

**vandewall**  
planologisch advies

## Toelichting

## Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Basis van dit uitwerkingsplan .....	4
1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan .....	5
1.3 Leeswijzer .....	6
<b>2 Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Plangebied .....	7
2.2 Stedenbouwkundig plan .....	8
2.3 Parkeren .....	10
<b>3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving</b>	<b>11</b>
3.1 Uitwerkingsregels .....	11
3.2 Wet- en regelgeving - algemeen .....	11
3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	12
3.4 Overige wet- en regelgeving .....	15
<b>4 Opzet uitwerkingsplan</b>	<b>26</b>
4.1 Algemeen .....	26
4.2 Opzet van de regels .....	26
4.3 Opzet verbeelding .....	27
<b>5 Economische paragraaf</b>	<b>29</b>
<b>6 Handhavingsparagraaf</b>	<b>30</b>
<b>7 Communicatieparagraaf</b>	<b>31</b>
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro .....	31
7.2 Vaststelling .....	31
Bijlage 1 Collegebesluit .....	32

### Separate bijlagen:

1a. Geonius Milieu BV, 'Verkennd en nader bodemonderzoek ter plaatse van de Ravelijnstraat (ong.) te Maastricht', rapportnummer MA170219.R01, d.d. 13.10.2017;

1b. Econsultancy, 'Rapportage verkennend en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbest), Groengebied Ravelijn te Maastricht, rapportnummer 18061.016, d.d. 15.05.2018;

2a. Spider Monkey Consultancy, '12 vrijstaande woningen Ravelijnstraat te Maastricht', rapportnummer 20170803, d.d. 28.11.2017;

2b. Spider Monkey Consultancy, 'Aanvulling akoestisch onderzoek 12 Vrijstaande woningen Ravelijnstraat in Maastricht, rapportnummer O20180201, d.d. 15.03.2018;

3. Bureau Verbeek, 'Verkennd natuurwaardenonderzoek voor locatie Ravelijnstraat te Maastricht', rapportnummer MA-703.000, d.d. 07.11.2017;

4a. RAAP, 'Aanvullend booronderzoek plangebied nieuwbouw woningen Ravelijn te Maastricht', notitie 5964, d.d. 03.07.2017;



4b. RAAP, 'Archeologisch vooronderzoek: een proefsleuvenonderzoek plangebied nieuwbouw woningen Ravelijn te Maastricht', notitie 6082, d.d. 20.10.2017;

4c. Gemeente Maastricht, 'Selectiebesluit Archeologie - Ravelijn te Maastricht', d.d. 22-11-2017;

5. Geonius, 'Funderingsadvies t.b.v. nieuwbouw 12 woningen aan de Ravelijn te Maastricht', rapportnummer GA170898 R-01, d.d. 21-12-2017

6. Windmill, 'Stikstofdepositieonderzoek Ravelijn Maastricht', rapportnummer WND585-0001-NDEP-v1, d.d. 11.05.2018.



# 1 Inleiding

## 1.1 Basis van dit uitwerkingsplan

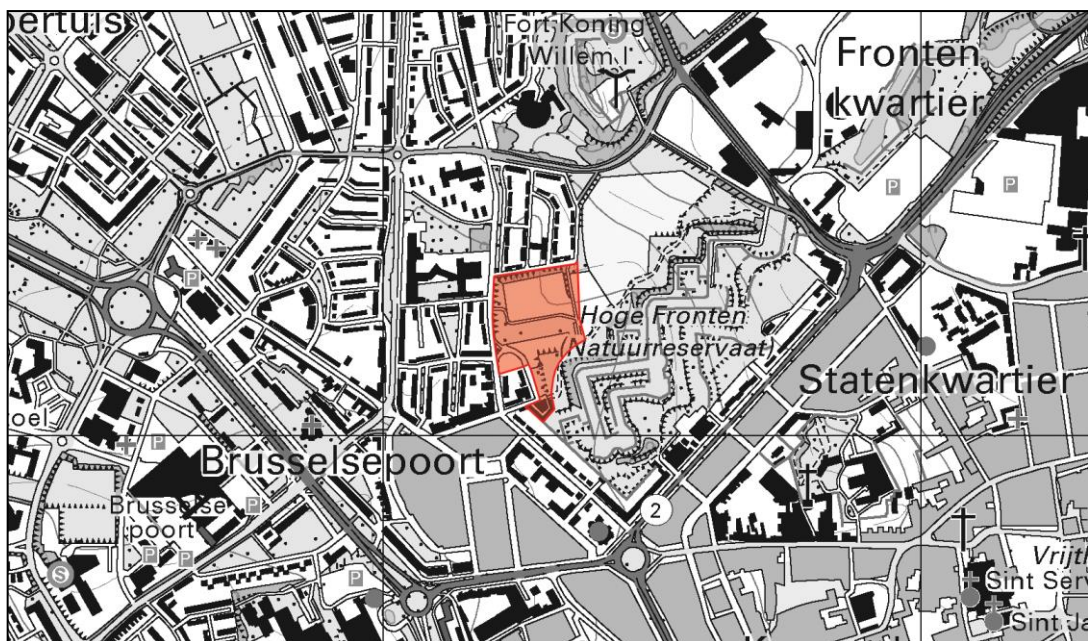
### **Juridische basis voor dit uitwerkingsplan**

Voorliggend uitwerkingsplan dient ter uitwerking van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' ter plaatse van de gronden, gelegen tussen de Halvemaanstraat en de garageboxen aan het Erfprinsbastion (zie onder 'Planbegrenzing'). In het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht - West' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 18.09.2012) is in artikel 16 van de regels een uitwerkingsplicht opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor het uitwerken van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Conform de in dit artikel opgenomen uitwerkingsregels dient het uitwerkingsplan te worden opgesteld.

In de uitwerkingsregeling in artikel 16 van de regels van bestemmingsplan 'Maastricht - West' is een voorlopig bouwverbod opgenomen waarin is bepaald dat op de als zodanig bestemde gronden niet mag worden gebouwd voordat een uitwerkingsplan van kracht is. Dit uitwerkingsplan ligt thans voor.

### **Planbegrenzing**

Het plangebied is gelegen in het westen van Maastricht, op de hoek van de Ravelijnstraat en de Halvemaanstraat. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan weergegeven:

