgeving en de habitateisen, wordt deze soorten niet verwacht op de locatie. De locatie is niet geschikt voor reptielen zoals de in de omgeving voorkomende hazelworm, levendbarende hagedis, muurhagedis en gladde slang. De gunstige staat van instandhouding van de amfibieën en reptielen wordt niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Effecten op deze soorten kunnen worden uitgesloten.

#### *Vissen*

Gezien het ontbreken van permanent voortplantingswater is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten uit te sluiten. Effecten op zwaarder beschermde soorten zijn uitgesloten.

#### *Overige soortengroepen*

Op basis van de bureaustudie en aangetroffen biotopen, komen geen zwaarder beschermde planten, vlinders of libellen voor in het plangebied. Effecten zijn uit te sluiten.

## **7. Conclusies**

#### *Beschermde soorten*

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

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

#### *Beschermde gebieden*

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

Croonen, Adviseurs, 18 maart 2014

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)

## Bijlagen

### Flora- en faunawet

Hierna volgt een algemene beschrijving van de Flora- en faunawet.

#### **Algemeen Flora- en faunawet**

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde soorten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij' – principe). Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Onder bepaalde voorwaarden geldt een algemene vrijstelling of een ontheffingsplicht van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling of ontheffing hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het onderzoeksgebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden:

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime;
- Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime;
- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime.

#### **Algemene vrijstelling**

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de wet (art. 8 t/m 12) en is derhalve geen ontheffing nodig.

#### **Vrijstelling onder gedragscode**

Voor tabel 2-soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de wet (art. 8 t/m 12) als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. De goedgekeurde gedragscodes staan vermeld op de website van het Ministerie van EZ ([www.drloket.nl](http://www.drloket.nl)). Voor de meeste activiteiten zijn er inmiddels gedragscodes goedgekeurd. De kans is groot dat de voorgenomen activiteit kan worden uitgevoerd onder één van de vele goedgekeurde gedragscodes.

#### **Ontheffing tabel 2 en 3**

Als er niet kan worden gewerkt onder een geldige gedragscode, is voor tabel 2-soorten alsnog een ontheffing nodig om toestemming te hebben voor het overtreden van de verbodsbepalingen in de wet. Ook voor tabel 3-soorten geldt een ontheffingsplicht.

Ingrepen waarbij de verbodsbepalingen worden overtreden moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan Dienst Regelingen door middel van een ontheffingsaanvraag, vergezeld van een overzicht van mitigerende of compenserende maatregelen om effecten tegen te gaan. Wanneer mitigerende maatregelen voldoende worden geacht om effect voorafgaand aan de ingreep te voorkomen, krijg u bericht terug in de vorm van een 'positieve afwijzing' van uw ontheffingsaanvraag. Dit betekent dat u uw werkzaamheden mag uitvoeren, mits zij precies volgens het mitigatieplan worden uitgevoerd. Op deze manier worden overtredingen van de Flora- en faunawet voorkomen. Als de mitigerende of compenserende maatregelen (tijdelijke) effecten niet kunnen voorkomen en de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt, dan wordt een ontheffing verleend.

### Habitatrichtlijn Bijlage IV-soorten

Sinds augustus 2009 is door een uitspraak van de Raad van State bepaald dat er volgens de Europese Habitatrichtlijn geen ontheffing meer verleend mag worden voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen van bijlage IV-soorten met als wettelijk belang ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing voor ruimtelijke ingrepen is alleen mogelijk onder de volgende wettelijk belangen:

- Bescherming van flora en fauna;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor de meeste ruimtelijke projecten betekent dit dat een ontheffing voor Habitatrichtlijn Bijlage IV-soorten alleen kan worden aangevraagd onder dwingende redenen van groot openbaar belang. Dit belang moet worden onderbouwd om het groot openbaar belang aan te tonen. Een groot openbaar belang is een belang op regionale of nationale schaal. Vaak is de verwijzing naar een regionale structuurvisie voldoende.

