

**vandewall**  
planologisch advies

## Toelichting

## Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen .....	3
1.2 Begrenzing plangebied .....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	5
1.4 Leeswijzer .....	6
<b>2 Relevante wet- en regelgeving</b>	<b>7</b>
2.1 Algemeen .....	7
2.2 Wetgeving en rijksbeleid .....	7
2.3 Provinciaal en regionaal beleid .....	8
2.3 Gemeentelijk beleid .....	10
<b>3 Planbeschrijving</b>	<b>12</b>
3.1 Algemeen .....	12
3.2 Noodzaak tot aanpassing bestemmingsplan .....	12
3.3 Planologische wijziging .....	13
3.4 Parkeren .....	14
<b>4 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>15</b>
4.1 Algemeen .....	15
4.2 M.e.r.-beoordeling .....	15
4.3 Stikstofdepositie .....	18
4.4 Externe veiligheid .....	19
4.5 Luchtkwaliteit .....	22
<b>5 De partiële herziening</b>	<b>24</b>
5.1 Feitelijke planopzet .....	24
5.2 Juridische planopzet .....	24
<b>6 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
<b>7 Handhavingsparagraaf</b>	<b>27</b>
<b>8 Communicatieparagraaf</b>	<b>28</b>
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro .....	28
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....	28

### Separate bijlage:

- Koolstra Advies, 'Depositieberekening Polverpark', kenmerk 2019-034-04, d.d. 26.05.2020.



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### **Aanleiding**

Op 19 april 2011 is het bestemmingsplan 'Klevarie' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het kader voor de ontwikkeling van het thans als 'Polverpark' bekend staande voormalige terrein van het herstellingsoord Klevarie. Ten behoeve van de realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwontwikkelingen is op 12 januari 2011 een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Maastricht en Envida/Vivre. Vervolgens is op 28 juni 2018 een addendum op deze overeenkomst vastgesteld tussen diezelfde partijen én de ontwikkelaar. In dit addendum is onder andere de verhouding tussen het aantal grondgebonden en gestapelde woningen binnen het plangebied aangepast. Deze aanpassing dient nog planologisch te worden vastgelegd.

Daarnaast treffen de ontwikkelaars van het Polverpark nu de voorbereidingen voor de bouw van het laatste nieuwe woonblok A ('Bastion Hertell'). Daarbij hebben zij gekeken naar de verkoopresultaten en -ervaringen van de woningtypen in de thans in aanbouw zijnde woonblokken B ('Bastion Waldeck') en C (Bastion Brandenburg'). Ook is kritisch gekeken naar de meest recente marktontwikkelingen ten aanzien van woningen in het dure segment en naar de toenemende vraag naar zorgwoningen (hierover meer in hoofdstuk 3 van deze toelichting). Als gevolg hiervan is het nog resterende bouwprogramma voor woonblok A gewijzigd in die zin dat 11 gestapelde zorgwoningen zijn toegevoegd.

Beide wijzigingen van het bouwprogramma (als gevolg van het addendum uit 2018 en ten aanzien van het gewijzigde programma voor woonblok A) dienen nu planologisch worden verankerd. Daartoe is de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van deze partiële herziening zal ook een nieuw addendum worden vastgesteld tussen voornoemde partijen, waarin de finale afspraken aangaande het woningbouwprogramma worden geborgd.

### **Doel**

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Klevarie' heeft tot doel een bouwregel binnen de bestemming 'Wonen' van het moederplan 'Klevarie' te wijzigen. Hiermee zullen de bebouwingsmogelijkheden als volgt wijzigen:

- het maximum aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Wonen' wordt verhoogd met 11;
- de verdeling tussen het aantal te realiseren gestapelde woningen en het aantal grondgebonden woningen wordt geactualiseerd;
- het toe te voegen aantal van 11 woningen wordt toegewezen aan 'woonblok A' uit het moederplan.

Alle overige regels uit het bestemmingsplan 'Klevarie' worden in deze partiële herziening onverkort van kracht verklaard.

### **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.phKlevarie2020-planstatus);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