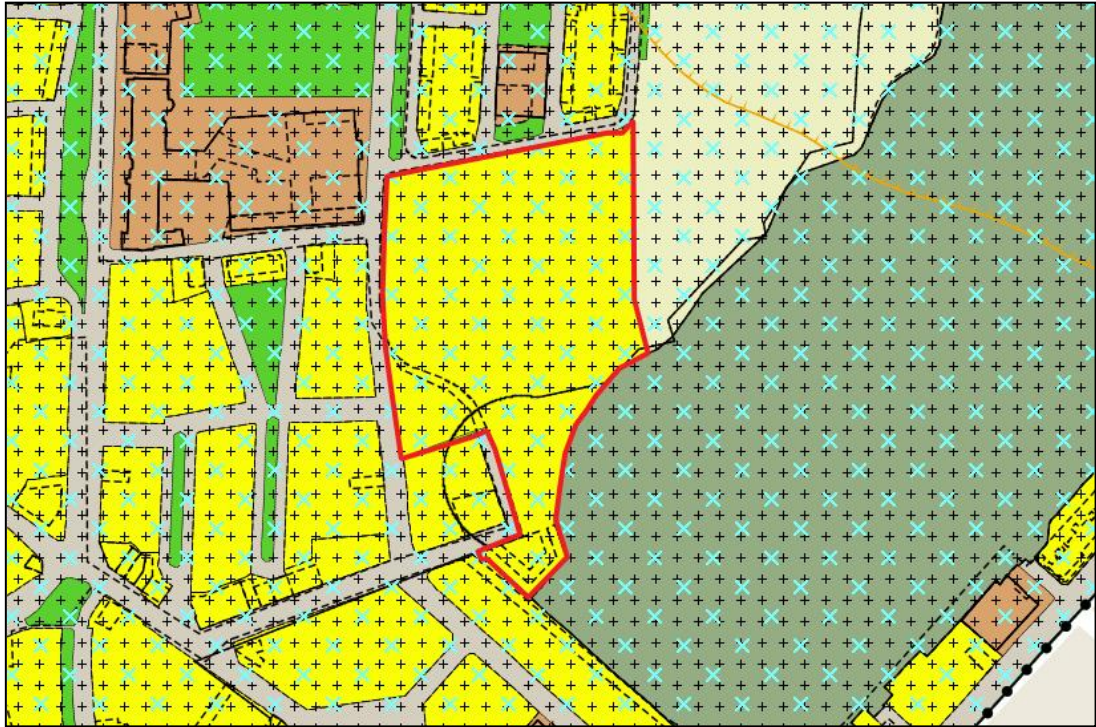


### **Planbegrenzing in relatie tot de uitwerkingsplicht**

De begrenzing van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan omvat het gehele tot 'Wonen-Uit te werken' bestemde bestemmingsvlak op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht - West'. Het gaat hierbij globaal gezien om het gebied op de hoek van de Ravelijnstraat en de Halvemaanstraat met aan de oostkant het natuurgebied de Hoge Fronten. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan



behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding met een rode omlijning aangeduid:



Het voorliggende uitwerkingsplan 'Ravelijnstraat' vormt de vertaling van deze uitwerkingsplicht in een uitgewerkt ruimtelijk plan. Het bestemmingsplan 'Maastricht - West' wordt in dit verband in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

## 1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de uitwerkingsplicht voor Burgemeester en Wethouders is dat de essentie van de uit te werken bestemming in het moederplan is vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven uitwerkingsregels. In artikel 3.1.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat in een bestemmingsplan voor een uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen moeten worden aangegeven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Het uitwerkingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen uitwerkingsplicht onderdeel te zijn van een uitwerkingsplan. In het voorliggende uitwerkingsplan is dit wel het geval.

In een uitwerkingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels 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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:



- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.upRavelijnstraat-ow01 (deze naam is door de gemeente Maastricht vastgelegd);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 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 verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende uitwerkingsplan wordt grotendeels verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan; daar waar noodzakelijk zijn aanvullingen opgenomen. Het uitwerkingsplan gaat tenslotte vergezeld van een toelichting, waarin met name het toekomstbeeld voor de locatie en de toetsing hiervan aan de uitwerkingsregels zijn beschreven.

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit uitwerkingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Plangebied

Het plangebied vormt het thans onbebouwde gedeelte ten westen van de Ravelijnstraat en wordt gekenmerkt door grasland, enige opgaande begroeiing en volkstuinen. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Ravelijnstraat, de Halvemaanstraat, het Erfprinsbastion en het natuurgebied De Hoge Fronten. Onderstaande foto's geven een impressie van het gebied in de huidige situatie:



*Zicht vanaf Ravelijnstraat*



*Ravelijnstraat*



*Zicht vanaf hoek Halvemaanstraat*

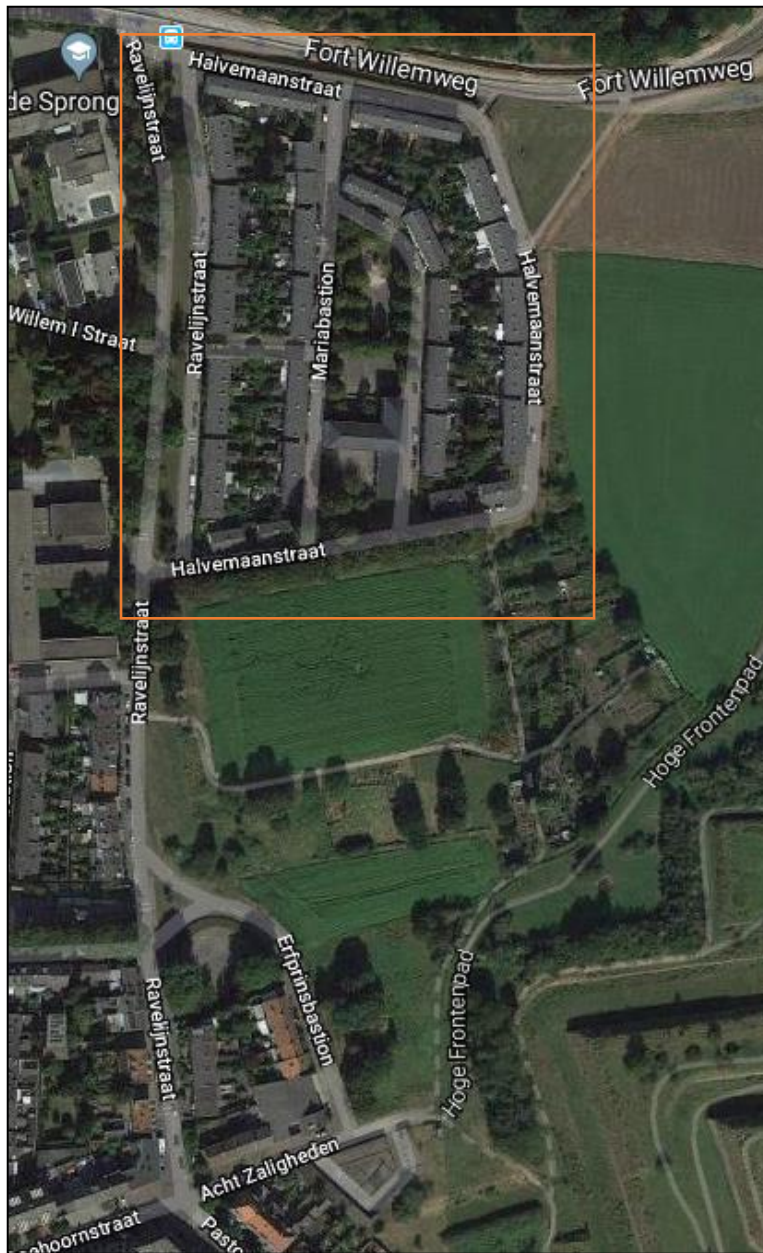


*Zicht op plangebied in oostelijke richting*

De Ravelijnbuurt is een bijzondere woonbuurt in Maastricht, op een steenworp afstand van het stadscentrum, die grenst aan het beschermd natuurgebied met vestigingswerken 'De Hoge Fronten'. De buurt zelf bestaat uit 104 woningen en maakt deel uit van de wijk Brusselse Poort. In de jaren vijftig werd de wijk gebouwd voor sociale zwakkere gezinnen die ten gevolge van de saneringsplannen voor de verkrotte binnenstad (waaronder bewoners van het Stokstraatkwartier) extra aandacht en hulp nodig hadden. Daartoe werd een speciaal heropvoedingscomplex (ook wel 'woonschool' genoemd) opgericht. Het was de bedoeling dat deze gezinnen in de Ravelijn binnen drie jaar zouden worden 'heropgevoed', om vervolgens door te stromen naar reguliere woonwijken. De gemeenteraad besloot in 1982 de woonschool op te heffen en de woningen in afwachting van de sloop te verhuren aan studenten. De Ravelijn werd echter een geliefde buurt voor studenten en kunstenaars, waardoor de sloop nooit is doorgezet. De studenten bleven na hun opleiding in de Ravelijn wonen en de woningen werden, na langdurige acties van de bewoners om het buurtje te behouden, gerenoveerd en opgeknapt.