### Vogels

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 tot en met 3. Alle vogels zijn in het broedseizoen gelijk beschermd. De bescherming van vogels is hoofdzakelijk gericht op de bescherming van de nesten. Daarbij wordt wel een onderscheid gemaakt in nesten die jaarrond zijn beschermd (Categorie 1 tot en met 4-vogelsoorten), nesten die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen (Categorie 5-vogelsoorten) en nesten die niet jaarrond zijn beschermd (overige vogelsoorten).

Sinds augustus 2009 is door een uitspraak van de Raad van State bepaald dat er volgens de Europese Vogelrichtlijn geen ontheffing meer verleend mag worden voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen van vogels met als wettelijk belang ruimtelijke ingrepen of dwingende redenen van groot openbaar belang. Om ruimtelijke ontwikkelingen toch uit te kunnen voeren, moeten mitigerende maatregelen worden genomen om effecten vooraf te voorkomen. Om zeker te zijn van de juiste maatregelen is het aan te bevelen om de maatregelen voor te leggen aan het Ministerie van EZ door het indienen van een ontheffingsaanvraag. Hoewel een ontheffing voor vogels in de meeste gevallen niet kan worden afgegeven, geeft de Minister in haar besluit aan of de maatregelen voldoende zijn (positieve afwijzing).

### Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor planten en/of dieren niet mogen worden uitgevoerd. Wanneer dergelijke handelingen toch uitgevoerd moeten worden, moeten maatregelen, voor zover dit in redelijkheid kan, worden genomen om de nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Er dient bijvoorbeeld zo gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen en het kan nodig zijn om soorten te verplaatsen (bijvoorbeeld planten en amfibieën). Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

### Procedure ontheffingsaanvraag

Voor soorten van tabel 1 geldt een vrijstelling. U hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen, maar u moet wel de zorgplicht nakomen.

Voor soorten van tabel 2 geldt dat als u kunt werken volgens een gedeceurde gedragscode er een vrijstelling geldt. U hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen, maar u moet uw activiteiten aantoonbaar uitvoeren zoals in de gedragscode staat. Tevens blijft de zorgplicht gelden.

Indien u niet kunt werken volgens een gedragscode, maar u kunt maatregelen nemen om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen (zogenoemde mitigerende maatregelen), dan hoeft u ook geen ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen.



Wilt u zeker weten of uw mitigerende maatregelen voldoende zijn, en er inderdaad geen ontheffing nodig is? Vraag dan een ontheffing aan om uw maatregelen goed te keuren.

Indien beschermde soorten van tabel 3 zijn aangetroffen in het plangebied, dan is mogelijk een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Net als voor tabel 2-soorten geldt dat als u maatregelen kunt nemen om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen (zogenoemde mitigerende maatregelen), u geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft aan te vragen. U kunt uw mitigatieplan voorleggen bij Dienst Regelingen voor goedkeuring.

Voor soorten van bijlage IV van de Habitatrictlijn (die ook onder de tabel 3-soorten van de Flora- en faunawet vallen) is het niet langer mogelijk ontheffing aan te vragen op grond van ruimtelijke ontwikkelingen. Dat zelfde geldt voor vogelsoorten. Zie bijlage 1 Flora- en faunawet voor een beschrijving van de te volgen procedure voor deze soorten.

Indien u geen mitigerende maatregelen kunt nemen, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd bij Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken. Voor de ontheffingsaanvraag is het noodzakelijk te weten welke soorten aanwezig zijn, zodat gerichte mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen. Dienst Regelingen zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) afgeven. Daarmee zegt zij in feite dat een ontheffing niet noodzakelijk is wanneer men zich bij de uitvoering houdt aan het opgestelde stappenplan.

Wanneer gesloopt of gekapt wordt zonder vervolgonderzoek te laten plaatsvinden, en er blijken beschermde soorten aanwezig te zijn, dan wordt de Flora- en faunawet overtreden. Dit is een economisch delict waar boetes aan verbonden zijn.