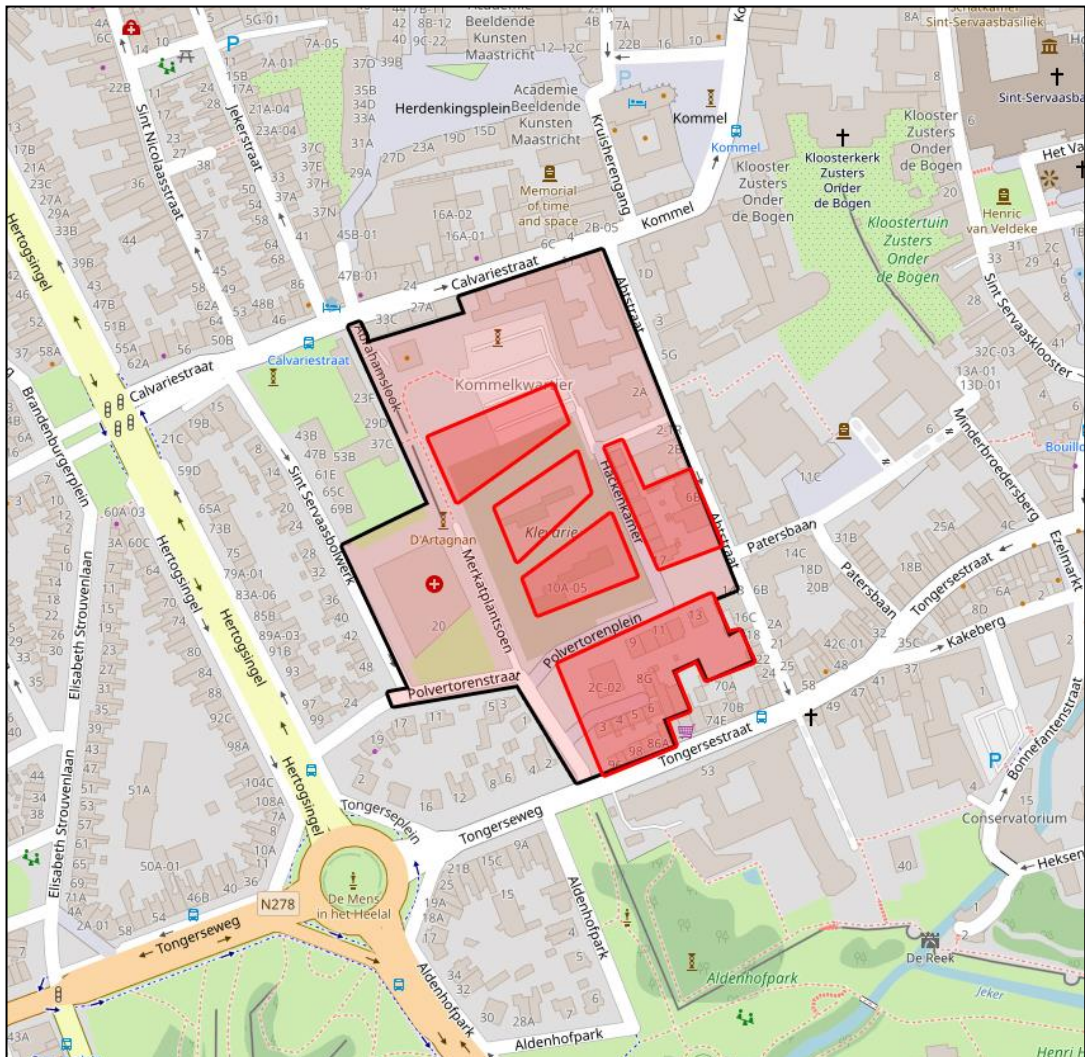


Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

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

## 1.2 Begrenzing plangebied

Deze partiële herziening omvat slechts de gronden waaraan in het vigerende bestemmingsplan 'Klevarie' de bestemming 'Wonen' is toegekend. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied (bestaande uit de donkerrode vlakken) ten opzichte van de begrenzing van het bestemmingsplan 'Klevarie' (het roze vlak) weergegeven:

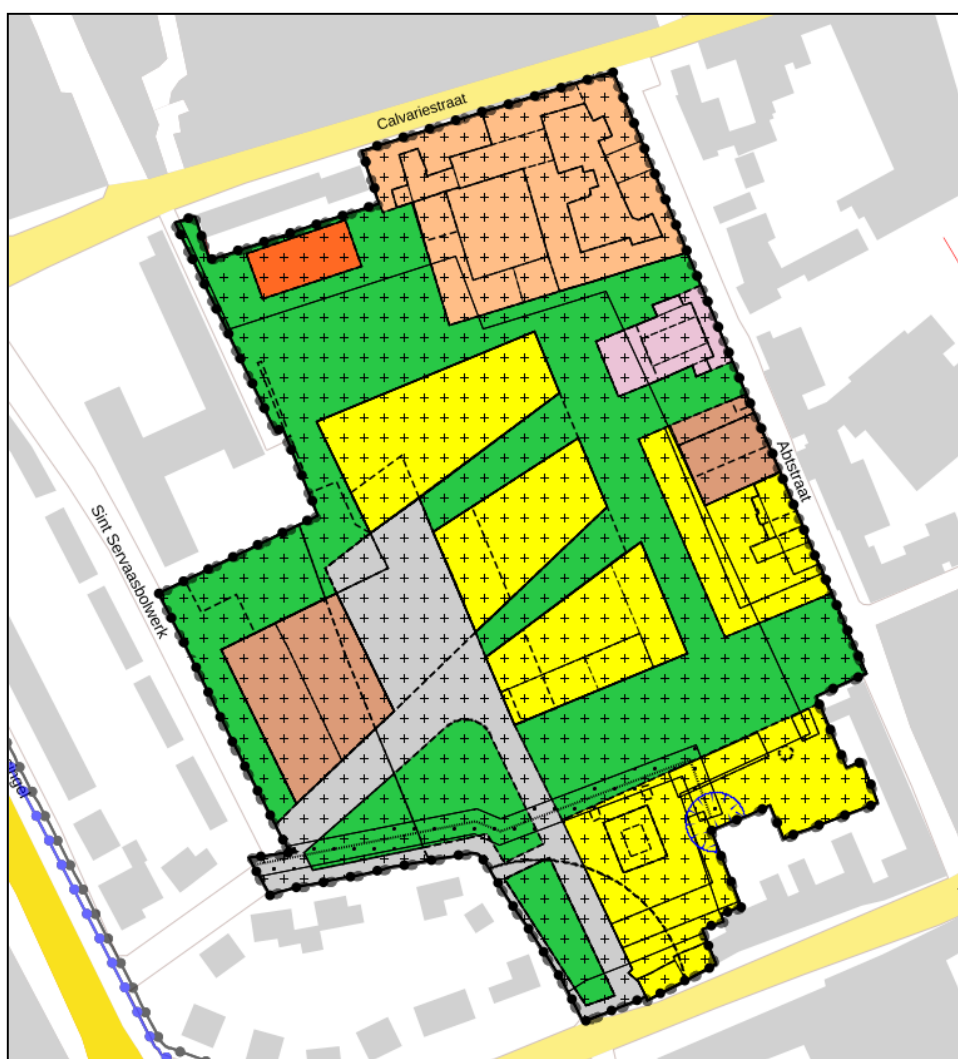


Overzichtskartaal plangebied partiële herziening

De partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op een wijziging in de bouwregels van de bestemming 'Wonen'. Alle overige regels van deze bestemming, de overige (dubbel)bestemmingen, (gebieds-, functie- en maatvoerings-) aanduidingen blijven ongewijzigd van toepassing.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van deze partiële herziening is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Klevarie' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 19 april 2011). De gronden behorende tot het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en 'Waarde – Beschermde Stadsgezicht'. Zoals in het voorgaande is aangegeven vinden als gevolg van dit plan uitsluitend wijzigingen plaats binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen'. In het vervolg van deze paragraaf wordt uitsluitend ingegaan op deze bestemming. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Klevarie' weergegeven; de bestemming 'Wonen' heeft daarbij de gele kleur; deze komt overeen met de begrenzing van deze partiële herziening.



Verbeelding bestemmingsplan 'Klevarie'

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden, conform artikel 9 lid 2.1 de volgende algemene bouwregels:

De volgende algemene bouwregels zijn van kracht:

- a. op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met uitzondering van:
  1. de gronden met de 'bouwaanduiding-woningtype gestapeld', waar alleen gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
  2. de woonblokken met de 'specifieke bouwaanduiding-woonblok a', 'specifieke bouwaanduiding-woonblok b' en 'specifieke bouwaanduiding-woonblok c', waar zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogen worden gebouwd.
- b. binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen in totaal 152 woningen worden gebouwd, waarvan 98 gestapelde woningen en 54 grondgebonden woningen;
- c. binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-gasdrukregelstation' mogen geen woningen worden gebouwd, voordat het gasdrukregelstation is verwijderd;
- d. de entree van de parkeergarage dient te worden gerealiseerd ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ingang parkeergarage'.

De bouwregels ten aanzien van het bestemmingsvlak 'Wonen' en de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn in het vervolg van deze regels (artikel 9 lid 2.2 en volgende) opgenomen. Omdat er geen wijzigingen ten aanzien van deze bouwregels optreedt worden deze hier niet verder beschouwd.

#### Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is gelegen in sub b. van artikel 9 lid 2.1. Daarin is bepaald dat binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden maximaal 152 woningen mogen worden gebouwd, waarvan 98 gestapelde woningen en 54 grondgebonden woningen. De voorliggende planaanpassing voorziet in een toename van 11 gestapelde zorgwoningen, waardoor het maximum aantal woningen op 163 komt. Daarnaast is de verhouding tussen het aantal gestapelde en het aantal grondgebonden woningen als gevolg van het addendum uit 2018 én de toevoeging van de genoemde 11 zorgwoningen gewijzigd en komt daardoor niet meer overeen met de in deze algemene bouwregels aangegeven verhouding.

Deze strijdigheden worden met de inwerkingtreding van de voorliggende partiële herziening weggenomen. Vanaf dat moment is het bouwprogramma volledig in overeenstemming met het bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting bij deze partiële herziening bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de voor deze partiële herziening relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven over de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Klevarie'. In het vierde hoofdstuk 4 komen de relevante milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels van deze partiële herziening en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de aangepaste regels. In hoofdstuk 6 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2 Relevante wet- en regelgeving

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend de onderdelen van wet- en regelgeving en beleid aangehaald die relevant zijn voor deze partiële herziening.

### 2.2 Wetgeving en rijksbeleid

#### ***Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming***

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur op hun grondgebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. In de Wnb wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (de bescherming van beschermde flora en fauna en hun leefgebieden) en gebiedsbescherming (de bescherming van N2000-gebieden).

#### *Onderhavig plan*

De bepalingen uit de Wnb zijn met name van toepassing op dit plan vanwege de toename van 11 woningen in woonblok A. Hoe hiermee is omgegaan is aangegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

#### ***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 (Bro, artikel 3.6, lid 2) is hiertoe opgenomen in het Bro. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

#### *Onderhavig plan*

De beschouwing van de 'ladder' is uitsluitend van toepassing op de 11 zorgwoningen die worden toegevoegd binnen de contouren van woonblok A. De bouw van de overige 152 woningen is planologisch reeds afgewogen en vastgelegd in 2011 (en inmiddels deels gerealiseerd en deels in aanbouw) en vallen daardoor buiten de scope van deze partiële herziening.



### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: *"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt de afgelopen jaren dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, sub 1, lid i van het Bro en dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorliggende partiële herziening.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### ***Omgevingsverordening Limburg 2014***

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de 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 nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is in artikel 2.4.2 een bepaling opgenomen waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in (voor deze regio) de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.