Op onderstaande luchtfoto is de Ravelijnbuurt aangeduid:



Het bouwplan dat onderwerp vormt van dit uitwerkingsplan wordt aansluitend aan de zuidkant van de Ravelijnbuurt gerealiseerd. In paragraaf 2.2 is de stedenbouwkundige opzet van het plan beschreven.

## 2.2 Stedenbouwkundig plan

Door Mathieu Bruls architect is een stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel uitgewerkt voor de invulling van het gebied met twaalf grondgebonden woningen. Het inrichtingsvoorstel is opgenomen op de tekening op de volgende pagina.





**Hoofdozset**

Onderstaand is het hiervoor omschreven stedenbouwkundig plan weergegeven (in rood omlijnd de plangrens van dit uitwerkingsplan):



Bron: bv Mathieu Bruls architect



**Randen**

Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door groenstructuren. Aan de noordzijde vormt de houtwal (hoofdzakelijk bestaande uit haagbeuken) aan de Halvemaanstraat de natuurlijke begrenzing van het gebied. Deze houtwal zal worden verbreed en versterkt met nieuwe aanplant. De westelijke begrenzing van het plangebied langs de Ravelijnstraat zal worden voorzien van een bomenrij die geplaatst wordt in een groene zone van circa 6 meter die doorloopt tot aan het speelterrein aan het Erfprinsbastion aan de zuidzijde. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het natuurgebied De Hoge Fronten. Dit gebied is in dit plan bestemd tot 'Groen' (met aanduiding 'specifieke vorm van natuur-leefgebied'), waardoor de uitwerkingsplicht naar 'wonen' hier komt te vervallen.

**Infrastructuur**

Ten behoeve van de ontsluiting van de twaalf woningen hoeven slechts kleinschalige aanpassingen of aanvullingen aan de bestaande infrastructuur te worden gedaan. Het gebied zal vanaf het Erfprinsbastion bereikbaar worden gemaakt voor het autoverkeer. Hiertoe zal een ontsluitingsweg worden aangelegd, die zich na circa 80 meter splitst in westelijke richting (dit is richting van de Bastionstraat waarop de nieuwe weg wordt aangesloten) en in oostelijke richting (in de richting van de Halvemaanstraat). Het gebied wordt ingericht als woonerf. Hierdoor is het niet mogelijk om vanaf de Halvemaanstraat ten oosten van de houtwal het gebied per auto te bereiken. Voor het langzaam verkeer zal het gebied in twee richtingen bereikbaar worden gemaakt.

**Bebouwing**

Binnen het voornoemde groene kader worden twaalf vrijstaande woningen gerealiseerd op grote percelen (oppervlakte minimaal ca. 800 m<sup>2</sup>), waarvan vijf woningen in het cluster tussen de Ravelijnstraat en de nieuwe ontsluitingsweg vanaf het Erfprinsbastion en zeven woningen in het noordelijke cluster tussen de versterkte houtwal en de oostelijke aftakking van de nieuwe ontsluitingsweg. Drie woningen worden ontsloten via de Ravelijnstraat; de overige woningen worden vanaf de nieuwe ontsluitingsweg ontsloten. Bij het positioneren van de woningen in het plangebied is rekening gehouden met de (doorgetrokken) bebouwingslijnen van de voorgevels van de woningen in de Bastionstraat, de Ravelijnstraat en het Erfprinsbastion. Deze bebouwingslijnen lopen vloeiend in elkaar over en elke woning heeft een raakpunt met een van deze fictieve lijnen. De woningen worden vrijstaand gebouwd in twee of drie bouwlagen, waarbij de maximaal toegestane bouwhoogte 9 meter bedraagt. De woningen zullen worden uitgevoerd met een plat dak en elke woning heeft een inpandige garage en een brede oprit voor het parkeren van twee personenauto's.

Tenslotte zij vermeld dat de bebouwing van de in het uiterste zuiden van het plangebied gelegen garageboxen wordt gesloopt. Ook dit wordt een groengebied.

**2.3 Parkeren**

Conform de Parkeernormen Maastricht 2017 dient per woning, gelegen in zone B ('schil') met een netto gebruiksoppervlakte van meer dan 110 m<sup>2</sup>, in 1,6 parkeerplaatsen te worden voorzien. Dit betekent dat voor de 12 woningen 19,2 (afgerond 20) parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In totaal worden in het onderhavige bouwplan theoretisch 30 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied in de vorm van langspaarkeerplaatsen en 24 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanwezigheid van een garage met enkele oprit telt hierbij als één parkeerplaats en een garage met dubbele oprit telt voor anderhalve parkeerplaats. Aangezien het in dit bouwplan om een dubbele oprit en een garage per woning betreft komt het totaal op (12\*1,5) 18 parkeerplaatsen op eigen terrein. Rekenkundig worden er, samen met de genoemde zes openbare parkeerplaatsen, derhalve 24 parkeerplaatsen in het gehele plangebied gerealiseerd.



## 3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

### 3.1 Uiterwerkingsregels

In het tweede lid van artikel 16 ('Wonen - Uit te werken') van het moederplan zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij het opstellen van het uitwerkingsplan. De volgende vier regels zijn aan de uitwerkingsplicht gekoppeld:

- a. De inrichting van het gebied zal worden afgestemd op de functie van het betreffende gebied zoals aangegeven in lid 16.1;
- b. Het uitwerkingsplan niet wordt vastgesteld voordat er een definitief inzicht bestaat in de gewenste ruimtelijke en functionele invulling van het gebied;
- c. Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werk-, woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
- d. In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de volgende bepalingen in acht worden genomen:
  1. maximaal 50% van het aantal te bouwen woningen mag worden gestapeld;
  2. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 3 voor grondgebonden en maximaal 7 voor gestapelde;
  3. er mag een woonwagenlocatie komen van maximaal 4 standplaatsen;
  4. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40.

Aan alle vier de uitwerkingsregels kan worden voldaan. Er worden op basis van dit uitwerkingsplan twaalf grondgebonden woningen gerealiseerd (passend binnen het onder a. genoemde functie 'wonen'). Conform het bepaalde onder a. is aan de woningen de bestemming 'Wonen' toegekend en zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. De regels van artikel 15 uit het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing verklaard in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan met inachtneming van vervangende of aanvullende regels. Voor inpassing binnen de setting van het landschap wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

### 3.2 Wet- en regelgeving - algemeen

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 1.1.1 lid 3 en artikel 3.1.6 sub 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing op een uitwerkingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 3.3.