Onderzoek naar vleermuizen duurt ongeveer 6 maanden. Indien het onderzoek over de winterperiode heen getrokken moet worden, kan het langer duren. Onderzoek naar andere soortgroepen kan vaak sneller (met 1 of 2 bezoeken) afgerond worden. De doorlooptijd van een ontheffingsaanvraag bij Dienst Regelingen bedraagt doorgaans 6 weken tot 4 maanden.

Een vleermuisonderzoek is circa drie jaar geldig. Indien de werkzaamheden niet binnen drie jaar hebben plaatsgevonden, dan moet opnieuw onderzoek worden uitgevoerd.

#### **Wabo**

Vanaf 1 oktober 2010 is voor ruimtelijke ontwikkelingen de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Dit houdt in dat de benodigde vergunningen en ontheffingen, dus ook die ten aanzien van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, in de meeste gevallen via een omgevingsvergunning gaan lopen. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend bij de betreffende gemeente en vervolgens door de gemeente ter beoordeling voorgelegd aan het Ministerie van Economische Zaken (voormalig Ministerie van LNV). Het Ministerie van EZ geeft bij goedkeuring een vvgb (verklaring van geen bedenkingen) af. Deze vvgb vervangt de huidige ontheffing Flora- en faunawet.

De grootste veranderingen in het nieuwe systeem zijn dat:

1. het Ministerie van EZ geen direct contact meer met de aanvrager heeft;
2. de gemeente verantwoordelijk is voor toezicht en handhaving van de vvgb in de omgevingsvergunning.

Het doel van deze herstructurering is het versnellen en vergemakkelijken van de procedure.

## Ecologische Hoofdstructuur

Hierna volgt een algemene beschrijving van de Ecologische Hoofdstructuur.

### **Algemeen Ecologische hoofdstructuur**

De Nederlandse natuur staat steeds meer onder druk, bijvoorbeeld door huizenbouw, aanleg van wegen en industrie. Toch leeft bij veel Nederlanders de wens om natuurgebieden in de buurt te hebben. Natuur geeft rust en biedt ruimte voor recreatie.

De overheid heeft daarom extra geld uitgetrokken om de Nederlandse natuur te beschermen en verder te ontwikkelen. Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland.

In de EHS liggen de twintig Nationale Parken die Nederland kent. Ze hebben gezamenlijk een oppervlakte van 123.000 ha. Ongeveer 45% van alle hectares EHS op het land is ook Natura 2000-gebied.

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het toenmalige ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

### **Netwerk van gebieden**

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn.

# Natuurbeschermingswet 1998

Hierna volgt een algemene beschrijving van de Natuurbeschermingswet.

## **Algemeen Natuurbeschermingswet**

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen.

Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

## **Beschermde gebieden**

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten;
- wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur, geldt een vergunningplicht.

Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Meestal verlenen de provincies de vergunningen, maar soms doet het ministerie van Economische Zaken (EZ) dit.

## **Bestaand gebruik**

Op 1 februari 2009 is de wet opnieuw gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde 'bestaand gebruik'. Hieronder vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaatsvonden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen. De wijziging is met name van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op:

- verbetering van de werking van de wet in de praktijk;
- verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

## **Beschermde Natuurmonumenten**

Met de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is in 2005 het verschil tussen Beschermde Monumenten en Staatsnatuurmonumenten vervallen: beide zijn nu Beschermde Natuurmonumenten.

Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden worden opgeheven en niet langer beschermd als beschermd natuurmonument. De natuurwaarden, waarvoor het natuurmonument was aangewezen, worden wel in de Natura 2000-aanwijzing opgenomen.

Regels

# Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Wonen	11
Artikel 4	Waarde - Maastrichts erfgoed	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Anti-dubbelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 11	Algemene procedureregels	24
Artikel 12	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26
Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten		



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Molenweg 141' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpMolenweg141-ow01 van de gemeente Maastricht.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen. Hieronder zijn in ieder geval begrepen gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, speelvoorzieningen en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**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 m 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.

**atelier:**

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

**bebouwing:**

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

**beroep aan huis**

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.

**beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:**

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**bestaande situatie:**

- a bij bouwwerken: aanwezig in aanbouw c.q. vergund 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.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



**bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**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.

**bodemverstoring:**

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

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 m.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galleries.

**dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

**escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**galerie:**

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

**gebouw:**

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

**grondgebonden woning:**

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als eenheid moet worden beschouwd.

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**kantoor:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

**mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

**nok:**

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

**onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,5 m boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

**ondergronds bouwwerk**

een geheel of gedeeltelijk beneden peil gelegen (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan – voor zover dit bouwwerk een (gedeelte van een) gebouw is – de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,5 m beneden peil.

**overkapping:**

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

**peil**

- a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de 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.

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

**publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid die, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht is op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, zoals kapper, schoenmaker of goudsmid. De omvang van de activiteiten is daarbij zodanig dat, indien deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Ingeval sprake is van uitoefening in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan deze functie alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand. Ondergeschikte detailhandel in producten, samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende ambachtelijke bedrijvigheid dan wel in ter plaatse vervaardigde goederen, is toegestaan.

**seksbedrijf:**

een voor het publiek toegankelijke 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.

**stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

**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 beoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**voorgevellijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

**voorgevelrooilijn:**

de naar de weg toe gekeerde grens van het bouwvlak.

**voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

**werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**woning:**

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

**zolder:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetbepalingen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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.

de inhoud van een bouwwerk:

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

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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### 2.2 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 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroepen aan huis;
- c groenvoorzieningen;
- d wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid.
- b Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- c Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' is nieuwbouw toegestaan. Voor deze gronden gelden de bouwregels zoals opgenomen in 3.2.2.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen binnen de aanduiding Nieuwbouw 1

- a Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- b Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- e Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

##### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding Nieuwbouw 1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 11 meter van de aan de openbare weg grenzende perceelsgrenzen en op een afstand van tenminste 3 meter van overige perceelsgrenzen te worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages geldt voorts het bepaalde in sub b van dit lid.

- b Bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages mogen in de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd voor zover de garage niet wordt ontsloten via de Molenweg en met dien verstande dat de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens gelijk is aan de afstand van de reeds bestaande garages aan de dwarsstraten van de Molenweg tot de aan de weg gelegen perceelsgrens.
- c Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- d De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- e De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

#### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
  - 2 De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 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.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in 3.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1 Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
  - 2 Als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen. Hoofdgebouwen, waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 m of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid.
  - 3 De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.



- 4 Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
  - 5 De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b het bepaalde in 3.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1 Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
  - 2 De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
  - 3 Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
  - 4 De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c het bepaalde in 3.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1 De overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
  - 2 De afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 m.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
  - 4 De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
  - 5 De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
  - 6 Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
  - 7 De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d het bepaalde in 3.2.4 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidings hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- 1 Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
  - 2 De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
  - 3 Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
  - 4 De belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 3.6.1.

### 3.5.2 Beroepen aan huis

- a De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
- 1 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
  - 2 Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is en verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende aan-huis-verbonden beroep.
  - 3 De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers, galeries en bedrijfsdoeleinden zijn alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 3.6.2.

### 3.5.3 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een carport of garage, is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 3.6.3.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.6.1 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 en toestaan dat een aan- en/of uitbouw of een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a Inwoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven, en er wordt rekening gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- c De maximale oppervlakte ten behoeve van bijbehorende bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> wordt niet overschreden.
- d Voor zover er sprake is van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw, is dit bijgebouw op niet meer dan 10 m afstand van het hoofdgebouw gelegen.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 3.6.2 Beroepen aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 voor het toestaan van beroepen aan huis in de vorm van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kantoordoeleinden, ateliers, galeries en bedrijfsdoeleinden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

- 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 toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is en verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 3.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.3, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a Parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren.
- b Het parkeren kan niet anderszins gerealiseerd worden.

## Artikel 4 Waarde - Maastrichts erfgoed

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 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.