### ***Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg***

Op 17 oktober 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en





leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

#### *Afspraken*

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  1. slopen;
  2. financiële compensatieregeling;
  3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Op 21 maart 2019 is per regionaal besluit een tijdelijke versoepeling van de financiële compensatieregeling (zoals aangegeven onder 2.) in werking getreden. Deze tijdelijke versoepeling geldt voor een periode van twee jaar en heeft met name betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarbij gaat het om de specifieke doelgroepen studenten, zorgbehoevenden, tijdelijke woningen en woningen in Rijksmonumenten. Voor deze woningen hoeft als gevolg van deze versoepeling geen compensatie te worden betaald.

#### Zorggerelateerde woningen

Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken heeft of nog krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Voor het domein wonen betekent het voorgaande concreet dat de onderstaande nieuwe woon-zorgalternatieven noodzakelijk zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP 3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.



*Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in 11 zelfstandige zorgwoningen (zelfstandig wonen met mogelijkheid tot ondersteunende zorgdiensten), zoals aangegeven onder 1. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar wonen met zorg, ook in het dure segment. Geïnteresseerde ouderen geven aan juist in het Polverpark te willen wonen vanwege de mogelijkheid tot zorg op maat. Het betreft veelal eenpersoonshuishoudens vanwege verwezuiging, die graag, liefst gehuurd, in een luxe woonomgeving willen wonen en zorg aan huis willen ontvangen. Deze doelgroep vraagt om kleinere appartementen met huurbedragen in het topsegment. Voor dit type woningen is nauwelijks aanbod in de regio en in de stad Maastricht.

De toevoeging van 11 zorgwoningen past derhalve binnen de kaders en beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### ***Woningbouwbeleid – Maastricht: Woonprogrammering Maastricht 2016-2020***

Het aantal huishoudens in Maastricht neemt de komende jaren nog wel toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname. Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt.

De grotere locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen (waaronder Klevarie-terrein), maar voor nieuwe woningbouwplannen is weinig ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede/gewenste prijsklassen.

Maastricht kent een aantal woonmilieus. In de binnenstad en directe omgeving is sprake van overwegend stedelijk woonmilieus (centrumgebied respectievelijk rustige stadswijk). Het plangebied 'Klevarie' is gelegen in het woonmilieu 'rustige stadswijk'. Uit onderzoek blijkt dat de behoefte aan woningen met name in een rustige stadswijk naar de toekomst toe sterk zal toenemen. 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 (zoals het voorliggende plangebied) 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.

In de Woonprogrammering is een aantal aanbevelingen opgenomen. De aanbevelingen met meeste relevantie voor dit plan zijn:

- het toevoegen van woningen moet zijn gericht op het invullen van het tekort aan woningen in specifieke typen stedelijke woonmilieus. Voorkomen moet worden dat er 'meer van hetzelfde' wordt gebouwd waardoor leegstand in de bestaande voorraad ontstaat.
- in de woningbouwprogrammering moet speciale aandacht worden gegeven aan de sociale doelgroep, studentenhuisvesting en ouderenhuisvesting in relatie tot de zorgbehoefte.



*Onderhavig plan*

De toevoeging van 11 kleine zorgappartementen in het luxe segment past binnen de Woonprogrammering Maastricht omdat:

- de ontwikkeling plaatsvindt in een zeer gewild woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de rand van het centrum, waarnaar ook in de nabije toekomst nog veel vraag zal zijn;
- de ontwikkeling voorziet in een bijdrage aan de steeds groter wordende vraag naar zorggerelateerd wonen, één van de specifieke doelgroepen, waarbij kleinere woningen gewenst zijn voor kleine (1- of 2-persoons)huishoudens;
- de ontwikkeling zorgt voor een marktconforme afronding van een van de pijplijnplannen;
- het betreft een specifieke woonvorm (zorg met luxe woonomgeving) die nauwelijks aanwezig is in de regio en in de stad. Voorzieningen zijn op loopafstand.

Resumerend kan worden aangegeven dat de ontwikkeling van 11 zorgwoningen past binnen de uitgangspunten van de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020.



## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is aangegeven welke onderdelen van de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Klevarie' door middel van deze partiële herziening worden gewijzigd. In paragraaf 3.2 zijn de achtergronden van deze wijzigingen toegelicht en in paragraaf 3.3 is aangegeven welke regels zijn aangepast. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op het parkeren in verband met de toevoeging van 11 zorgwoningen in woonblok A.

### 3.2 Noodzaak tot aanpassing bestemmingsplan

Het op 19 april 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Klevarie' vormt het kader voor de ontwikkeling van het thans als 'Polverpark' bekend staande voormalige Klevarie-terrein. In dit bestemmingsplan is de bouw van 152 woningen toegestaan, verdeeld over 98 gestapelde woningen en 54 grondgebonden woningen. Ten behoeve van de realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwontwikkelingen is op 12 januari 2011 een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Maastricht en Envida/Vivre. Vervolgens is op 28 juni 2018 een addendum op deze overeenkomst vastgesteld waarin het aantal gestapelde woningen is bijgesteld naar 120 en het aantal grondgebonden is teruggebracht tot 32. De woningen dienen ófwel als 'topsegment' te worden gerealiseerd, ófwel als 'zorgwoning'. Deze aanpassing heeft destijds plaatsgevonden op basis van gewijzigde marktontwikkelingen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woonblok A is door de ontwikkelaars gekeken naar de verkoopresultaten en -ervaringen van de woningtypen in de thans in aanbouw zijnde woonblokken B en C. Uit deze ervaringen is gebleken dat de kopers van woningen in het topsegment zeer kritisch zijn over hun toekomstige woonplek. Een beperkt aantal 'topsegment' appartementen in woonblok B en C is niet verkocht; dit zijn nagenoeg allemaal appartementen die gelegen zijn op de begane grond óf op de eerste verdieping boven de entree van de stallingsgarage. De appartementen op de hoger gelegen verdiepingen zijn wel allemaal verkocht. Potentiële kopers geven aan dat 'topsegment' appartementen op de begane grond vanuit veiligheid, privacy, uitzicht en lichtinval minder gewenst zijn. Voor zorgappartementen spelen deze aspecten juist veel minder. De ligging op de begane grond heeft daarbij juist de voorkeur vanwege de mobiliteit. Daarnaast geeft de geïnteresseerde groep aan dat zij behoefte heeft aan gelijkvloers wonen in een grondgebonden woning (of de begane grond van een appartementencomplex) met liefst een eigen kleine tuin.