#### Overige wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan heeft in het moederplan reeds een afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het moederplan zijn in de meeste gevallen ook de resultaten van uitgevoerde sectorale onderzoeken opgenomen op basis waarvan destijds (2011/2012) is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar wordt geacht. Bij de uitwerking van het voorliggende uitwerkingsplan dient getoetst te worden aan de thans geldende wet- en regelgeving, indien de destijds uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn dan wel kan worden aangenomen dat de uitgangssituatie van die onderzoeken aan verandering onderhevig is geweest. In dat kader zijn ten behoeve van dit uitwerkingsplan een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek, een



ecologische quickscan, een bomenonderzoek en een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn beschreven in paragraaf 3.4.

### 3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

#### **Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?**

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '*... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*' De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4,ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4,ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie'.

Gelet op het bovenstaande kan het realiseren van 12 grondgebonden koopwoningen gezien worden als een woningbouwproject van dusdanige omvang dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze dient derhalve gemotiveerd te worden in het kader van de 'ladder'. Voor dit



bouwplan zijn bij deze motivering de actuele kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen beschouwd.

### ***Behoeft***

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 12 vrijstaande woningen in het dure segment in Brusselsepoort-Oost, aan de rand van de Maastrichtse binnenstad. Dit woningbouwplan is het gevolg van een uitwerkingsplicht die is opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan. De behoefte aan deze woningen is te destilleren uit de meest actuele beleidskaders.

De (regionale) Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de woonprogrammering Maastricht zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht op 27 september 2016. Deze beleidsdocumenten hebben tot doel de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg respectievelijk Maastricht als woonregio/-stad te versterken. Er is nog een flinke vraag in Maastricht. Er is behoefte aan woningen in rustige buurten rond de binnenstad, aan goedkope huurwoningen en aan zorgwoningen. De toekomstige aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is met name afhankelijk van de mate waarin de stad er in slaagt om snel te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in rustige stadsbuurten in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Aan de andere kant moet Maastricht ook een aantal plannen schrappen. Dat is nodig om te voorkomen dat er overaanbod is en teveel van hetzelfde gebouwd wordt. Plannen die niet voorzien in de behoefte aan de rand van de stad zullen worden geschrapt of worden omgevormd. Waar mogelijk gaat de gemeente verdunning aan de rand van de stad stimuleren. De gemeente moet dus én overaanbod schrappen én zorgen voor de woningen waar behoefte aan is.

In de Woonprogrammering Maastricht is het 'Leefstijlonderzoek Provincie Limburg, bouwstenen voor gericht woonbeleid' (juni 2015) verwerkt. Uit dit onderzoek blijkt dat vooral 'rustige stadswijken' (in of in de directe omgeving van de binnenstad) en de 'luxe woonwijken' (aan de rand van de stad) meer gewenst zijn dan op dit moment wordt aangeboden. Ook in de Structuurvisie is het gebied waarin dit bouwplan is gesitueerd aangemerkt als 'stedelijk woonmilieu'. Deze stedelijke woonsfeer is voornamelijk te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard en vlak over de grens in Aachen. Deze gebieden zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. De Structuurvisie constateert alleen voor de stedelijke woonsfeer een (kwalitatieve) concentratieopgave. Kwalitatief gezien is intensivering van deze woonsfeer gewenst.

In het voorliggende plan is ook sprake van het realiseren van een nichemarkt. Dit is een specifiek, klein afgebakend gebied van de markt, waarbij weinig concurrentie met de reguliere markt aan de orde is. Dergelijke woningen op (zeer) ruime kavels zijn op korte afstand van de binnenstad niet tot nauwelijks voorradig in Maastricht.

### ***Leegstand***

De algemene leegstand in Maastricht bedraagt momenteel volgens de statistieken zo'n 4,5%; dat zijn in totaal zo'n 2.700 woningen (bron: Woonprogrammering Maastricht). Het aantal woningen dat te koop staat is minder dan duizend en in de sociale voorraad is nauwelijks leegstand. De leegstand is niet van toepassing op dit specifieke segment, omdat vergelijkbare woningen op vergelijkbare locaties in Maastricht niet tot nauwelijks aanwezig zijn.

### ***Plancapaciteit Maastricht***

De op dit moment aanwezige plancapaciteit bedraagt ongeveer 3.500 woningen (exclusief studentenhuisvesting). Dit betreft zowel geplande nieuwbouwwoningen als concrete projecten waarbij bestaande niet-woongebouwen worden herbestemd tot woningen. Een aanzienlijk deel van deze plancapaciteit (circa 1.100 woningen) is pas na 2020 aan de orde. Naast de brandpunten Groene Loper en Belvédère en de herstructureringsplannen is ook ruimte aanwezig voor andere plannen, mits passend binnen de vraag en mits deze woningen kwalitatief iets toevoegen aan de bestaande voorraad. De woningbouwprogrammering ziet er als volgt uit:



Woningbouwproject	Aantal woningen
Project A2 Maastricht	919*
Programma Belvédère	1172
Herstructurering (sloop is voor nieuwbouw uitgegaan)	476
Overige plannen	920
<b>Totaal</b>	<b>3487**</b>

\* 1043 woningen bruto, maar nog 124 te slopen

\*\* waarvan ca. 1100 woningen na 2020

#### *Plancapaciteit van dit plan*

De gronden in het plangebied vormen een uitbreidingslocatie waar geen verdunning aan de orde is maar waar sprake is van een netto toevoeging van woningen. In het POL2014 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg heeft de provincie de gemeenten opgedragen onbenutte bouwtitels te schrappen indien dit de gemeenten niet financieel in de problemen brengt. In de Woonprogrammering Maastricht is daarom opgenomen dat de gemeente onbenutte bouw mogelijkheden in woonbuurten aan de randen van de stad gaat schrappen. Daar waar dit tot planschade kan leiden gebeurt dit door middel van het creëren van voorzienbaarheid. Waar het rechtstreeks kan, gebeurt dat. In sommige gevallen betekent dit dat onderhandelingen moeten worden gevoerd met grondeigenaren om te komen tot een passend programma, dat aansluit bij de behoefte en dat geen concurrentie vormt met andere bouwplannen.

Zo hebben ook onderhandelingen plaatsgevonden met de vorige eigenaar van het terrein, Woningstichting Servatius. De gemeente wilde in het kader van de afspraken met Woningstichting Servatius niet overgaan tot volledig schrappen van deze locatie maar wilde meewerken aan een kleinschalig woningbouwproject. Servatius had destijds twee opties in beraad: de bouw van 12 luxe woningen of een combinatie van 12 luxe woningen en 20 ouderenwoningen in de sociale huursector. De gemeente heeft een voorkeur voor de eerste variant uitgesproken omdat daarmee bebouwing van het terrein tot een minimum kan worden beperkt en op deze manier tegemoet gekomen kan worden aan het behoud van het groene en ruim opgezette karakter van deze buurt. Daarnaast zijn de woningen ook geschikt om uitgevoerd te worden als levensloopbestendige woningen. Ook zijn de benodigde infrastructurele aanpassingen bij deze optie beperkt. De tweede variant komt weliswaar tegemoet aan de eveneens aanwezige behoefte aan levensloopbestendige woningen maar zorgt voor een veel verder gaande verdichting en ingrijpende infrastructurele aanpassingen.