#### 4.1.2 Onderverdeling

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 c':  
archeologische zone c.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Archeologische zones

##### a Voorwaarden bouwen archeologische zones

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

- 1 bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- 2 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 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'.

##### b Geen verstoring

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in sub a onder 2 vindt plaats indien:

- 1 door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
- 2 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;
- 3 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### c Voorschriften aan omgevingsvergunning

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag 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:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- 2 de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- 3 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.

### 4.2.2 Rapportageplicht

#### a Rapportage

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling 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.

#### b Programma van eisen

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

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardestelling alsmede 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 monumenten en/of 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.

#### 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 4.4.1 Archeologische zones

###### a Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', '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:

- 1 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 parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 2 het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- 3 het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- 4 het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- 5 het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- 6 het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- 7 het aanleggen van een boomgaard;
- 8 het scheuren van grasland;
- 9 werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

###### b Toepasbaarheid

De in sub a. genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- 1 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 m<sup>2</sup>.

###### c Nadere voorwaarden

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:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- 2 de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;

- 3 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.

#### 4.4.2 Uitzonderingen

- a Het bepaalde in 4.4.1 sub a is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van het bevoegd gezag van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van het bevoegd gezag behoren tot kleinschalig onderhoud.
- b Het bepaalde in 4.4.1 sub a 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.

#### 4.4.3 Rapportageplicht

##### a Rapportage

Het bevoegd gezag kan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

##### b Programma van eisen

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld in sub a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht

#### 4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

##### 4.5.1 Archeologische zones

###### a Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

- 1 de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

###### b Nadere voorwaarden

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 één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- 1 de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- 2 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.

c Weigeringsgrond

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.

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding '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.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Ondergronds bouwen

- a Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden in één laag en direct aansluitend mogen indien wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b Op plaatsen waar geen hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één laag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.
- c In aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 onoverdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
  - 2 het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen in acht wordt genomen;
  - 3 het zwembad mag uitsluitend ten behoeve van de woonfunctie gebruik worden benut;

#### 6.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

##### 6.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### 6.2.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 uitsluitend van toepassing indien deze heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in de artikelen 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c het splitsen van woningen.

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied

De gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' zijn bestemd voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland is. De bepalingen uit Omgevingsverordening Limburg zijn hierbij van toepassing.

### 8.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

#### 8.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied' is het niet toegestaan om:

- a boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 3 meter beneden het maaiveld;
- b de grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c een bodemenergiesysteem op te richten;
- d wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

#### 8.2.2 Afwijken van de bouwregels

De in artikel 8.2.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b werkzaamheden ten behoeve van waterwinning met het oog op openbare drinkwaterproductie;

- c het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
- d het oprichten van boorputten indien het voornemen tot het slaan van een boorput vier weken tevoren schriftelijk aan Gedeputeerde Staten is gemeld en bij het maken en sluiten van een boorput het VKB-protocol 2006 Mechanisch boren als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht wordt genomen.
- e het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

## Artikel 9

### Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b 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 deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn 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 m;
  - 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;
  - 4 aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.
- e 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:
  - 1 tot maximaal 40 m ten behoeve van kunstwerken;
  - 2 tot maximaal 40 m ten behoeve van vrijstaande waarschuwings- en/of communicatiemasten, met dien verstande dat deze masten op minimaal 40 m afstand van de bestemming 'wonen' dienen te worden opgericht;
  - 3 tot maximaal 5 m, gemeten vanaf de voet van de mast, ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten op daken;
  - 4 tot maximaal 10 m ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 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:

- a 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b Overschrijding van bestemmingsgrenzen, en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- c Het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.
- d Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Artikel 11 Algemene procedureregels

### 11.1 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 bouwvergunning, 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.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Verwijzing naar andere 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.

## Hoofdstuk 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 kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 omgevingsvergunning 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 van het bestemmingsplan 'Molenweg 141'.