Ook is kritisch gekeken naar de meest recente marktontwikkelingen in deze regio ten aanzien van luxu zorgwoningen. Een aanzienlijk deel van de potentiële kopers van een zorgwoning is specifiek geïnteresseerd in een woning in het Polverpark. Het zijn in veel gevallen alleenstaanden die graag, liefst gehuurd, in een luxe woonomgeving willen wonen en zorg aan huis willen ontvangen. Deze groep is bereid hogere, bij het topsegment passende, huren te betalen mits zorg aan huis mogelijk is. Daarbij is geen behoefte aan een grote woning. Voor deze doelgroep zijn nauwelijks woningen beschikbaar in stad en regio.

#### *Resumé*

Potentiële kopers van 'topsegment' appartementen willen het liefst niet op de begane grond wonen. Bij de (luxu) zorgwoningen geniet een kleine woning, liefst met eigen tuin én met de mogelijkheid tot inkoop van zorg om de hoek, de voorkeur. Deze bevindingen hebben geleid tot een aangepast programma voor het nog te ontwikkelen woonblok A, waarbij op de begane grond 11 gestapelde zorgwoningen zijn toegevoegd. In de overige ruimten van woonblok A zullen nog 21 topsegment appartementen en 11 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, waardoor het aantal woningen voor woonblok A in totaal 43 bedraagt.



Gelet op de ligging van woonblok A aan het centrale plein, in de directe omgeving van zorgcentrum Larissa aan de Polvertorenstraat, en de locatie Abrahamslook (plannen voor dagbesteding) ligt de begane grondlaag van dit woonblok zeer gunstig voor een invulling ten behoeve van verzorgd wonen, eventueel later aangevuld met zorggerelateerde functies, waarvoor het bestemmingsplan reeds mogelijkheden biedt. Vanuit Envida is aangegeven dat men positief staat tegenover de beoogde ontwikkeling om zorgwoningen toe te voegen op de begane grond.

Na inwerkingtreding van deze partiële herziening zal sprake zijn van een bouwmogelijkheid van 163 woningen binnen de bestemming 'Wonen', waarvan 134 gestapelde woningen en 29 grondgebonden woningen.

### 3.3 Planologische wijziging

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Klevarie' heeft tot doel een bouwregel binnen de bestemming 'Wonen' van het moederplan 'Klevarie' te wijzigen. De reden daarvoor zijn in paragraaf 3.2 uiteengezet. Zoals eerder aangegeven vinden de wijziging van de regels uitsluitend plaats binnen de algemene bouwregels van de bestemming 'Wonen'. De huidige regeling zoals opgenomen in artikel 9 lid 2.1 van het bestemmingsplan 'Klevarie' is nu als volgt (waarbij de beoogde aanpassing betrekking op het vetgedrukte sub b.):

*De volgende algemene bouwregels zijn van kracht:*

- a. *op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met uitzondering van:*
  1. *de gronden met de 'bouwaanduiding-woningtype gestapeld', waar alleen gestapelde woningen mogen worden gebouwd;*
  2. *de woonblokken met de 'specifieke bouwaanduiding-woonblok a', 'specifieke bouwaanduiding-woonblok b' en 'specifieke bouwaanduiding-woonblok c', waar zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogen worden gebouwd.*
- b. *binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen in totaal 152 woningen worden gebouwd, waarvan 98 gestapelde woningen en 54 grondgebonden woningen;***
- c. *binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-gasdrukregelstation' mogen geen woningen worden gebouwd, voordat het gasdrukregelstation is verwijderd;*
- d. *de entree van de parkeergarage dient te worden gerealiseerd ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ingang parkeergarage'.*

Sub b. is als volgt gewijzigd:

- b. *binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen in totaal 163 woningen worden gebouwd, waarvan 29 grondgebonden woningen en 134 gestapelde woningen. Hiervan zijn 43 woningen, waarvan 11 grondgebonden woningen en 32 gestapelde woningen, uitsluitend gereserveerd voor het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonblok a'.***

Hiermee zijn de bebouwingsmogelijkheden als volgt gewijzigd:

- het maximum aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Wonen' is verhoogd met 11 tot 163;
- de verdeling tussen het aantal te realiseren gestapelde woningen en het aantal grondgebonden woningen is geactualiseerd;
- het toe te voegen aantal van 11 woningen is toegewezen aan 'woonblok A' uit het moederplan. Hiermee wordt voorkomen dat deze 11 woningen elders in het plangebied worden gebouwd (al is dat, gelet op de huidige vorderingen van de bouwontwikkeling in het Polverpark, fysiek nauwelijks meer mogelijk).



