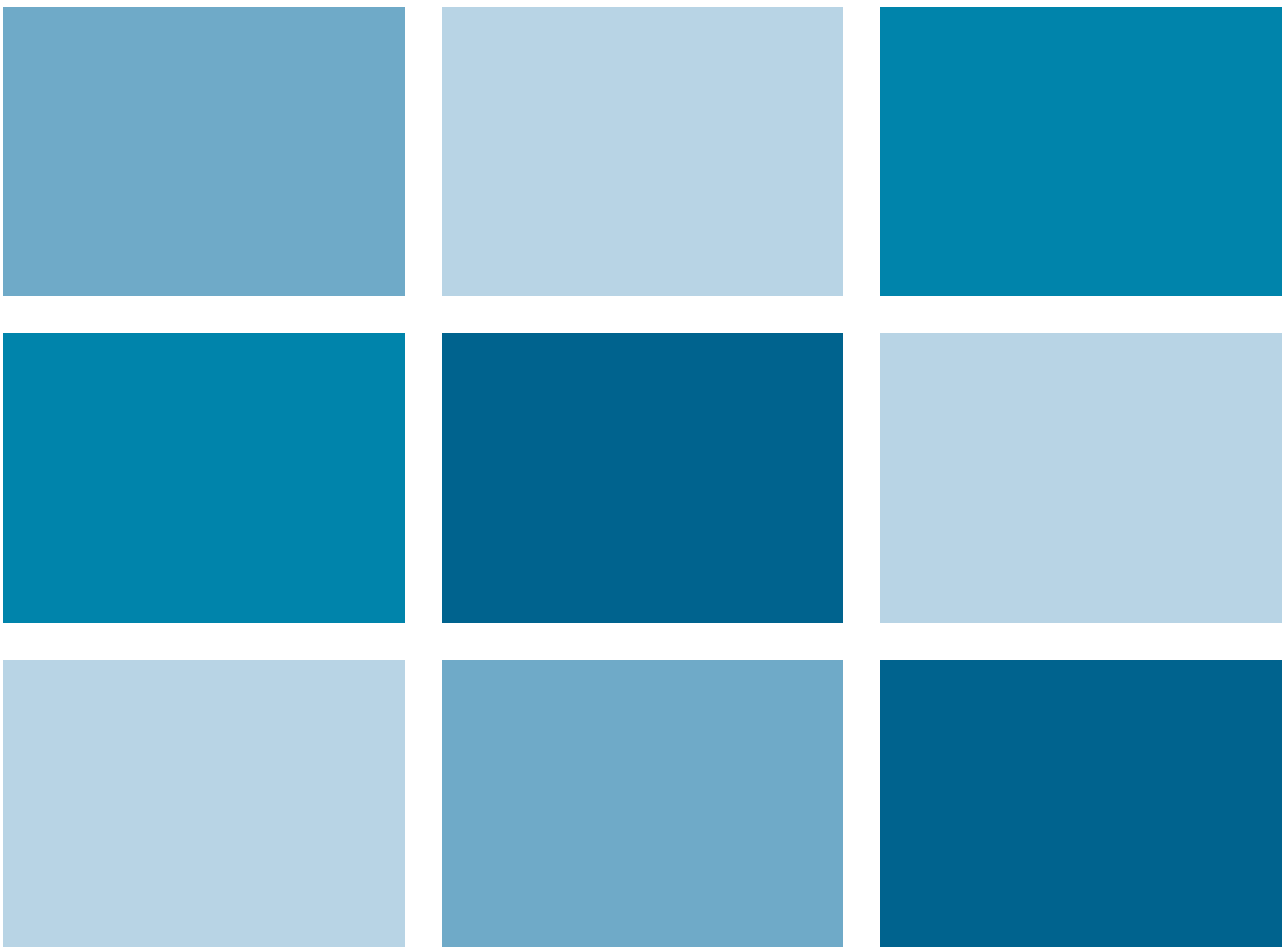


# Ontwerpbestemmingsplan

## Maastricht-West herziening Caberg Zuidoost

Gemeente Maastricht





# Ontwerpbestemmingsplan

## Maastricht-West herziening Caberg Zuidoost

Gemeente Maastricht

### Toelichting

Bijlagen

### Regels

### Verbeelding

Schaal 1:2000

### Datum:

11-6-2020

### Projectgegevens:

TOE02-0254328-01B

REG02-0254328-01A

TEK01-0254328-01B

### Identificatienummer:

NL.IMRO.0935.bpCabergZuidoost-ow01

Datum vrijgave

11-6-2020

Opsteller(s)