Bijlage(n)  
bij de Regels

## Staat van bedrijfsactiviteiten - milieucategorie 2

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES						
			nummer	GELUIK	3 TOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	AFSTAND CAT	CATEGORIE	VERKEER	VIBRATIE	BODEM	LUCHT					
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW																	
0111, 0113	011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)		10	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0 Tuinbouw:																	
0112	011, 012, 013	1 - bedrijfsgebouwen		10	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2 - kassen zonder verwarming		10	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3 - kassen met gasverwarming		10	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	L
0112	0113	4 - champignonkwekerijen (algemeen)		30	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	
0112	0163	6 - bloembollendroog- en preparatiebedrijven		30	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	
0112	011	7 - wistofwakerijen (algemeen)		30	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1		
0125	0149	0 Fokken en houden van overige dieren:																	
0125	0149	5 - bijen		10	0	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1		
0125	0149	6 - overige dieren		30	10	30	C	0		1	G	30	2	D	2	1	G	1	
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw																	
014	016	2 - algemeen (p.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
		- plantsoenonderhoud en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
014	016	4		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN																	
1551	1051	0 Zuivelproducten fabrieken:																	
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²		10	0	30		0		1	G	30	2	2	1	G	1		
1581	1071	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:																	
		- v.v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens		30	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1		
1581	1071	1		30	10	30	C	10		1	G	30	2	2	1	G	1		
1583	1081	0 Suikerfabrieken:																	
		- Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:																	
1584	10821	0																	
		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
1584	10821	3		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
		- suikerwerkfabrieken zonder suiker brander: p.o. <= 200 m²		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
1584	10821	6		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
1593 t/m 1596	1102 t/m 1104	0 Vervaardiging van stijn, oler e.d.		10	0	30	C	0		1	G	30	2	2	1	G	1		
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT																	
182	141	0 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		10	10	30		10		2	G	30	2	2	2	G	2		
19	19	-																	
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.O.																	
2010.2	16102	0 Houtzonsvervalsbedrijven:																	
206	162902	0 Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		10	10	30		0		1	G	30	2	2	1	G	1		
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA																	
221	581	0 Uitgeverijen (kanalen)		0	0	10		0		1	P	10	1	1	1	P	1		
2222.6	18129	0 Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties		10	0	30		0		1	P	30	2	2	1	P	1	B	
2223	1814	A Grafische afwerking		0	0	10		0		1	G	10	1	1	1	G	1		
2223	1814	B Binderijen		30	0	30		0		2	G	30	2	2	2	G	1		
2224	1813	0 Grafische reproductie en zetten		30	0	10		10		2	G	30	2	2	2	G	1	B	
2225	1814	0 Overige grafische activiteiten		30	0	30		10		2	G	30	2	D	2	2	G	1	B
223	182	0 Reproductiebedrijven opgenomen media		0	0	10		0		1	G	10	1	1	1	G	1		
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN																	
2442	2120	0 Farmaceutische productenfabrieken:																	
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken		10	10	30		10		2	G	30	2	2	2	G	1		
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN																	
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:																	
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 MW		10	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1	L	
30	26, 26, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS																	
30	26, 26, 33	A Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
31	26, 27, 33	-																	
31	26, 27, 33	0 VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.																	
316	293	0 Elektrotechnische industrie n.a.g.		30	10	30		10		1	G	30	2	2	1	G	1		
32	26, 33	-																	
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN																	
		- Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie		30	0	30		0		1	G	30	2	2	1	G	1		
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.																	
361	9524	2 Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m²		0	10	10		0			10		1	1	P	1			
362	321	0 Fabricage van munten, sieraden e.d.		30	10	10		10		1	G	30	2	2	1	G	1	B	