Met deze wijzigingen zijn het bestemmingsplan en het addendum (inclusief het twee addendum dat als gevolg van het voorliggende partiële herziening wordt vastgesteld) weer in overeenstemming met elkaar.

### 3.4 Parkeren

De stallingsgarage die onder de woonblokken A tot en met C is geprojecteerd en thans in aanbouw is, geeft plaats aan 321 autoparkeerplaatsen en 4 motorparkeerplaatsen. Deze stallingsgarage is uitsluitend bedoeld voor de doelgroepen (gebruikers/bewoners) in het Polverpark en niet voor openbaar parkeren, hetgeen ook in artikel 9, lid 3.2 van de regels bij het bestemmingsplan 'Klevarie' is geregeld. In onderstaand overzicht is de verdeling van de parkeerplaatsen voor auto's in de stallingsgarage over de verschillende functies in het gebied weergegeven:

Fasering	Planonderdeel	Benodigd
Fase 1	Grondgebonden topsegment	20
	Polvertoren	22
	Van Kleefpaviljoen	0
Fase 2	Woningen Blok A	40
	Woningen Blok B	53
	Woningen Blok C	29
Klooster	Appartementen/woningen	46
	Kanunnikenhuis	1
	Martha Flora	97
<b>Benodigd</b>		<b>309</b>
Beschikbaar		321

#### *Toevoeging 11 zorgwoningen: parkeernormen Maastricht 2017*

In het kader van het voorliggende plan dient de parkeerbehoefte van 11 zorgwoningen te worden bepaald. Conform het facetbestemmingsplan 'Parkeren' van de gemeente Maastricht gelden thans de 'Parkeernormen Maastricht 2017'. Het plangebied is gelegen in zone A (Centrum). Hierin geldt voor zorgwoningen ('serviceflat/aanleunwoningen') een norm van 0,4 p.p. per woning. Bij 11 woningen resulteert dit in een behoefte van 4,4, afgerond 5 parkeerplaatsen. Deze 5 parkeerplaatsen zijn verdisconteerd in het aantal van 40 parkeerplaatsen voor woonblok A. Hiermee is het parkeren voor deze 11 woningen op eigen terrein opgelost en kan worden voldaan aan de Parkeernormen 2017.



## 4 Milieuplanologische aspecten

### 4.1 Algemeen

In het moederplan (bestemmingsplan 'Klevarie') is een volledige afweging gemaakt van de (milieu-)planologische aspecten ten aanzien van de ontwikkeling van dit gebied. De meeste onderdelen van het herontwikkelingsgebied 'Klevarie' zijn op dit moment ófwel gerealiseerd ófwel in aanbouw op basis van het geldende bestemmingsplan. In aanbouw zijn thans woonblok B en C en de stallingsgarage. Het laatste nieuwe bouwblok dat gerealiseerd gaat worden is woonblok A. Op basis van de voorliggende partiële herziening zullen in dit woonblok niet de oorspronkelijke 32 woningen, maar 43 woningen worden gerealiseerd. Er zullen binnen dezelfde bouwmassa 11 gestapelde zorgwoningen worden toegevoegd ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan. De partiële herziening heeft derhalve betrekking op deze 11 woningen. De voor woonblok A opgenomen maatvoering in het moederplan (in de vorm van bouwvlak, goot- en bouwhoogte en dakhelling) blijft onveranderd. Er vindt dus geen uitbreiding van bebouwing noch aanpassing van andere maatvoeringen plaats.

Ten aanzien van de (milieu-)planologische aspecten betekent dit als gevolg van de toename van het aantal woningen alleen de onderwerpen m.e.r.-beoordeling, stikstofdepositie, externe veiligheid en luchtkwaliteit hoeven te worden beschouwd. Deze onderwerpen komen achtereenvolgend in dit hoofdstuk aan de orde.

### 4.2 M.e.r.-beoordeling

#### *Wet milieubeheer*

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, zoals bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b. en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

#### *Besluit m.e.r.*

In bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Als gevolg van de voorliggende partiële bestemmingsplanherziening worden 11 woningen toegevoegd. Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie D11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.



Het voorliggende plan ziet toe op de bouw van 11 woningen (binnen een gebouw dat planologisch al voorzien is) en overschrijdt daarmee geen van de aangegeven drempelwaarden. Aangezien de activiteit (ver) onder de drempelwaarden van D11.2 van de D-lijst blijft moet voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer moet een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Maastricht, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie bevat alle wettelijk voorgeschreven informatie, voor zover relevant voor deze specifieke activiteit.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.

#### **Criteria m.e.r.-beoordeling**

##### **Kenmerken van het project**

- omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- gebruik van natuurlijke grondstoffen;
- productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.

##### **Locatie van het project**

- bestaand grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

##### **Soort en kenmerken van het potentiële effect**

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking);
- grensoverschrijdende karakter van het effect;
- waarschijnlijkheid van het effect;
- duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.





In onderstaande tabel zijn de criteria weergegeven en vervolgens is het plan daaraan getoetst.