#### Resumé

Er is een tekort aan woningen in het rustige woonmilieu in de directe nabijheid van de binnenstad. De opgave voor Maastricht is dit woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat en die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad, daadwerkelijk te realiseren om zich zo te kunnen blijven profileren als aantrekkelijke woonstad. De woningbouwplannen voor de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht en het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère evenals een aantal bestaande buurten dat gelegen is net buiten de binnenstad heeft de potentie zich als zodanig te ontwikkelen. Het is van groot belang dat de woningen die gerealiseerd worden zoveel mogelijk bijdragen aan het verkleinen van de kwalitatieve mismatch en het versterken van Maastricht als woonstad. Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde bouw van de 12 grondgebonden koopwoningen in het plangebied geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand en derhalve het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit bouwplan niet wordt aangetast.

#### ***Opvangen in bestaand stedelijk gebied***

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '... *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.



Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, ECLI:NL:RVS:2015:1340)). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouwmogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied.

De voorliggende bouwlocatie is in het moederplan 'Maastricht - West' reeds bestemd tot 'Wonen – Uit te werken'. Het plangebied bevindt zich in de schil rond het centrum van Maastricht en wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door andere bestaande stedelijke bebouwing en stedelijke structuren. Deze locatie vormt de verdere binnenstedelijke invulling van dit gebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat dit bouwplan is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de 'ladder voor duurzame ontwikkeling' doorlopen. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### 3.4 Overige wet- en regelgeving

In deze paragraaf worden de resultaten van de drie uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van dit uitwerkingsplan toegelicht. In subparagraaf 3.4.1 komt het aspect geluid aan de orde, in 3.4.2 het aspect ecologie en in 3.4.3 het aspect bodemkwaliteit.

#### 3.4.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

*Geonius Milieu BV, 'Verkennd en nader bodemonderzoek ter plaatse van de Ravelijnstraat (ong.) te Maastricht', rapportnummer MA170219.R01, d.d. 13.10.2017 (separate bijlage 1).*

Voornoemd rapport omvat een verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend en nader onderzoek is het vaststellen van de omvang van de bodemverontreiniging en vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Na uitvoering van het verkennend en nader onderzoek asbest blijkt dat ter plaatse van een van de proefsleuven de interventiewaarde wordt overschreden. De sterk verontreinigde bodem met asbest heeft een volume van ca. 38,2 (vaste) m<sup>3</sup>.

Na uitvoering van het nader bodemonderzoek blijkt dat het oppervlak waarover de bodem sterk verhoogde gehalten met zware metalen bevat maximaal 3.734 m<sup>2</sup> bedraagt. Het sterk verhoogd gehalte aan zware metalen wordt aangetroffen in de laag van 0,0 tot 0,5 meter beneden maaiveld. Op basis hiervan wordt het volume sterk verontreinigde grond geschat op ca. 1.867 (vaste) m<sup>3</sup>. Oorzaak van de verontreiniging is vermoedelijk de verspreiding van de slakken rondom de weg. Gelet op de omvang van de verontreiniging (> 25 m<sup>3</sup>) en het vermoeden dat de verontreiniging is ontstaan vóór 1987, is conform de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De verontreinigingssituatie heeft als gevolg dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor herontwikkeling. Geadviseerd wordt om, in relatie tot het definitieve ontwerp, een doelmatigheidstoets en/of deelsaneringsplan op te stellen. Ondanks dat op de locatie een representatief onderzoek is uitgevoerd door middel van een verkennend en nader onderzoek



asbest en een nader bodemonderzoek kunnen, gezien de historie en gebruik van de locatie, eventuele niet getraceerde (punt)bronnen van verontreinigingen niet worden uitgesloten. Gezien het feit dat over een groot gedeelte van de locatie asbest is aangetroffen, kan derhalve niet worden uitgesloten dat eventuele asbestnesten op de locatie aanwezig zijn. Indien asbestnesten worden aangetroffen dienen deze als afvalstof verwijderd en afgevoerd te worden. Aanbevolen wordt om, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden in de bodem, asbestplaatjes op het maaiveld te laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf. Het vrijkomende bodemmateriaal, met uitzondering van de sterk verontreinigde bodem, mag onder condities van tijdelijke uitname op en nabij dezelfde plek onder dezelfde condities weer worden hergebruikt. Getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit behorende bij het Besluit bodemkwaliteit varieert de vrijkomende grond (buiten het geval van ernstige bodemverontreiniging) van klasse "Achtergrondwaarde" tot "industrie".

*Econsultancy, 'Rapportage verkennend en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbest), Groengebied Ravelijn te Maastricht, rapportnummer 18061.016, d.d. 15.05.2018*

Dit onderzoek is uitgevoerd om de bodemkwaliteit te bepalen van het nog niet onderzochte groengebied rondom de bouwlocatie. De bovengrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met koper, nikkel en zink, licht tot matig verontreinigd met lood en verder licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen en/of PAK. Tevens is er plaatselijk, voor de parameter asbest, een overschrijding van de interventiewaarde aangetoond. Ondanks het feit dat de verontreinigingen (nog) niet volledig zijn afgeperkt, acht Econsultancy dat de verontreinigingen wel voldoende in beeld zijn voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden of het doorlopen van een Wbb-procedure dient middels een nader bodem/asbestonderzoek de omvang van deze verontreiniging nog nader in beeld te worden gebracht en dienen sterke verontreinigingen (mogelijk) te worden gesaneerd. Er zijn (indien noodzakelijk) in het kader van de planvorming middelen beschikbaar in inzake Wbb en/of sanering.

### 3.4.2 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 (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Wet geluidhinder (Wgh)*

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. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

*Spider Monkey Consultancy, '12 vrijstaande woningen Ravelijnstraat te Maastricht', rapportnummer 20170803, d.d. 28.11.2017, separate bijlage 2a*

#### Toetsing geluidbelasting wegverkeerslawaai aan de Wet geluidhinder

Voor deze toetsing komen de wegen waar een snelheidsregime van 50 km/uur of meer geldt, die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen, in aanmerking. Het betreft de Brusselseweg en de Fort Willemweg/Frans van de Laarstraat. De hoogste berekende waarde voor de geluidbelasting op de gevel vanwege de Brusselseweg bedraagt 27 dB bij twee van de twaalf woningen. Voor de geluidbelasting vanwege de Fort Willemweg/Frans van de Laarstraat is dit 36 dB bij één woning. Hiermee wordt voor de beide zoneringsplichtige wegen (50 km/uur) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.





Akoestische afweging Wro, geluidsniveau wegverkeerslawaai: 30 km/uur wegen en alle wegen

Bij deze afweging worden alle wegen beschouwd, waaronder ook de 30 km/uur wegen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de geluidssituatie voor alle woningen wordt beoordeeld als 'goed' ( $\leq 50$  dB).

Bedrijven en milieuzonering

De beschouwing van dit aspect is gebaseerd op toepassing van de richtafstanden geluid van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'. Slechts in één geval wordt niet voldaan aan de richtafstand die van toepassing is. De gevel van één van de twaalf geprojecteerde woningen ligt op circa 21 meter afstand van het perceel van de Hogeschool Zuyd (Brusselseweg 150). Deze afstand is iets kleiner dan de richtafstand van 30 meter die hiervoor geldt. Er zijn in de bestaande situatie echter al woningen op nog kortere afstand aanwezig. Hierom mag ook voor deze woning aangenomen worden dat er sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. In alle overige, beschouwde situaties wordt ruim aan de richtafstand geluid voldaan.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Vanuit het perspectief van beoordeling van het milieuaspect geluid is er geen belemmering voor realisatie van het plan.

