

VOLGNUMMER
58-2015

DATUM
28-04-2015

ORGANISATIEONDERDEEL
Beleid en Ontwikkeling

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-14944

BIJLAGEN

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

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststelling bestemmingsplan Looiershof

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Voorliggend raadsstuk heeft betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan Looiershof. Dit bestemmingsplan is de grondslag voor het realiseren van woningbouw en een ondergrondse parkeergarage in 2 lagen.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Looiershof ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Looiershof de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpLooiershof-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

3. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 2 maart 2015 tot en met 13 april 2015 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 7 en 9 april 2015 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn 4 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

De gebiedsontwikkeling Looiershof (voorheen Bauduin) kent een lange geschiedenis. Er zijn in het verleden diverse besluiten genomen over c.q. stappen gezet in de ontwikkeling van deze locatie. De belangrijkste zijn:

- raad 2 september 1980: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier, waarbij de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met dien verstande dat BenW deze bestemming uitwerken met inachtnaam van diverse randvoorwaarden (hieraan is goedkeuring onthouden op grond waarvan het bestemmingsplan 'gerepareerd' moest worden).

Raadsvoorstel



- raad 5 oktober 1993: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier herziening 1992, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van ons College ten behoeve van woningbouw (de wijzigingscriteria zijn basis voor het nieuwe bestemmingsplan en voor het te ontwikkelen bouwplan).
- raadsstuk stedelijke programmering van januari 2010 inzake topsegment.
- benw 23 april 2013: besluit tot instemmen met het stedenbouwkundig plan (versie 15 maart 2013) en tot het afgeven van randvoorwaarden.
- raadscommissie Stadsontwikkeling 14 mei 2013: presentatie stedenbouwkundig plan. Raadscommissie geeft aan dat het plan verder in procedure kan gaan.
- raad 21 mei 2013: vaststelling bestemmingsplan Centrum, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van uw College ten behoeve van woningbouw (e.e.a. conform besluit van de raad van 5 oktober 1993). T.a.v. het pand Looiersgracht 1 is de bestaande situatie vastgelegd.
- benw 3 juni 2014: besluit tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof
- benw 10 februari 2015: hernieuwd besluit tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof.

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 plan. In het kader van de formele ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof zijn de navolgende zienswijzen (geanonimiseerd) ingediend:

1. door reclamant 1: [REDACTED] gedateerd 18 maart 2015, ingekomen 24 maart 2015, kenmerk 2015.11582 (reclamant 1);
2. door reclamant 2: [REDACTED] gedateerd 30 maart 2015, ingekomen 31 maart 2015, kenmerk 2015.11900 (reclamant 2);
3. door reclamant 3: [REDACTED] gedateerd 18 maart 2015, ingekomen 8 april 2015, kenmerk 2015.13280 (reclamant 3);
4. door reclamant 4: Erfgoedvereniging Heemschut, Postbus 203, 6040 AE Roermond, gedateerd 4 april 2015, ingekomen via e-mail 7 april 2015 (reclamant 4).

5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan een ieder binnen de termijn van ter inzage legging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen.

Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

Algemene inleiding.

Voordat wij inhoudelijk ingaan op de separate zienswijzen willen wij via korte aandachtspunten de voorgeschiedenis schetsen:

** door het College van burgemeester en wethouders zijn op 23 april 2013 randvoorwaarden gesteld, welke deels weer gebaseerd waren op de door de raad op 5 oktober 1993 vastgestelde randvoorwaarden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Jekerkwartier herziening 1992. Deze randvoorwaarden zijn geaccordeerd door de raadscommissie Stadsontwikkeling op 14 mei 2013. De raad heeft in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum deze randvoorwaarden op 21 mei 2013 nogmaals bevestigd.*

** één van de afgegeven randvoorwaarden heeft betrekking op het verkrijgen van voldoende draagvlak van het bouwplan bij omwonenden. Initiatiefnemer heeft dit voortvarend opgepakt en heeft*



vanaf 2013 tot en met januari 2015 uitvoerig overleg gehad met omwonenden teneinde voldoende draagvlak te verkrijgen voor het bouwplan. De omwonenden en de ontwikkelaar hebben gezamenlijk afgesproken om de onderlinge afspraken vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst.

Op 30 januari 2015 is de vaststellingsovereenkomst Looiershof tussen het merendeel van de omwonenden en de ontwikkelaar, Focus International Real Estate B.V. en Grote Looiersstraat Bvba, overeengekomen. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het bouwplan, de te verlenen omgevingsvergunning, individuele afspraken per bewoner, het in procedure te brengen van het (ontwerp-)bestemmingsplan e.d.

Op basis van deze overeenkomst wordt gesteld dat er sprake is van voldoende draagvlak voor de ontwikkeling van het uitgewerkte bouwplan (versie 19 december 2014), dat als bijlage 2 deel uitmaakt van de vaststellingsovereenkomst.

Wij spreken onze waardering dan ook uit aan zowel omwonenden als de ontwikkelaar. Vele constructieve overleggen en gedane inspanningen hebben uiteindelijk geleid tot een bouwplan waarvoor voldoende draagvlak bestaat.

* het stedenbouwkundig plan en het nader uitgewerkte bouwplan is meermalen behandeld in de openbare vergadering van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft, als onafhankelijk adviseur, via haar onafhankelijke adviezen, mede de richting bepaald van de planuitwerking. Op 23 december 2014 heeft de Welstands-/Monumentencommissie geadviseerd dat het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

* middels brieven van 24 april 2013, 17 juni 2014 respectievelijk 10 februari 2015 is de raadscommissie Stadsontwikkeling respectievelijk de raad geïnformeerd over inhoudelijke zaken en de procesmatige voortgang.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen.

Allereerst merken wij op dat de door reclamant 1 tot en met 4 ingediende zienswijzen binnen de gestelde termijn is ingediend en voorzien is van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Wel waren de zienswijzen van reclamanten 1 t/m 3 gericht aan ons College in plaats van aan de Gemeenteraad. Wij hebben deze zienswijzen via de raadsgriffie doorgeleid aan de gemeenteraad.

De zienswijzen van reclamant 1 en 3 zijn identiek.

ZIENSWIJZEN 1 EN 3 (RECLAMANT 1 en RECLAMANT 3).

Zienswijze 1: het aantal voorgenomen parkeerplaatsen (180) staat in geen verhouding tot het noodzakelijk aantal (66) voor het aantal geplande woningen.

Reactie: in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof is in de paragraaf 4.1 verduidelijkt hoe de parkeerberekening van de stallingsgarage (dus geen openbare parkeergarage) is opgebouwd. Dit is een vertaling van de bestuurlijk (College en raadscommissie Stadsontwikkeling) vastgestelde randvoorwaarden, waarbij is bepaald dat er een ondergrondse parkeergarage in 2 lagen met 150 – 180 parkeerplaatsen mag worden gerealiseerd. Dit ten behoeve van de nieuwe bewoners en bewoners / bedrijven uit de directe omgeving. Van het totaal aantal zijn volgens de geldende parkeernorm 66 parkeerplaatsen voorzien voor de nieuwe bewoners en de overige parkeerplaatsen zijn beoogd voor bewoners / bedrijven uit de directe omgeving, hetgeen een voortzetting is van het bestaande parkeerbeleid op deze locatie.

Deze voorwaarde is gebaseerd op het bestaand aantal parkeerplaatsen van ongeveer 170 parkeerplaatsen.

Zienswijze 2: er wordt niet uitgegaan van de milieueisen en overlast die een parkeergarage met zich meebrengt. De toename fijn stof en stikstofdioxide zal aanmerkelijk meer zijn dan waar het plan zich



op baseert. Er zal een flinke toename van verkeer te verwachten zijn. Het beleid is gericht op het verminderen van auto's richting de binnenstad om zodoende de stikstofdioxide en fijn stof te verminderen.

Reactie: in de nieuwe situatie is een parkeergarage voorzien van circa 180 parkeerplaatsen. Gelet hierop is in de oude en nieuwe parkeersituatie sprake van een identieke situatie en zal er geen sprake zijn van een onevenredige toename van fijn stof en stikstofdioxide.

Zienswijze 3: De lucht in de parkeergarage wordt wel afgezogen maar niet gefilterd zodat er geen afname fijn stof of stikstofdioxide zal zijn. Binnen de directe omgeving zijn scholen, jeugdopvang en verzorgingstehuis gelegen die daardoor extra belast worden.

Reactie: wij merken op dat voldaan moet worden aan de wettelijke eisen c.q. NEN-norm 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages" en indien de maatregelen zijn uitgevoerd zoals beschreven in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit) en de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Zienswijze 4: er wordt geen inzicht verleend in de behoefte en het aantal plaatsen die door omwonenden als stalling zullen worden afgenomen. Gezien de kosten die gemoeid zullen zijn met het bouwen van een 2-laagse parkeergarage zal naar verwachting de exploitatie onevenredig zijn. Er zal mogelijk sprake zijn van het commercieel uitbaten van de parkeergarage.

Reactie: wij hebben als randvoorwaarde meegegeven dat er 66 parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners ingepast dienen te worden. De overige parkeerplaatsen dienen beschikbaar te zijn voor bewoners / bedrijven uit de directe omgeving. Initiatiefnemer heeft aangegeven om de overige parkeerplaatsen voor bewoners / bedrijven uit de omgeving ofwel te verkopen ofwel te verhuren, hetgeen inderdaad commercieel van aard is. In de oude situatie was er ook sprake van een commerciële situatie, aangezien de parkeerplaatsen door de toenmalige eigenaar op identieke wijze werden verhuurd.

Zienswijze 5: de langzaam verkeersontsluiting aan de Verwerhoek zal zorgen voor verkeer en woonoverlast voor bewoners aan de Verwerhoek dat thans voornamelijk wandelgebied is.

Reactie: de langzaam verkeersverbinding dient alleen gebruikt te worden als langzaam-verkeersverbinding. Behoudens voor de hulpdiensten (Brandweer en ambulance) is het niet de bedoeling dat deze verbinding voor autoverkeer wordt gebruikt. De toegang voor de hulpdiensten betreft enerzijds de bestaande toegang aan de Grote Looiersstraat en anderzijds de nieuwe toegang naast het nieuwe pand Looiersgracht 1. Voor overlast hoeft men dus niet bevreesd te zijn. Nog opgemerkt wordt dat het binnengebied tussen 22.00 tot 06.00 uur afgesloten wordt.

Zienswijze 6: gelet op de krimp in de Provincie Limburg wordt afgevraagd of er behoefte aan dit bouwplan. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee betwist.

Reactie: de woningen worden in het topsegment gebouwd. Dit segment is één van de segmenten die zijn uitgezonderd van de stedelijke programmering en waarvoor in de stad behoefte bestaat. Daarnaast merken wij op dat wij dit bouwplan hebben afgestemd met de Regio Maastricht en Mergelland. Op 5 februari 2014 is het bouwplan behandeld in de Stuurgroep Wonen Regio Maastricht en Mergelland en akkoord bevonden.

De initiatiefnemer staat garant voor de exploitatie van het bouwplan. Ons inziens is er sprake van een bouwplan dat economisch uitvoerbaar is.



Zienswijze 7: niet duidelijk is waarom de initiatiefnemer gekozen heeft voor een bouwhoogte van 16 meter en een goothoogte van 13.50 meter. Deze hoogten zullen zorgen voor dominante beeldvorming in een cultuurhistorische gebied, een vermindering van het woongenot voor omwonenden en een beperking van de woonkwaliteit. Men gaat dicht op de vestingmuur bouwen. Men heeft gesproken over het ophogen van de vestingmuur en het plaatsen van privacyschermen. Reclamant prefereert een lagere bouwhoogte en een verdere bouwafstand tot de vestingmuur.

Reactie: de initiatiefnemer heeft zich gebaseerd op de criteria die door ons op 23 april 2013 als randvoorwaarden zijn meegegeven. Eén van de criteria had betrekking op de maximale toegestane goot- respectievelijk bouwhoogte van 13.50 meter respectievelijk 16 meter. Op basis van o.a. dit criterium heeft de architect een bouwplan ontwikkeld. Het plan is opgesplitst in de bouwblokken A tot en met J. Blijkens de op de verbeelding (=bestemmingsplankaart) aangegeven maximale bouwhoogte bedraagt de hoogst gehanteerde bouwhoogte in het binnengebied 14.70 meter (ter plaatse van het bouwblok G). Bouwblok J (nieuwbouw pand Looiersgracht 1) heeft een bouwhoogte van maximaal 16.00 meter.

Zoals in de algemene inleiding is aangegeven is het bouwplan meermalen behandeld in de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke commissie heeft mede de richting bepaald van de planuitwerking. Op 23 december 2014 heeft de Welstands-/Monumentencommissie geadviseerd dat het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij conformeren ons aan dit advies.

Ten aanzien van vermindering van het woongenot voor omwonenden en beperking van de woonkwaliteit zijn wij ons bewust van het feit dat individuele omwonenden deze beleving zullen hebben, echter het merendeel van omwonenden heeft ingestemd met het bouwplan, hetgeen tot uitdrukking komt door de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst. In algemene zin wordt dus met het bouwplan door omwonenden ingestemd.

Er is geen sprake van het ophogen van de vestingmuur. Bij bouwblok C is een privacyscherm voorzien, echter dat scherm komt slechts zeer beperkt boven de vestingmuur uit.

Zienswijze 8: de voorgenomen bouwhoogte en afstand tot de vestingmuur zal zorgen voor vermindering van licht en bezonning en er zullen gezondheidsrisico's optreden.

Reactie: allereerst merken wij op dat het indachtig het (compact) wonen in de binnenstad zo is dat hierdoor al snel sprake is van vermindering van bezonning en daglichttoetreding. Dit is inherent aan het wonen in de binnenstad.

De nieuwbouw nabij de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is in het bouwplan aangeduid als bouwblok C en G.

Het bouwblok C krijgt een goothoogte van 9.10 meter en een bouwhoogte van 11.70 meter met dien verstande dat er een 1-laags bouwdeel, dat niet boven de vestingmuur uitkomt, is voorzien tussen de vestingmuur en de aangegeven hogere bebouwing van blok C.

Het bouwblok G dat op een afstand van circa 5.00 meter van de vestingmuur wordt gerealiseerd, krijgt een goothoogte respectievelijk bouwhoogte van 12.40 meter respectievelijk 14.70 meter. Aangegeven wordt dat de maximale toegestane bouwhoogte van 16 meter bij beide bouwblokken niet wordt gebruikt. Er wordt binnen de afgegeven randvoorwaarde gebouwd.

Voor wat betreft de bezonning merken wij op dat het bouwplan ten zuiden van het wooncomplex gelegen op de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is gelegen. De zon komt in het oosten op, draait via het zuiden en gaat in het westen onder. Dit betekent dat qua bezonning de nieuwe bebouwing geen



onevenredige verslechtering voor de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje met zich meebrengt. Bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof is als bijlage 3 een beschaduwingsdiagram opgenomen.

Als gevolg van het bouwplan verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een onevenredige vermindering van het licht respectievelijk dat er zich gezondheidsproblemen zullen voordoen.

Zienswijze 9: er zou sprake zijn van een unanieme overeenstemming met omwonden. Dit is niet het geval.

Reactie: wij hebben eveneens als randvoorwaarde meegegeven, dat er sprake moet zijn van voldoende draagvlak in de buurt. Het merendeel van omwonenden heeft de vaststellingsovereenkomst tussen de buurt en ontwikkelaar ondertekend, waardoor naar onze mening voldoende draagvlak in de buurt bestaat voor het bouwplan c.q. de planontwikkeling. Ook zijn wij ons bewust van het feit dat niet iedereen achter het bouwplan staat.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

ZIENSWIJZE 2 (RECLAMANT 2).

Zienswijze 1: reclamant geeft aan grote moeite te hebben met de geplande bouwhoogte van 16 meter, direct aan de vestingmuur, waardoor haar pand volledig in de schaduw komt te zitten met daarbij het verlies van uitzicht en zonlicht en vochtproblemen. Zij verzoekt om minder hoog en met meer afstand tot de vestingmuur te laten bouwen.

Reactie: de nieuwbouw nabij de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is in het bouwplan aangeduid als bouwblok C en G. Het bouwblok C krijgt een goothoogte van 9.10 meter en een bouwhoogte van 11.70 meter met dien verstande dat er een 1-laags bouwdeel, dat niet boven de vestingmuur uitkomt, is voorzien tussen de vestingmuur en de aangegeven hogere bebouwing van blok C. Het bouwblok G dat op een afstand van circa 5.00 meter van de vestingmuur wordt gerealiseerd, krijgt een goothoogte respectievelijk bouwhoogte van 12.40 meter respectievelijk 14.70 meter. Aangegeven wordt dat de maximale toegestane bouwhoogte van 16 meter bij beide bouwblokken niet wordt gebruikt. Er wordt binnen de afgegeven randvoorwaarde gebouwd.

Voor wat betreft de bezonning merken wij op dat het bouwplan ten zuiden van het wooncomplex gelegen op de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is gelegen. De zon komt in het oosten op, draait via het zuiden en gaat in het westen onder. Dit betekent dat qua bezonning de nieuwe bebouwing geen onevenredige verslechtering voor de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje met zich meebrengt. Bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof is als bijlage 3 een beschaduwingsdiagram opgenomen.

Als gevolg van het bouwplan verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een onevenredige vermindering van het licht respectievelijk dat er zich gezondheidsproblemen zullen voordoen.

Zienswijze 2: reclamant is schrijver en kijkt uit op de oude vermicellifabriek, hetgeen voor haar het mooiste uitzicht van de wereld is en er is sprake van een oase van rust. Dit gaat voor altijd verloren als gevolg van het bouwplan.

Reactie: deze individuele emotionele reactie begrijpen wij, echter sinds de jaren 80 van de vorige eeuw is het juridisch mogelijk gemaakt om hier een bouwplan te ontwikkelen. Dit met de bedoeling om, het niet in functie zijnde bedrijf, om te zetten naar woningbouw. Na 35 jaar wordt dit laatste



concreet in de vorm van een concreet bouwplan en dus zal het uitzicht veranderen. Wij verwachten niet dat i.v.m. de toegankelijkheid van het binnengebied (geen autoverkeer) de rust onevenredig vermindert.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

ZIENSWIJZE 4 (RECLAMANT 4).

Zienswijze 1: betreurd wordt dat op het binnenterrein, met de potentie voor een verstild woongebied, een massale invulling wordt gegeven door het nieuwbouwplan met 38 woningen en een gezamenlijk bruto woonoppervlak van 4.620 m². Door de massaliteit ontbreekt de samenhang met de omliggende historische bebouwing. De parkeerfunctie voor de buurt doet aan de potentie extra afbreuk.

Reactie: wij delen deze zienswijze niet. Wij hebben, gebaseerd op de bestaande randvoorwaarden, in het voortraject van ons besluit op 23 april 2013 de mogelijke planontwikkeling in al zijn facetten (o.a. stedenbouw, monumentenzorg en impact voor zijn omgeving) onderzocht. Bovendien is het bouwplan tot stand gekomen op basis van de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke en deskundige adviescommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zowel qua bouwmassa's, dakvormen en architectonische vormgeving.

Zienswijze 2: reclamant begrijpt niet waarom de in het bestemmingsplan Centrum vastgelegde lagere bouwhoogten wordt genegeerd. De Erfgoedvereniging is van mening dat de verschillen in bouwhoogten een rustig beeld in de Looiershof verstoren. Van het beperken van de hoogte van de woonblokken die parallel lopen aan de vestingmuur is geen sprake. De vestingmuur wordt onaanvaardbaar overheerst.

Reactie: wij negeren deze bouwhoogten niet, echter wij houden ons aan de, eerder door de raad op 5 oktober 1993 vastgestelde randvoorwaarden en op 21 mei 2013 door de raad nogmaals bevestigde randvoorwaarden, die in juridische zin van kracht zijn. Deze randvoorwaarden gelden voor de ontwikkelaar, gemeente en omwonenden.

Wij hebben, gebaseerd op de bestaande randvoorwaarden, in het voortraject van ons besluit op 23 april 2013 de mogelijke planontwikkeling in al zijn facetten (o.a. stedenbouw, monumentenzorg en impact voor zijn omgeving) onderzocht. Bovendien is het bouwplan tot stand gekomen op basis van de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke en deskundige adviescommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zowel qua bouwmassa's, dakvormen en architectonische vormgeving.

Zienswijze 3: de minimale dakhelling van 15° gecombineerd met een plat dak voor delen van hoofdgebouwen doen naar mening van reclamant geweld aan het algemene cultuurhistorische beeld van Maastricht. Zie artikel 5.5.2. van de planregels.

Reactie: wij hebben, gebaseerd op de bestaande randvoorwaarden, in het voortraject van ons besluit op 23 april 2013 de mogelijke planontwikkeling in al zijn facetten (o.a. stedenbouw, monumentenzorg en impact voor zijn omgeving) onderzocht. Bovendien is het bouwplan tot stand gekomen op basis van de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke en deskundige adviescommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zowel qua bouwmassa's, dakvormen en architectonische vormgeving.



Zienswijze 4: in de planregels zijn in artikel 6.4 afwijkingscriteria benoemd. Reclamant is benieuwd hoe de kwaliteit van de nieuwbouw wordt gegarandeerd binnen de cultuurhistorische waardestelling.

Reactie: het nieuwbouwplan is reeds uitgewerkt rekening houdend met de cultuurhistorische waardestelling. Voorliggend bestemmingsplan Looiershof maakt het mogelijk om het uitgewerkte bouwplan te realiseren.

Artikel 6 van de planregels heeft betrekking op het beschermen van het op en in deze gronden aanwezig cultureel erfgoed. In casu gaat het hierbij om het handhaven van de zuidgevel van het 'pakhuis' (bouwblok A), het handhaven van de oude schoorsteen (onderdeel bouwblok D) en de ondergrond. Mocht in de toekomst een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend dan zal o.a. aan het bepaalde in artikel 6 van de planregels getoetst worden.

Zienswijze 5: reclamant gaat ervan uit dat er een Beeldkwaliteitsplan komt, dat ingaat op de materiaaltoepassing, gevelbekleding, kleurtoepassing, kapvorm, gevelindeling en detailleringen en dat inspireert en een samenhangend beeld vormt met de historische omliggende bebouwing.

Reactie: wij hebben het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan niet als randvoorwaarde gesteld. Dit is ook niet vereist. Wij zijn van mening dat de geldende Welstandsnota "Welstand transparant (mei 2004)" goed als toetsingskader kan fungeren. De Welstands-/Monumentencommissie heeft bij haar advisering deze nota eveneens als toetsingskader gebruikt.

Zienswijze 6: reclamant gaat ervan uit dat bij de planuitwerking van het bouwplan de cultuurhistorische en monumentale gevel van het voormalig pakhuis niet wordt aangetast door bijvoorbeeld het aanbrengen van grote en willekeurig aangebrachte openingen en insnijdingen, zoals het aanbrengen van loggia's.

Het houden van een enkele gevel mag niet leiden tot coulissenbouw.

Reactie: als randvoorwaarde aan de initiatiefnemer is meegegeven dat het 'pakhuis' ingepast moest worden in het te ontwikkelen bouwplan. Het 'pakhuis' kan echter in verband met de bouwkundige staat waarin het verkeert, niet gehandhaafd blijven. Dit is door onze specialisten van Monumentenzorg bevestigd. Wel is geadviseerd om te trachten of de muur aan de 'straatzijde' overeind kan worden gehouden c.q. in het nieuwe bouwplan kan worden ingepast. Gedurende het planproces is gebleken dat deze muur eveneens niet betrokken kan worden in het bouwplan. Wel wordt de bestaande zuidgevel ingepast in het bouwplan. In bestemmingsplanmatige zin wordt deze zuidgevel beschermd middels de aanduiding 'kenmerkend bouwwerk'. Nog opgemerkt wordt dat de Welstands-/Monumentencommissie hierover positief heeft geadviseerd.

Zienswijze 7: het in de toelichting op pagina 18 genoemde concept van de 'compacte stad in een weids landschap' is niet af te lezen uit het voorliggende plan. Het gaat om invulling van een binnenstedelijke locatie met een bijzondere ligging, hetgeen juist aanleiding zou kunnen geven tot milieudifferentiatie.

Reactie: met de visie 'compacte stad in een weids landschap' wordt bedoeld dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte door nieuwe functies (lees het nieuwe woningbouwplan Looiershof) zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd. Door middel van voorliggend bouwplan wordt ingespeeld op genoemde visie.



Zienswijze 8: niet duidelijk is wat er met de vestingmuur, de poort aan de Verwerhoek en het 'armenhuisje' gaat gebeuren. Deze zouden in het bestemmingsplan Looiershof opgenomen moeten worden.

Reactie: de vestingmuur, de poort aan de Verwerhoek en het 'armenhuisje' worden in een later stadium gerestaureerd. De planvorming is echter nog niet bekend om 'mee te laten liften' in voorliggend bestemmingsplan.

Zienswijze 9: reclamant is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof geen bijdrage vormt voor de cultuurhistorische- en monumentale waarden van Maastricht en verzoekt het ontwerp-bestemmingsplan in heroverweging te nemen.

Reactie: deze mening delen wij, gelet op onze vorenstaande reactie, niet.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Duurzaamheid en gezondheid

In het bouwplan zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Deze hebben betrekking op gebruik van moderne efficiënte technieken (LED-verlichting in parkeerkelder en semi-openbare ruimte, gebruik zonnepanelen, warmteluchtpompen in de woningen en verwarmingstoestellen met slimme regelingen, waardoor de energieprestatie ruim onder de norm komt), bouwkundig gebruik van flexibele casco's, realisering van een parkeergarage voor (buurt)bewoners, hergebruik van bestaande materialen in erfscheidingen, bestrating en inrichtingselementen, inpassen groenvoorzieningen, het ten opzichte van de bestaande situatie verminderen van de verharding op maaiveldniveau in de vorm van tuinen en het deels afkoppelen en bufferen van het hemelwater.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Met initiatiefnemer heeft de gemeente Maastricht een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is met name het (verplicht) kostenverhaal van de gemeente geregeld.



VOLGNUMMER
58-2015

12. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Looiershof ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Looiershof de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpLooiershof-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
58-2015

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, De Burgemeester,

P.J. Buijtels. O. Hoes.

In de raadsportefeuille liggen ter visie:

- ontwerp-bestemmingsplan Looiershof (versie 23 december 2014);
- ingediende zienswijzen.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

58-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 april 2015,
organisatieonderdeel B&O-Ruimte , no. 2015-14944;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Looiershof ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Looiershof de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpLooiershof-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit

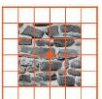
Bestemmingsplan Looiershof

Gemeente Maastricht

- ontwerp
- vastgesteld door de raad van Maastricht d.d.