<b>Kenmerken van het project</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
<i>Omvang van het project</i>	Het project omvat de toevoeging van 11 zorgwoningen in één van de reeds planologisch geprojecteerde gebouwen (woonblok A) van het herontwikkelingsgebied 'Klevarie' (Polverpark) in bestaand stedelijk gebied.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Niet van toepassing.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing.
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
<i>Verontreiniging en hinder</i>	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de bouwfase is mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en -werkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Deze bouwhinder zou grotendeels al plaatsvinden op basis van de planologisch vastgelegde bouwmogelijkheden.
<i>Risico van ongevallen</i>	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen, er is geen sprake van realisatie van een nieuwe risicobron.
<b>Locatie van het project</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
<i>Bestaand grondgebruik</i>	In de huidige situatie zijn de gronden reeds bestemd tot 'Wonen'; door de toevoeging van de 11 zorgwoningen vindt intensiever gebruik plaats van bestaand stedelijk gebied.
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing.
<i>Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:</i> - gevoelige gebieden* (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden (vogelvlucht-afstanden): - Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,2 km afstand; - Savelsbos op circa 4,6 km afstand; - Bemelerberg & Schiepersberg op circa 5,8 km afstand; - Geuldal op circa 4,5 km afstand; - Grensmaas op circa 2,8 km afstand.  Uit de stikstofdepositieberekening (zie onderzoek in paragraaf 4.3) komt naar voren dat er geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr. plaatsvindt op een der N2000-gebieden. Er is geen noodzaak tot een passende beoordeling en derhalve ook geen natuurvergunningplicht op basis van de Wnb.  Niet van toepassing.
- gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het betreft een binnenstedelijk gebied waar sprake is van een relatief hoge bevolkingsdichtheid. De bestaande woonfunctie wordt verder geïntensiveerd/geoptimaliseerd op basis van de marktsituatie.

\* Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het besluit m.e.r. wordt onder een gevoelig gebied verstaan:

- een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied;
- een kerngebied, begrensd natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbindingzone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194);
- een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte;
- een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren;
- een gebied dat krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument;
- een Belvédère-gebied als bedoeld in de bijlage 'Gebieden' bij de Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting' voor zover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.

<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
<i>Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</i>	Er is geen sprake van onevenredig negatieve effecten als gevolg van dit project. Het project kan voldoen aan de eisen met betrekking tot bodemkwaliteit, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en stikstofdepositie. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig negatief wordt beïnvloed.
<i>Grensoverschrijdend karakter van het effect</i>	Niet van toepassing.
<i>Waarschijnlijkheid van het effect</i>	Van onevenredige effecten op de omgeving is geen sprake.
<i>Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.</i>	Er is sprake van het bouwen van 11 woningen binnen een gebouw dat planologisch reeds is voorzien. De effecten van het project zijn permanent maar zijn niet onevenredig van aard en omvang.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de criteria uit de Bijlage III van de EEG-richtlijn, sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die aanzienlijk kleinschaliger van aard is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **4.3 Stikstofdepositie**

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten. Deze partiële herziening is opgesteld om 11 woningen toe te voegen aan het bouwprogramma van woonblok A, zoals aangeduid het bestemmingsplan. Dit dient dus te worden gezien als de 'nieuwe planologische activiteit' (ten aanzien van bouwen en gebruik). Aangaande de soortenbescherming kan worden aangegeven dat in de voorliggende situatie sprake is van een bouwplaats waar thans van bouwwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de realisering van de woonblokken B en C en de ondergrondse stallingsgarage. Hierbij mag redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen beschermd flora en fauna aanwezig zijn.



Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient de stikstofdepositie te worden beschouwd als gevolg van de nieuwe planologische activiteit. Daartoe dient een stikstofdepositieonderzoek te worden uitgevoerd. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen hebben op kwalificerende natuurwaarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen.

Door Koolstra Advies is de 'Depositieberekening Polverpark' (kenmerk 2019-034-04, d.d. 26.05.2020, separate bijlage) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerius-richtlijnen. De berekening is uitgevoerd voor het gehele woonblok A (in totaal 43 woningen, waaronder de 11 toegevoegde woningen) omdat daarvoor de omgevingsvergunning nog moet worden verleend. Uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie voor zowel de 'aanlegfase' als de 'gebruiksfase' de 0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura 2000-gebieden niet overschrijdt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek en/of een ontheffing 'Wet natuurbescherming' benodigd is, indien tijdens de bouwfase de uitgangspunten van dit rapport worden aangehouden.

#### 4.4 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).

Omdat met de vaststelling van dit plan 11 woningen worden toegevoegd dient het aspect externe veiligheid opnieuw te worden beschouwd om vast te stellen of er risico's optreden als gevolg van de toename van personen in het plangebied. Woningen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gedefinieerd als 'kwetsbaar object'.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van het transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen de 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.

##### *Groepsrisico*

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). Het 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 het



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*

In het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Indien een ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een dergelijke leiding is gelegen, dient het GR van die buisleiding te worden verantwoord.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet). 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, 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).

#### Beleidsvisie externe veiligheid 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:

- transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen), het spoor; en door buisleidingen;
- stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacements.

#### ***Plangebied***

##### Plaatsgebonden risico

##### Risicovolle bedrijven

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of inrichtingen gevestigd waarvan het risico reikt tot in het plangebied. Risicovolle bedrijven vormen hierdoor geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

##### Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding betreft een aardgastransportleiding van de Gasunie op een afstand van ruim 750 meter van het plangebied. Gezien de ruime afstand tussen het onderhavige plangebied en de buisleiding, kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van deze hogedrukgasleiding geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

##### Vervoer van gevaarlijke stoffen

###### *Over de weg*

###### Rijksweg A2

Over de Rijksweg A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op een afstand van circa 2,6 kilometer is de noordelijke tunnelmond van de Koning Willem Alexandertunnel gesitueerd, op een afstand van circa 2,5 kilometer de zuidelijke tunnelmond. Voor zover de A2 is gelegen op het grondgebied van de gemeente Maastricht geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt



en dat voor de Rijksweg A2 een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter. Het invloedsgebied van de weg bedraagt 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Binnen dit invloedsgebied is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de weg gelegen. Hierdoor is er op dit punt geen belemmering aangaande externe veiligheid. Het groepsrisico als gevolg van deze bron hoeft niet verder te worden beschouwd.