*Spider Monkey Consultancy, 'Aanvulling akoestisch onderzoek 12 vrijstaande woningen Ravelijnstraat te Maastricht', rapportnummer O20180201, d.d. 15.03.2018, separate bijlage 2b*

Naar aanleiding van het resultaat van het akoestisch onderzoek is een aanvullende motivering opgesteld. De richtafstand geluid van 'scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs' bedraagt 30 meter. De kortste afstand van dit perceel tot één van de twaalf nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 21 meter; de uitgangspoort van het schoolgebouw ligt op circa 58 meter van deze woning. Omdat de richtafstand wordt overschreden, is de feitelijke situatie met het feitelijk gebruik beschouwd.

De feitelijke situatie/het gebruik van de gronden door Hogeschool Zuyd, voor zover in de nabijheid van de woning, betreft schoolgebouwen met groenvoorziening. Er zijn op dit deel van de gronden geen buitenplaatsen voor scholieren/studenten en ook geen parkeerplaatsen of toegangen met verkeers- en/of parkeerbewegingen aanwezig. Aangenomen mag worden dat deze twee geluidbronnen bepalend zijn voor de richtafstand van 30 meter. Gelet op de hierboven omschreven feitelijke situatie kan voor de beoordeling 'Bedrijven en milieuzonering' aangesloten te worden op de activiteit 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' waaraan een richtafstand geluid van 10 meter is toegekend. Met een afstand van 21 meter van bouwvlak van de betreffende woning tot aan de dichtstbijzijnde perceelsgrens van Hogeschool Zuyd, wordt hieraan voldaan.

Geconcludeerd wordt dat, uitgaande van deze vervolgstap op basis van de feitelijke situatie/het gebruik van de gronden door Hogeschool Zuyd, voor de specifieke woning sprake is van een goed, dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat deze woning geen belemmering vormt voor het huidige, feitelijk gebruik van de gronden door Hogeschool Zuyd.

**3.4.3 Ecologie**

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of 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.



*Bureau Verbeek, 'Verkennd natuurwaardenonderzoek voor locatie Ravelijnstraat te Maastricht', rapportnummer MA-703.000, d.d. 07.11.2017, separate bijlage 3.*

Op basis van het voornoemde uitgevoerde (veld)onderzoek en op basis van de effectbeoordeling voor de relevante soorten kan een aantal conclusies worden getrokken:

- In verband met de potentiële barrièrewerking van de te realiseren woonstraten en het al dan niet toepassen van specifieke mitigerende maatregelen, is het noodzakelijk te weten of binnen het onderzoeksgebied een populatie hazelwormen aanwezig is. Nader onderzoek is daarvoor noodzakelijk. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode mei-september. Indien Hazelwormen aangetroffen worden, dan bestaat de noodzaak tot het nemen van mitigerende en ontsnipperende maatregelen in de aan te leggen woonstraten. Deze maatregelen worden vastgelegd in het ecologisch werkplan.
- In verband met de nabijheid van een populatie van de streng beschermde Muurhagedis is het wenselijk nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van de soort binnen het plangebied. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode april-juni. Indien de muurhagedis wordt aangetroffen, dan bestaat de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing op basis van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming. Dit kan wijzigingen in de voorgenomen ingreep tot gevolg hebben. Ook dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden om de Muurhagedis van de bouw kavels te weren. Deze maatregelen worden vastgelegd in het ecologisch werkplan.
- Door vervolgens in het voorgenomen bouwplan de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht te nemen, buiten het broedseizoen te werken en binnen de vrijstellingsperiode voor eekhoorn, steenmarter en hazelworm het werk op te starten, wordt overtreding van verboden uit de wet voorkomen.
- Vanwege de mogelijke aanwezigheid van eekhoornnesten is het wenselijk komende winter, of in ieder geval (ruim) voorafgaande aan rooiwerkzaamheden, een schouw uit te voeren naar de aanwezigheid daarvan. De planning van de rooiwerkzaamheden dient zich, bij het aantreffen van eekhoornnesten, te voegen naar de vrijstellingsperiode uit de provinciale omgevingsverordening, zodat aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming voldaan wordt.
- Gezien het broedseizoen van vogels, de vrijstellingsperiode voor steenmarter, eekhoorn en hazelworm blijft een gecombineerde vrijstellingsperiode over die loopt van 15 augustus tot en met 30 september. Binnen die periode kunnen de bouw kavels en de wegtracés zonder ontheffing, maar wel conform gedragscode, natuurwaardevrij worden gemaakt. Deze ontheffingsvrije periode is slechts van toepassing indien de muurhagedis afwezig blijkt te zijn. De resultaten van bovenstaande conclusies dienen vertaald te worden in een ecologisch werkplan op basis waarvan het werkzaamheden op het terrein worden uitgevoerd. Dit ecologisch werkplan geeft op toetsbare wijze inzicht in de omgang met de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

#### Eindconclusie

De eindconclusie van het onderzoek is dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan, mits nader onderzoek wordt uitgevoerd naar het voorkomen van de hazelworm en de muurhagedis, de muurhagedis niet wordt aangetroffen en gewerkt wordt op basis van een ecologisch werkplan dat is gebaseerd op een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet of Wet natuurbescherming.



### Stikstofdepositie

Door Windmill is het 'Stikstofdepositieonderzoek Ravelijn Maastricht' (rapportnummer WND585-0001-NDEP-v1, d.d. 11.05.2018) uitgevoerd. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbeschermingswet. Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden (Grensmaas, Sint Pietersberg & Jekerdal en Overgang Kempen-Haspengouw (België op circa 2 km van plangebied) berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Uit de berekening blijkt dat vanwege het voorliggende bouwplan, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van nabij gelegen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositiebijdrage berekend wordt van ten hoogste 0,00 mol N/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van een toename van de stikstofdepositie. Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. Een toename van 0,05 mol/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningsvrij, en derhalve te allen tijde vergunbaar. Ter plaatse van Natura 2000-gebieden op Belgisch grondgebied wordt een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie van ten hoogste 0,00 mol N/ha/jaar berekend ten gevolge van het onderhavige plan. Het plan voldoet derhalve aan het Belgische toetsingskader ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **3.4.4 Archeologie**

*RAAP, 'Aanvullend booronderzoek plangebied nieuwbouw woningen Ravelijn te Maastricht', notitie 5964, d.d. 03.07.2017, separate bijlage 4a*

Voor het plangebied is in 2000 reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat met name in het westen van het plangebied relatief intacte radebrikgronden aanwezig waren. Doel van dit onderzoek is om beter inzicht te verkrijgen in de archeologische potentie van het plangebied. Het onderzoek is gericht op het in kaart brengen van delen van het terrein die verstoord, opgehoogd of afgegraven zijn. Zodoende is vastgesteld waar archeologische resten mogelijk nog in-situ bewaard zijn gebleven. Op basis van een actualisering van de gegevens van voorgaand onderzoek geldt voor het plangebied een onbekende verwachting voor resten van bewoning van vóór 1500 v.Chr. Voor resten gerelateerd aan de verdedigingswerken rondom Maastricht geldt op basis van de ligging van het plangebied buiten deze werken een lage verwachting. Het aanvullend booronderzoek bevestigt het beeld van het voorgaande onderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is door de gemeente Maastricht vervolgonderzoek geëist.