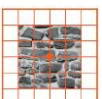
Kenmerk : VPA 2012.75
Datum : 23 december 2014

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied.....	15
Artikel 5 Wonen.....	17
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed	23
Artikel 7 Waterstaat - Beschermingszone primair water	29
3 Algemene regels	30
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 9 Algemene bouwregels	30
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	30
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.....	30
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 13 Algemene procedureregels	31
Artikel 14 Overige regels	32
4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 15 Overgangsrecht	33
Artikel 16 Slotregel	33
Bijlage 1 Parkeernormen	34
Bijlage 2 Cultuurhistorisch rapport.....	35



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Looiershof" met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpLooiershof-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- 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.

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.7 additionele voorzieningen:

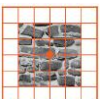
die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

1.8 antenne-installaties:

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

1.9 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.



1.10 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.

1.11 atelier:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15 bekende archeologische vindplaats :

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

1.16 bestaande situatie:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:

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

1.20 bodemverstoring:

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

1.21 bouwen:

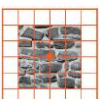
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 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 meter.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing Horecanota).

1.29 cafeteria/snackbar/afhaalservice/fastfoodbedrijf:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.30 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.31 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:

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

1.32 cultureel erfgoed:

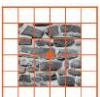
alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.33 cultuurhistorisch rapport:

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

1.34 cultuurhistorische waardestelling:

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.



1.35 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.36 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.

1.37 dominant bouwwerk:

bouwwerk met een met cultuurhistorische en/of archeologische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur zoals omschreven in het als bijlage 2 toegevoegde rapport 'Ruimtelijke karakteristiek Bauduinterrein' bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed'.

1.38 erotisch horecabedrijf:

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer "seksbedrijf" zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 lid 62 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.

1.39 gebouw:

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

1.40 gebruiksoppervlakte:

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk is aan 0,5 m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

1.41 gevelafwerking:

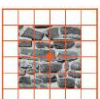
de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

1.42 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.43 guesthouse:

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze



overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.44 headshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

1.45 historisch relict:

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves en vestingwerken.

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 horeca:

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1:

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen dan wel fungeert als aan een hoofdfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

horeca categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel. koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

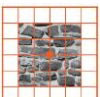
horeca categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.



1.48 kamerverhuur:

het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

1.49 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.

1.50 kenmerkend bouwwerk:

bouwwerk met een met cultuurhistorische en/of archeologische waarden, waarvan het exterieur zoals omschreven in het als bijlage 2 toegevoegde rapport 'Ruimtelijke karakteristiek Bauwonderrein' bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed'.

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- a. onderwijsinstellingen;
- b. bibliotheken;
- c. gezondheidszorg;
- d. jeugdopvang;
- e. naschoolse opvang;
- f. openbare dienstverlening;
- g. praktijkruimten;
- h. religie;
- i. verenigingsleven;
- j. welzijnsinstellingen.

1.52 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.53 nok:

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

1.54 nutsvoorzieningen:

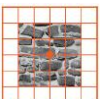
voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.55 onderbouw:

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

1.56 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.



1.57 overkapping:

een voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.

1.58 pand:

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

1.59 parkeernormen:

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

1.60 peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de Looiersgracht grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- voor overige gevallen: 48,50 meter +NAP.

1.61 pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten. (toetsing horecanota)

1.62 publieksaantrekkende dienstverlening:

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.63 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. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.64 smartshop:

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.65 stallingsgarage:

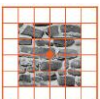
een overdekte, niet-openbare parkeervoorziening.

1.66 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

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

1.67 voorgevellijn:

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



1.68 vrijstaande woning:

een woning welke, met inbegrip van aanbouwen en aangebouwde overkappingen, los staat van de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.69 woning:

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

1.70 woningsplitsing:

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

1.71 zelfstandige woning:

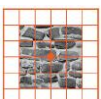
een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld.

1.72 zendmast/antennemast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.73 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

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

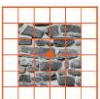
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

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



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken en plantsoenen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. een ondergrondse stallingsgarage;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens ter bescherming van het beschermd stadsgezicht;
- i. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een ondergrondse stallingsgarage tot een diepte van 10 meter beneden peil (exclusief ondersteunende constructies);
- b. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Additionele voorzieningen

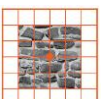
Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

3.3 Nadere eisen

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

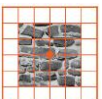
- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;



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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.



Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. groenvoorzieningen;
- d. een ondergrondse stallingsgarage;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens ter bescherming van het beschermd stadsgezicht;
- g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een ondergrondse stallingsgarage tot een diepte van 10 meter beneden peil (exclusief ondersteunende constructies);
- b. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

4.2.2 Additionele voorzieningen

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

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

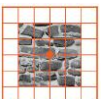
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

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

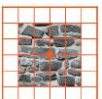
4.3 Nadere eisen

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

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



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



Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'gestapeld [gs]';
- c. een multifunctionele ruimte, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-multifunctionele ruimte (sgd-mr)';
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. een ondergrondse stallingsgarage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens ter bescherming van het beschermd stadsgezicht;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. binnen deze bestemming mogen maximaal 47 woningen worden gerealiseerd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd;
- c. de maximale gebruiksoppervlakte van de woonfuncties binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gebruiksoppervlakte [sba-go]' mag niet meer bedragen dan 4.620 m².

5.2.2 Bouwregels

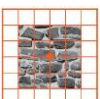
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel dient te worden gerealiseerd in of parallel aan de naar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' dan wel naar de bestemming 'Groen' gekeerde bouwgrems;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van achtergevels mag niet meer bedragen dan de ter plaatse aangegeven maximale goothoogte;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. de dakhelling dient minimaal 15° te bedragen en mag bij gestapelde woningen worden gecombineerd met een plat dak voor delen van hoofdgebouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;



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

5.2.4 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 het bestemmingsvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van bestaande erf- en terreinafscheidingen en met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' dan wel naar de bestemming 'Groen' gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang [ond]', dient een vrije doorgang met een minimale hoogte van 2,50 meter te worden gegarandeerd.

5.2.5 Additionele voorzieningen

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

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

5.2.6 Stallingsgarage

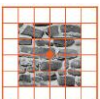
Op of in deze gronden mag een ondergrondse stallingsgarage worden gebouwd tot een bouwdiepte van 10 meter (exclusief ondersteunende constructies); direct aansluitend mogen indan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse stallingsgarage worden gebouwd.

5.2.7 Dakterrassen

Een dakterras is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dakterras '[sba-dt]'

5.3 Nadere eisen

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

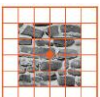


- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- artikel 5 lid 2.3 sub b om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan 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 mogen niet onevenredig worden geschaad.
- artikel 5 lid 2.3 sub c om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, 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 mogen niet onevenredig worden geschaad.
- artikel 5 lid 2.4 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden 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 mogen niet onevenredig worden geschaad.
- artikel 5 lid 2.5 sub b ten behoeve het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.
- artikel 5 lid 2.7 ten behoeve van het toestaan van nieuwe dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat:
 1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
 2. geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
 3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
 4. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;
 5. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

5.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

5.5.3 Publieksaantrekkende functies

Het oprichten van nieuwe publieksaantrekkende functies is niet toegestaan.

5.5.4 Mantelzorg

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

5.5.5 Guesthouse

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

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

5.5.6 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren gelden de volgende regels:

- a. in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein; het toetsingskader wordt gevormd door de parkeernormen van de gemeente Maastricht, die in bijlage 1 van deze regels zijn opgenomen.
- b. parkeren voor de voorgevel is niet toegestaan.

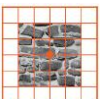
5.5.7 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

5.5.8 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

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



5.5.9 Multifunctionele ruimte

De ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-multifunctionele ruimte (sgd-mr)' aanwezige multifunctionele ruimte mag worden gebruikt voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke functies;
- d. culturele functies;
- e. kantoren zonder baliefunctie;
- f. ateliers;
- g. al dan niet aan huis gebonden consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, mits de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving.

5.5.10 Horeca

Horeca is niet toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

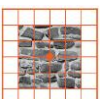
5.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, 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 75 m²;
- 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 uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

5.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
 4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
 5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.



5.6.3 Woningsplitsing

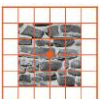
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.7 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

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

5.6.4 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.8 voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

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



Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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.

6.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met c. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in het als bijlage 2 opgenomen rapport 'Ruimtelijke karakteristiek Bauduinterrein',

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk [sba – db]': dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk [sba – kb]': kenmerkend bouwwerk, met dien verstande dat uitsluitend het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied (swr – ca)': cultuurhistorisch attentiegebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr – a): archeologische zone a.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

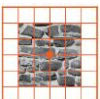
6.2.1.1

Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6 lid 2.1 onder a. tot en met c. mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het als bijlage 2 opgenomen rapport 'Ruimtelijke karakteristiek Bauduinterrein'.

6.2.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 6 lid 2.1 onder a. tot en met c., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.



6.2.2 Archeologische zones

6.2.2.1

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

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

6.2.2.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 6.2.2.1 onder b. vindt plaats indien:

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

6.2.2.3

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:

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

6.2.3 Rapportageplicht

6.2.3.1

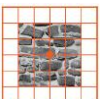
Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zo nodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de bouwaanvraag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

6.2.3.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 6.2.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

6.2.4 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 6 lid 2.1 onder a. en b. leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk



alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

6.3 Nadere eisen

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 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.

6.5 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Gemeentelijke monumenten

6.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk [sba-db]' en 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk [sba-kb]' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking.

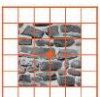
6.5.1.2

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 verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende monument kan worden behouden.

6.5.2 Archeologische zones

6.5.2.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:



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

6.5.2.2

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a (swr-a)' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

6.5.2.3

De in 6.5.2.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien de versterkingsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)'.

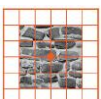
6.5.2.4

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 versterking van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemversterking 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.

6.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 6.5.1.1 en 6.5.2.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot het kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in 6.5.1.1, 6.5.2.1 en 6.5.2.2 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.



6.5.4 Rapportageplicht

6.5.4.1

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

6.5.4.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld in 6.5.4.1 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.

6.5.5 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk [*sba-db*]' en specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk [*sba-kb*]' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

6.6 Slopen

6.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

6.6.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' [*sba-db*]', 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk [*sba-kb*]' en 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied (*swr-ca*)' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

6.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

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

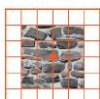
6.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk 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 cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

6.6.2 Archeologische zones

6.6.2.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemversturende ingreep dieper dan 0,4 m onder



maaiveld met zich brengt en de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a (swr-a)'.

6.6.2.2

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

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

6.6.2.3

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

6.6.3 Rapportageplicht

6.6.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zo nodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

6.6.3.2

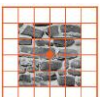
Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld in 6.6.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

6.6.4 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk [sba-db]', 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk [sba-kb]', 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied (swr-ca)' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a (swr-a)' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch en/of archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



Artikel 7 Waterstaat - Beschermingszone primair water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

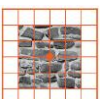
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van het primaire water niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming(en).

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.



3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

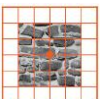
Het is verboden gronden, gebouwen bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van



kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
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;
- h. van het bepaalde in artikel 9 lid 1 en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Algemene procedureregels

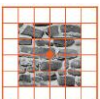
13.1 Omgevingsvergunning

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

13.2 Nadere eisen

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

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;



- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

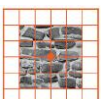
13.3 Wijzigingen

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

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



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

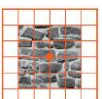
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd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

15.2 Overgangsrecht gebruik

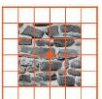
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen 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 16 Slotregel

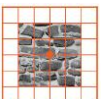
Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Looiershof.



Bijlage 1 Parkeernormen



Bijlage 2 Cultuurhistorisch rapport



Parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A2	B	C		
Parkeernormen woningen					
Woning met netto oppervlak >90 m ²	1,4	1,6	1,9	0,3 per wo	woning
Woning met netto oppervlak <90 m ²	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	woning
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5	0,5	0,5	0,3 per wo	woning
Kamerverhuur	0,4	0,4	0,4	0,2 per wo	woning
Parkeernormen winkels					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m ² bvo
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m ² bvo
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m ² bvo
Grootschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m ² bvo
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m ² bvo
(Week)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m ² (strekkende) marktakraam
Parkeernormen werkgelegenheid					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,4	1,6	5%	100 m ² bvo
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m ² bvo
Parkeernormen onderwijsvoorzieningen					
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal
Voorbereidend dagonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Avondonderwijs	0,7	0,7	1,0	-	per student
Basisonderwijs	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats
Parkeernormen zorgvoorzieningen					
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed
Verpleeg-/ verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	60%	wooneenheid
Arts / maatschap / therapeut / kruisgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer
Parkeernormen horecagelegenheden					
Café, discotheek, cafetaria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m ² bvo
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m ² bvo
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
Parkeernormen sociaal culturele voorzieningen					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m ² bvo
Bioscoop, theater, schouwburg	0,2	0,2	0,3	-	zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijk-/verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m ² bvo
Parkeernormen sportvoorzieningen					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bvo
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bvo
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m ² bvo
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan
Golfbaan	-	-	7,0	95%	hole
Bowlingbaan, biljartzaal	2,0	2,0	2,0	95%	baan / tafel
Stadion	0,1	0,1	0,1	99%	zitplaats
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m ² opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
Parkeernormen overige voorzieningen					
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m ² bvo
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	99%	ha netto terrein
Overdekte speeltuin / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m ² bvo
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begrafenis/crematie

Parkeernormen Maastricht 2011



Gemeente Maastricht

Niet voor alle functies zijn parkeernormen gespecificeerd. In voorkomende gevallen zal van gemeentewege een vergelijkbare functie worden vastgesteld en de daarbij behorende parkeernorm van toepassing worden verklaard.

Inleiding

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 19 april 2011 besloten om de parkeernormen te actualiseren.

De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

De parkeernormen zijn gespecificeerd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel van parkeernormen weergegeven. Deze nieuwe parkeernormen gelden vanaf 1 juni 2011. Vanaf deze datum worden deze normen gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningsaanvragen.

De parkeernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. Deze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en architecten.

Normen naar zones

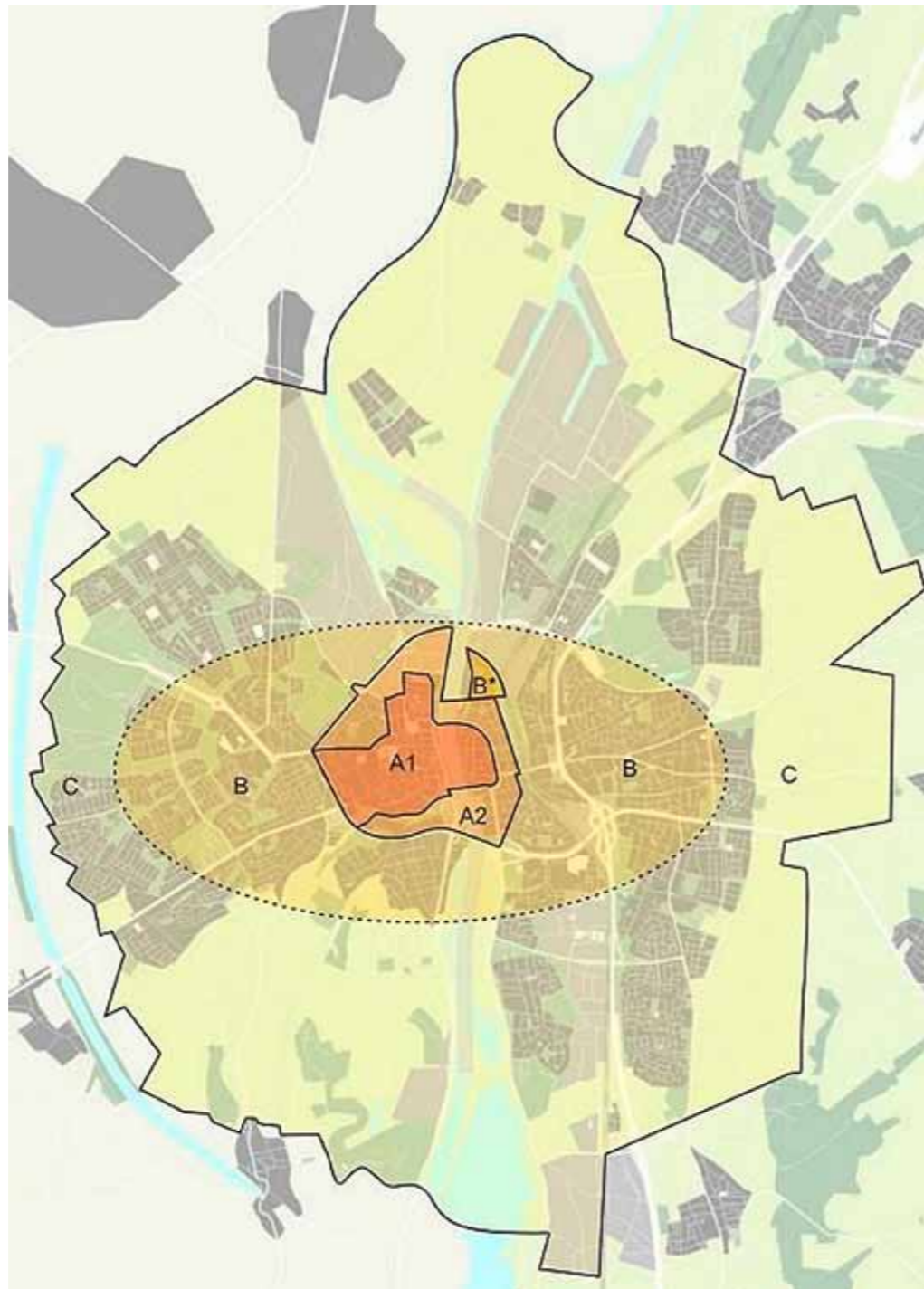
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- A-zone (centrum);
- B-zone (schil);
- C-zone (rest bebouwde kom).

Deze zones zijn ook gehanteerd voor de parkeernormen. Naaststaand kaartbeeld geeft de zones aan.

De B-zone is periodiek aan verandering onderhevig in relatie tot uitbreiding van het gereguleerde parkeren in Maastricht.

Het gebied op het moment van indiening van de aanvraag is maatgevend. In algemene zin geldt dat de parkeernormen voor de A-zone in veel gevallen iets lager uitvallen dan in de B- of C-zone.



Van parkeernorm naar parkeereis

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis.

Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel herontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan.

De beschikbare parkeer ruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeer ruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeer druk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Uitzondering

De parkeernormering is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen benodigd zijn, dan op basis van de berekende parkeernormering blijkt. In dergelijke gevallen kan van gemeentewege worden afgeweken van de berekende parkeernormering.

Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeerbehoefte moet zijn voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf. Als er te weinig parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. Is aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk, dan kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor de parkeereis. Het verlenen van vrijstelling is onder andere mogelijk, indien op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Aan dit vereiste wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemaakte kosten worden gefinancierd uit het Parkeerfonds. Dit houdt in dat in de omgevingsvergunning in relatie tot de hiervoor bedoelde vrijstelling de voorwaarde wordt opgenomen dat een bedrag van € 2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfonds dient te worden gestort. Afhankelijk van de ligging en de omvang van het bouwinitiatief is het ook mogelijk dat de gemeente de kosten van de aanleg van parkeervoorzieningen verhaald door middel van een exploitatieovereenkomst.

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK BAUDUINTERREIN

Ruimtelijke ontwikkeling

Tussen rond 1230 en 1350 was het terrein schootsveld voor de eerste stadsommuring, daarna stedelijk binnenterrein. De twee takken van de Jeker, achter de eerste muur en in het tracee van de huidige Grote Looiersstraat, met hun watermolens en de aanwezigheid in het gebied van leerlooierijen sluiten niet uit dat er enige vorm van pre-industriële activiteit is geweest. Meer nog dan in de straatwanden van de stad heeft zich op dergelijke binnenterreinen een grote dynamiek ontplooid, met de bijbehorende opeenvolging van gebouwen, en de wijziging van die gebouwen.

FABRIEK VAN VERMICELLI, MACARONIE, PATE D'ITALIE ENZ.

=: MAASTRICHT, =

FABRIEK VAN VERMICELLI. MACARONI. PATE D'ITALIE, ENZ.

BEKROOND OP DE W E BELD TENTOONSTELLING TB WBENEN

FIRMA CH⁸ FLES

MAASTRICHT.

MAASTRICHT. < 14 Eeptemter m l



1-23

AUTOVERHURING & STALHOUDERIJ

A. VAN STRAATEN

VF.RVF.RHOEK, 7, .HAASI RICHT, TELEFOON SS
AUTOMOBIELEN EN RIJTOIGEN VOOR ALLE GEUE.GENHEDEN - SPECIAAL AUTO-LIJKWAGENS

A. VAN STRAATEN

VKKVKRHOEK 7 MAASTRICHT TE

lir>

AUTOMOBILRIKT.Kn hrv RMTLJGEN VOOR ALLE Unl-FffENlIK)r.N.

REPARATIE'INRICHTING
VOOR ALLE MINKIN
AUTOMOBIELEN

AUTO-QARAGE

**A. VAN STRAATEN &
ZONEN**

MAASTRICHT. '

VERVERMÖEK 7 -
T6LEF. n'SO -

DAQ EN NACKT
• GEOPEND

VERMICELLI- EN MACARONI-PABRIIK

JOS. BAUDUIN

v/h. FIRMA CH' FLIS MAASTRICHT

.ORQEICHT IBON-

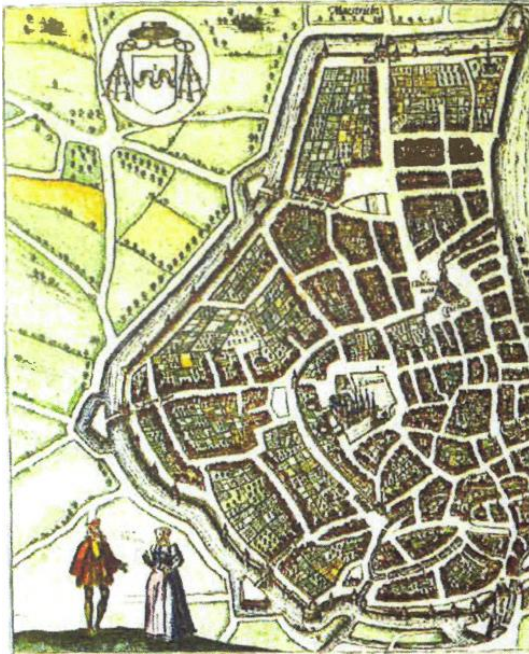
Het terrein van de vermicellifabriek, hierna steeds het Bauduin-terrein genoemd, ligt tussen twee armen van de Jeker. De ene ligt binnen de eerste stadswal, een muur in kolenzandsteen die rond 1230 is opgetrokken, de andere is overkluisd en volgt het verloop van de Grote Looiersstraat.

Een gebied met enerzijds een dwingende begrenzing (de walmuur) en anderzijds optimale mogelijkheden voor nijverheid door de aanwezigheid van water. Niet alleen voor het malen van graan en met name eikenschors ten behoeve van de leerlooiers in het gebied, maar ook voor het wassen van huiden en stoffen. Of het verven en weer wassen van leer en laken. Het is opmerkelijk dat er nooit diepgravend historisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar de activiteiten die er in het gebied hebben plaatsgevonden, terwijl mag worden aangenomen dat die er wel waren, zeker nadat midden 14de eeuw de tweede stadsmuur werd gebouwd, waardoor grote nieuwe beschermde terreinen ontstonden die deels in beslag genomen werden door kloosters, zoals ook in de directe omgeving is te zien.

Dat het hele gebied een relatief grote welvaart kende is vertaald in de huizen die onder meer de Grote Looiersstraat afzomen. Veelal laat-middeleeuwse panden zijn verbouwd of vervangen, terwijl achterterreinen benut werden voor handel en nijverheid. Toch valt ook hier weer op dat de situatie tussen het midden van de 18de eeuw en het eerste kwart van de 19de eeuw wezenlijk gewijzigd werd. Dat had niet alleen te maken met een toegenomen welvaart in de 18de eeuw, maar ook met de toestand na de Napoleontische bezetting en de daaruit voortvloeiende opheffing en vervolgens verkoop van kerkelijk bezit.

De uitbreiding van handel en nijverheid in de loop van de 19de eeuw is verantwoordelijk voor het helemaal of gedeeltelijk bebouwen van achter- en binnenterreinen, met bovendien herhaaldelijk wisselende functies en de aanpassingen die daar bij hoorden.

Ook voor het Bauduin-terrein, dat aanvankelijk deel uitmaakte van het hoog-middeleeuwse schootsveld van de stad, gaat dat op. Los van eventuele bodemsporen die duiden op vroegere bouwactiviteiten is geen enkel gebouw of onderdeel ervan ouder dan laat-17de eeuws. Vanaf de late 18de eeuw is ook de activiteit ter plekke redelijk te volgen, hoewel slechts op hoofdlijnen. Het zou bijzonder interessant zijn een monografie te wijden aan de geschiedenis van het gebied, maar voor de gebouwen die er nu nog zijn is de relevantie niet erg hoog, m.n. omdat veel ver- of gebouwd is in de 20ste eeuw. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat alle elementen die hiervoor al genoemd zijn zich hier manifesteren. Daaruit is een bijna onontwarbare kluwen aan gebouwen ontstaan die desondanks het nodige vertelt over het gebruik van het gebied sinds de vroege 19de eeuw.



16de eeuwse kaart maastricht G. Braun en F. Hogenberg

beknopte geschiedenis van het gebied

Het quasi-schiereiland, dat bij de Looierspoort in de eerste ommuring, op de kop van de Tafelstraat, in een punt uitloopt, lijkt op oude kaarten niet alleen omzoomd te zijn door de nog bestaande straten. Grote Looiersstraat, Looiersgracht en Verwerhoek, met tussen die twee laatsten de eerste ommuring uit 1230 parallel aan de Jeker, maar ook doorsneden door een verlengde Verwerhoek. Die straat heeft dan gelopen op de plaats waar nu, vanaf de poort aan de Grote Looiersstraat, het terrein betreden kan worden.

Stadsplattegronden uit de 16de tot en met de 18de eeuw zijn veelal schematisch van opzet. Pas met de eerste kadastrale kaart, uit 1827-1830, beschikken we over een exacte opmeting van de onderscheiden percelen en hun opstanden, maar net op die kaart valt op dat de huidige entree een lichte knik maakt die ontbreekt bij de andere percelen, en rechtstreeks voert richting de huidige poort aan de Verwerhoek. Dat is meteen de tweede ontsluiting van het gebied, waarbij zich dan als derde de poort voegt in het pand Looiersgracht 1. De drie huidige poorten maken allemaal deel uit van gebouwen en zijn dus oorspronkelijk geen openbare toe- of doorgangen.