MR

Projectleider

PD

Vrijgave

AH

croonenburos



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 48 75 00  
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
6221 SE Maastricht  
T: +31 (0)43 325 32 23  
info@croonenburo5.com

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	10
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>	<b>23</b>
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Water	28
4.7	Natuur	31
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	34
4.11	Geur	35
4.12	Trillingen	35
4.13	Lichthinder	35
4.14	Duurzaamheid	35
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>38</b>
5.1	Juridische planopzet	38
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	38
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>40</b>
6.1	Financieel	40
6.2	Maatschappelijk	40

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Vooronderzoek bodem, Antea Group, d.d. 3 september 2019
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, CroonenBuro5, d.d. 26 juli 2019
- Bijlage 3: Onderzoek Externe veiligheid LPG-tankstation, Antea Group, d.d. 1 oktober 2019
- Bijlage 4: Archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, d.d. 17 oktober 2019
- Bijlage 5: Stikstofonderzoek, Antea Group, d.d. 11 december 2019



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Woningcorporatie Servatius is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Eén van deze herstructureringsplannen betreft de locatie Caberg Zuidoost. De herontwikkeling is noodzakelijk, omdat de deels gesloopte woningen verouderd zijn/waren en daarmee niet meer voldoen/voldeden aan de wensen en eisen van de tegenwoordige tijd.

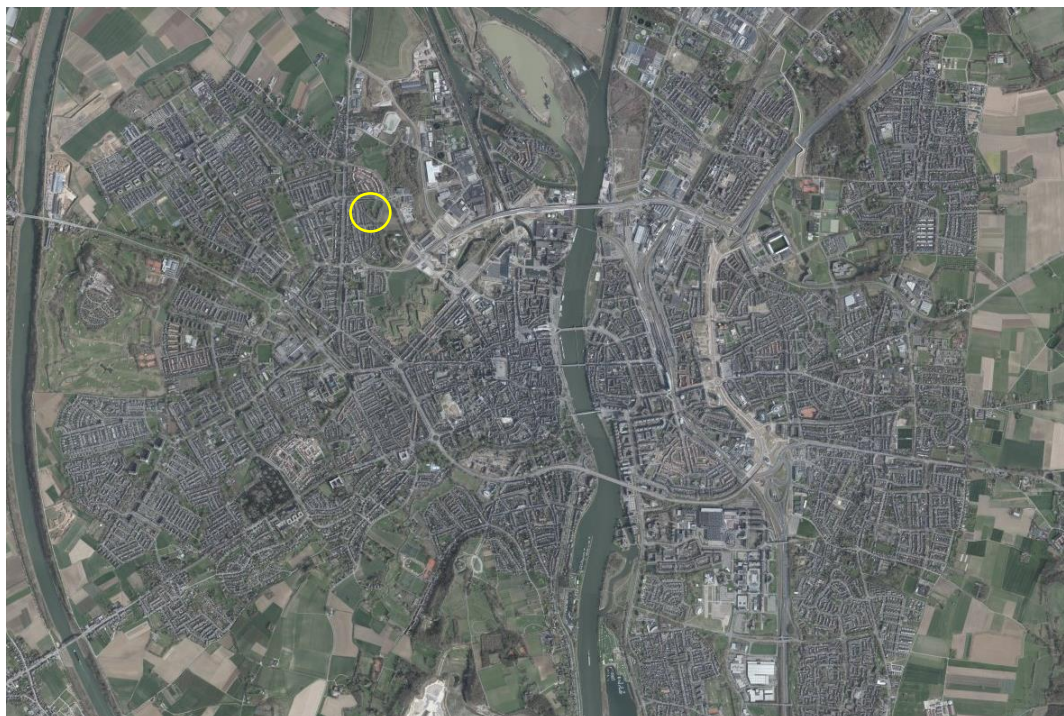
In totaal worden 85 nieuwe woningen gerealiseerd ter vervanging van 110 gesloopte/bestaande woningen. Van de nieuwe woningen zijn er 50 gestapeld en 35 grondgebonden woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals gehanteerd bij de ontwikkeling van het oostelijk deel van Caberg (tuindorp) zijn als uitgangspunt gebruikt voor de toekomstige situatie.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