*RAAP, 'Archeologisch vooronderzoek: een proefsleuvenonderzoek plangebied nieuwbouw woningen Ravelijn te Maastricht', notitie 6082, d.d. 20.10.2017, separate bijlage 4b*

Als vervolg op het eerste onderzoek is in september 2017 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is onderzocht door middel van zeven proefsleuven. Tijdens het onderzoek zijn slechts twee grondsporen aangetroffen. Het eerste spoor is een jonge perceelsgreppel. Het tweede spoor is een kuil, welke op basis van de hierin aangetroffen vondsten te dateren valt na het jaar 1650. De functie en de context van de kuil zijn onduidelijk. Zowel in de grondsporen als in de verschillende bodemlagen zijn in totaal 71 vondsten aangetroffen. Het vuursteenmateriaal uit het colluvium wijst op een intensief gebruik van de omgeving van het onderzoeksgebied door jager-verzamelaars. Gezien het oorspronkelijke maaiveld binnen het onderzoeksgebied geërodeerd is, worden zulke oppervlakkige vindplaatsen niet meer intact verwacht. De kleine fragmenten handgevormd aardewerk die zijn aangetroffen in een van de sleuven, duiden op de aanwezigheid



van een nederzetting of een begraafplaats uit de late prehistorie, mogelijk ijzertijd. Tijdens dit onderzoek zijn echter geen grondsporen aangetroffen uit deze periode. Omdat sprake is van verspoelde vondsten uit het colluvium zal de vindplaats waarschijnlijk op de hoger gelegen terreindelen ten westen van het onderzoeksgebied gelegen zijn. De overige vondsten betreffen voornamelijk verplaatste resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd in het colluvium. Gezien deze resultaten is geen sprake van een echte vindplaats. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt door het onderzoeksbureau geadviseerd het onderzoeksgebied voor ontwikkelingen vrij te geven.

*Gemeente Maastricht, 'Selectiebesluit Archeologie - Ravelijn te Maastricht', d.d. 22-11-2017, separate bijlage 4c*

Het bevoegd gezag (in deze gemeente Maastricht) heeft kennis genomen van de onderzoeksresultaten en onderschrijft het advies om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.4.5 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 kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van  $10^{-6}$ /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

#### *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 het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

#### *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 voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### Plangebied

De realisering van een nieuw woongebied is een (beperkt) kwetsbaar object en daarom dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de bovengenoemde wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

#### *Risicovolle bedrijven*

Volgens de Risicokaart Limburg zijn in de omgeving van de projectlocatie geen risicovolle bedrijven gelegen. Het dichtstbij gelegen risicovolle bedrijf is een LPG-tankstation aan de Frontensingel op een afstand van 500 meter (in vogelvlucht). Dit heeft geen invloed op de voorliggende projectlocatie. Er zijn geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

#### *Buisleidingen*

Er zijn geen buisleidingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

##### Rijkswegen

Over de autosnelweg A2 en de autoweg N2 vindt gevaarlijk transport plaats. De wegen zijn gelegen op ruim 2.600 meter van het plangebied. Er is geen knelpunt inzake plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van beide wegen bedraagt 1.500 meter, waardoor geconcludeerd wordt dat de locatie niet in het invloedsgebied ligt en het groepsrisico niet verder hoeft te worden beschouwd.

##### Gemeentelijke wegen

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de route Noorderbrug-Fort Willemweg gevaarlijk transport plaats. De meest nabijgelegen weg (Fort Willemweg) is gelegen op 180 meter van het plangebied. 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. Voor de groepsrisicoverantwoording wordt verwezen naar het kopje 'groepsrisicoverantwoording' in deze paragraaf.

#### Transport gevaarlijke stoffen over het water

De Maas is opgenomen in het Basisnet, hetgeen betekent dat over de Maas brandbare en toxische vloeistoffen en gassen worden vervoerd. In het Basisnet is voor de Maas een PR  $10^{-6}$ /jaar-contour van 0 meter opgenomen. Het plan voldoet derhalve aan de grenswaarde die geldt voor het plaatsgebonden risico voor deze risicobron. Volgens het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Maastricht dient voor het bepalen van het eventuele groepsrisico vanwege de Maas rekening te worden gehouden met een invloedsgebied van 1.000 meter. De afstand tussen het plangebied en



de Maas bedraagt ruim 1.300 meter en daarmee ligt het niet binnen het invloedsgebied van de Maas.

In de Regeling basisnet is voor vaarwegen geen plasbrandaandachtsgebied opgenomen. Voor binnenwateren geldt dat de aan- of afwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied is gekoppeld aan de aan- of afwezigheid van de zogenaamde vrijwaringszone langs het water. De vrijwaringszone is geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor de Maas geldt een vrijwaringszone van 25 meter (op basis van CEMT-klasse IV, V of VI). De vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de vaarweg. De ontwikkeling vindt derhalve niet plaats binnen de vrijwaringszone.

#### Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Op ruim 1.800 meter van het plangebied is de spoorlijn Geleen-Maastricht-Belgische grens gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied bedraagt 1.500 meter. Het plangebied ligt daarmee niet in het invloedsgebied, waardoor voor dit aspect geen groepsrisico hoeft te worden verantwoord.

#### *Groepsrisicoverantwoording*

##### Beleidskader gemeente Maastricht (groepsrisicoverantwoording)

De gemeente Maastricht beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid (april 2012). In deze visie zijn de ambities en aanpak van de gemeente met betrekking tot het thema externe veiligheid opgenomen. De beleidsvisie richt zich op drie pijlers, te weten inzicht, keuzes maken en samenwerking. Het hoofddoel van de visie is het vastleggen hoe de gemeente Maastricht wil omgaan met externe veiligheid. Hierbij geldt voor afzonderlijke risicobronnen een separaat kader. Voor de verantwoording van het groepsrisico kent de gemeente Maastricht drie verschillende verantwoordingsniveaus. Hierbij verschilt de zone-indeling per risicobron. Per zone is in het beleid opgenomen welke aspecten beschouwd moeten worden en met welke diepgang dit moet gebeuren. Zone 1 kent daarbij de zwaarste verantwoordingsplicht, zone 3 de lichtste.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 <sup>-6</sup> contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 <sup>-6</sup> contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 <sup>-6</sup> contour	PR 10 <sup>-8</sup> contour	1% letaliteitscontour

Bron: beleidsnota externe veiligheid, gemeente Maastricht

#### **Gemeentelijke wegen**

Verantwoordingsniveau 3 wordt in twee situaties toegepast:

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

In voorliggende situatie is verantwoordingsniveau 3b van toepassing op de gemeentelijke weg Fort Willemweg. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van een 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 invloedsgebied van 30 meter.



Het groepsrisico van de gemeentelijke weg ligt ruim beneden 0,1 x de oriëntatiewaarde, zoals berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen, provincie Limburg, 21 september 2010). Omdat de ontwikkeling op meer dan 30 meter van de weg ligt reikt het invloedsgebied van een plasbrand (maatgevend scenario) niet tot nauwelijks tot het plangebied. De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico zal dus nauwelijks tot niet significant zijn. Het lage groepsrisico zal door de geprojecteerde ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is van weinig invloed omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van een plasbrand ligt (en het vervoer voornamelijk brandbare vloeistoffen betreft). Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen niet realistisch. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn voor dit bouwplan.