ECONOMISCHE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED

Tussen 1749, als de Franse ingenieur Larcher d'Aubancourt de stad in kaart brengt ten faveure van het vervaardigen van de Parijse maquette, en 1830, als Sotiau zijn kadasterplannen klaar heeft, is het terrein aanzienlijk dichter bebouwd geraakt. Op de laatstgenoemde tekening liggen enorme gebouwen, die deels geheel anders gesitueerd zijn dan de huidige bebouwing. Opmerkelijk is dat het terrein grotendeels in handen is van twee zonen van Jan Willem Gadiot, de in 1787 geboren Andries Adolphe en de in 1801 geboren Joseph. Beiden staan rond 1830 genoteerd als erfgenamen van de Weduwe van Jan Willem Gadiot, maar tevens als rentenier. Andries Adolphe, die met zijn Parijse vrouw in 1830 de restanten van het kasteel in Gronsveld koopt en er de eerste aanzet voor het huidige landhuisachtige kasteel bouwt, bezit ter plekke van de gebouwen rechts van de huidige entree tot het terrein een aardappelstokerij, terwijl Joseph in een enorm (samengesteld) gebouw met twee separate beuken een meekrapmolen exploiteert.

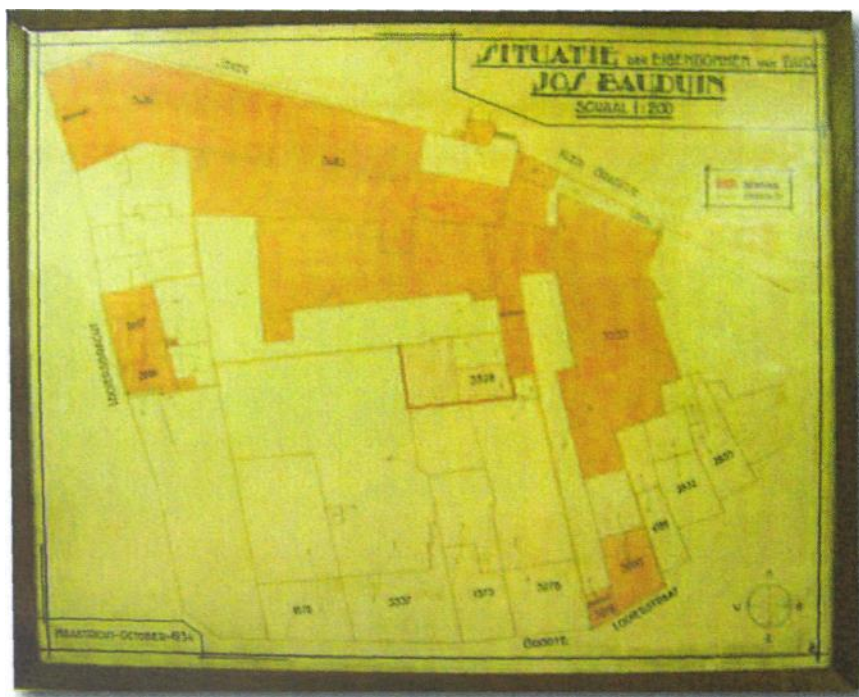
De wortels van de meekrap moesten geschild worden waarna ze gestampt of gemalen werden. Dat gebeurde op het huidige Bauduin-terrein in inmiddels op restantjes na verdwenen gebouwen. Voor ze gemalen werden moesten de wortels op eestvloeren drogen. Ook dat veronderstelde grote gebouwen

In 1853 brak Joseph de molen, die niet op waterkracht liep maar naar alle waarschijnlijkheid op paardenkracht, d.m.v. rosmolens, af en herbouwde hem. In 1866 werd de molen veranderd in een stroopfabriek. Althans volgens de auteur van Molens in Limburg, die echter geen uitsluitsel geeft over de aard en plaats van die molen of de overgang naar stroopfabricage. De vraag is dan ook waar die mogelijke nieuwe molen precies lag, zeker in het licht van het gegeven dat de aardappelstokerij van zijn broer in of kort na 1847 verkocht was. De schoorsteen uit 1857 die in feite op het terrein van de aardappelstokerij staat zal dus niet bij de nieuwe molen gehoord hebben. De andere fabrieksschoorsteen mogelijk wel, maar die is jonger dan de eventueel herbouwde molen.

Andries Adolphe heeft dus zijn aardappelstokerij, waar zetmeel geproduceerd werd, na de dood van zijn vrouw in 1847, verkocht. Charles Fles uit Breda, die in 1851 in Maastricht trouwt met een meisje uit Ravenstein, neemt waarschijnlijk in die tijd de zaak over van Gadiot. De stap van zetmeel naar deegwaren is niet bijster groot, temeer daar in de in die tijd geproduceerde macaroni aardappelzetmeel verwerkt werd. Fles, die waarschijnlijk al actief is als fabrikant van draadnagels en andere ijzerwaren, produceert dan ook macaroni en vermicelli en is daarmee de voorloper van de familie Bauduin, die de handel in 1906 overneemt en uitbouwt tot een speler van wereldformaat op het gebied van macaroni, spaghetti en vermicelli. De entrepreneur is Petrus Christianus Hubertus Bauduin, in 1836 geboren in Roermond en op het moment van aankoop van de fabriek burgemeester van Maastricht. Bauduin stopt in 1993, waarna delen van het complex in gebruik komen bij de confectiefabriek Wiener. Na het vertrek daarvan naar de voormalige Philipsfabriek krijgt het geheel zijn huidige invulling.

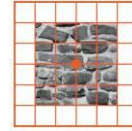
Bauduin is ook een investeerder, want rond 1910 koopt hij de panden en percelen achter de poort aan de Verwerhoek en verhuurt die aan stalhouderij en autoverhuur Van Straaten, de voorloper van de latere Volkswagengarage aan de Via Regia. Om Van Straaten te verzekeren van een goede start, en zichzelf wellicht van gegarandeerde huuropbrengsten, doet Bauduin Van

Straaten een vrachtwagentje cadeau. De garage, met een eigen pomp, is gebouwd niet verbonden met de ervoor gelegen vermicellifabriek. Dat verandert ook niet als Bauduin in 1934 of 1935 uit een faillissement van de aannemer Michon de aan de Looiersgracht gelegen garage met bovenwoningen koopt die Michon daar gebouwd heeft. De garage wordt samengevoegd met de garage van Van Straaten, met als verbindingsstuk de garage die Bauduin zelf heeft gerealiseerd op een perceel tussen de beide garages in. Zo ontstaat een nieuwe garage die door Van Straaten in bedrijf genomen wordt, nu met de ingang aan de Looiersgracht. De scheiding tussen vermicellifabriek en garage bestaat nog steeds.



kadastertekening 1934

De vele bouwactiviteiten op het terrein zijn slechts zeer gedeeltelijk terug te vinden in het gemeentelijke bouwarchief, en dan vaak voorzien van gebrekkige situatietekeningen. Dat betekent eens te meer dat de gebouwen vooral zelf hun verhaal zullen moeten prijsgeven. Dat is bovendien relevant omdat er weinig echt historische massa aanwezig is, en wat er is veelal onderhevig is geweest aan tal van bouwcampagnes teneinde grote ruimtes te scheppen voor fabrieksactiviteiten.



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Oude en vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.4 Leeswijzer	9
2 Beleidskader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	10
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	17
3 Beschrijving plangebied	32
4 Het plan voor de Looiershof	36
4.1 Stedenbouwkundig plan	36
4.2 Gebruiksoppervlakte woningen.....	39
4.3 Bezonningsstudie.....	40
5 Milieu- en overige planologische aspecten	41
5.1 Water	41
5.2 Ecologie.....	43
5.3 Geluid.....	45
5.4 Bodem.....	46
5.5 Externe veiligheid	48
5.6 Luchtkwaliteit	53
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	54
5.8 Overige milieuhinder	57
5.9 Kabels en leidingen	57
6 Het bestemmingsplan	58
6.1 Algemeen.....	58
6.2 Opzet van de regels	58
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	59
6.4 Crisis- en herstelwet	61
7 Financiële uitvoerbaarheid	62
8 Handhavingsparagraaf	63
9 Communicatieparagraaf	64
9.1 Communicatie met de omgeving.....	64
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	64
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	66
Bijlage 1 Reacties vooroverleg.....	67
Bijlage 2 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording.....	68
Bijlage 3 Beschaduwingsdiagrammen	69



Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1: Buro5 en Janssen/Wuts Architecten, 'Binnenstedelijke woningbouwontwikkeling terrein voormalige vermicellifabriek', rapportnummer SO/BAUDUINTERREIN/20130315, d.d. 15.03.2013;
- Separate bijlage 2: Bureau Verbeek, "Watertoets Bauduinterrein - Maastricht", rapportnummer - A-209.201, d.d. 17.10.2014;
- Separate bijlage 3: Bureau Verbeek, "Locatie Bauduin-Verkennd Natuurwaardenonderzoek", rapportnummer MA-209.201, d.d. 25.04.2013;
- Separate bijlage 4: MIKO, "Verkennd bodemonderzoek vermicellifabriek J. Bauduin en garage Van Straaten Maastricht", rapportnummer 11/970416/1-1, d.d. april 1997;
- Separate bijlage 5: BK Bodem, "Verkennd bodemonderzoek Bauduinterrein te Maastricht", projectnummer 125077, d.d. 08.01.2013;
- Separate bijlage 6: ADC Archeoprojecten, "Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Grote Looiersstraat/Bauduinterrein te Maastricht", rapportnummer 3270, d.d. 17.01.2013;
- Separate bijlage 7: AGEL Adviseurs, "Nader onderzoek flora en fauna Bauduinterrein Maastricht", projectnummer 20130211, d.d. 02.10.2013;
- Separate bijlage 8: Overzicht communicatietraject en aanpassingen stedenbouwkundig plan (Focus International Real Estate);
- Separate bijlage 9: MOS Grondmechanica BV, Memo 'Woningen Grote Looiersstraat te Maastricht: invloed kelder op grondwaterstroming', rapportnummer M1303257-RH_1, d.d. 27.01.2014;
- Separate bijlage 10: BK Bodem, "Verkennd bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek voormalige Bauduinterrein te Maastricht", projectnummer 133375, d.d. 05.11.2013;
- Separate bijlage 11: BK Bodem, "Verkennd onderzoek asbest in grond Grote Looiersstraat 28 te Maastricht", projectnummer 144127, d.d. 03.11.2014.
- Separate bijlage 12: Gemeente Maastricht, "Programma van Eisen Grote Looiersstraat Maastricht (locatie Bauduin)", d.d. oktober 2014.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Focus International Real Estate heeft een plan ingediend om op het binnenterrein, gelegen tussen de bebouwing aan de Grote Looiersstraat, Looiersgracht en Verwerhoek, lokaal bekend als het terrein van de voormalige deegwarenfabriek Bauduin, de bestaande industriële bebouwing grotendeels te slopen en ter plekke woningbouw te realiseren. Het beoogde nieuwbouwprogramma omvat maximaal 38 aan de voorraad toe te voegen woningen met een gezamenlijk bruto woonoppervlak van 4.620 m². Samen met de vervanging van negen bestaande woningen zal in de eindsituatie sprake zijn van maximaal 47 woningen in het plangebied. Deze woningen worden allen gecategoriseerd binnen het 'topsegment' van de woningmarkt (conform de terminologie van de Stedelijke programmering, zie ook paragraaf 2.3 van deze toelichting). Daarbij worden primair voor de te realiseren woningen tevens een ondergrondse stallingsvoorziening voor auto's gerealiseerd alsmede bijbehorende tuinen, bergingen en rijwielstallingen. Voorts is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om meer ondergrondse niet openbare stallingsplaatsen voor auto's te realiseren ten behoeve omwonenden en in de nabijheid gelegen bedrijven. De basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt gevormd door een in opdracht van de initiatiefnemer ontwikkeld, en door de gemeente Maastricht geaccordeerd, stedenbouwkundig plan.

Het voornemen past niet geheel binnen de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Jekerkwartier, herziening 1992', ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in de bestemming 'Woondoeleinden'. Vandaar dat voor realisering van onderhavig bouwplan een (postzegel) bestemmingsplan wordt opgesteld om een passende, moderne en flexibele juridische regeling ten behoeve van de ontwikkeling te kunnen vastleggen. Daarnaast is het meest westelijke deel van het plangebied (pand Looiersgracht 1) thans planologisch in een ander bestemmingsplan geregeld.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans 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.bpLooiershof-ow01 (deze naam is door de gemeente Maastricht vastgelegd);
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de, in het plan begrepen, gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

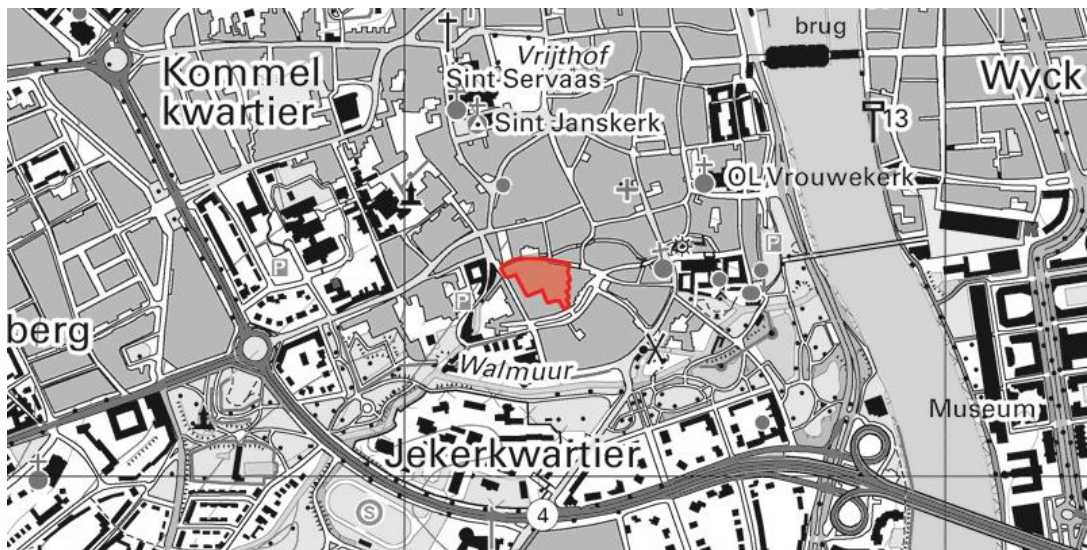
De regels bevatten de regeling betreffende het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen betreffende het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde



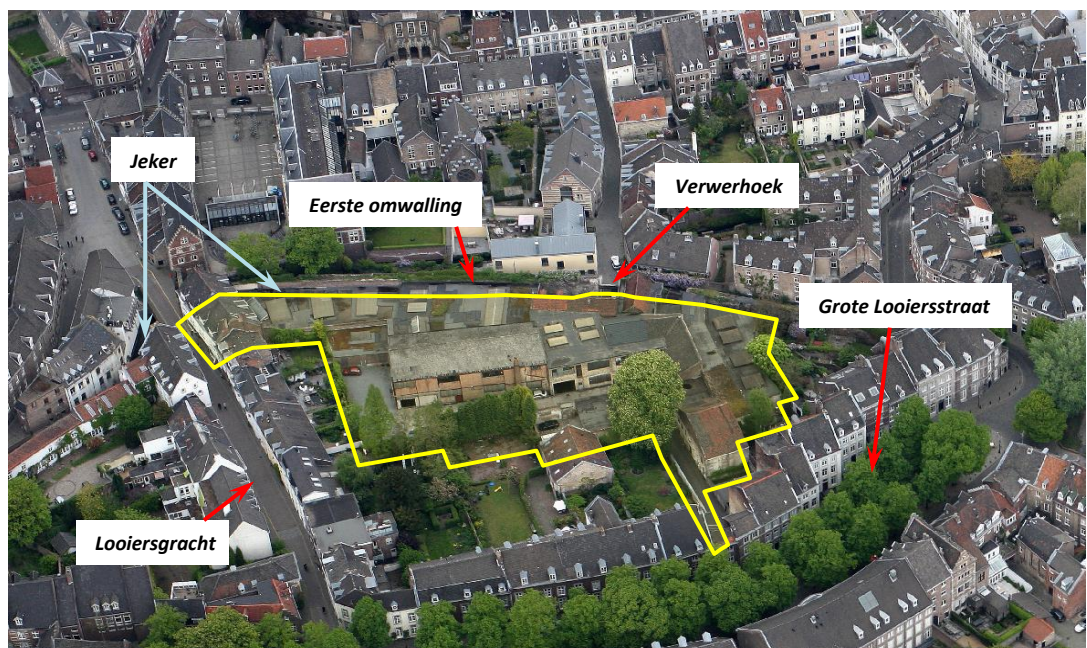
onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Begrenzing plangebied

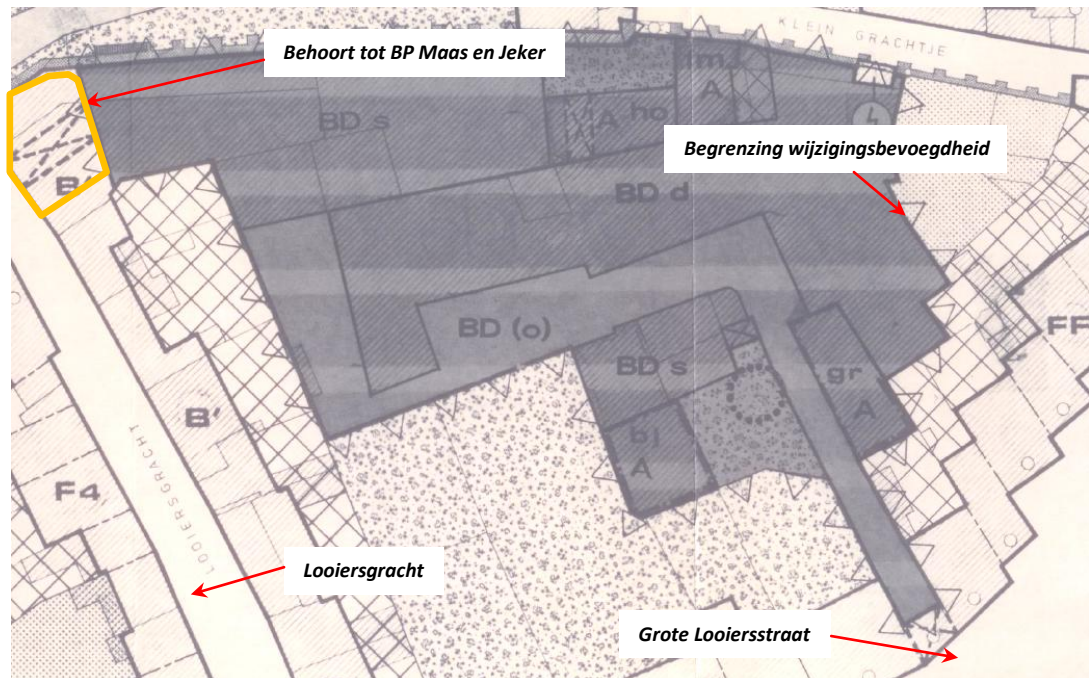
Het plangebied omvat het bedrijfsterrein van de voormalige deegwarenfabriek 'Bauduin' en het aangrenzende pand inclusief perceel Looiersgracht 1. De herontwikkelingslocatie ligt volledig ingeklemd tussen de bebouwing en tuinen van panden aan de Grote Looiersstraat, de Looiersgracht en de Verwerhoek en wordt voorts aan de noordzijde begrensd door de eerste stadsomwalling uit 1230, die parallel aan de rivier de Jeker is gelegen. Op onderstaand topografisch kaartje is het plangebied weergegeven:



De onderstaande luchtfoto toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied, de gele begrenzing is de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan:



de Looiersgracht 1 (oranje kader op onderstaande uitsnede) behoort niet tot deze herziening. Op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Jekerkwartier, herziening 1992' zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangeduid:



In de herziening is het plangebied bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden (BD)', waarbij de gronden ter plaatse van de aanduiding 'd' uitsluitend bestemd zijn voor een deegwarenfabriek en de gronden ter plaatse van de aanduiding 's' uitsluitend bestemd zijn voor een stallingsgarage. Voorts is in de juridische regeling aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'o' geen gebouwen mogen worden gebouwd. De bestaande historische fabrieksschoorsteen is eveneens met een aanduiding op de plankaart aangegeven en in de regels van een bescherming voorzien. De gronden die voorzien zijn van een aanduiding 'A' vallen onder bestaande bebouwing in de klasse A (wonen en/of ateliers).

Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie begrenzing in bovenstaande uitsnede) voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming, met dien verstande dat:

- de aanwezige bebouwing, behorende tot de bebouwingsklasse A, met de op de plankaart aangegeven hoogte-aanduiding 'gr' en de fabrieksschoorsteen dienen te worden gehandhaafd;
- maximaal 35 nieuwe woningen mogen worden gebouwd, met een netto woonoppervlak van maximaal 3.500 m²;
- de goothoogte maximaal 13,5 meter en de bouwhoogte maximaal 16 meter mag bedragen;
- er een ondergrondse parkeeraccommodatie dient te worden gerealiseerd van minimaal 60 parkeerplaatsen;
- de hoofdontsluiting dient te geschieden via de Grote Looiersstraat en de langzaamverkeerontsluiting via de verbinding grote Looiersstraat/Verwerhoek, via het al bestaande straatje en een poort in de walmuur.

In de wijzigingsregels is voorts aangegeven dat het College van Burgemeester en Wethouders tot 10% kan afwijken van de in de regels in de wijzigingsbevoegdheid voorkomende maten en getallen. Omdat het pand van bebouwingsklasse A met de aanduiding 'gr' in de planvorming vanwege slechte bouwkundige staat niet kan worden gehandhaafd, is toepassing van de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Dit vanwege de daarin opgenomen eis tot behoud van de



bestaande, met 'bebouwingsklasse A' aangeduide bebouwing. Voor het overige wordt in dit plan voldaan aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die in de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld.

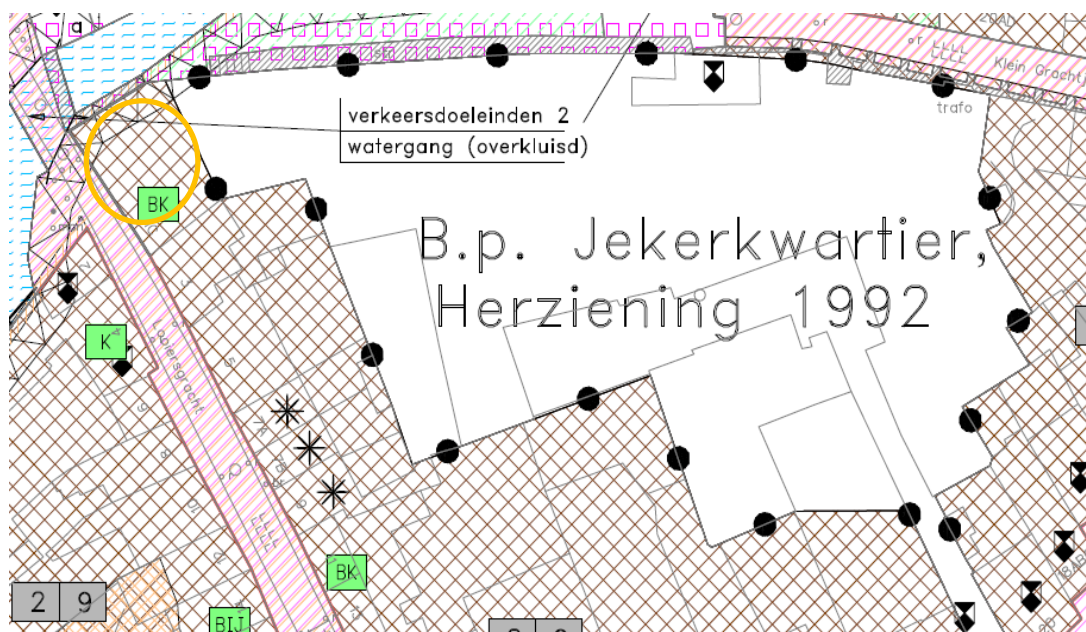
Omdat niet aan alle aspecten van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan, is het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan de meest gereede weg tot het realiseren van onderhavig bouwplan. De bestaande opstallen, met uitzondering van de monumentale schoorsteen, in het plangebied zullen worden gesloopt; de bestaande wooneenheden zullen naast het te realiseren nieuwbouwprogramma worden teruggebracht in het plan. In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is besloten het pand aan de Looiersgracht, dat geen onderdeel uitmaakt van de in het voorgaande beschreven wijzigingsbevoegdheid, mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. De bestaande juridische regeling betreffende dit plan is in het navolgende weergegeven.

Pand Looiersgracht

Het pand aan de Looiersgracht 1, dat onderdeel uitmaakt van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan, is in het later opgestelde bestemmingsplan 'Maas en Jeker' bestemd tot 'Gemengde doeleinden', waarbij ter plaatse van de aanduiding 'BK' ook bedrijfsdoeleinden en consumentverzorgende ambachten zijn toegestaan tot 125 m² b.v.o..

De gronden binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn bestemd voor woondoeleinden, bijzondere doeleinden (maatschappelijke voorzieningen, praktijk- en atelierruimten, doeleinden van openbaar nut, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen. De bestaande bouwhoogte van het pand is vastgelegd als maximaal toegestane bouwhoogte.

Op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Maas en Jeker' is de genoemde bestemming van het pand aangeduid binnen de oranje cirkel:



Bestemmingsplan Centrum (2013)

In het d.d. 21.05.2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum' (dat in het kader van de actualiseringsopgave van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht is opgesteld) is de wijzigingsbevoegdheid uit de herziening van bestemmingsplan Jekerkwartier (1992) rechtstreeks overgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Tot het moment waarop het voorliggende (postzegel)bestemmingsplan in werking treedt, geldt deze wijzigingsbevoegdheid.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarin aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrictlijn (Natura 2000)

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

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

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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



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

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

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

Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

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

Trede 1: Regionale behoefte

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

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



vraag en aanbod zijn het sterkst in Maastricht, maar herstructurering is niet exclusief voorbehouden aan de grote stad. Ook in de gemeenten in het Mergelland moet de woningvoorraad worden aangepast, al dan niet in combinatie met andere fysieke maatregelen in de woonomgeving en met sociale maatregelen. Waar in Maastricht herstructurering gericht is op het behoud van jonge gezinnen op zoek naar een koopwoning en meer ruimte, heeft het Mergelland de opgave specifieke doelgroepen als ouderen en starters meer aan zich te binden en moet het ook beter plaats kunnen bieden aan huishoudens die op de goedkopere huursector zijn aangewezen. Er wordt echter ook qua prijsstelling een evenwichtiger verdeling van de voorraad over de regio voorgesteld. Nieuwbouw van dure woningen komt daarbij nagenoeg geheel aan Maastricht toe (281 dure woningen voor de periode 2010-2015 en nog eens 106 voor de periode 2015-2020). Hiermee is aangegeven dat in regionaal opzicht Maastricht het brandpunt vormt van de ontwikkeling van woningen in het dure segment (> € 350.000). Daarnaast heeft Maastricht volgens de regionale woonvisie het enige centrumstedelijke milieu in de regio.