SBI-1983	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	AFSTAND CAT	CATEGORIE VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	G	30	2	2	2	G	2	
3683.1	32601	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	1	P	30	2	2	2	P	1	
40	35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	P	30	2	2	1	P	
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:													
40	35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C	10			10	1	1	P	1	
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kusten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	1	P	30	2	2	1	P	
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgesteekt													
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30	C	10	1	P	30	2	2	1	P	
40	35	F0 windmolens:													
41	36	-													
41	30	- WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER:													
41	30	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	30	B1 - < 1 MW	0	0	30	C	10	1	P	30	2	2	1	P	
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID													
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10			30	2	2	1	G	
50	45, 47	-													
50	45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	2	P	30	2	2	2	P	
5020.4	45204	B Autobekleders	0	0	10		10	1	G	10	1	1	1	G	
5020.5	45205	Autowasserijer:	10	0	30		0	3	P	30	2	2	3	P	
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	P	30	2	2	1	P	
505	473	0 Benzineservicestations:													
506	473	3 - zonder LPG	30	0	30		10	3	P	30	2	2	3	P	
51	46	-													
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	1	P	10	1	1	1	P	
5122	4622	Grth in bloemes en planten	10	10	30		0	2	G	30	2	2	2	G	
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30		0	2	G	30	2	2	2	G	
5136	4636	Grth in tabaksproducten	10	0	30		0	2	G	30	2	2	2	G	
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	2	G	30	2	2	2	G	
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	2	G	30	2	2	2	G	
5136, 5136	4636, 4636	Grth in overige voedings- en geneesmiddelen	10	10	30		10	2	G	30	2	2	2	G	
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	2	G	30	2	2	2	G	
5146.7	46460	0 Grth in vuurwerk en munite:													
5146.7	46460	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10	V	2	G	30	2	2	G	
5146.7	46460	5 - munite	0	0	30		30	1	G	30	2	2	2	G	
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:													
5153	4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	1	G	30	2	2	1	G	
5153.4	46735	4 zand en grind:													
5153.4	46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	1	G	30	2	2	1	G	
5154	4674	0 verwarmingsapparatuur:													
5154	4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30		0	1	G	30	2	2	1	G	
5155.2	46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R	1	G	30	2	2	1	G
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	2	G	30	2	2	2	G	
516	466	0 Grth in machines en apparaten:													
519	466, 466	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	2	G	30	2	2	2	G	
52	47	-													
52	47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T B V													
5246/0	4752	- PARTICULIEREN													
5246/0	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30		10	3	G/P	30	2	2	3	P	
5246	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt:	0	0	10		10	V	1	P	10	1	1	P	
527	462	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	1	P	10	1	1	1	P	
55	55	-													
56	55	LOGIES-, MAALTJEDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5651	5629	Kantines	10	0	10	C	10	1	P	10	1	1	1	P	
60	40	-													
60	40	- VERVOER OVER LAND													
6022	493	Taxi's	0	0	30	C	0	2	P	30	2	2	2	P	
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10	1	P	30	2	2	1	P	
61, 62	50, 51	-													

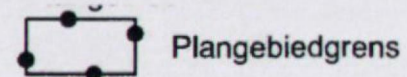
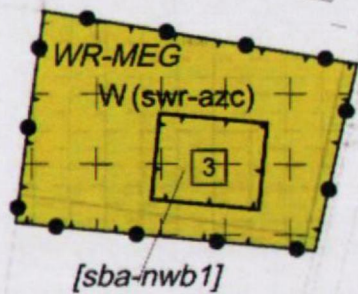
Staat van bedrijfsactiviteiten - milieucategorie 2