### 3.4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal 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. Woningen vallen hier buiten. Het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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 betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.



Het voorliggende uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid om twaalf woningen te realiseren. Dit beperkt aantal woningen valt binnen de categorie van 'niet in betekenende mate' bijdragende projecten. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

### 3.4.7 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 procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. 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.

#### *Waterschap Limburg*

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Limburg.

#### Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maas 2016-2021

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

#### Waterparagraaf

Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem';





- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

*Water in het plangebied*

Alvorens een keuze kan worden gemaakt voor infiltratie of retentie of een combinatie daarvan dient eerst de infiltratiecapaciteit van de bodem te worden bepaald. Geonius heeft een funderingsonderzoek uitgevoerd in het plangebied en heeft daarbij als onderdeel ook de infiltratiecapaciteit van de bodem meegenomen.

*Geonius, 'Funderingsadvies t.b.v. nieuwbouw 12 woningen aan de Ravelijn te Maastricht', rapportnummer GA170898 R-01, d.d. 21-12-2017, separate bijlage 5.*

In het onderzoek is aangegeven dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,3 m/d;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

*\*Infiltratie van hemelwater behoort bij lagere doorlatendheden ook tot de mogelijkheden mits hiervoor voldoende ruimte gereserveerd wordt om de geringe doorlatendheid te compenseren. Bij lagere doorlatendheden zal een voorziening voornamelijk als buffer functioneren.*

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater in de ondiepe ondergrond niet tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is overwegend matig en een infiltratievoorziening zal met deze doorlatendheden voornamelijk functioneren als buffer. Mogelijk kan er geïnfiltreerd worden indien de voorzieningen qua afmetingen voldoende zijn om de matige doorlatendheid te compenseren, maar dit heeft niet de voorkeur. Voor het per kavel aanleggen van een voorziening met dergelijke afmetingen zal waarschijnlijk te weinig benodigd oppervlak beschikbaar zijn.



## 4 Opzet uitwerkingsplan

### 4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen burgemeester en wethouders een plan uit te werken indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan 'Ravelijnstraat' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Maastricht - West' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.09.2012). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan.

Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de uit te werken bestemming opgenomen uitwerkingregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan. In het voorliggende plan is dit gebeurd. Er is een aantal begripsbepalingen en juridische aanvullingen gedaan binnen de regels van de bestemming 'Wonen'. Deze aanpassingen/aanvullingen zijn gebaseerd op nieuw vastgesteld beleid.

Het uitwerkingsplan 'Ravelijnstraat' 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. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

### 4.2 Opzet van de regels

#### 4.2.1 Hoofdopzet

Onderstaand is de hoofdopzet van de regels aangegeven.

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

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

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel 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 afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. Achtereenvolgens zijn de bestemmingen 'Groen' (art. 3), 'Verkeer' (art. 4), 'Wonen' (art. 5) en de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' (art. 6) opgenomen. Voor wat betreft artikel 4 en 7 zijn uitsluitend verwijzingen naar het moederplan opgenomen. Aan artikel 3 ('Groen') is een lid toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving en in artikel 6 ('Wonen') is, naast een verwijzing naar het moederplan, een aantal bepalingen toegevoegd c.q. aangepast op basis van nieuw beleid.

##### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat uitsluitend een verwijzing naar de algemene regels van het moederplan.



#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 7 en 8)

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.

#### 4.2.2 Artikelsgewijze toelichting

Met name in artikel 1 'Begripsbepalingen', artikel 3 'Groen' en artikel 5 'Wonen' zijn aanvullende en/of vervangende bepalingen opgenomen ten opzichte van het moederplan. Deze hebben met name betrekking op bescherming leefgebied en woningsplitsing, woningomzetting en hospes/hospitaregeling en zijn opgenomen vanwege het nieuw vastgestelde beleid inzake woningsplitsing en woningomzetting. Ook is een actuele regeling voor aan-huis-verbonden beroepen binnen de woonbestemming opgenomen en is de actuele parkeernorm Maastricht 2017 op het plan van toepassing verklaard.

#### 4.3 Opzet verbeelding

Op de verbeelding zijn de drie enkelbestemmingen Groen, Verkeer en Wonen weergegeven, alsmede de dubbelbestemming Waarde-Maastricht Erfgoed. Deze bestemmingen treden in de plaats van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' die in het bestemmingsplan Maastricht - West was opgenomen.

##### *Bestemming Groen*

Langs de Ravelijnstraat wordt een openbare groenzone gerealiseerd van circa 6 meter en langs de Halvemaanstraat wordt de bestaande houtwal versterkt tot circa 15 meter. Deze zones zijn bestemd tot 'Groen'. Ook de bestaande groenvoorziening tussen de Ravelijnstraat en het Erfprinsbastion is als zodanig bestemd. Tevens is een aanduiding 'specifieke vorm van natuur – leefgebied' opgenomen op het oostelijk deel van het plan voor bescherming van fauna en groeiplaats voor beschermde planten.

##### *Bestemming Verkeer*

Deze bestemming is toegewezen aan de gronden die worden gebruikt voor de verkeersontsluiting en het openbaar parkeren. Ten behoeve van de ontsluiting wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen het Erfprinsbastion en de Ravelijnstraat/Bastionstraat.

##### *Bestemming Wonen*

Deze bestemming is gelegd op alle uitgeefbare gronden. In de gebieden aangrenzend aan de groenzones langs de Ravelijnstraat en de Halve Maanstraat mogen twaalf vrijstaande vrije sectorwoningen worden gebouwd in maximaal drie bouwlagen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 9 meter en deze waarden zijn in een matrix binnen het bouwvlak weergegeven. Er zijn twee grote bouwvlakken op de verbeelding aangegeven waarin respectievelijk vijf en zeven woningen mogen worden gebouwd.

Daarnaast is het bestaande garageboxencomplex aan de Acht Zaligheden tot 'Wonen' bestemd. Deze garageboxen zijn functioneel gekoppeld aan het wonen in de directe omgeving. Deze gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen (sv-gb)', waardoor alleen op deze gronden garageboxen mogen worden gebouwd/aanwezig zijn.



*Dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed*

Binnen het kader van deze dubbelbestemming zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' (swr-a), 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c (swr-c)' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied (swr-ca)' aangeduid op de verbeelding. Deze aanduidingen vertegenwoordigen een bepaalde archeologische of cultuurhistorische waarde waaraan regels zijn gekoppeld in de juridische regeling.



## 5 Economische paragraaf

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). Uit artikel 6.12, tweede lid Wro volgt dat een uitwerkingsplan niet gezien wordt als een bouwplan. Het voorliggende plan, waarbij in het plangebied twaalf woningen worden gerealiseerd, is derhalve geen bouwplan in de zin van genoemd artikel uit het Bro.

De gemeente Maastricht heeft met de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan wel een anterieure overeenkomst afgesloten.



## 6 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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



## 7 Communicatieparagraaf

### 7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro

De procedure van het uitwerkingsplan is vastgelegd in artikel 3.9 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp uitwerkingsplan indienen.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft vanaf (P.M.) 2018 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

### 7.2 Vaststelling

Het uitwerkingsplan is in de vergadering van (P.M.) 2018 door het college van burgemeester en wethouders van Maastricht vastgesteld.



## Bijlage 1 Collegebesluit