In het voorliggende plan is sprake van de nieuwbouw door toevoeging van maximaal 38 woningen en de herbouw van 9 bestaande woningen tot een woongebied met maximaal 47 woningen in het topsegment van de Maastrichtse woningmarkt. Wat onder het 'topsegment' moet worden verstaan is aangegeven en uitgewerkt in het gemeentelijk beleidsdocument 'Stedelijke programmering (zie in paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid'). De stedelijke programmering is de invulling van de strategie 'Maastricht Woonstad' uit de Stadvisie 2030. Voor Maastricht Woonstad geldt evenals voor het totale stedelijke gebied "uitgangspunt is de noodzaak tot realisering van hoge ruimtelijke kwaliteit". Ook in de toekomst vormt het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het landschap de basis voor het handelen. Ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Doel is een stedelijke woningbouwontwikkeling die gericht is op enkele brandpunten in de stad, waarbij de basis wordt gevormd door 'saldo 0-benadering', hetgeen betekent dat er per saldo geen woningen bij mogen komen (door herstructurering of sloop van bestaande woningen). Er is een aantal uitzondering op deze programmering, waaronder realisering van woningen in het topsegment van de woningmarkt. Woningen uit dit segment worden voor een specifieke doelgroep door private partijen op de markt gebracht. Dit segment zorgt voor toevoeging van woningen in een sterk stedelijk milieu en in een hoge kwaliteitsklasse, die elders in de regio Maastricht en Mergelland niet voorradig zijn. De Maastrichtse binnenstad is voor wat betreft de in het voorliggende plan te realiseren woningen, de enige plek in de woningmarktregio Maastricht en Mergelland waar deze woningtypologie kan worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een regionale behoefte aan dure koopwoningen in Maastricht, die ook in het gemeentelijk woningbouwprogramma als kansrijk wordt beschouwd.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

Het voorliggende bouwplan wordt in de binnenstad van Maastricht gerealiseerd op een voormalige industriële locatie die, tot het moment van beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten, als zodanig in gebruik was. Sindsdien doet de locatie grotendeels dienst als overdekte en onoverdekte stallingsplaats voor auto's voor bewoners en bedrijven in de omgeving. De locatie heeft een bedrijfsbestemming, maar gelet op de huidige wet- en regelgeving is een nieuwe industriële bedrijfsvestiging binnen de bestaande woonomgeving niet meer mogelijk. Hierop is zowel in 1980 als in 1992 al ingespeeld, door in achtereenvolgende bestemmingsplannen respectievelijk een uitwerkingsplicht en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de industriële bestemming op te heffen en ter plaatse een woonbestemming te kunnen realiseren. Van de in 1992 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is, ondanks een aantal pogingen van derden, tot op heden nooit gebruik gemaakt. De initiatiefnemer van het voorliggende bouwplan heeft een verzoek gedaan aan de gemeente Maastricht om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Daar de ontwikkeling, vanwege door de gemeente nader gestelde eisen, niet geheel past binnen de in de wijzigingsregels vastgelegde uitgangspunten, is besloten tot het opstellen van een separaat (postzegel)plan.



Het voormalige industriële terrein wordt thans gekenmerkt door de volgende planologische en fysieke belemmeringen:

- het introverte karakter (terrein niet tot nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte);
- daarmee ook de onzichtbaarheid van op het terrein aanwezige monumentale en historische waarden voor de omgeving (stadsomwalling, fabrieksschoorsteen en pakhuis);
- het ontbreken van samenhang met de omliggende (historische) bebouwingsclusters;
- de in slechte bouwkundige staat verkerende bedrijfsbebouwing (deels behoudenswaardig);
- de functionele planologisch-juridische beperkingen.

Vast staat dat continuering van bedrijfsmatige activiteiten en derhalve een bedrijfsmatige ontwikkeling niet meer mogelijk is vanwege de omliggende woonbebouwing. De herontwikkeling van dit binnenstedelijke terrein tot woongebied past daarom uitstekend binnen de omgeving. Er wordt een aantrekkelijk woonprogramma en een gewild woonmilieu op topniveau gecreëerd in de historische binnenstad van Maastricht, waarbij tevens aanwezige monumentale waarden in het gebied worden 'teruggegeven aan de omgeving'. De, sinds 20 jaar, niet meer in gebruik zijnde industriële locatie wordt heringericht tot een binnenstedelijke woonlocatie. Hiermee wordt niet alleen een gesloten gebied in de binnenstad toegankelijk gemaakt, maar wordt tevens de woonfunctie van de binnenstad verder versterkt. Daarnaast vindt door deze vorm van inbreiding geen verder uitbreiding van het stedelijk gebied plaats, hetgeen passend is binnen het Rijksbeleid in dezen.

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

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

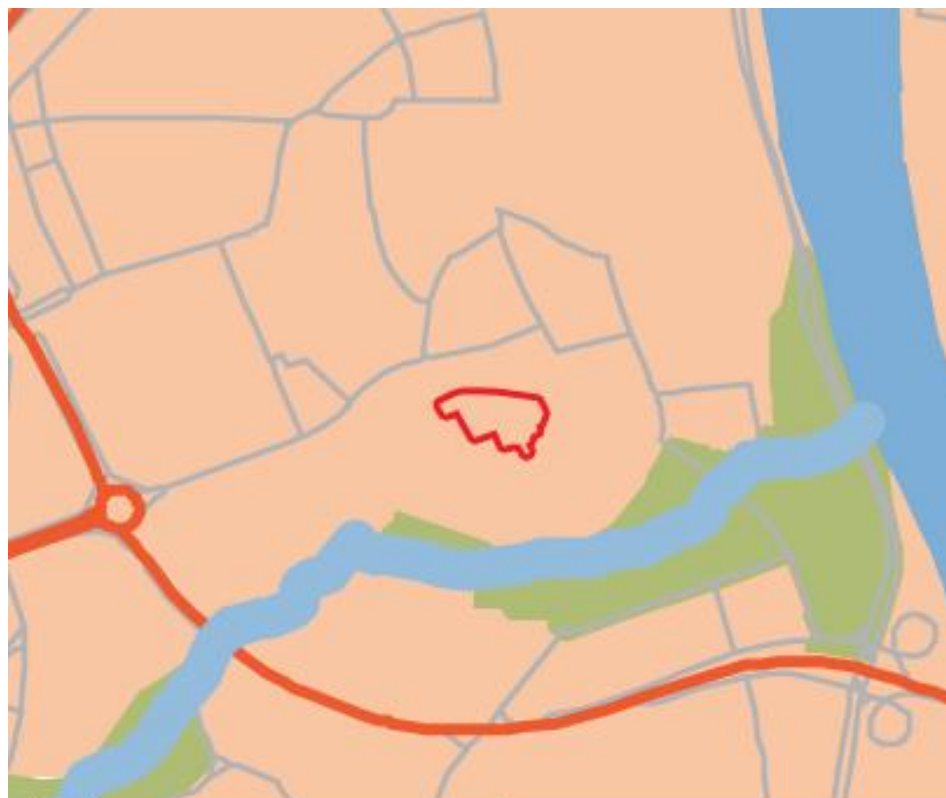
Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie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

Het POL kent een aantal hoofdbeleidskaarten, waarvan de kaart 'Perspectieven' de belangrijkste is. Het plangebied is in eerste instantie gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. De '*Grens stedelijke dynamiek*' is gekoppeld aan de stadsregio's. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk dat heeft gehanteerd in de Nota Ruimte, maar nu ook in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft gecontinueerd (zie voorgaande paragraaf 2.1). Het zo compact mogelijk houden van de steden is daarbij het uitgangspunt. Iedere stadsregio is voorzien van een grens stedelijke dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen



nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Ten tweede is het plangebied volgens deelkaart 'Zuid' van de perspectievenkaart in zijn geheel aangeduid als 'Stedelijke bebouwing'. De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Op onderstaande uitsnede uit deelkaart 'Zuid' is het plangebied aangeduid (volledig binnen Perspectief 9).



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | P1 Ecologische hoofdstructuur |  | P8 Stedelijke ontwikkelingszone |
|  | P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen |  | P9 Stedelijke bebouwing |
|  | P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen |  | P10 Werklandschap |
|  | P4 Vitaal landelijk gebied |  | Contour plattelandskern Zuid-Limburg |
|  | P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme |  | Grens stedelijke dynamiek |
|  | P5b Dynamisch landbouwgebied |  | Internationaal verbindend wegennet |
|  | P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg |  | Regionaal verbindend wegennet |
|  | P6b Plattelandskern Zuid-Limburg |  | Regionaal verbindend wegennet gepland |
|  | P7 Corridor |  | Spoorweg |
| | |  | Water |
| | |  | Provinciegrens |



Op de andere beleidskaarten van het POL (Kaart Groene Waarden, Kaart Blauwe Waarden en Kaart Kristallen Waarden) zijn geen aanduidingen of waarden aangegeven voor het plangebied. Resumerend kan worden aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidskaders van het POL.

Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013)

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

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

Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2013)

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

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

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



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

Bestuurlijk overleg

Voorliggend bouwplan is op 30 januari 2014 in het Regionaal Ambtelijk Overleg Maastricht en Mergelland besproken en met een positief advies aan het bestuurlijk overleg aangeboden. De Stuurgroep Wonen Regio Maastricht en Mergelland heeft het bouwplan op 5 februari 2014 behandeld en bestuurlijk is er een regionaal akkoord aan verbonden.

Verder voldoen de (nieuw) bouwplannen aan 4 van de 6 door de provincie Limburg gestelde kwaliteitscriteria:

1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, te weten centrumstedelijk woonmilieu (Looiershof) en een stedelijk woonmilieu (Lage Barakken), volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied;
2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon) regiogemeenten waarin staat dat het bijdraagt aan een versterking van het (centrum) stedelijk woonmilieu. Zoals al aangegeven is een regionale verklaring op 5 februari 2014 afgegeven.
3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon) regiogemeenten waarin staat dat het bijdraagt aan een kansrijk woningmarktsegment (ruime grondgebonden en gestapelde stadswoningen). Een regionale verklaring is op 5 februari 2014 afgegeven.
4. Het plan betreft een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject. Leegstaande fabrieks- en bedrijfsgebouwen worden gesloopt en stallingsplaatsen worden aangelegd, niet alleen voor de toekomstige bewoners (Looiershof), en verder zullen de nu afgesloten binnenterreinen semi-openbaar toegankelijk zijn (meerwaarde van het project).

Resumerend kan worden aangegeven dat het plan voldoet Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2013).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

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

Speerpunt 7: "Versterking en behoud van leefbare buurten"

De gemeente moet er volgens de Stadsvisie voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen.



De stad is gegroeid in wisselwerking met het omringend landschap. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn sporen van het landschap terug te vinden en in het landschap de relictten van de eeuwenoude vestingwerken. Mede door de ligging aan de rivier en het smalle Maasdal kan het omringende landschap op tal van plaatsen tot diep in de stad doordringen en is het bijna overal voelbaar aanwezig. De groenstructuur van lanen, parken en vestingwerken is nauw verweven met het recreatieve netwerk van pleinen en straatjes in de oude binnenstad en vormt een wezenlijk onderdeel van de historisch gegroeide ruimtelijke en sociale structuur.

In het nieuwe woongebied Looiershof wordt een (zeer) hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbaar toegankelijke buitenruimte nagestreefd, die goed is afgestemd op en verbonden met de sfeer van de aangrenzende historische binnenstad en de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt een laagwaardige functie van stallingsmogelijkheid voor auto's in leegstaande bedrijfsgebouwen vervangen door een hoogwaardige woonfunctie. Er is sprake van toevoeging van een nieuw, excellent woonmilieu aan de (binnen)stad.

Speerpunt 8: “Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit”:

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

Speerpunt 9: verbetering milieukwaliteit van de stad

De compacte stad heeft diverse milieukundige voordelen: bijvoorbeeld het sparen van het open landschap en een groot potentieel voor openbaar vervoer. Het bij elkaar brengen van vele en diverse functies als wonen, werken en verkeer op een relatief klein grondgebied leidt ook tot uitdagingen op milieugebied, zoals luchtvervuiling, geluidsoverlast, onveiligheid en stank. Deze milieuparadox van de compacte stad is zeker in Maastricht actueel: een stad met een relatief klein



oppervlak en hoge ambities. De bodem van de stad is op vele plaatsen ernstig vervuild door eeuwenlang onder meer industrieel gebruik. Binnenstedelijke ontwikkeling is onmogelijk zonder bodemsanering. De energiehuishouding van de stad is niet duurzaam. Nog lang niet alle realistische kansen op energiebesparing worden benut en de productie van duurzame energie (bijvoorbeeld zonne-energie) is nog nauwelijks van de grond gekomen. In Maastricht is een belangrijke voorwaarde voor goed leven tot op zekere hoogte aanwezig: er is een evenwicht tussen dynamiek en rust. Een leven zonder dynamiek is saai, een leven zonder rust leidt tot overmatige stress en voortdurende onzekerheid. Bij rust gaat het niet alleen om de afwezigheid van lawaai. Bij rust gaat het ook om veiligheid, beperking van risico's van bodemverontreiniging of ongevallen en het behoud of de creatie van ruimtes waar mensen tot rust kunnen komen, zoals natuurgebieden. Rust heeft ook alles te maken met stabiliteit op langere termijn, bijvoorbeeld de beperking van het broeikas-effect. Het evenwicht tussen dynamiek en rust is aanwezig op diverse niveaus: regionaal is sprake van een compacte stad (dynamiek) in een weids landschap (rust); in de compacte stad bestaan gebiedstypen als centrum, intensief woon-, werk- en industriegebied (dynamiek) en extensief wonen, groen gebied en buitengebied (rust) naast elkaar; in het centrum liggen zowel drukke pleinen als rustige tuintjes.

Door de ontwikkeling van het voorliggende plan wordt een milieuhygiënisch niet meer in de binnenstad passende industriële functie vervangen door een woonfunctie, die uitstekend past binnen de omgeving en juist van groot belang is voor het optimaal functioneren van de binnenstad. Ook op deze locatie is sprake van industriële verontreinigingen, die ten behoeve van de woonfunctie worden gesaneerd. Dit plan betekent derhalve ook een milieuhygiënische sanering van een bedrijfslocatie uit het verleden.

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

1. demografische transitie:

Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftcijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een immigratieoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt (inmiddels is de bevolking van Maastricht sinds het jaar 2008 gestegen van 117.998 in 2008 tot 122.071 op 1 januari 2013 (*red.*));

2. economische transitie:

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

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. *Maastricht cultuurstad*

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

2. *Maastricht internationale kennisstad*

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35. Er bevinden zich tientallen internationale instituten in Maastricht. Maastricht heeft weliswaar geen perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar wel een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in de gemeente en de regio



wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. *Maastricht stedelijke woonstad*

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

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

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructurering Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2020. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust.

Het voorliggende bouwplan valt niet binnen de aangewezen brandpunten van de stedelijke programmering, maar valt wel binnen de daarbinnen onderscheiden uitzonderingscategorieën (topsegment woningmarkt). Hierover meer in het vervolg van deze paragraaf onder 'Stedelijke programmering'.

Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)

In haar vergadering d.d. 24.11.2009 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren



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

Het aantal bouwplannen dat nu in de pijplijn zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief), locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdwegeninfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noord-Oost, Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Daarnaast (voor ontwikkelingen buiten deze brandpunten) is in het Woningbouwprogramma een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De belangrijkste punten zijn:

1. Sturen op migratie; de gemeente richt zich -conform de Stadsvisie- primair op het vasthouden en van gezinnen en het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleide kenniswerkers en mensen die actief zijn in de creatieve industrie. Ingeschat wordt dat dit kan leiden tot een meerjarig structureel migratieoverschot van circa 50 huishoudens per jaar. De netto uitbreidingsbehoefte wordt daarmee positief en kan worden bepaald op 125 woningen per jaar voor de periode tot 2020.

2. Netto/bruto uitbreiding woningvoorraad; dit kwantitatieve aantal woningen heeft alleen betrekking op de netto uitbreiding. De bruto productie is afhankelijk van de mogelijkheden om woningen in de bestaande voorraad om te vormen door sloop en samenvoeging. De gemeente zet de 'saldo 0-benadering' (grofweg één woning bouwen betekent één woning slopen, c.q. twee woningen samenvoegen tot één grotere woning) wel in als beleidsdoel, maar niet als beleidsinstrument.

3. Ruimte voor kleine particuliere initiatieven; van het programma wordt 10% afgezonderd voor kleinere particuliere initiatieven, variërend van individuele bouwers tot kleine projecten van kleinere projectontwikkelaars en beleggers. Dit biedt ook de ruimte om op kleine "rotte plekken" in de stad kleinschalige woningbouw mogelijk te maken. Met andere woorden: 83% van het programma wordt belegd met plannen en de resterende 10% wordt gereserveerd om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De grens van een klein plan wordt gelegd bij 10 woningen. Het gaat hierbij om een netto aantal. Dit biedt ook ruimte voor wat grotere plannen onder de voorwaarde dat initiatiefnemers ook -door sloop en/of samenvoeging- bestaande woningen onttrekken, waardoor zij netto onder de gestelde grens van 10 woningen komen. Dit in combinatie met de eis dat nieuwe plannen ook moeten bijdragen aan het "opruimen" van slechte woningen.

4. Verdeling over de woonmilieus; de jaarlijkse netto uitbreiding van 125 woningen wordt, op basis van de berekende behoefte, gelijkelijk verdeeld over enerzijds groenstedelijke woonmilieus en anderzijds stedelijke woonmilieus. Het stedelijk woonmilieu wordt verder onderverdeeld in



centrumstedelijk en stedelijk. Het programma voor stedelijke woonmilieus wordt gelijkmatig over beide groepen verdeeld. Verdeling van het programma over groenstedelijk-stedelijk-centrumstedelijk is daarmee 50-25-25.

5. Gestapeld versus grondgebonden; stedelijk gezien is de gewenste verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen 50%-50%. Hier kan maximaal plus of min 10% van worden afgeweken. In de groenstedelijke woonmilieus is gestapeld bouwen alleen aan de orde als dit specifiek noodzakelijk is vanuit de woonwensen van de doelgroep. Basislijn is: grondgebonden bouwen in diverse verschijningsvormen. In de stedelijke woonmilieus wordt van marktpartijen verwacht dat zij voldoende ruimte geven voor grondgebonden stadswoningen. Als indicatie geldt voor de centrumstedelijke milieus een verdeling van 75% gestapeld en 25% grondgebonden, in stedelijke milieus 25% gestapeld en 75% grondgebonden.

6. Uitzonderingen op het programma; er zijn drie groepen die uitgezonderd zijn van de woningbouwprogrammering: het "topsegment" (koop-gestapeld > € 400.000, koop-grondgebonden > € 500.000, huur-gestapeld > € 1.300/mnd en huur-grondgebonden > € 2.000/mnd), studentenhuysvesting en vervolghuysvesting specifieke doelgroepen. De binnen deze uitzonderingen te realiseren woningen vallen niet binnen het afgegeven programma.

Nieuwbouwprogramma Looiershof

Om voor de uitzondering 'topsegment' in aanmerking te komen dient sprake te zijn van woningen bestemd voor de prijs categorie > € 400.000 (koop-gestapeld) of > € 500.000 (koop-grondgebonden). Een beperkt aantal woningen in het plan Looiershof zal echter voor een lagere prijs worden aangeboden dan de genoemde ondergrens van € 400.000. Bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders is echter aangegeven dat voor dit plan de genoemde ondergrenzen als gemiddelde mogen worden genomen. Dat wil zeggen dat de gemiddelde verkoopprijs van gestapelde woningen in dit plangebied boven de € 400.000 dient te liggen, waarbij de minimale verkoopprijs € 320.000 dient te bedragen. De gemiddelde verkoopprijs van grondgebonden woningen in dit plangebied dient boven de € 500.000 te liggen, waarbij de minimale verkoopprijs € 400.000 dient te bedragen. Indien de woningen worden verhuurd geldt voor gestapelde woningen een gemiddelde huurprijs van € 1.300 per maand, met een minimum van € 1.040 per maand, en voor grondgebonden woningen een gemiddelde huurprijs hoger dan € 2.000, met een minimum van € 1.600 per maand.

Doordat de woningen van het voorliggende plan Looiershof worden aangemerkt als 'topsegment', tellen deze woningen niet mee bij de woningaantallen van de stedelijke programmering. De woningbouwprogrammering zoals aangegeven in de stedelijke programmering wordt door dit plan derhalve niet beïnvloed.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

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

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



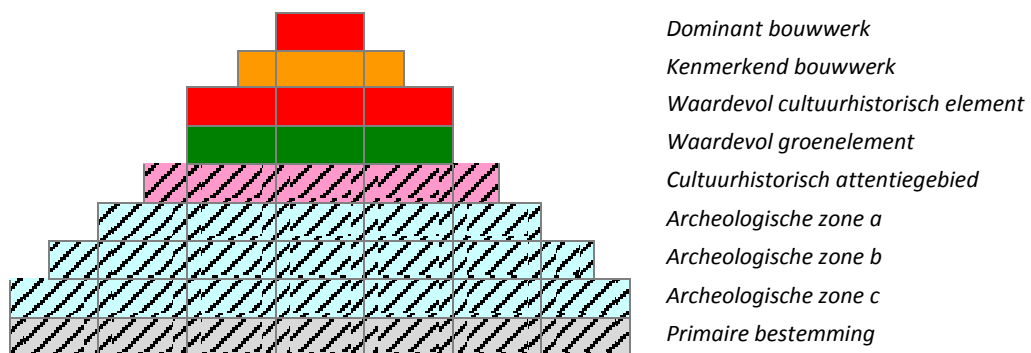
De strategie die wordt gepresenteerd bestaat uit vijf punten:

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

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

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

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



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



Ten behoeve van de bepaling van de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn twee onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken komen aan de orde in de subparagrafen 5.7.1 en 5.7.2 van deze toelichting. Hier is ook aangegeven op welke wijze de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden zijn beschermd in dit bestemmingsplan.

Rijksbescherming: beschermd stadsgezicht

Het gehele plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht is door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in 1982 aangewezen via de Monumentenwet. Dit betrof vooral de binnenstad. In 1996 is het gebied uitgebreid met Wyck en de stationsbuurt. Het betekent concreet dat binnen het beschermd stadsgezicht vergunningvrij bouwen niet mogelijk is aan de voorzijde of naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde. Daarnaast is er voor sloop een specifieke omgevingsvergunning vereist. Ook is er een strenger welstandsbeleid van toepassing voor bijvoorbeeld gevelbekleding, kleurtoepassingen en reclame-uitingen. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het gebied niet aantasten. Deze bescherming is als signalering op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Vestingvisie 2010-2015

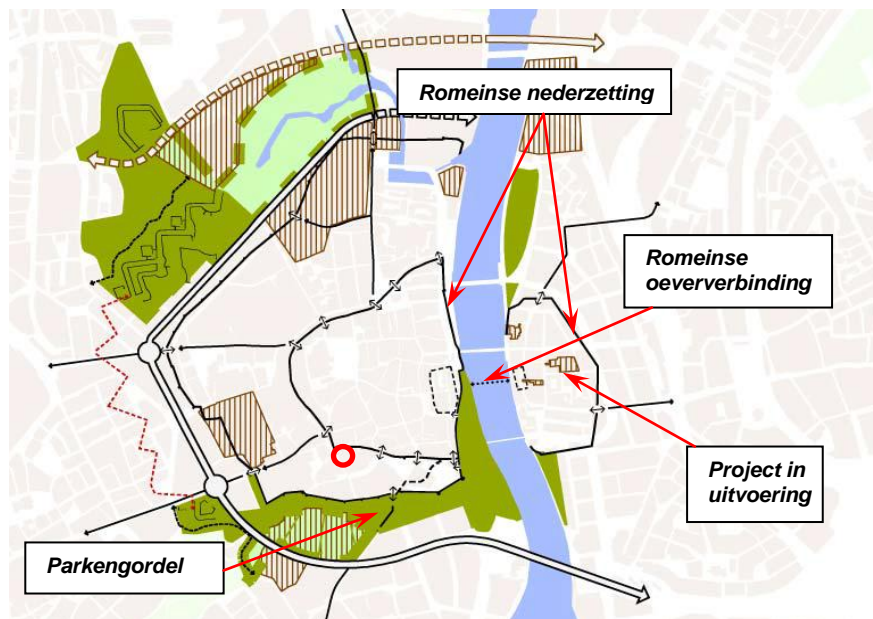
Het opstellen van de Vestingvisie Maastricht komt voort uit een van de actiepunten uit de beleidsnota Cultureel Erfgoed 'Springlevend Verleden' 2007-2012. In de stadsvisie 2030 wordt Maastricht als cultuurstad, Internationale kennisstad en stedelijke woonstad neergezet. Vooral in de eerste en de laatste component speelt het Maastrichts cultureel erfgoed een grote rol. Het cultureel erfgoed concentreert zich vooral op de beschermde stadsgezichten met hoge concentratie Rijksmonumenten, de grote hoeveelheid religieus erfgoed, de bijzondere wederopbouw wijken met parochieopzet, maar vooral ook op de vestingwerken die de structuur van de stad bepalen en een zeer grote waarde bevatten. De visie is opgesteld rond drie uitgangspunten:

- *behouden*: authentieke vestingelementen sparen: uitgangspunt is behoud en versterking van de nu aanwezige objecten, constructies en structuren zowel op het gebied van cultuur als natuur;
- *beleven*: Een bijzondere kwaliteit van de vesting Maastricht is de grote diversiteit aan vestingwerken, de objecten en structuren uit verschillende tijden en verschillende vestingbouwkundige systemen en de diversiteit van planten en dieren in het ecosysteem verdienen meer benadrukking en dienen beleefbaar te worden gemaakt.
- *betekenis geven*: de vesting als Maastrichtse identiteit uitdragen en meer bekendheid, draagvlak en bewustwording creëren zowel op het gebied van cultuur als natuur.