#### Provinciale wegen

Over de provinciale wegen N278 en de N590 vindt (zeer) sporadisch vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit eerder uitgevoerd onderzoek door de provincie Limburg is vastgesteld dat over deze provinciale wegen wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dermate geringe mate dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

#### *Over het spoor*

De spoorlijn Sittard-Belgische grens is gelegen op ruim 1.700 meter van het plangebied. Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de spoorlijn is 1.500 meter (Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht). De spoorlijn bevindt zich buiten dit invloedsgebied en vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

#### *Over het water*

De Maas is gecategoriseerd als 'zwarte vaarweg' (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg bedraagt 1.000 meter en een groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 pers/ha. enkelzijdig. De Maas heeft een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter, gemeten vanaf de oeverlijn. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maas; de afstand tussen de projectlocatie en de Maas bedraagt circa 925 meter. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht dient het groepsrisico bij een afstand tussen 90 en 1.000 meter van de Maas op basis van verantwoordingsniveau 3 te worden verantwoord.

#### Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico dient te worden verantwoord voor de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de Maas; hiervoor geldt verantwoordingsniveau 3.

#### Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobronnen. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

#### Ontwikkeling groepsrisico

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

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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



De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat 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.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn onder titel 2 de luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende 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) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter vanaf een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Bovendien maakt het voorliggende bestemmingsplan de realisering van woningen mogelijk. Een woning wordt in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming aangemerkt. Het Besluit gevoelige bestemmingen vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



*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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Plangebied: bestaande luchtkwaliteit

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van de projectlocatie 18-20 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en de concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) 30-39 µg/m<sup>3</sup> bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, mei 2020). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m<sup>3</sup>). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Plangebied: toekomstige luchtkwaliteit als gevolg van dit plan:

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van elf woningen mogelijk gemaakt. In de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM) is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg). Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



## 5 De partiële herziening

### 5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van een onderdeel van de regels van het bestemmingsplan 'Klevarie' (moederplan). Als gevolg van een wijziging in het bouwplan voor woonblok A van het herontwikkelingsgebied zullen 11 extra gestapelde zorgwoningen worden gerealiseerd binnen de contouren en de maatvoering van het als zodanig op de verbeelding opgenomen woonblok A. In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is daarom een aantal wijzigingen doorgevoerd. In het navolgende wordt hierop ingegaan.

### 5.2 Juridische planopzet

#### 5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding 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 SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het 'Bestemmingsplan Klevarie, partiële herziening 2020' 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 beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.phKlevarie2020-ow01.

#### 5.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen. De verbeelding van deze partiële herziening bestaat uitsluitend uit de begrenzing van de gronden met de bestemming 'Wonen' uit het moederplan 'Klevarie'. Reden hiervan is dat de wijziging van de regels uitsluitend van toepassing is op deze bestemming. Voor het overige geldt de verbeelding van het moederplan, zoals ook in de regels is aangegeven.

#### 5.2.3. Regels

De regels zijn, vanwege het opstellen van een partiële herziening, beperkt tot uitsluitend de wijzigingen ten opzichte van het moederplan 'Klevarie'. Voor het overige gelden de regels van het moederplan. Dientengevolge is de opbouw van de regels ook anders dan gebruikelijk. Onderstaand is deze toegelicht.





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

Dit hoofdstuk bevat één artikel. Dit artikel 1 bevat uitsluitend de begrippen 'plan', 'moederplan' en 'partiële herziening'. Hiermee wordt duidelijk gemaakt welk plan (met IDN-codering) onder het moederplan moet worden verstaan. Alle andere begripsbepalingen die van belang zijn voor toepassing van het plan alsmede de wijze van meten zijn opgenomen in het moederplan.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 2)

Dit hoofdstuk bestaat uitsluitend uit één artikel, waarmee het moederplan van toepassing wordt verklaard. In dit artikel (artikel 2) is ook aangegeven op welke punten het moederplan is aangepast. In het voorliggende plan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- het maximum aantal te bouwen woningen is uitgebreid;
- de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen is aangepast;
- specifiek voor woonblok A is het daarvoor gereserveerde aantal woningen (verdeeld in grondgebonden en gestapeld) vastgelegd. Deze laatste regel is bedoeld om te voorkomen dat woningen die bedoeld zijn voor woonblok A elders in het gebied worden gebouwd.

#### Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 3 en 4)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden 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 planregels kunnen worden aangehaald.



## 6 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.

Het kostenverhaal als gevolg van deze planherziening ligt onder de wettelijke ondergrens van € 10.000. Hierdoor mag de gemeente afzien van het vaststellen van het exploitatieplan. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een - ten opzichte van de anterieure overeenkomst bij het moederplan - aangepaste anterieure overeenkomst gesloten.



## 7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



## 8 Communicatieparagraaf

### 8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

### 8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp van deze partiële herziening heeft van **(datum: P.M.)** tot en met **(datum: P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **(aantal: P.M.)** zienswijzen ingediend.