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	AFSTAND CAT	CATEGORIE VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT	
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1	
63	52	-										
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	2 G	30 2	2	2 G	1	
6321	5221	1 Autoparkterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	3 P	30 2	2	3 P	1	L
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1	
633	791	Reorganisaties	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
634	5229	Expediteurs, cargo's (kantoren)	0	0	10	0	1 P	10 1 D	1	1 P	1	
64	53	-										
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	2 P	30 2	2	2 P	1	
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
642	61	B0 zendinstallaties:										
642	61	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10		10	1	1 P	2	
		- GSM en UMTS-zenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10		10	1	1 P	2	
65, 66, 67	64, 65, 66	-										
		FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
70	41, 68	-										
		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	16	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
71	77	-										
		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
71	77	-										
711	7711	Personeelverhuurbedrijven	10	0	30	10	2 P	30 2	2	2 P	1	
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2 G	30 2 D	2	2 G	2	
72	62	-										
		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIECHNOLOGIE										
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
72	58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0		30	2	1 P	1	
73	72	-										
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	1 P	30 2	2	1 P	1	
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-										
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	2 P	10 1 D	1	2 P	1	
7481.3	74203	Foto- en filmtwikkelcentrales	10	0	30 C	10	2 G	30 2	2	2 G	1 B	
7484.4	82902	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1	
75	84	-										
		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1	
80	85	-										
80	86	-										
		GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513	8621, 8922, 8923	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1	
8514, 8515	8601, 8902	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
853	871	1 Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	1 P	30 2	2	1 P	1	
853	8891	2 Kinderopvang	0	0	30	0	2 P	30 2	2	2 P	1	
90	37, 38, 39	-										
90	37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING										
		RWZ's en gervenwerkingsinricht., met afdeling voorbezinktanks:										
9001	3700	A0										
9001	3700	B Hoofgemalen	30	0	10 C	0		30	2	1 P	1	
9002.2	382	A0 Afvalwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	1 G	30 2	2	1 G	1 B L	
9002.2	382	C0 Composteerbedrijven:										
91	94	-										
91	94	- DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1	
92	59	-										
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
926	931	F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	2 P	30 2	2	2 P	1	
93	93	-										

Staat van bedrijfsactiviteiten - milieucategorie 2

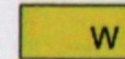
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES								
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	AFSTAND CAT	CATEGORIE VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
99	99	- OVERIGE DIENSTVERLENING															
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververjen	30	0	30	30	R	2	G	30	2	2	2	G	1	B	L
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		1	G	30	2	2	1	G	1		
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0		1	P	10	1	1	1	P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0		1	P	10	1	1	1	P	1		
9303	9603	0 Begravenisonoemeningen:															
9303	9603	1 - ulvaantoentra	0	0	10	0		2	P	10	1	1	2	P	1		
9304	9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	1	P	30	2	2	1	P	1		
9305	9605	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	P	10	1	0	1	P	1		

Verbeelding(en)



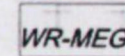
Plangebiedgrens

Bestemming



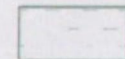
Wonen

Dubbelbestemming

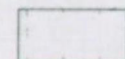


Waarde - Maastrichts erfgoed

Gebiedsaanduidingen

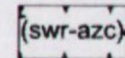


milieuzone -  
bodembeschermingsgebied



milieuzone -  
grondwaterbeschermingsgebied

Funcieaanduiding



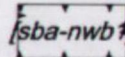
specifieke vorm van waarde -  
archeologie zone c

Bouwvlak



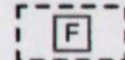
bouwvlak

Bouwaanduiding



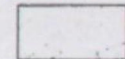
specifieke bouwaanduiding -  
nieuwbouw 1

Maatvoeringaanduiding



maximum aantal bouwlagen

Verklaringen



Bestaande bebouwing en  
kadastrale ondergrond

Gemeente Maastricht  
Ontwerpbestemmingsplan  
'Molenweg 141'  
Verbeelding

ENR	NL1490.0035 tpmMolenweg141-ov01	Datum:	maart 2014
Gedownload door:	LM	Tekeningnummer:	1E01.075.700KA.014
Versieding:	-		
<b>CROONEN ADVISEURS</b> ruimtelijke vormgeving & ordening			
Postbus 435 6243 AK Maastricht T 0333 523 99 00 F 0333 523 99 99 E info@croonen.nl W www.croonenadviseurs.nl	Postbus 435 6243 AK Maastricht T 0333 523 99 00 F 0333 523 99 99 E info@croonen.nl W www.croonenadviseurs.nl	Postbus 435 6243 AK Maastricht T 0333 523 99 00 F 0333 523 99 99 E info@croonen.nl W www.croonenadviseurs.nl	Postbus 435 6243 AK Maastricht T 0333 523 99 00 F 0333 523 99 99 E info@croonen.nl W www.croonenadviseurs.nl