De in de Vestingvisie geformuleerde uitgangspunten, kansen en mogelijkheden zullen de komende jaren tot uitvoering worden gebracht via tweejaarlijkse uitvoeringsprogramma's. In het eerste uitvoeringsprogramma is aangegeven dat het behoud van de vestingwerken zowel bovengronds als ondergronds en zowel op het gebied van cultuur als natuur wordt nagestreefd door de verankering in het bestemmingsplan. Dit zal plaatsvinden via het Maastrichts Planologisch Erfgoedstelsel, de bestemmingsplanbescherming voor gemeentelijk erfgoed, zoals in deze paragraaf reeds besproken is. Voor het plangebied zijn er geen elementen rechtstreeks relevant; wel is het plangebied aangrenzend aan de vestingmuur uit de 12^{de} eeuw gelegen.

De onderstaande kaart (*bron: Vestingvisie*) toont een overzicht van de Maastrichtse vestingwerken, met in de rode cirkel het voorliggende plangebied:





Nota parkeernormen Maastricht (2011)

Voorheen hanteerde Maastricht parkeernormen die stammen uit de Nota Locatiebeleid uit 1996. Door nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in het Rijksbeleid zijn met de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit de beleidskaders op Rijksniveau veranderd. Om die reden is in 2007 het Beleidsplan Parkeren opgesteld. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. Het parkeerbeleid verdeelt de stad in vier verschillende parkeerzones en –regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen.

Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd welke van kracht zijn sinds 1 juni 2011.

De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

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

Waterplan Maastricht

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



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

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

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

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

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

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



nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid. Hoe hiermee is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.3 ('Geluid') van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

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

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid (2012)

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit



door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

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

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

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

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

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

Locatiebeleid luchtkwaliteit

In aanvulling op de Wet luchtkwaliteit is door het ministerie van VROM het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. In deze AmvB worden vaste zones langs drukke infrastructuren opgenomen waarbinnen de gevoelige bestemmingen niet gerealiseerd mogen worden wanneer ter



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

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

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

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

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

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Naast GSM heeft ook UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) zijn intrede gedaan. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met



bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

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

Het voorliggende besluitgebied valt onder de categorie 'historische gebieden' (meer specifiek: 'historische binnenstad'). Binnen deze aanduiding is het plaatsen van solitaire masten uitgesloten. Opzetmasten zijn onder voorwaarden toegestaan, mits passend binnen de gebiedsspecifieke uitgangspunten van het antennebeleid. In de standaard juridische regeling van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht is de 'rechtstreekse' oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van antennemasten, met een verwijzing naar de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Antennebeleid.

Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)

Het doel van het beleidsplan verkeersveiligheid 1998 is, in aansluiting op het raamplan mobiliteitsbeheersing en in samenhang met de diverse uitgewerkte deelplannen op het terrein van verkeer en vervoer, een samenhangend verkeersveiligheidsbeleid te ontwikkelen dat ertoe leidt dat de verkeersonveiligheid wordt teruggedrongen. In concreto sluit Maastricht zich aan bij de landelijke doel- en taakstellingen met betrekking tot de verbetering van de verkeersveiligheid. Ondanks dat het Beleidsplan Verkeersveiligheid van oudere datum is, is hierin de vigerende wegcategorisering opgenomen van het Maastrichtse wegennet. Deze categorisering is vervolgens integraal overgenomen in de Nota Duurzaam Veilig uit 2000. In het kader van het startprogramma "Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000" is de afgelopen jaren gewerkt aan een meer eenduidige vormgeving van het wegennet in Nederland, teneinde de noodzakelijke duidelijkheid te verkrijgen. Meer duidelijkheid en herkenbaarheid leidt tot minder verkeersonveilige situaties. Hiertoe zijn alle wegen ingedeeld in categorieën. Het gaat in eerste instantie om een onderscheid tussen twee hoofdcategorieën: verkeersruimte en verblijfsruimte. In een verblijfsruimte is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en vice versa. Verkeersaders hebben een functie om (verblijfs)ruimten te ontsluiten of vormen verbindingen tussen gebieden. Op dergelijke wegen overheerst de verkeersfunctie. Voor de gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Maastricht is de volgende wegcategorisering van toepassing:

Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Stroomweg	Stroomweg
Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg	Ontsluitingsweg
Erftoegangsweg/Erft	Erftoegangsweg/Erft

De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid m.b.t. de maximum rijsnelheden. Voor de wegen binnen de bebouwde kom geldt in beginsel een differentiatie tussen 30 km/u, 50 km/u en 70 km/u. Binnen de bebouwde kom geldt voor de categorieën stroomwegen en



(hoofd)ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van 50 of 70 km/u. Buiten de bebouwde kom bestaat in beginsel een differentiatie tussen 120 km/u, 100 km/u en 80 km/u. In het kader van het "Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000" komt buiten de bebouwde kom nog de mogelijkheid om 60 km/u in te stellen in verblijfsgebieden. Buiten de bebouwde kom geldt dan voor de categorieën stroomwegen en ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van resp. 100/120 en 80 km/u. Op de onderstaande uitsnede van het Beleidsplan Verkeersveiligheid is bovengenoemde wegcategorisering voor de omgeving van het plangebied aangeduid:



Het plangebied is relatief ver verwijderd van stroomwegen en (hoofd)ontsluitingswegen. De meest nabijgelegen hoofdontsluitingsweg is de Prins Bisschopsingel. De meest nabij gelegen ontsluitingswegen zijn de Maasboulevard en de Hertogsingel. Ontsluitingswegen worden in bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht door middel van de bestemming 'Verkeer' vastgelegd; voor deze wegen geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is. Voor onderhavig plangebied is geen sprake van een bestemming 'Verkeer'.

Daarnaast zijn ook de verblijfsgebieden in Maastricht in het Beleidsplan Verkeersveiligheid vastgelegd. De wegen en fiets- en voetpaden in deze gebieden krijgen een bestemming die niet is toegespitst op verkeer maar op de hoofdfunctie van het gebied waarin deze gelegen zijn (verblijf). Deze gebieden zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Ook een gemengde bestemming (Centrum of Gemengd) kan aan de orde zijn. De onderstaande uitsnede toont de vastgelegde verblijfsgebieden:



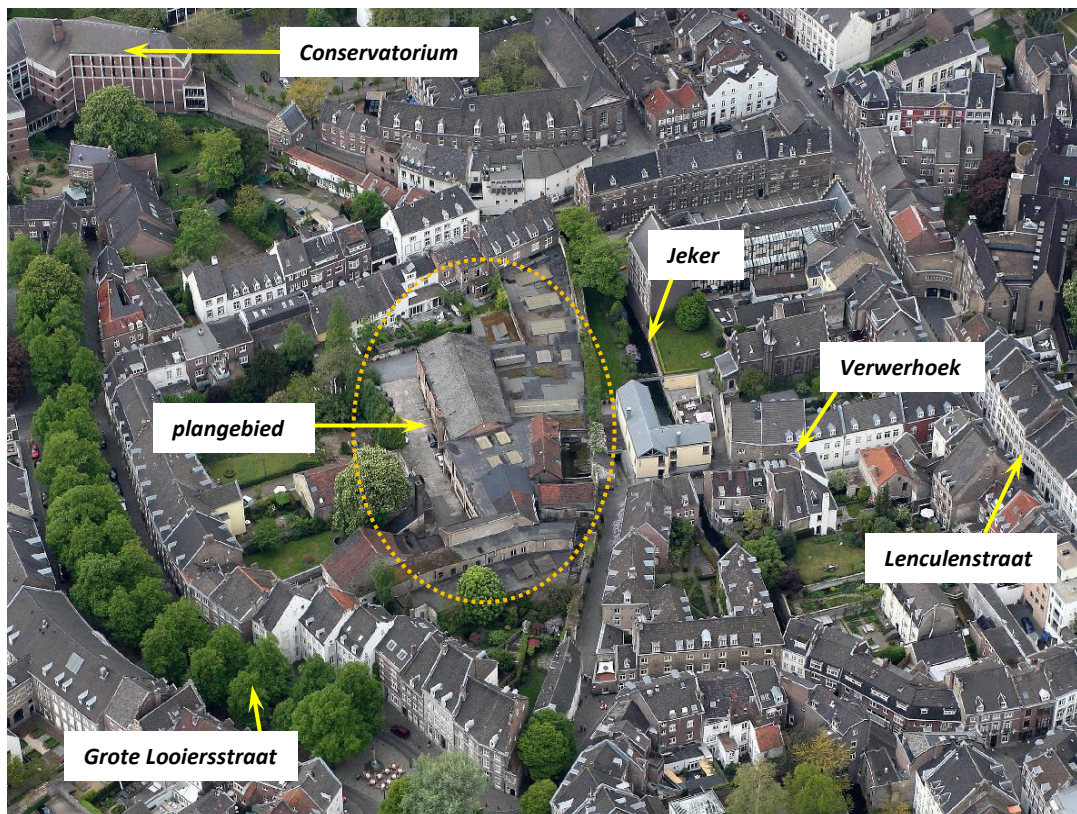
Het onderhavige plangebied ligt binnen een verblijfsgebied (30 km/uur-gebied). Eventuele verkeerswegen dienen in dit gebied derhalve tot 'Verkeer-Verblijfsgebied' te worden bestemd. In casu worden de hoofdingang van het terrein, nabij de Grote Looiersstraat, en de ingang vanaf de Looiersgracht (voor vuilnisophaaldiensten en hulpdiensten) als zodanig bestemd.



3 Beschrijving plangebied

Omgeving: Jekerkwartier

Het plangebied is gelegen in het Jekerkwartier, dat onderdeel uitmaakt van het centrum van Maastricht. Het Jekerkwartier omvat de bebouwing aan de zuidkant van het historische stadscentrum met inbegrip van de middeleeuwse stadsmuren en de parken en villawijk die sinds het eind van de 19^{de} eeuw daarbuiten tot stand zijn gebracht. Karakteristiek zijn de kronkelende zijtakken van de Jeker, zowel binnen als buiten de muren, het bochtige stratenpatroon in de middeleeuwse stadswijk en het vele groen. De architectuur van de oude wijk onderscheidt zich nauwelijks van die in de rest van het centrum, maar er liggen veel grote complexen en oude kloosters waarin tegenwoordig instellingen voor onderwijs en cultuur gehuisvest zijn, zodat de wijk terecht als 'Quartier Latin' bekend staat. De onderstaande luchtfoto geeft een overzicht van een deel van het Jekerkwartier, waarin onder meer de locatie van het plangebied is aangegeven:



De wijk heeft zich ontwikkeld tussen de talrijke armen van de deltavormige uitmondung van de Jeker in de Maas. Zij zijn de laatste resten van een oorspronkelijk landschap in de stad. Bewoning kwam hier pas sedert de Middeleeuwen tot stand. De Jeker werd enerzijds benut als verdedigingsgracht langs de zuidmuur van de 13^{de}-eeuwse stad, anderzijds werd haar stromende water aangewend als energiebron voor de aandrijving van watermolens binnen de muren en als spoeling voor de bewerking van huiden door leerlooiers en het ambacht der verwers. Stadsmuren, poorten, torens en straatnamen markeren de 13^{de}-eeuwse stadsgrenzen, de 14^{de}-eeuwse uitbreiding van de 'Nieuwstad' en de 15^{de}-eeuwse, tweede stadsomsluiting. Vanaf de 13^{de} eeuw tot ver in de 19^{de} eeuw werden open terreinen binnen de stadsmuren telkens weer ingevuld met kloosters. Na de ontmanteling van de vesting in 1867 verdwenen in dit deel van de stad wel de meeste stadspoorten, maar vrijwel alle stadsmuren bleven gespaard en geven aan de straten in de wijk en aan het park aan de buitenzijde een extra charme. Binnen de stadsmuren dragen de straten namen die tot de Middeleeuwen teruggaan, topografisch van aard voorzover zij



genoemd zijn naar plaatsen waar zij heen leiden (Tongersestraat, Sint Pieterstraat), economisch waar zij terugslaan op de ambachten die er werden uitgeoefend (Looiersstraat, Witmakersstraat, Verwerhoek) of de molens die daarvoor nodig waren (Achter de Molens, Bisschopsmolen), religieus ter aanduiding van de vele kloosters (Achter de Oude Minderbroeders, Bonnefantenstraat).

Plangebied: huidige bebouwing

De huidige entree van het plangebied is gelegen bij de toegangspoort aan de Grote Looiersstraat 22. Deze poort is overbouwd met een woning; deze woning behoort niet tot het te herontwikkelen gebied, maar maakt, vanwege de eigendomsverhoudingen op het maaiveld, toch deel uit van het plangebied. De toegangsweg leidt naar het voormalige fabrieksterrein en aan de rechterzijde is een, in de industriële periode als magazijn gebruikt gebouw gelegen dat restanten bevat van 17^{de} eeuws metselwerk. Dit pand is cultuurhistorisch dermate interessant dat het bij vaststelling van het bestemmingsplan Centrum formeel onderdeel uitmaakt van het planologische beschermingsregime van het Maastrichts Erfgoed (zie tevens paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid' en subparagraaf 5.7.2 'Cultuurhistorie'). De in het verlengde van de toegangsweg gelegen fabrieksschoorsteen uit 1857 is ook opgenomen binnen het Maastrichts Erfgoed. Daarmee zijn de, in het plangebied aanwezige, cultuurhistorische elementen benoemd. De stadsomwalling vormt weliswaar de grens van het plangebied (eveneens onderdeel van het Maastrichts Erfgoed), maar maakt daarvan geen deel uit.



Toegangspoort Grote Looiersstraat



Toegangsweg (zicht richting Grote Looiersstraat) met links het vml. magazijn



Binnenzijde stadsomwalling gezien vanuit fabrieksterrein



De fabrieksschoorsteen uit 1857

De bedrijfsbebouwing van de voormalige deegwarenfabriek Bauduin bestaat, buiten de hiervoor beschreven cultuurhistorische elementen, uit een concentratie van onsamenhangende en veelal in slechte bouwkundige staat verkerende bebouwing, al dan niet aan elkaar vastgebouwd. Deze



bebouwing bevat in een aantal gevallen ook kelders. In de loop van de twintigste eeuw hebben vele verbouwingen, sloopwerken en uitbreidingen plaatsgevonden, waarbij ook een aantal kelders verloren is gegaan.



Restanten bedrijfsbebouwing



In slechte staat verkerende bedrijfsgebouwen

Naast de bedrijfsbebouwing van de voormalige deegwarenfabriek was er meer bedrijvigheid op dit fabrieksterrein. Aan de noordelijke rand van het plangebied bevinden zich het voormalige woonpand en het voormalige bedrijfspand van stalhouderij en autoverhuurbedrijf Van Straaten; dit bedrijf was vanaf de Verwerhoek bereikbaar via een poort in de Stadsomwalling. Ook zijn garages met bovenwoningen van het voormalige bedrijf Michon gelegen in het plangebied. Voor de binnen het plangebied gelegen delen van deze bebouwing geldt eveneens dat deze cultuurhistorisch niet behoudenswaardig zijn.

Aan de westzijde van het plangebied (pand Looiersgracht 1) is een woonhuis gelegen, waarin op de begane grond een commerciële functie is gehuisvest. Dit pand bevat een onderdoorgang die vanaf de Looiersgracht naar het achterterrein leidt. Naast dit pand is een deel van de stadsomwalling gelegen. Deze plek is op geringe afstand gelegen van het conservatorium, alwaar de rivier de Jeker zich vertakt in een bovengronds deel, dat langs de noordgrens van het plangebied verloopt, en een overkluisd deel dat in een rioolbuis onder de Grote Looierstraat doorloopt (ook wel de Gedempte Jeker genoemd).



Pand Looiersgracht 1



Deel stadsomwalling naast pand Looiersgracht 1

Uit de bovenstaande beschrijving wordt duidelijk dat het plangebied een echt binnenterrein is, dat nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg en slechts op twee manieren (particulier) kan worden betreden. Tussen de panden aan de Grote Looierstraat en de Looiersgracht en het voormalige fabrieksterrein zijn bovendien particuliere tuinen gelegen. Op dit moment is geen sprake van openbare toegankelijkheid van het gebied.



Plangebied: functioneel

De gronden en opstallen binnen het plangebied worden thans hoofdzakelijk gebruikt voor het stallen van auto's voor omwonenden en in de omgeving gelegen bedrijven en hotels (circa 180 stallingsplaatsen). De beschikbare stallingsplaatsen worden gehuurd van de eigenaar. In het bestemmingsplan wordt juridisch ruimte geboden voor het realiseren van ondergrondse stallingsplaatsen voor zowel de bewoners van de toekomstige Looiershof als voor omwonenden en bedrijven uit de buurt.



Het stallen van auto's in verschillende leegstaande bedrijfsopstallen

Daarnaast zijn delen van het voormalige magazijngebouw tot voor kort in gebruik geweest als atelier voor kunstenaars en als kleine kantoorunit. Dit als tijdelijk gebruik van de ruimtes ter voorkoming van verpaupering, leegstand en criminaliteit.

Plangebied: karakter

De huidige slechte bouwkundige staat van de aanwezige bedrijfsopstallen (met uitzondering van de als zodanig aangeduide cultuurhistorisch behoudenswaardige bebouwing) is ruimtelijk-stedenbouwkundig niet passend in de omliggende, overwegend historische en in goede staat verkerende woonbebouwing in dit gedeelte van het Jekerkwartier. Door het jarenlang uitblijven van een nieuwe ontwikkeling van het terrein is de kwaliteit van de bebouwing achteruitgegaan en daardoor grotendeels niet meer geschikt voor hergebruik of renovatie. Op deze wijze is een 'rotte plek' in het centrum ontstaan, terwijl de locatie kwalitatief veel potentieel heeft om te worden omgevormd tot een aantrekkelijk en toegankelijk deel van het Jekerkwartier. Doordat het gebied momenteel niet openbaar toegankelijk is en de bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg wordt het plangebied als het ware 'onthouden' aan de omgeving. Hierdoor is de beleefbaarheid van het gebied nihil. Ook de historische fabrieksschoorsteen en de binnenzijde van de stadsomwalling zijn niet zichtbaar en dus niet beleefbaar vanuit de openbare ruimte. Het plangebied vraagt derhalve om een nieuwe passende en kwalitatief hoogwaardige invulling.

Een toelichting van het stedenbouwkundig plan op basis waarvan het plangebied zal worden heringericht is staat in Hoofdstuk 4 van deze toelichting.



4 Het plan voor de Looiershof

In dit hoofdstuk wordt het, in het plangebied beoogde bouwplan in hoofdlijnen toegelicht. Het bouwplan kan binnen de bepalingen van de regels van het bestemmingsplan Looiershof afwijken van de hierna opgenomen beschrijving. Om een impressie te krijgen van de beoogde ontwikkeling is in paragraaf 4.1 het stedenbouwkundig kader toegelicht. In paragraaf 4.2 wordt, de ten behoeve van dit plan, uitgevoerde bezonningsstudie beschreven.

4.1 Stedenbouwkundig plan

Door Buro5 is, in samenwerking met JanssenWuts Architecten, de stedenbouwkundige studie 'Binnenstedelijke woningbouwontwikkeling terrein voormalige vermicellifabriek' (rapportnummer SO/BAUDUINTERREIN/20130315, d.d. 15.03.2013) vervaardigd. De studie is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In deze paragraaf wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Achtereenvolgens komen het programma, de bebouwing, de openbare ruimte en de parkeren aan de orde.

Programma

Het, binnen het plangebied, te realiseren programma bestaat uit de toevoeging door nieuwbouw van maximaal 38 grondgebonden en gestapelde woningen en herbouw van 9 bestaande wooneenheden in het topsegment van de Maastrichtse woningmarkt. Voor een beschrijving van het begrip 'topsegment' en de invulling daarvan wordt verwezen naar paragraaf 2.3 ('Gemeentelijk beleid') van deze toelichting. Op basis van de door de gemeente vastgestelde uitgangspunten (principebesluit, zie verder in deze paragraaf), welke voortvloeien uit de wijzigingsregels in het vigerende bestemmingsplan 'Jekerkwartier, herziening 1992', vermeerderd met de uitbreidingsmogelijkheid van 10%, mag het maximale gebruiksoppervlak van de toe te voegen nieuwbouwwoningen samen niet méér bedragen dan 4.620 m². Deze maatvoering is in de regels van bestemmingsplan Looiershof opgenomen (zie verder in paragraaf 4.2 'Gebruiksoppervlakte woningen'). De grondgebonden woningen worden voorzien van een stadstuin.

Het pand Looiersgracht 1 wordt gesloopt en na nieuwbouw wordt op de begane grond een multifunctionele ruimte teruggebracht, die in de huidige situatie ook aanwezig is. De openbaar toegankelijke ruimte is semi-openbaar en zal een groot deel van de dag toegankelijk zijn voor fietsers en wandelaars, en als zodanig opnieuw deel gaat uitmaken van het openbaar gebied van het Jekerkwartier. Daarnaast wordt een ondergrondse stallingsgarage gerealiseerd voor maximaal 180 stallingsplaatsen. De term 'stallingsgarage' duidt op het niet-openbare karakter van de voorziening. De stallingsgarage is primair bedoeld voor de stalling van auto's en ten behoeve van bergingsruimte voor de toekomstige bewoners van de woningen.

In het plangebied, dat een aanzienlijke rol heeft gespeeld in de industriële geschiedenis van Maastricht, wordt tenslotte de cultuurhistorisch waardevolle fabrieksschoorsteen uit 1857 gerestaureerd en behouden. Ook wordt de zuidgevel van het pand, gelegen op het binnenterrein en aan de achterzijde grenzend aan het perceel Grote Looiersstraat 20, dat in gebruik is geweest als magazijn/pakhuis van de voormalige deegwarenfabriek, behouden vanwege de slechte bouwkundige staat wordt het overige deel van het pand gesloopt. De aan de noordgrens van het plangebied gelegen stadsomwalling maakt geen deel uit van het plangebied, maar zal een belangrijke rol spelen in de beleving van dit gebied. Dit historische relict is decennia lang onttrokken geweest aan de openbare ruimte en zal na ingebruikname van het terrein opnieuw te bezichtigen zijn.



Het voornoemde programma is beoordeeld en geaccordeerd door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht. In de onderbouwing van het principebesluit is door het College aangegeven dat het pand Looiersgracht 1 niet in de huidige opzet kan worden behouden vanwege de noodzakelijke ruimte ten behoeve van de bereikbaarheid van het terrein voor de brandweer. De onderstaande afbeelding/3D-impressie toont het stedenbouwkundig plan (bron: Buro 5/Janssen Wuts Architecten) voor het voormalige terrein van de deegwarenfabriek:



Bebouwing

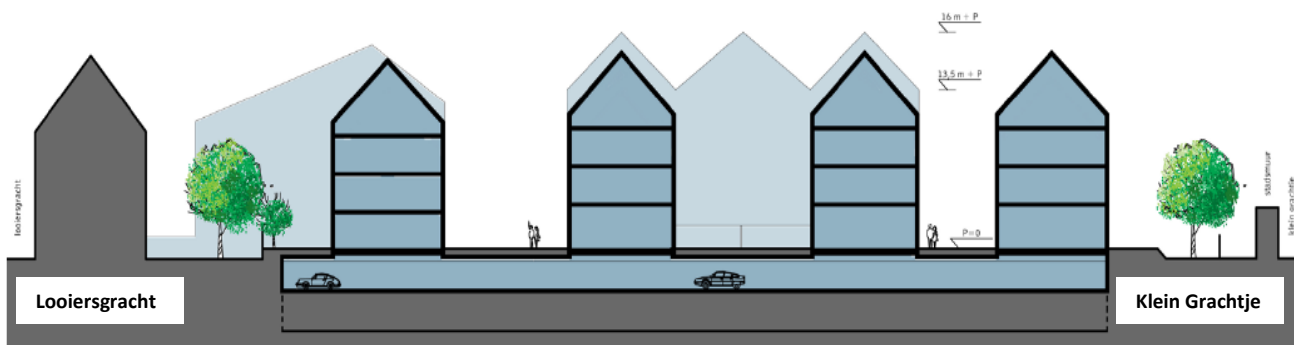
De bebouwing van het terrein is gepositioneerd rond twee hoven, die beide een groene uitstraling krijgen. De stadsomwalling wordt grotendeels vrijgehouden van bebouwing, zodat deze goed zichtbaar is in de openbaar toegankelijke ruimte. Er is bij de stedenbouwkundige invulling optimaal rekening gehouden met de bestaande omliggende bebouwing.

De nieuwe woonbebouwing bestaat uit vijf 'blokken' gestapelde woningen (gelegen aan de zijde van de stadsomwalling) en voor het overige deel uit grondgebonden woningen. De woongebouwen hebben verschillende goot- en bouwhoogten, waarbij het hoogste woongebouw (het centrale U-vormige bouwblok) een maximale goothoogte van 13,5 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter kent. Er is bij elk gebouw getracht de bouwhoogte, waar mogelijk, zoveel mogelijk te beperken om tot een zo gunstig mogelijke ruimtelijk-stedenbouwkundige opbouw te komen in relatie tot de omliggende bestaande bebouwing. Hierdoor heeft elk bouwblok zijn eigen goot- en bouwhoogte; op enkele plekken zijn aan de voor- en aan de achterzijde van een bouwblok verschillende bouw- en goothoogtes opgenomen. Daarmee zijn goothoogtes van gebouwen optimaal op de omliggende bebouwing aangepast. De hoogste maatvoering in het plangebied (goothoogte 13,5 en bouwhoogte 16 meter) is gebaseerd op de in 1992 in het vigerende bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten (wijzigingsregels). De bebouwing zal plaatsvinden in drie bouwlagen met kap. In alle gevallen worden de woongebouwen uitgevoerd met een dakhelling, hetgeen passend is binnen de dakenstructuur van het historische stadscentrum. Het



pand van het voormalige magazijn/pakhuis wordt opnieuw opgebouwd, met behoud van de zuidgevel. Ter plaatse van het pand Looiersgracht 1 wordt het te slopen pand eveneens opnieuw opgebouwd met daar wederom in de multifunctionele ruimte op de begane grond. Langs dit pand is de toegang tot het binnengebied voor de brandweer en vuilophaaldiensten gepositioneerd. Ter hoogte van dit pand wordt tevens de uitrit van de ondergrondse stallingsgarage gerealiseerd, die via een onderdoorgang toegang geeft tot de Looiersgracht. Vanaf de Looiersgracht kan het autoverkeer via de Tongersestraat zijn weg vervolgen richting de singels.

Op de onderstaande afbeelding is een dwarsdoorsnede (van west naar oost) over het plangebied weergegeven met daarin de maatvoering van de woonbebouwing, waarbij de achterliggende schaduw de maximale maat van de woonblokken met de gestapelde woningen vormt (*bron: Buro 5/Janssen Wuts Architecten*):



Semi-openbare ruimte

Tussen de stadsomwalling en de nieuwe woonbebouwing zal een toegangsweg worden gerealiseerd die vanaf de Looiersgracht toegang biedt aan hulpdiensten en vuilnisophaaldiensten en die tevens kan worden gebruikt voor laden en lossen van goederen. Deze toegangsweg zal niet worden uitgevoerd als een doorgaande route en zal bovendien worden voorzien van verkeersremmende maatregelen.

De nieuwe woonbuurt krijgt voorts een open karakter doordat een wandelroute wordt gecreëerd tussen de Tongersestraat en de Grote Looiersstraat. Deze wandelroute leidt door één van de twee hoven, waarvan de meest westelijke als groen en autovrij plein zal worden ingericht. Het oostelijke hof krijgt ook een groene uitstraling, maar hier wordt wel een passage gecreëerd voor het passeren van hulpdiensten. Met name de brandweer zal vanuit twee windrichtingen het gebied moeten bereiken.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in de stallingsgarage, die in maximaal twee ondergrondse bouwlagen onder nagenoeg het hele plangebied wordt gerealiseerd. De stallingsgarage zal een capaciteit hebben van maximaal 180 stallingsplaatsen. De term 'stallingsgarage' duidt op het niet-openbare karakter van deze parkeervoorziening. De stallingsgarage is primair voor de stalling van auto's en ten behoeve van bergingsruimte voor de toekomstige bewoners van de woningen. Daarnaast worden de overige stallingsplaatsen beschikbaar gesteld voor de verhuur aan omwonenden en/of geïnteresseerde bedrijven en instellingen. De ontsluiting van de stallingsgarage zal in één rijrichting plaatsvinden. De ingang wordt gerealiseerd nabij de toegangspoort aan de Grote Looiersstraat en de uitrit is ter hoogte van het pand Looiersgracht 1 gesitueerd.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte voor de, in totaal, 47 woningen kan worden bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Maastricht. Deze parkeernormen, die tevens als bijlage bij de regels van dit plan zijn opgenomen, zijn per zone bepaald. Onderhavig plangebied is gelegen in de zone A1/A2 (binnenstad). De norm voor nieuwe woningen binnen deze zone bedraagt 1,4



parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een behoefte van 65,8, afgerond 66 parkeerplaatsen. Deze kunnen ruimschoots worden ondergebracht in de maximaal 180 stallingsplaatsen tellende stallingsgarage. De overige stallingsplaatsen kunnen worden aangewend voor verhuur aan omwonenden en/of bedrijven en instellingen. Voor wat betreft dit bouwplan kan derhalve worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

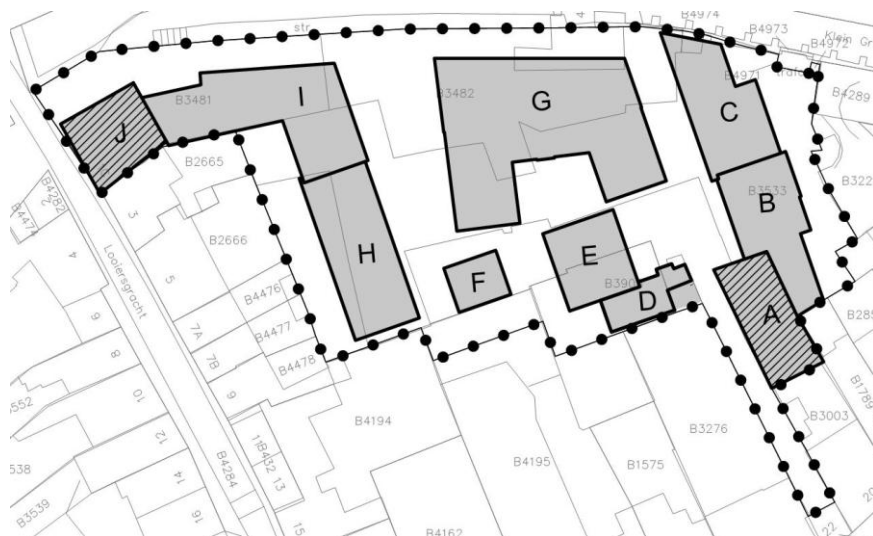
4.2 Gebruiksoppervlakte woningen

Eén van de uitgangspunten voor de medewerking van het College van B&W aan voorliggend bouwplan (principebesluit d.d. 23.04.2013) is dat in het te ontwikkelen woongebied een maximaal bruto woonoppervlak van 4.620 m² mag worden gerealiseerd. Deze maat is gebaseerd op de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan ('Jekerkwartier, herziening 1992') voor het wijzigingsgebied. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat maximaal 35 nieuwe woningen mogen worden gebouwd (toegevoegd) met een netto woonoppervlak van maximaal 3.500 m². Daarbij zijn de bestaande woningen (bestemd voor A 'gr') niet meegerekend. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het vergoten van deze oppervlakte met 10%; dit resulteert in een toegestaan netto woonoppervlak van 3.850 m². De begripsbepalingen van het bestemmingsplan geven daarbij aan dat het netto woonoppervlak moet worden gemeten tussen de binnenwerkse gevelvlakken over alle bouwlagen die als woonruimte zijn bedoeld.

Ten tijde van de vaststelling van het voornoemde bestemmingsplan was NEN-2580:1991 van toepassing. In bijlage B van deze toenmalige norm is aangegeven wat onder 'netto woonoppervlakte' dient te worden verstaan. Om de planontwikkeling ruimtelijk vorm te geven is een vertaalslag gemaakt van netto woonoppervlakte (de term uit de genoemde NEN-norm) naar bruto woonoppervlakte (de gebruikte term bij het principebesluit van het College van B&W). Deze vertaalslag is gemaakt door middel van een factor 1,2. Vermenigvuldiging van de genoemde 3.850 m² met 1,2 resulteert in een bruto woonoppervlak van 4.620 m². Dit oppervlak is het uitgangspunt bij de voorliggende planontwikkeling.

Omdat de term 'bruto woonoppervlak' niet in een NEN-norm of standaardregeling wordt gebruikt is aangesloten bij de definiëring uit de huidige NEN 2580. In de definities van de huidige NEN 2580 is de term 'gebruiksoppervlakte' gedefinieerd als het gaat om de bepaling van woonoppervlakten. Deze definitie is overgenomen in dit bestemmingsplan en is technisch vergelijkbaar met de in het principebesluit genoemde term 'bruto woonoppervlak'.

Op onderstaande afbeelding is de indeling van het plan in de verschillende woonblokken aangegeven:



De gebruiksoppervlakte van alle bebouwing, exclusief de bestaande bebouwing ter plaatse van de woonblokken A en J (reeds bestaande woongebouwen, waarbij blok J daarnaast niet tot het oorspronkelijke wijzigingsgebied behoort), is kleiner dan 4.620 m². Daarmee past het plan binnen de uitgangspunten voor wat betreft dit onderdeel van het principebesluit.

4.3 Bezonningsstudie

Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is niet alleen verricht om de meest gunstige bezonning voor de te realiseren woningen te bepalen, maar ook om te bepalen of omliggende bebouwing geen onevenredige schaduwwerking ondervindt van de nieuwe bebouwing. In bijlage 3 van deze toelichting zijn op pagina 1 de 'beschaduwingsdiagrammen' op respectievelijk 21 maart (begin lente), 21 juni (begin zomer, hoogste stand) en 21 december (begin winter, laagste stand) weergegeven.

De nieuw te bouwen woningen zijn zo optimaal mogelijk, zonder daarbij de bezonning van omliggende percelen onevenredig te beperken, gepositioneerd. De zon komt aan de oostelijke zijde op (duidelijk zichtbaar bij de bezonning van de daken) hetgeen voor de bestaande tuinen gelegen op het oosten (behorende bij de woningen aan de Looiersgracht) in schaduwwerking resulteert. Om 12 uur is echter totaal geen sprake meer van schaduwwerking als gevolg van de nieuwe bebouwing. Dat geldt voor de rest van de dag, omdat de schaduw van de nieuwe woningen zich naar het oosten verplaatst. Voor wat betreft de tuinen behorende bij de woningen aan de Grote Looiersstraat kan worden geconstateerd dat hier geen sprake is van enige schaduwwerking in relatie tot het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van onevenredige schaduwwerking voor bestaande omliggende tuinen als gevolg van de nieuwbouw van de woningen in het plangebied.

Aangepast stedenbouwkundig plan

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van veelvuldig overleg met omwonenden het stedenbouwkundig plan, evoluerend in het planontwikkelingsproces, aangepast. Als gevolg hiervan zijn onder meer bouwhoogtes van diverse bouwblokken verlaagd en zijn bouwvolumes aangepast of anders vormgegeven (voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting). Op basis van deze wijzigingen is een aangepast beschaduwingsdiagram vervaardigd. Beide beschaduwingsdiagrammen zijn opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.



5 Milieu- en overige planologische aspecten

5.1 Water

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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

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

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

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

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden.



Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

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

Watertoets

Door Bureau Verbeek is de rapportage "Watertoets voor locatie Bauduinterrein Maastricht", rapportnummer MA-209.201 en MA-209-203, d.d. 17.10.2014 opgesteld.

Bodemopbouw en grondwater

In de watertoets zijn de bodemopbouw en de grondwaterstand en -loop beschreven. De bovenste zes meter van de bodem vormen de deklaag. Deze deklaag bestaat uit matig doorlatende afzettingen uit leem, klei, zand en grind. Binnen deze deklaag ligt het grondwaterpeil op circa 4,5 meter beneden maaiveld; het grondwater stroomt in noordoostelijke richting. Onder de deklaag liggen het eerste en tweede watervoerend pakket (tot 178 meter diepte). Geconcludeerd is dat de ondergrond in het plangebied niet homogeen is. De leemgrond die zich in veel gevallen direct aan het maaiveld of slechts 2 meter onder het maaiveld bevindt is slecht doorlatend en niet geschikt voor infiltratie.

Bodemverontreiniging

Uit het milieuhygiënisch bodemonderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied sprake is van bodemvervuiling met zware metalen en PAK. Ten behoeve van de infiltratie van hemelwater wordt ervan uitgegaan dat deze vervuiling gesaneerd wordt. Indien dit niet mogelijk is, dan zal gezocht dienen te worden naar een oplossing waarbij het hemelwater wordt hergebruikt in een grijswater systeem of het hemelwater gebufferd wordt en wordt afgevoerd richting HWA-riool of gemengd riool.

Huidige situatie hemelwaterafvoer

In het plangebied zijn geen speciale voorzieningen aanwezig voor de afvoer van het hemelwater. Het plangebied is nagenoeg geheel bebouwd en/of verhard. Het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing en de verharding wordt afgevoerd via het riool.

Berekening voorziening hemelwaterafvoer

Het totaal aan bebouwing, verharding en stallingsgarage-entrees bedraagt in de nieuwe situatie 3.750 m². Voor de hemelwaterafvoer is gerekend met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van ca. 132 m³ (vuistregel 0,035 * 3.750 m²) die valt in drie kwartier. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van 169 m³ (vuistregel 0,045 * 3.750 m²) bij een 100-jaars bui.

Oplossing/systeemkeuze

Met betrekking tot het toekomstige watersysteem is een en ander afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimten. Gezien de slechte doorlaatbaarheid van de grond is infiltratie geen optie. Daarom zijn de mogelijkheden voor bufferen en vertraagd afvoeren onderzocht en is gekozen voor het toepassen van een bufferbuis met vertraagde (handinstelbare) afvoer.

Voor de afvoer van het hemelwater uit het plangebied is in principe maar één mogelijkheid, namelijk richting de Jeker. Daartoe dient een buis naast de oude stadsmuur te worden gelegd. Richting de Jeker wordt gebruik gemaakt van de bestaande onderdoorgang. Hiervoor is een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk. De definitieve keuze van het te realiseren systeem wordt bepaald op basis van het inrichtingsplan van de buitenruimte.



De watertoets van Bureau Verbeek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Ook het pre-wateradvies en het wateradvies van waterschap Roer en Overmaas zijn in deze rapportage opgenomen.

Grondwaterstromen

Eén van de opmerkingen van het Waterschap Roer en Overmaas in het kader van de watertoets is dat de aanleg van de stallingsgarage mogelijk gevolgen kan hebben voor de grondwaterstroming door barrièrewerking. Om de gevolgen daarvan in beeld te brengen is door MOS Grondmechanica BV het memo 'Woningen Grote Looiersstraat te Maastricht: invloed kelder op grondwaterstroming' (rapportnummer M1303257-RH_1, d.d. 27.01.2014) uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekening (rekening houdend met het doorlaatvermogen van de grindlaag, waarbij de onderliggende Krijtlaag is beschouwd als niet-watervoerend) volgt dat de opstuwing van het grondwater direct bij de kelder aan de westzijde minder dan 6 centimeter bedraagt. De verlaging aan de oostzijde bedraagt eveneens minder dan 6 centimeter. Op basis van de zeer beperkte grootte van de opstuwing en de van nature aanwezige fluctuaties wordt het niet noodzakelijk geacht maatregelen te treffen ter vermindering van opstuwing.

Het onderzoek van MOS Grondmechanica BV is als separate bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

5.2 Ecologie

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

Door Bureau Verbeek is het onderzoek, "Locatie Bauduin-Verkennd Natuurwaardenonderzoek" (rapportnummer MA-209.201, d.d. 25.04.2013) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het onderstaande toegelicht.

Resultaten natuurwaardenonderzoek en nader onderzoek

Aan de hand van de resultaten van de veldbezoeken en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur kunnen de volgende conclusies worden getrokken aangaande het voorkomen van beschermde flora en fauna in het onderzoeksgebied:

1. Tijdens het eerste veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied enkele bijzondere muurplanten aangetroffen, namelijk Stengelomvattend havikskruid en Gele helmbloem. Deze soorten komen op verspreide locaties in het onderzoeksgebied in klein aantal voor en daarnaast in aanmerkelijk groter aantal op de voormalige stadsmuur langs de noordrand van het plangebied. Op deze voormalige stadsmuur en de hier boven uitstekende muur van het voormalig armenhuis komen *mogelijk* ook andere bijzondere muurplanten voor. Andere bijzondere natuurwaarden zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en gezien de inrichting ook niet in het plangebied te verwachten.



2. In het onderzoeksgebied komen strenger beschermde planten voor, namelijk Stengelomvattend havikskruid en Gele helmblom. Daarnaast valt te rekenen met de *mogelijke* aanwezigheid van één of enkele andere wettelijk beschermde muurplanten (op de voormalige stadsmuur en de hier boven uitstekende muur van het voormalig armenhuis), één of enkele algemene vleermuissoorten, Steenmarter en één of enkele broedvogelsoorten waaronder mogelijk soorten met jaarrond beschermde nesten of nestplaatsen (Huismus, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart).
3. Wettelijk strenger beschermde (categorie 2 en 3) soorten amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden' komen in het onderzoekgebied niet voor.

Conclusie op basis van de Flora- en faunawet

Op basis van de conclusies uit het eerste veldonderzoek en op basis van de in het rapport beschreven effectbeoordeling voor de relevante soorten uit voorgaande paragrafen kan een aantal conclusies worden getrokken:

- in het onderzoeksgebied zijn (mogelijk) groeiplaatsen aanwezig van beschermde plantensoorten. Ook zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen aanwezig van vleermuizen, Huismus, Gierzwaluw en Grote gele kwikstaart. Nader onderzoek is voor deze wettelijk (streng) beschermde soorten noodzakelijk;
- op basis van het nader onderzoek kan het noodzakelijk zijn om te onderzoeken of verblijfplaatsen behouden kunnen blijven en mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Afhankelijk van de mogelijkheden binnen het onderzoeksgebied, kan de noodzaak ontstaan tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet;
- voor de Steenmarter, maar ook voor andere meer algemene soorten, is het wenselijk de werkzaamheden in het onderzoeksgebied uit te voeren op basis van een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. Op die wijze wordt voldaan aan de Zorgplicht;
- in het broedseizoen kunnen diverse bij wet streng beschermde vogelsoorten tot broeden komen in het onderzoeksgebied. Van de broedvogels zonder jaarrond beschermd nest is het nest alleen beschermd via de Flora- en faunawet gedurende het broedseizoen. Werkzaamheden dienen dan ook buiten deze periode plaats te vinden, dan wel opgestart te worden.

Nader onderzoek is vervolgens uitgevoerd naar aanleiding van de eindconclusie dat nader onderzoek noodzakelijk is om overtreding van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet bij uitwerking en uitvoering van de voorgenomen ingreep uit te kunnen sluiten. Voor slechts een deel van de mogelijk aan te treffen soorten kan gewerkt worden conform een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode.

De rapportage van Bureau Verbeek is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Resultaten nader onderzoek

Door AGEL Adviseurs is nader onderzoek uitgevoerd vastgelegd in de rapportage "Nader onderzoek flora en fauna Bauduinterrein Maastricht" (projectnummer 20130211, d.d. 2.10.2013). Het nader onderzoek is, conform de resultaten van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek, gericht op het voorkomen van vleermuizen, huismus, gierzwaluw, grote gele kwikstaart en beschermde planten en de mogelijke invloed van de werkzaamheden op deze soorten. De veldonderzoeken hebben plaatsgevonden in de periode van begin juni 2013 tot en met september 2013. Daarbij is onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde planten, vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen en de grote gele kwikstaart. In de rapportage zijn de data en tijdstippen aangegeven waarop de verschillende soortgroepen zijn onderzocht. Ook is in de rapportage per soort aangegeven welke constatering tijdens de veldonderzoeken zijn gedaan. Onderstaand zijn de resultaten van het nader onderzoek aangeduid.



Vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aangetroffen. De sloop van de gebouwen leveren geen overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet op.

Huismus

Er zijn geen nestplaatsen van huismussen aangetroffen in het plangebied. De sloop van de gebouwen veroorzaken geen negatieve effecten op huismussen.

Gierzwaluw

Er zijn geen nestlocaties van gierzwaluwen in het plangebied. De sloop van de gebouwen veroorzaken geen negatieve effecten op gierzwaluwen.

Grote gele kwikstaart

Er zijn geen nestlocaties van de grote gele kwikstaart in het plangebied. De sloop van de gebouwen veroorzaakt geen negatieve effecten op de Grote gele kwikstaart.

Flora

De gele helmbloem, stengelomvattend havikskruid en wilde marjolein komen in het plangebied voor. De aangetroffen beschermde planten vallen onder de tabel 2 soorten van de Flora- en faunawet. Tijdens het slopen van de gebouwen die tegen de stadsmuur staan, zal voorzichtig te werk moeten worden gegaan om geen planten te vernielen of de muur dusdanig te beschadigen dat deze niet meer geschikt is als groeiplaats. De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden onder begeleiding van een ter zake kundige ecooloog.

Voor de beschermde planten op het armenhuis, de voormalige fabriek en op de binnenplaats waar auto's staan gestald kan met een door de Minister goedgekeurde gedragscode gewerkt worden. In deze situatie houdt dat in dat de planten verplaatst dienen te worden naar een geschikte locatie binnen het plangebied. De oude stadsmuur is de belangrijkste groeiplaats van de gele helmbloem en het stengelomvattend havikskruid. Deze muur zal behouden blijven, waardoor de soorten zich op de locatie kunnen handhaven, ook op langere termijn.

In de omgeving van het plangebied (Maastricht) zijn meer oude muren aanwezig die begroeid zijn met de gele helmbloem en het stengelomvattend havikskruid. Het natuurlijke verspreidingsgebied wordt door de ingreep niet kleiner. Daarnaast zal de nieuwbouw (op één gebouw na) niet tegen de stadsmuur aan gebouwd worden. Hierdoor zal een veel groter oppervlak van de muur vrij komen, waar zich nieuwe exemplaren kunnen vestigen. De gunstige staat van instandhouding van de gele helmbloem en het stengelomvattend havikskruid komt derhalve niet in gevaar. Voor het werken met een gedragscode is het opstellen van een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

De rapportage van AGEL Adviseurs is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

5.3 Geluid

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



noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Industrielawaai (gezoneerde industrieterreinen):

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

Spoorweglawaai:

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

Wegverkeerslawaai:

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

Invloed plan op omgeving (HGW-beleid)

Vanuit het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht moet tevens gekeken worden naar de akoestische impact van het plan op de omgeving in relatie tot de bestaande situatie. In de bestaande situatie is sprake van op particulier terrein gecreëerde tijdelijke stallingsgelegenheid voor circa 180 plaatsen. Dit genereert een intensiteit van 3 à 4 verkeersbewegingen per stallingsplaats per etmaal. In het nieuwe plan komt (maximaal) hetzelfde aantal stallingsplaatsen terug. Er is derhalve geen sprake van een toe- of afname van verkeersintensiteit als gevolg van dit plan. Een verdere akoestische onderbouwing als gevolg van de nieuwe invulling van het plangebied is derhalve niet noodzakelijk. Er wordt daarnaast nog onderzocht of de toepassing van andere bestrating dan de huidige kasseien tot de mogelijkheden behoort; dit zou leiden tot een afname van de geluidbelasting.

5.4 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu is geen sprake van een bestemmingswijziging, maar van een functiewijziging binnen dezelfde bestemming.

Door BK Bodem is het "Verkennd bodemonderzoek Bauduinterrein te Maastricht" (projectnummer 125077, d.d. 08.01.2013) uitgevoerd. Dit onderzoek bevat naast de resultaten van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek tevens een uitvoerige beschrijving van in het verleden uitgevoerde onderzoeken en de verleende vergunningen. Het meest recent (1997) uitgevoerde onderzoek is verricht door MIKO ("Verkennd bodemonderzoek vermicellifabriek J. Bauduin en garage Van Straaten Maastricht", rapportnummer 11/970416/1-1, d.d. april 1997). Dit onderzoek is destijds uitgevoerd naar aanleiding van verkoop van de locatie en had tot doel het vaststellen van de economische waarde van het onroerend goed. Op basis van archiefonderzoek, interviews en locatiebezoek zijn destijds twaalf deellocaties onderscheiden. Tevens is het terrein in het kader van dat onderzoek op diffuse historische verontreinigingen onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn als input gebruikt voor het nieuw opgestelde historisch en verkennend bodemonderzoek. De rapportage van MIKO uit 1997 is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.



Bij het door BK Bodem uitgevoerde onderzoek is, op basis van historische informatie, uitgegaan van diverse verdachte deellocaties. Daarnaast is het gehele terrein wederom op diffuse verontreinigingen onderzocht, waarbij het verontreinigingsbeeld uit het rapport van MIKO uit 1997 is geactualiseerd (voor een overzicht en begrenzing van de deellocaties wordt verwezen naar de overzichtskaart in bijlage 1.2 van het onderzoek van BK Bodem). Tenslotte is onderzoek uitgevoerd naar de diepere grondlagen.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op de locatie is sprake van een licht tot sterke verontreiniging met zware metalen en een matige verontreiniging met PAK. Deze verontreinigingen hangen samen met de bodemvreemde bijmengingen in de grond in de vorm van baksteenpuin en kolengruis. Deze bijmengingen zijn over vrijwel het gehele terrein aangetroffen. Dit soort verontreinigingen wordt vaker in de binnenstad van Maastricht aangetroffen en valt te categoriseren als diffuse historische verontreinigingen, die gerelateerd zijn aan langdurige menselijke activiteiten ter plekke.

De rapportage van BK Bodem is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Nader onderzoek

Een nader onderzoek naar de omvang van de sterke grondverontreiniging met zware metalen (diffuse verontreiniging) wordt niet zinvol geacht. Dit betekent voor het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) wel dat bij toetsing in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) het gehele onderzoeksterrein (ca. 4.750 m²) als sterk verontreinigd wordt bestempeld en als dusdanig bij een beschikking 'Ernst en Spoed' ook een kadastrale aantekening krijgt. Alle toekomstige graafwerkzaamheden dienen in dat geval in een Wbb-procedure beschreven te worden.

In het kader van het vervolgtraject (beschikking Ernst en Spoed en goedkeuring saneringsplan door bevoegd gezag Wbb) is aanvullend onderzoek naar onder meer asbest noodzakelijk.

Vervolgonderzoek

Bovenstaande rapportage is door middel van vervolgonderzoek in meerdere stappen aangepast en uitgebreid. Door BK Bodem is het "Verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek voormalige Bauduinterrein te Maastricht" (projectnummer 133375, d.d. 05.11.2013) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank in de oprit (deellocatie 1), voormalige pompensokkels (deellocatie 3), de zinkput (deellocatie 4), de ondergrondse benzinetanks in de binnenplaats Verwerhoek (deellocatie 5) en de wasplaats (deellocatie 7) is geen minerale olieverontreiniging in de bodem aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. De hypothese 'verdacht' is onjuist gebleken;
- ter plaatse van het met assen aangevulde terrein ten zuiden van het bedrijfspand (deellocatie 3) en de overige locatie (deellocatie 6) is de bovengrond licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en matig verontreinigd met PAK. Deze verontreinigingen hangen samen met vreemde bijmengingen (met name baksteenpuin en kolengruis). Deze bijmengingen zijn vrijwel over het gehele terrein aangetroffen. Het betreft een diffuse historische verontreiniging die vaker in de binnenstad van Maastricht wordt aangetroffen;
- er is op de locatie geen asbest in de opgeboorde grond/puin aangetroffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- de diepere ondergrond (2 tot 6 meter beneden maaiveld) voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' (leemgrond) en 'Industrie'(zandgrond).

Op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) dient in principe een nader onderzoek te worden verricht naar de omvang van de sterke verontreiniging met barium en zink, matige tot sterke verontreiniging met arseen en matige verontreiniging met PAK en koper in de grond. In onderhavig geval wordt nader onderzoek niet zinvol geacht vanwege de heterogeniteit van de bijmengingen.



Er kan van uit worden gegaan dat de matig tot uiterst puin- en kolengruishoudende bovengrond op het gehele terrein matig tot sterk verontreinigd is en dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigde grond).

Gelet op de voorgenomen locatieontwikkeling en (grootschalige) graafwerkzaamheden wordt aanbevolen de vrijkomende (boven)grond separaat te ontgraven en af te voeren. Daarvoor dient een saneringsplan bij het bevoegd gezag te worden ingediend.

De rapportage van BK Bodem is als separate bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

Verkennd onderzoek asbest in grond Grote Looiersstraat 28 te Maastricht, BK Bodem, projectnummer 144127, d.d. 03.11.2014

Aanvullend op het verkennend bodemonderzoek is door BK Bodem tevens een onderzoek 'asbest in grond' uitgevoerd. Tijdens de visuele inspectie op de locatie zijn in de uitgegraven grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Mede gelet op de aangetroffen bijmengingen (<5%) aan baksteenpuin worden analyses niet noodzakelijk geacht. Uit het vooronderzoek asbest blijkt dat er ook geen reden is om te veronderstellen dat een verontreiniging met asbest aanwezig is. aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De bodemlocatie is onverdacht.

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten aanzien van asbest bestaat geen aanleiding om een bodemverontreiniging met asbest te verwachten.

De rapportage van BK Bodem is als separate bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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



Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor.

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

Gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Analyse plangebied1. Transport van gevaarlijke stoffen:**Spoor**

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in de toekomst zal over dit spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor de spoorlijn geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;



- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (circa 1.200 meter). Aangezien met de ontwikkeling van 47 woningen sprake is van een toename van het groepsrisico dient de gemeente Maastricht een verantwoording van het groepsrisico op te stellen.

Verantwoording groepsrisico spoor

Het initiatief ligt binnen zone 3 van een spoorweg, waarvoor binnen de gemeente Maastricht verantwoordingsniveau 3 geldt, het lichtste verantwoordingsniveau. Dit niveau wordt toegepast op locaties die op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron zijn gelegen en waar alleen het toxische scenario nog relevant is. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevinden zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

- *Ontwikkeling groepsrisico*

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

- *Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico*

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

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

Ook het bestrijdbaarheidsvraagstuk 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 luchtbehandelingsinstallaties 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.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Wegen

Rijkswegen

Door de gemeente Maastricht loopt de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat:



- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied komt van 30 meter;
- de Rijkswegen een invloedgebied hebben van ruim 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van de A2.

Provinciale en gemeentelijke wegen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplafond vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit zal ook in het toekomstige Basisnet niet het geval zijn. Uitzondering hierop is de N2 die door Maastricht loopt. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt maar dusdanig beperkt dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De gemeente Maastricht beschikt daarnaast over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorrad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico zal nihil zijn.

Verantwoording groepsrisico wegen

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevinden zich binnen het invloedgebied van een provinciale of gemeentelijke weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. 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 invloedgebied 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 invloedgebied 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 invloedgebied 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 veiligheidsmaatregelen niet realistisch.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. In of nabij het plangebied is geen hogedrukgasleiding gelegen. De meest nabijgelegen hogedruk gasleiding is gelegen op ruim 420 meter van het plangebied. Aangezien het invloedgebied van buisleidingen maximaal 200 meter bedraagt is dit aspect derhalve niet relevant in het kader van externe veiligheid in dit plangebied.



Water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

Het plangebied ligt op circa 450 meter van de Maas en derhalve binnen het invloedsgebied. Tot 25 meter (gemeten vanaf de oeverlijn) moet rekening worden gehouden met brandbare vloeistoffen, in de zone 25 - 90 meter dient rekening te worden gehouden met een BLEVE en vanaf 90 meter hoeft enkel nog rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Van een verantwoordingsplicht groepsrisico is sprake op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn. Aangezien met de ontwikkeling van 47 woningen sprake is van een toename van het groepsrisico dient de gemeente Maastricht een verantwoording van het groepsrisico op te stellen.

Verantwoording groepsrisico water

Het initiatief ligt binnen zone 3 van een vaarweg, waarvoor binnen de gemeente Maastricht verantwoordingsniveau 3 geldt, het lichtste verantwoordingsniveau. Dit niveau wordt toegepast op locaties die op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron zijn gelegen en waar alleen het toxische scenario nog relevant is. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevinden zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

- *Ontwikkeling groepsrisico*
Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.
- *Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico*
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.
- *De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*
Ook het bestrijdbaarheidsvraagstuk 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 luchtbehandelingsinstallaties 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. Deze



verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Voor de gemeente Maastricht beperken deze risicovolle inrichting zich tot 9 LPG tankstations en tien andersoortige risicovolle inrichtingen. Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen LPG-tankstation gelegen, noch zijn andere risicovolle bedrijven in de nabijheid gelegen. Er zijn geen belemmeringen dienaangaande voor de voorliggende planontwikkeling.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan. Het aanwezige groeps- en restrisico wordt, gezien de voorliggende situatie, aanvaardbaar geacht.

5.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 47 woningen ter plaatse van een bestaand bedrijfsterrein en bestaande woningen. Het bedrijfsterrein zal ten behoeve van deze ontwikkeling volledig komen te vervallen. In het voorgaande is aangegeven dat woningbouwontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg niet leiden tot (in betekende mate) verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien het voorliggende plan 'slechts' in de bouw van 47 woningen voorziet kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 b onder 1 Wet Milieubeheer geen belemmering vormen voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.



Besluit gevoelige bestemmingen

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

Plangebied

Woningen zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de jaarrapportage luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie**5.7.1 Archeologie**

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is het "Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Grote Looiersstraat/Bauduinterrein te Maastricht" (rapportnummer 3270, d.d. 17.01.2013) uitgevoerd.

Verwachting

De eerste stadsmuur van Maastricht uit 1230 liep direct ten noorden van het plangebied. Langs de veldzijde van de muur liep een gracht, mogelijk is deze binnen het plangebied aanwezig. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt vanaf het einde van de 13^{de} eeuw binnen de ommuurde stadskern van Maastricht. De kans op het aantreffen van resten die gerelateerd zijn aan de stedelijke ontwikkeling is dan ook groot. De resten kunnen onder meer bestaan uit funderingsresten, beerputten, afvalkuilen en ophogingspakketten. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de boven het hoogste grondwaterpeil (450 cm –mv) heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Andere typen indicatoren (aardewerk en bouw materiaal) zijn waarschijnlijk matig goed geconserveerd. De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren. Behalve laat- en post-Middeleeuwse resten moet in het plangebied ook



rekening worden gehouden met resten uit de prestedelijke periode. De resten zullen zich bevinden in de top van de oeverafzettingen van de Jeker. Aangezien het plangebied al vanaf de 13^{de} eeuw deel uit maakt van de historische kern van Maastricht is het mogelijk dat dergelijke resten zijn verstoord. Teneinde deze verwachting te toetsen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten

Concluderend blijkt uit het booronderzoek dat zich binnen de verstoringsdiepte waarschijnlijk grachtvullingen, stadsophogingspakketten en mogelijke funderingsresten bevinden. De resten zijn niet nader te dateren. Archeologisch waardevolle resten vanaf de 13^{de} eeuw en mogelijk ook uit de prestedelijke periode kunnen aanwezig zijn binnen het plangebied. Geadviseerd wordt een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Verder wordt geadviseerd het slopen van de opstallen alleen bovengronds uit te voeren, zodat ondergrondse funderingen behouden blijven, teneinde eventuele archeologische resten zoveel mogelijk intact te laten en archeologisch onderzoek van de funderingen mogelijk te maken. Het proefsleuvenonderzoek dient zoveel mogelijk te worden afgestemd met sloop- en graafwerkzaamheden ten behoeve van de toekomstige bebouwing.

De rapportage van ADC Archeoprojecten is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is het gehele plangebied in het kader van de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' (zie ook paragraaf 2.3) aangeduid als 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone a'; deze toekenning is gebaseerd op het archeologisch rapport behorende bij de regeling van het Maastrichts Erfgoed in het bestemmingsplan 'Centrum', waarvan een selectie gericht op het voorliggende plangebied is toegevoegd als bijlage 2 van de regels behorende bij dit plan. De 'archeologische zone a' vormt het archeologisch regime waarbij de hoogste trefkans op archeologische waarden wordt verwacht. Aan de dienaangaande in de juridische regeling opgenomen plicht tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is voor dit plan voldaan.

Archeologisch vervolgonderzoek

In het kader van de bescherming van mogelijke archeologische waarden ter plaatse van het plangebied is in overleg met de gemeentelijke archeoloog overeengekomen dat:

- de bouwput, benodigd voor de aanleg van de stallingsgarage, door middel van een zogenaamd 'soilmixsysteem' zal worden geconstrueerd. Dit houdt in dat de wanden van de put op trillingvrije wijze in de bodem worden ingebracht, waarna de put uitgegraven kan worden en ten slotte de vloer gestort zal worden.
- het archeologisch onderzoek zal plaatsvinden in de periode na de sloop van de opstallen en het aanbrengen van de putwanden, maar in elk geval vóór het uitgraven van de put (dit zal deels door middel van archeologisch onderzoek gebeuren);
- het onderzoek zal in eerste instantie de vorm hebben van een proefsleuvenonderzoek, waar en wanneer nodig direct om te zetten in een definitieve archeologische opgraving.

Het programma van eisen voor bovengenoemde onderzoeken is door de gemeentelijke archeoloog opgesteld en is opgenomen in separate bijlage 12 bij deze toelichting.

5.7.2 Cultuurhistorie

In de deelrapporten 'Inventarisatie' en 'Ruimtelijke karakteristiek', die onderdeel uitmaken van de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Centrum' is de geschiedenis (bouwgeschiedenis en gebruiksgeschiedenis) van dit overwegend industrieel in gebruik geweest terrein beschreven. Ook zijn de op het terrein aanwezige cultuurhistorische waarden beschreven. Met name dit laatstgenoemde onderwerp is relevant voor het bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 2.3 ('Gemeentelijk beleid') reeds is aangegeven hanteert de gemeente Maastricht het Maastrichts Erfgoed als planologisch beschermingsregime in het bestemmingsplan. De werking en toepassing



daarvan in het bestemmingsplan zijn in genoemde paragraaf reeds toegelicht. Voor dit specifieke bestemmingsplan is uit het rapporten voor bestemmingsplan 'Centrum' een bijlage vervaardigd met daarin de cultuurhistorische waarden van dit specifieke plangebied. Deze selectie is samen met de selectie voor de archeologische aspecten omgevormd tot een bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn de volgende cultuurhistorische waarden te onderscheiden die zodanig van belang zijn dat deze onder het beschermingsregime van het Maastrichts Erfgoed zijn gebracht (de stadsomwalling is formeel gelegen buiten het plangebied en wordt derhalve hier niet meegenomen).

1. Magazijn/pakhuis

De toegangsweg vanaf de Grote Looiersstraat leidt naar het voormalige fabrieksterrein. Aan de rechterzijde is een in de industriële periode als magazijn gebruikt gebouw gelegen dat restanten bevat van 17^{de} eeuwse metselwerk. Daarbij gaat het om het achterhuis van het gecombineerde pand op nummer 20, waarbij aan de westkant een smalle uitbouw het voor- en achterhuis met elkaar verbond. Vanaf het midden van de 19^{de} eeuw is het pand meermaals ingrijpend verbouwd, waarbij het dak iets is verlaagd. In het pand bevindt zich thans nog een kantoorunit. Een deel van het pand is in gebruik (geweest) als atelierruimte. Dit pand is cultuurhistorisch dermate interessant dat het formeel onderdeel uitmaakt van de planologische beschermingsregime van het Maastrichts Erfgoed (thans nog aangeduid als 'dominant bouwwerk'). Echter, vanwege de zeer slechte bouwkundige staat van het pand is in overleg met het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) besloten het magazijn toch grotendeels te slopen. Afgesproken is dat getracht wordt de zuidgevel te behouden en vervolgens wordt het pand herbouwd in een vergelijkbare bouwmassa. De zuidgevel is derhalve op de verbeelding opgenomen met een bouwaanduiding 'kenmerkend bouwwerk', omdat deze zal worden behouden.

2. Fabrieksschoorsteen

De in het verlengde van de toegangsweg gelegen fabrieksschoorsteen uit 1857 is een 'dominant bouwwerk' binnen het Maastrichts Erfgoed en is als zodanig ook op de verbeelding van het bestemmingsplan Looiershof aangeduid. Uit onderzoek blijkt dat de schoorsteen waarschijnlijk de oudste in zijn soort in Nederland is. De schoorsteen is deels ingebouwd in fragmenten van een ouder gebouwtje dat pas is ontstaan na 1830 en aanvankelijk groter was. Nu hoort het gebouw grotendeels bij Grote Looiersstraat 24. Daarmee zijn de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische elementen benoemd.



Fabrieksschoorsteen uit 1857 (bescherm)



Magazijn/pakhuis



3. Pand Looiersgracht 1

Het pand Looiersgracht 1 is in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' opgenomen als 'dominant bouwwerk' en maakt daarmee onderdeel uit van het beschermingsregime van het Maastrichts Erfgoed. In overleg met de gemeente Maastricht is de bescherming van dit pand echter komen te vervallen omdat de plek vanwege veiligheidseisen (ten behoeve van brandweer en andere hulpdiensten) de enige locatieplek is waar de tweede ontsluiting van het terrein kan worden gerealiseerd. Op deze plek wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met vergelijkbare bouwmassa (een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter). Door de nieuwbouw van dit pand kan, ten behoeve van de tweede ontsluiting, voldoende wegbreedte worden gerealiseerd om hulpdiensten met materieel het terrein te kunnen laten betreden.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

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

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Looiershof' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

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

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Een belangrijke begripsbepaling is de definitie van 'peil' vanwege de hoogteverschillen die in het plangebied aanwezig zijn. Gekozen is voor een onderscheid in bouwwerken die zijn gelegen aan de Looiersgracht (omdat deze weg hoger ligt dan de rest van het plangebied) en op andere locaties binnen het plangebied:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de Looiersgracht grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen zijn, conform de SVBP2012, standaardbegrippen en standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 14)

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

- een anti-dubbeltelbepaling;



- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en is een voorrangregeling opgenomen voor de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 7) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Groen

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk semi-openbare groenvoorzieningen (openbaar toegankelijke voorzieningen). Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen en de ondergrondse stallingsgarage mogen, op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht. Ook kunnen binnen deze bestemming voorzieningen voor langzaam verkeer (zoals fietspaden en wandelpaden) en water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 4: Enkelbestemming Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan wegen die als verblijfsgebieden functioneren. Binnen deze bestemming kunnen eveneens geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van additionele voorzieningen en de ondergrondse stallingsgarage. Wel mogen hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, onder meer voor geleiding van het verkeer. Ook kunnen binnen deze bestemming groenvoorzieningen en water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 5: Enkelbestemming Wonen

Gekozen is voor een regeling waarbij onderscheid wordt gemaakt in grondgebonden en gestapelde woningen. Gestapelde woningen zijn op de verbeelding van een bouwaanduiding [gs] voorzien en



zijn voorzien van bouwvlakken. Hoofdbebouwing dient binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. In de regels is voorts opgenomen dat maximaal 47 woningen mogen worden gerealiseerd binnen deze bestemming. Voorts kan een stallingsgarage worden gerealiseerd tot een diepte van 10 meter beneden peil (exclusief constructies) met bijbehorende in- en uitritten. Ook kunnen binnen deze bestemming groenvoorzieningen en water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast is een bouwaanduiding opgenomen voor dakterrassen (*[sba-dt]*) op verschillende plekken in het plangebied.

Aan huis gebonden beroepen en guesthouse (tot twee kamers) zijn rechtstreeks toegestaan, evenals kamerbewoning voor maximaal twee kamers en indien de verhuurder in het pand woonachtig is. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid is niet rechtstreeks toegestaan en kan via een afwijkingsprocedure (onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt. Woningplitsing en mantelzorg zijn niet rechtstreeks toegestaan. Voorts zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor mantelzorg, woningplitsing en kamerverhuur voor drie of meer kamers en/of ingeval de verhuurder niet in hetzelfde pand woonachtig is.

De ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-multifunctionele ruimte (sgd-mr)' aanwezige multifunctionele ruimte mag worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies, culturele functies, kantoren zonder baliefunctie, ateliers en al dan niet aan huis gebonden consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, mits de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving.

Artikel 6: Dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

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

In dit plangebied is archeologisch sprake van een 'archeologische zone a', die voor het gehele plangebied geldt; deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven (swr-a). Deze aanduiding houdt in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze zone, afhankelijk van de omvang daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders om deze aanduiding van de verbeelding te halen.

Op cultuurhistorisch vlak is sprake van de aanduiding '*[sba-db]*' (dominant bouwwerk), die opgenomen is voor de historische fabrieksschoorsteen en de aanduiding '*[sba-kb]*' (kenmerkend bouwwerk) die is gegeven aan de zuidgevel van het voormalige magazijn (zoals eerder in deze toelichting besproken). De regels zijn verbonden aan een omgevingsvergunningstelsel. De toets van plannen aan cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt in de bestemmingsplantoets de afweging op grond van cultuurhistorie plaats.

Artikel 7: dubbelbestemming Waterstaat- Beschermingszone primair water

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van de zone van 5 meter aan weerszijden van de oever van de rivier de Jeker. Deze is op de legger van het Waterschap Roer en



Overmaas als 'primair water' opgenomen, als gevolg waarvan deze bescherming in het bestemmingsplan dient worden opgenomen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd na voorafgaande toestemming van de waterbeheerder.

6.4 Crisis- en herstelwet

Sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Deze wet is enerzijds gericht op de versnelling van infrastructurele projecten, waaronder bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Anderzijds beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis. Voor de Crisis- en herstelwet heeft het kabinet in kaart gebracht welke projecten met een significant effect op werkgelegenheid en economie te maken hebben met juridische belemmeringen. Het resultaat is een breed palet van in totaal 58 projecten en een aantal categorieën. Daaronder vallen onder meer projecten op het gebied van duurzame energie, verbetering van de infrastructuur, bevordering van stedelijke ontwikkelingen en kustverdediging. De Crisis- en herstelwet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee het kabinet procedures inkort, wetgeving stroomlijnt, het aantal benodigde vergunningen terugdringt en meer duidelijkheid schept in bestuurlijke verantwoordelijkheden. Alle Europese en internationale regelgeving blijft volledig van kracht.

In de Chw zijn twee bijlagen opgenomen (Bijlage I en II), waarin de plannen waarop de Chw van toepassing kan zijn, zijn weergegeven. Bijlage I richt zich op een aantal algemene categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten en Bijlage II op een aantal concrete grote ruimtelijke projecten.

Op basis van artikel 3.1 van Bijlage I (categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten) van de Chw kan dit project (gebiedsontwikkeling van lokaal belang met meer dan 11 woningen) worden geschaard onder de Chw. Dit houdt in dat de afwikkeling van de procedure op sommige punten sneller kan plaatsvinden. Zo dient de beslissing van de Raad van State op eventuele beroepen te worden afgehandeld binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn. Verder geldt onder meer het relativiteitsvereiste bij het instellen van beroep door belanghebbenden.

Resumerend kan worden aangegeven dat de Crisis- en herstelwet op dit plan van toepassing is.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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



8 Handhavingsparagraaf

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

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden en dient tot rechtszekerheid voor bewoners en gebruikers. Zij dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Communicatie met de omgeving

Het stedenbouwkundig plan, dat tezamen met enkele randvoorwaarden door het College van B&W d.d. 23.04.2013 werd geaccordeerd, is op 14.05.2013 gepresenteerd aan de raadscommissie Stadsontwikkeling. Deze heeft het plan geaccordeerd en aangegeven dat de procedure een aanvang kan nemen.

Focus International Real Estate heeft continue vanaf het eerste initiatief reeds in een vroeg stadium overleg gepleegd met buurtbewoners, ondernemers en het buurtplatform. Ook is (persoonlijk- en groeps-) overleg gevoerd met bewoners van de aan het plangebied grenzende panden gelegen aan de grote Looiersstraat, Looiersgracht, Verwerhoek en Kleine Gracht. Dit overleg heeft geleid tot een vaststellingsovereenkomst tussen de ontwikkelende partijen en omwonenden. Deze vaststellingsovereenkomst is d.d. 29.01.2015 ondertekend door de ontwikkelende partijen en d.d. 30.01.2015 ondertekend door de omwonenden. Hieruit blijkt dat er voldoende draagvlak aanwezig is bij de omwonenden voor de uitvoering van dit plan; dit was één van de voorwaarden bij de principemedewerking van het College van Burgemeester en Wethouders. Voor een overzicht van het communicatietraject wordt verwezen naar separate bijlage 8 bij deze toelichting.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Looiershof is voor advies voorgelegd aan de provincie Limburg, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Waterschap Roer en Overmaas, Brandweer Zuid-Limburg en Rijkswaterstaat. De gemeente heeft een reactie ontvangen van Rijkswaterstaat, Waterschap, de Provincie Limburg en de Brandweer Zuid-Limburg. Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen overlegreacties.

A. Overlegreacties

1. Rijkswaterstaat heeft in haar mail van 3 december 2013, kenmerk 2013.53771, aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien deze locatie niet in het beheersgebied ligt van Rijkswaterstaat.

- *reactie: deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

2. Waterschap Roer en Overmaas heeft in haar brief van 16 december 2013, kenmerk 20113.56321, aangegeven dat het voorontwerp aanleiding geeft tot maken van de volgende opmerkingen:

- a. ten aanzien van het bufferen van hemelwater zijn er 3 varianten uitgewerkt, zijnde toepassen van Aquaflo, ondergrondse kratten of een bovengrondse berging. Hoewel alle 3 varianten voldoen aan de richtlijnen van het Waterschap gaat voorkeur uit naar bovengrondse berging vanwege de betere beheersbaarheid en robuustheid. Vanwege de aanwezige bodemverontreiniging is het bij elke variant van belang deze waterdicht uit te voeren.

- *reactie: het streven is in te zetten op een bovengrondse berging, mocht dit vanuit economisch-financiële gronden te duur zijn dan kan als terugvaloptie een ondergrondse voorziening worden overwogen.*



- b. in het plan wordt uitgegaan van een vertraagde afvoer naar de noordelijke Jekertak en naar de oude Jekertak onder de Grote Looiersstraat. Deze laatste is niet meer aanwezig. Dit betekent dat al het hemelwater na tijdelijke berging zal moeten worden afgevoerd naar de noordelijke Jekertak, waarbij het nadere ontwerp van het terrein rekening dient te worden gehouden.

- *reactie: het is juist dat al het hemelwater moet worden afgevoerd naar de noordelijke Jekertak.*

- c. gevraagd wordt aandacht te besteden aan de grondwatersituatie ter plaatse en om na te gaan of de realisatie van de parkeergarage geen nadelige gevolgen heeft voor de omliggende bebouwing wegens mogelijke verandering van de grondwaterstromen.

- *reactie: op basis van een modelmatige grondwateranalyse is gebleken dat de effecten voor de grondwaterstand beperkt zijn. Wel is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen naar de aanwezige mergellagen. De aanwezige mergellagen kunnen van invloed zijn op het grondwaterstandsverloop/bemaling tijdens de bouw.*

3. Brandweer Zuid-Limburg heeft in haar brief van 18 december 2013, kenmerk 2013.57259, aangegeven dat het voorontwerp aanleiding geeft tot maken van de volgende opmerkingen:

1. in relatie tot de afstand van het bouwplan tot de risicobronnen van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en water wordt geadviseerd inzake de zelfredzaamheidsmaatregelen, waaronder vergroten van risicocommunicatie, waarschuwingssysteem bij het vrijkomen van toxische dampen in het bouwplangebied, snel schuilen bij vrijkomende toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen van ventilatie in objecten in het bouwplangebied en het inrichten van een bedrijfsnoodplan en BHV en oefenen met een toxisch scenario.

- *reactie: deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

2. de bluswatervoorziening dient uitgebreid te worden. Hierover dient met de Brandweer contact te worden opgenomen teneinde de juiste ligging van de brandkranen te kunnen bepalen.

- *reactie: deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

3. ten aanzien van de bereikbaarheid door de Brandweer van de locatie worden de richtlijnen doorgegeven en verzocht om contact op te nemen met de Brandweer in relatie tot de uitwerking van de plannen.

- *reactie: deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

4. de provincie Limburg heeft in haar mail van 16 januari 2014, kenmerk 2014.02743, aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerking:

Het plan is in strijd met de verordening Wonen Zuid-Limburg, aangezien er meer nieuwe woningen gebouwd wordt dan gesloopt en vanwege het feit dat er niet voldaan wordt aan de in de Verordening gestelde kwaliteitscriteria. Indien invulling wordt gegeven aan de op 1 november 2013 gemaakte bestuurlijke afspraak dat de gemeente alle geprioriteerde bouw- en herstructureringsplannen als een totaalpakket bij de regionale overlegtafel inbrengt en dit totaalpakket daar positief wordt beoordeeld, kan het bouwplan doorgang vinden.

- *reactie: op 6 februari 2014 heeft, indachtig de op 1 november 2013 gemaakte afspraak, bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Regio Maastricht en Mergelland over alle geprioriteerde bouw- en herstructureringsplannen. In dit bestuurlijk overleg is ingestemd met het totaalpakket, hetgeen betekent dat voldaan wordt aan 4 van de 6 kwaliteitseisen zoals genoemd in de verordening Wonen Zuid-Limburg, dat strijdigheid met de verordening Wonen Zuid-Limburg niet meer aan de orde is en dat voorliggend bouwplan doorgang kan vinden. Een verklaring van geen bezwaar van genoemde Regio is bijgevoegd c.q. wordt in het bestemmingsplan Looiershof opgenomen. In de toelichting van*



het bestemmingsplan Looiershof wordt in de paragraaf 2.2 (Provinciaal Beleid onder kopje 'Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2013) hier nader op ingegaan.

De ingekomen reacties zijn in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. → **P.M.**



Bijlage 1 Reacties vooroverleg



Bijlage 2 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording



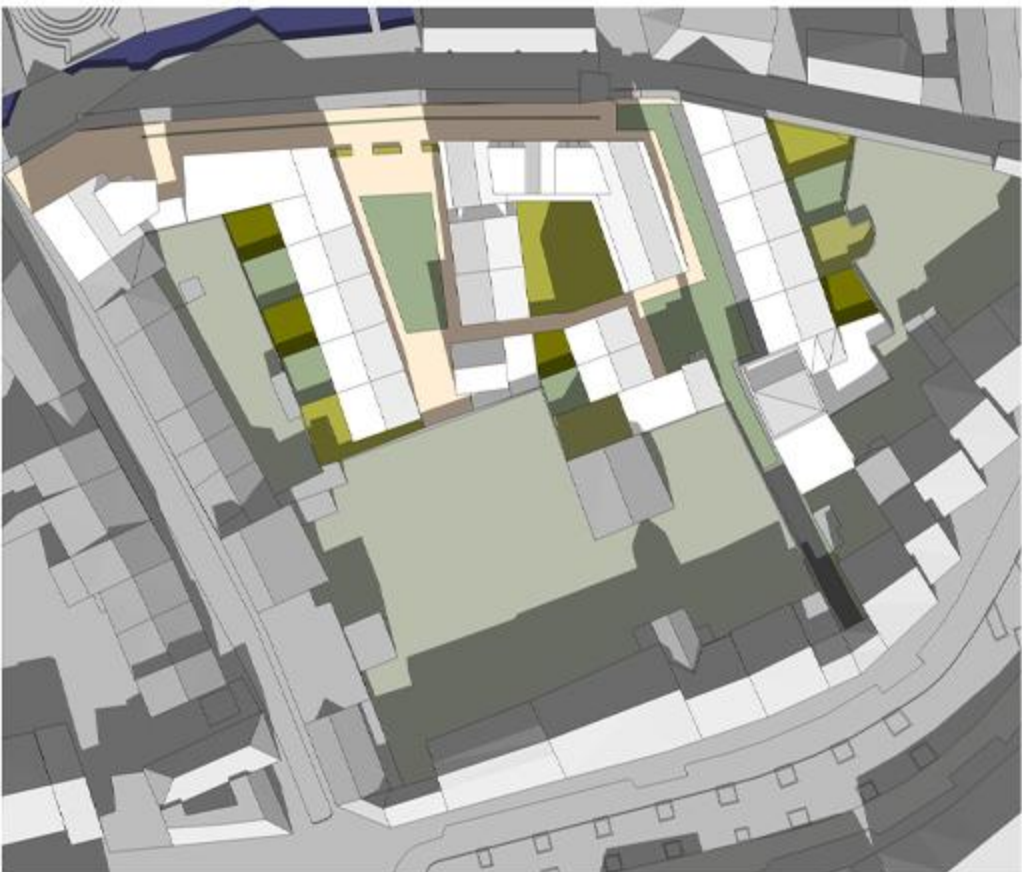
Bijlage 3 Beschaduwingsdiagrammen



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan



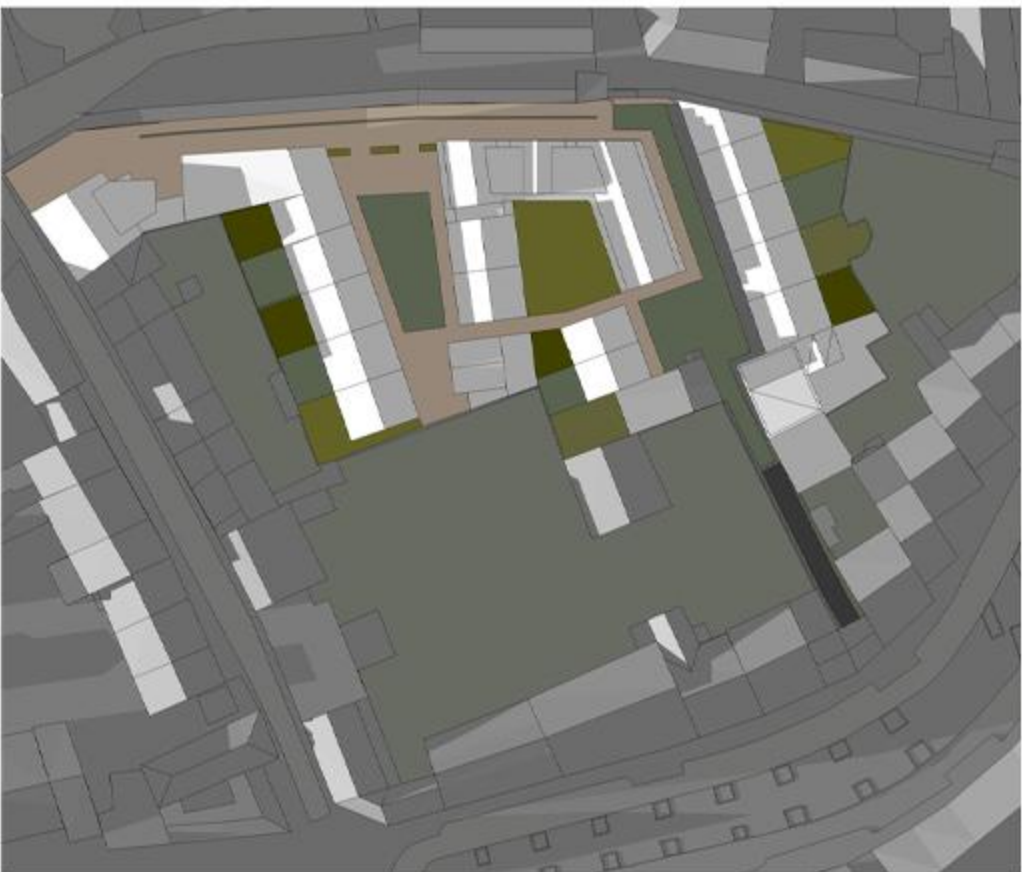
21 maart 09:00u



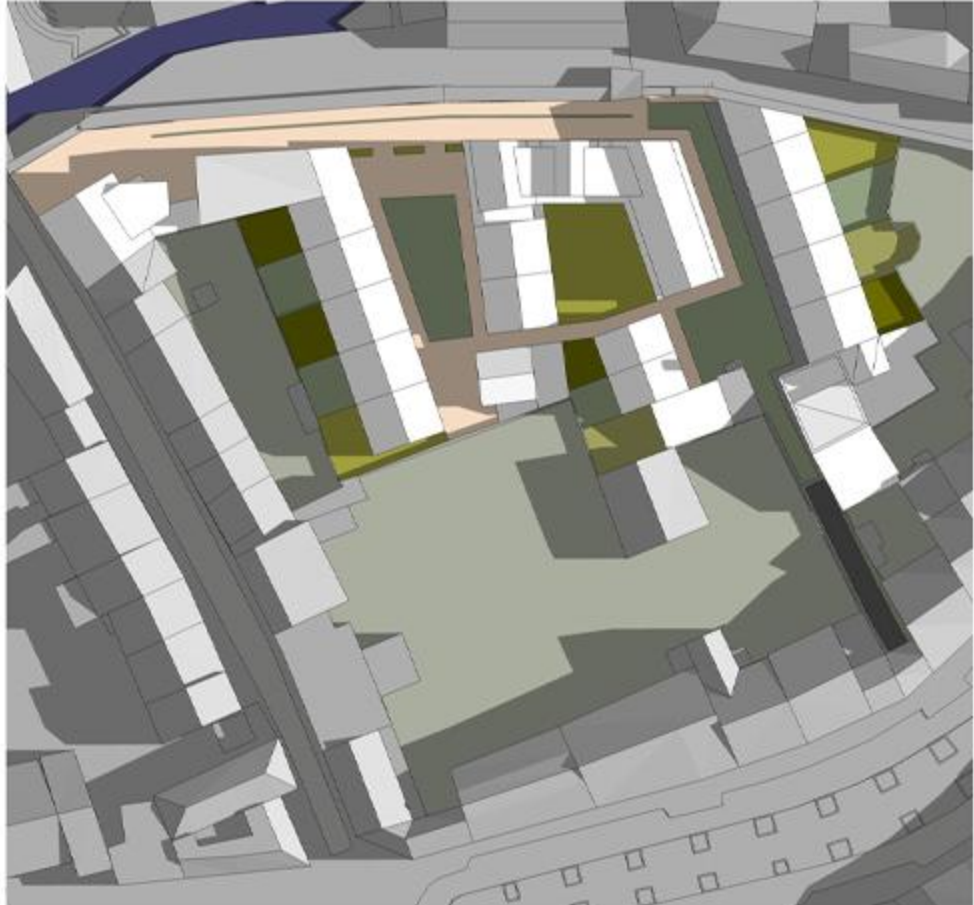
21 maart 12:00u



21 maart 15:00u



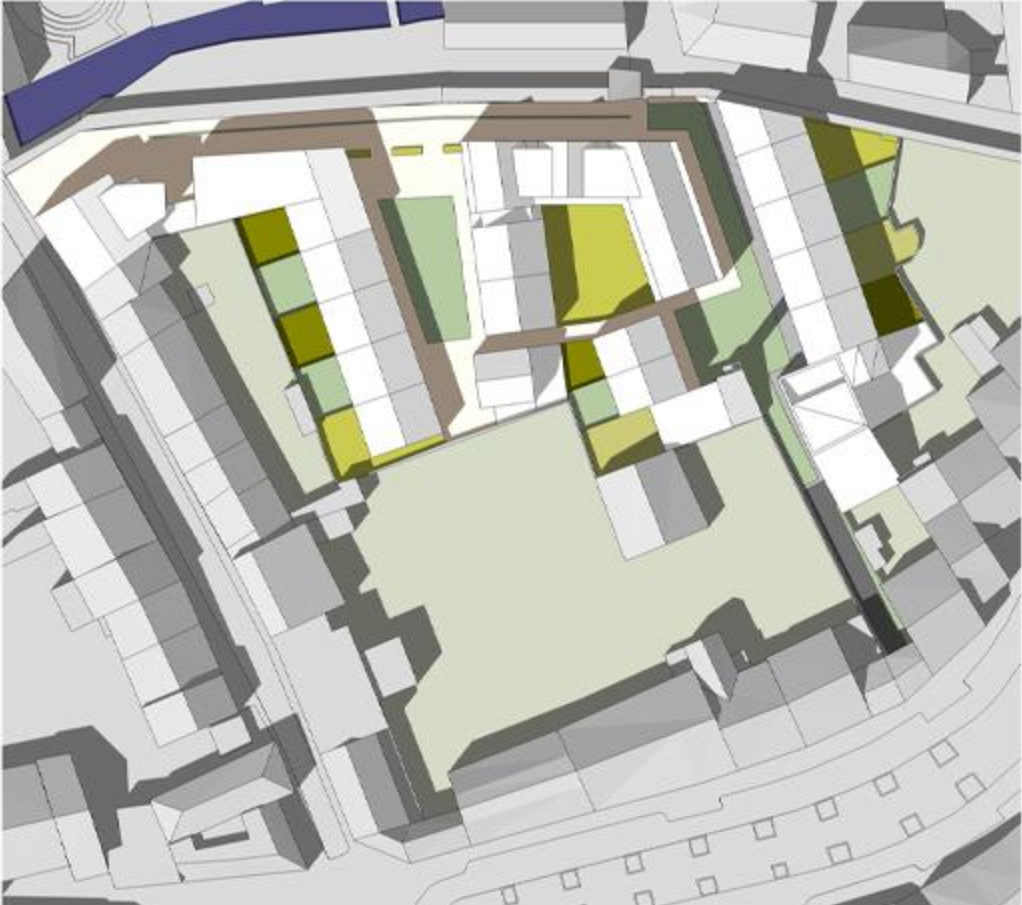
21 maart 18:00u



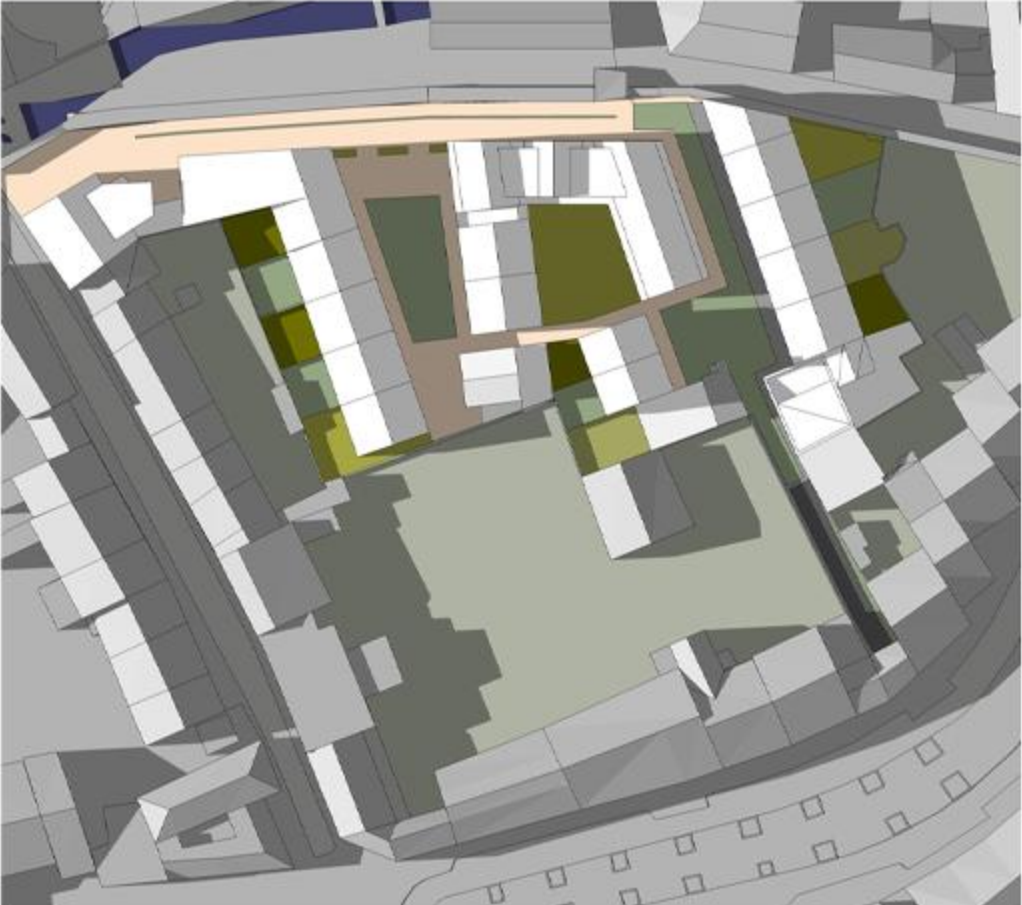
21 juni 09:00u



21 juni 12:00u



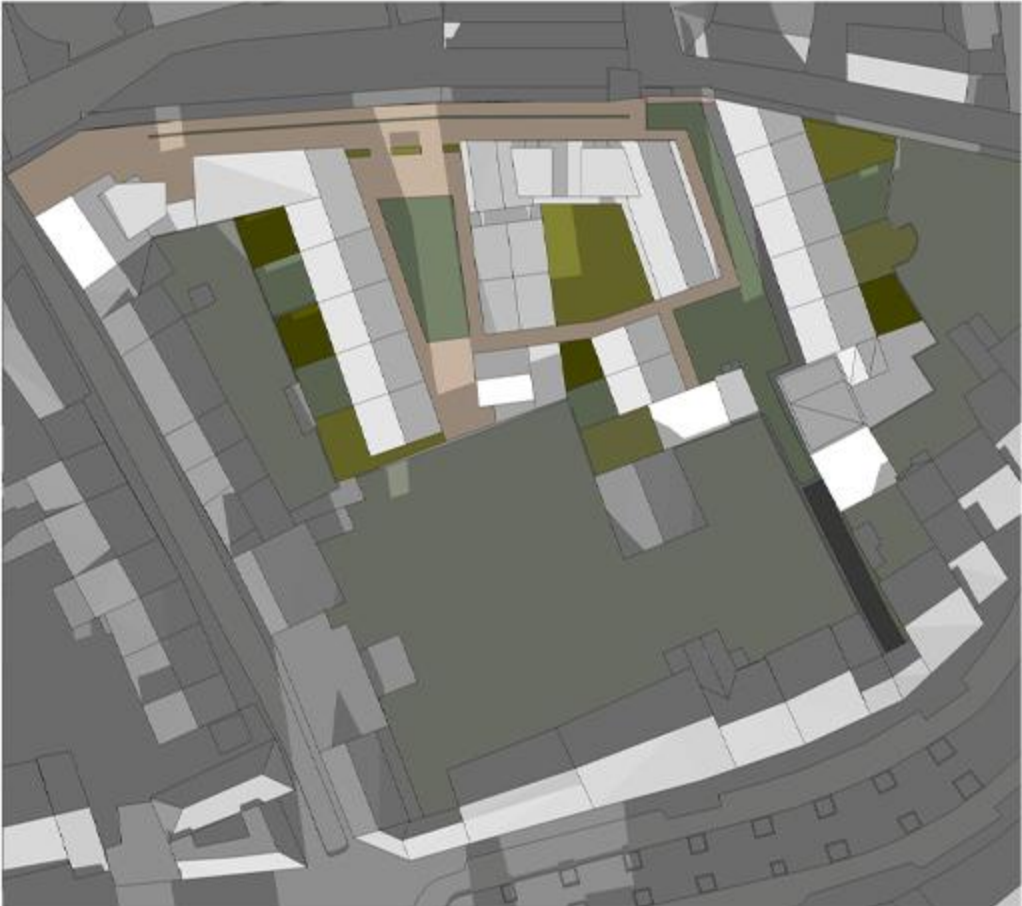
21 juni 15:00u



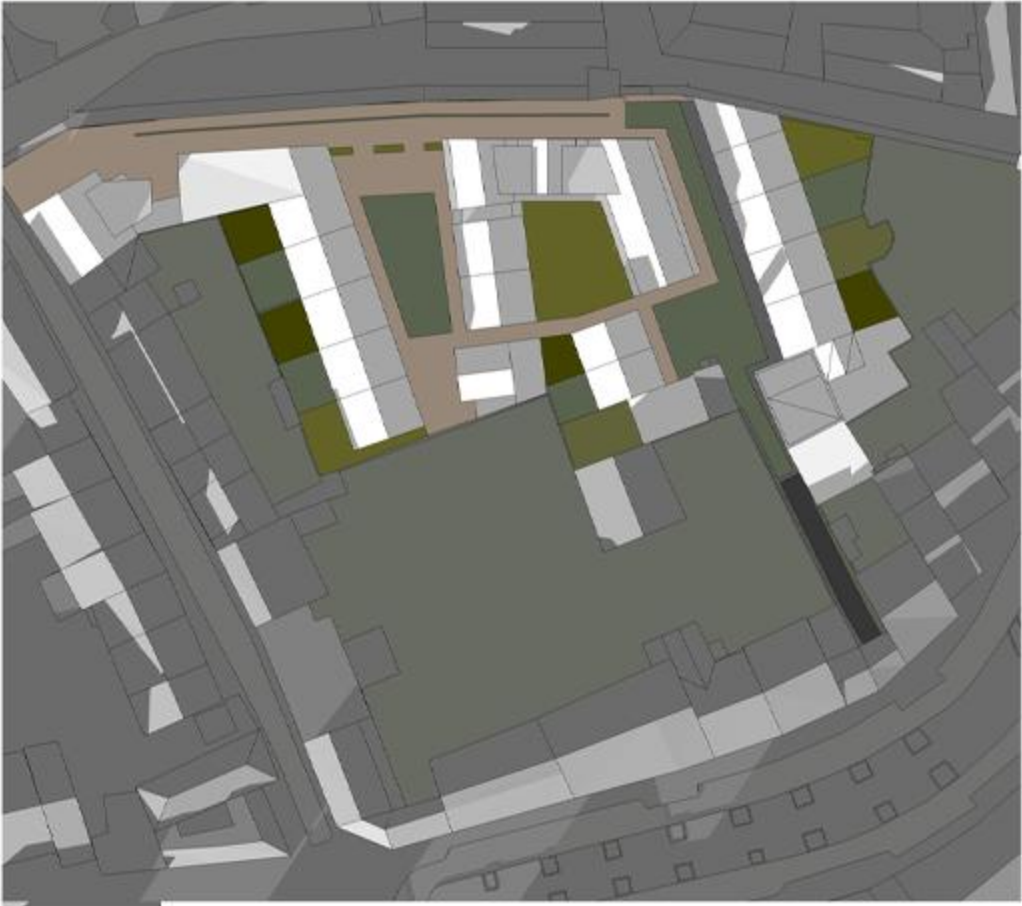
21 juni 18:00u



21 december 09:00u



21 december 12:00u



21 december 15:00u



21 december 18:00u

Aangepast stedenbouwkundig plan



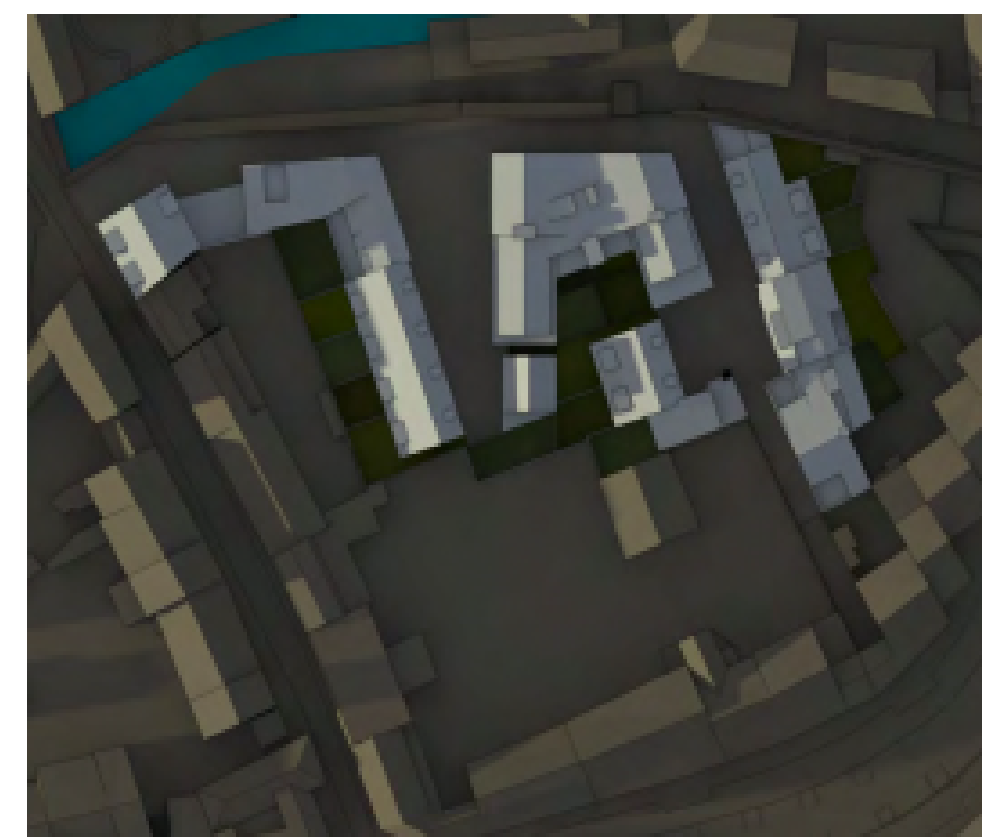
21 maart 09:00 uur



21 maart 12:00 uur



21 maart 15:00 uur



21 maart 18:00 uur



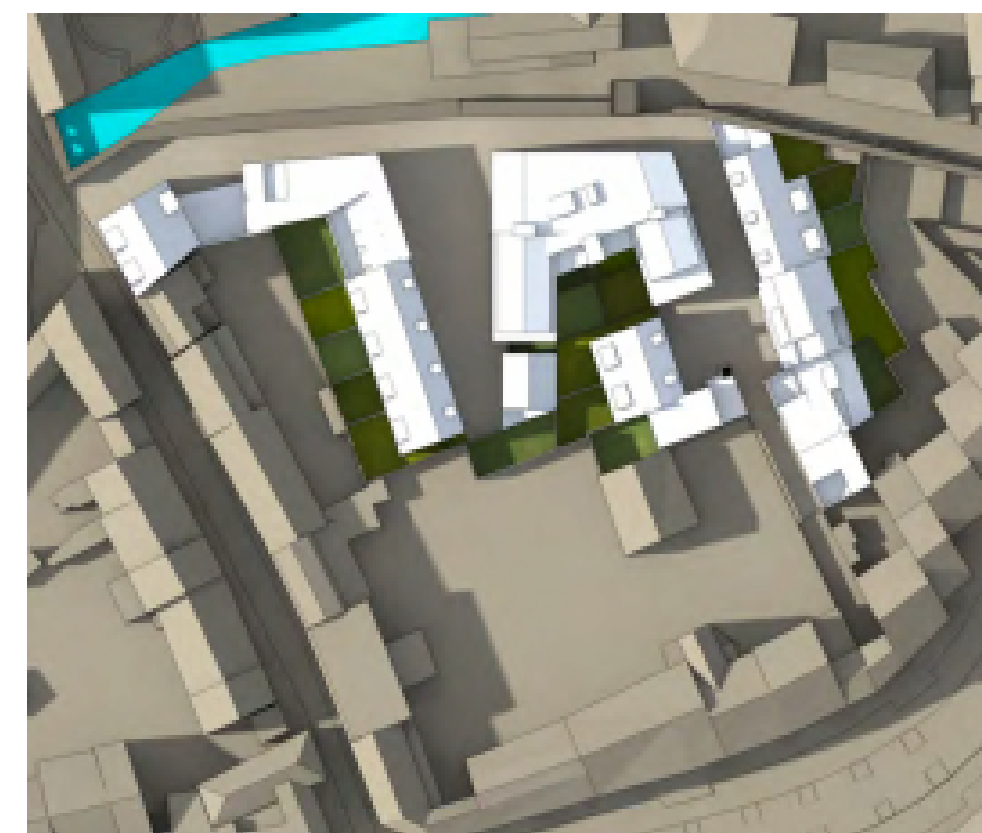
21 juni 09:00 uur



21 juni 12:00 uur



21 juni 15:00 uur



21 juni 18:00 uur



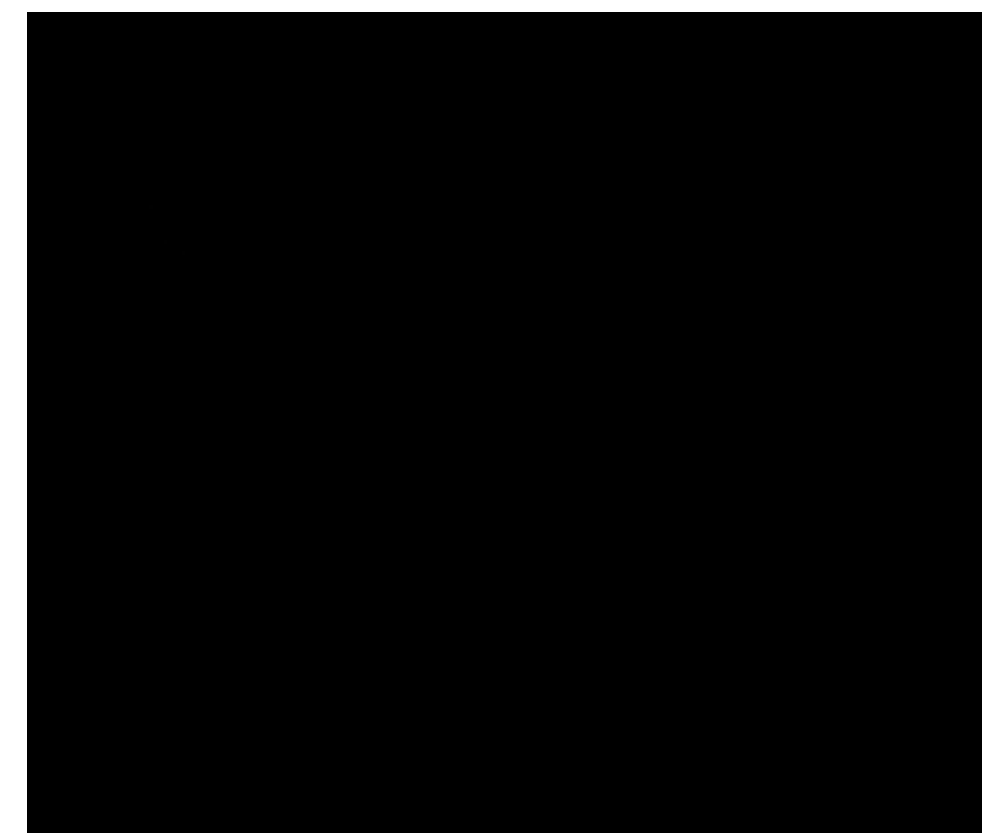
21 december 09:00 uur



21 december 12:00 uur



21 december 15:00 uur



21 december 18:00 uur