Aangrenzend aan het plangebied, tussen de plangrens en de Peter Huyssenlaan en (woonpercelen aan de) Theo van der Schuerlaan, zijn gronden aanwezig die in de nabije toekomst door Woonpunt ontwikkeld zullen worden. Die ontwikkeling maakt geen deel uit van het plan. Maar in de stedenbouwkundig opzet en onderzoeken van dit plan is wel rekening gehouden met deze beoogde ontwikkeling.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het oosten van de wijk Caberg in het noordwesten van de stad Maastricht. Het plangebied wordt begrensd door de Peter Huyssenslaan (noordzijde), Theo van de Schuerlaan (oostzijde), Gilles Doyenstraat (zuidzijde), Henri Jonaslaan en de achterzijde van woningen aan de Brusselseweg (westzijde) en de aan deze wegen gelegen woonpercelen.



### Globale ligging plangebied in de stad Maastricht (Streetsmart)



Begrenzing plangebied (Streetsmart)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Maastricht West' (vastgesteld d.d. 18 september 2012). Tevens gelden ter plaatse:

- 'Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting' (vastgesteld d.d. 28 mei 2019) waarmee het gemeentelijk woningbouwbeleid juridisch-planologisch wordt veranderd.
- 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 29 mei 2018) waarmee de parkeernormen zijn geborgd in bestemmingsplannen. Dit omdat de aanvullende werking van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening met de Repartiewet BZK 2014 is vervallen.
- 'Facetbestemmingsplan Short Stay' (vastgesteld d.d. 5 januari 2016) waarmee het begrip 'short stay' is verduidelijkt.
- 'Facetbestemmingsplan Opheffen verbod herbouw' (vastgesteld d.d. 5 september 2017), waarmee het verbod op vervangende nieuwbouw van bestaande gebouwen en bouwwerken in 18 bestemmingen in de bestemmingsplannen 'Maastricht-West', 'Itteren-Borgharen' of 'Heer-Scharn' wordt opgeheven.





*Uitsnede vigerende bestemmingsplannen met de ligging van het plangebied (Ruimtelijkeplannen.nl)*

Ter plaatse zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. Naast bovenstaande enkelbestemmingen gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' en functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'.

Het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing zijn toegespitst op de bestaande situatie. Het beoogde plan is niet mogelijk op basis van de vigerende regeling. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het herstructureringsplan mogelijk te maken in een passend juridisch-planologisch kader.

#### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Maastricht-West herziening Caberg Zuidoost' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### **Caberg**

Het plangebied maakt deel uit van de woonwijk Caberg. Caberg is grotendeels aan het eind van de jaren 50 van de 20<sup>e</sup> eeuw bebouwd en in gebruik genomen als woonwijk. De wijk is de eerste in de reeks van drie parochiewijken ontworpen door stadsarchitect Frans Dingemans. Het ontwerp voor Caberg is bijzonder omdat het stedenbouwkundig ontwerp de overgang van 'tuindorp' stedenbouw naar 'tuinstad' stedenbouw toont. De oostzijde van Caberg heeft alle karakteristieken van een tuindorp: pittoreske knikkende straten, bijna volledig gebouwd met laagbouw, groene voortuinen langs de straten en mooi gesitueerde wigvormige plantsoenen. De gevels van de woningen begeleiden de straten. De architectuur is collectief.

#### **Richtlijnen voor gebiedsbeheer en ontwikkeling<sup>1</sup>**

De karakteristiek van de parochiewijk Caberg, waarbij voorliggend plangebied uitmaakt van het oostelijk deel, dient gerespecteerd te worden: De organisch gegroeide lintbebouwing aan de Brusselseweg, de eengezinswoningen met plantsoenen ten oosten hiervan en de gestapelde woningbouw op een groene vloer ten westen hiervan. Het zuidelijk deel van het centrum is in de jaren 90 ingrijpend vernieuwd. Herstel van de totaalcompositie is wenselijk. Het aan de wijk grenzende Fort Willem, diende als belangrijk verdedigingsmonument, dient zoveel mogelijk in de historische context behouden te worden.

#### **Bestaande/voormalige situatie plangebied**

De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat met name uit de woonfuncties, enkele solitaire bedrijven (waaronder het tankstation aan de Cabergerweg), bedrijventerrein Bosscherveld en een cluster wijkvoorzieningen rondom de Clavecymbelstraat.

Alle woningen in het plangebied zijn grondgebonden woningen. De bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van de huidige tijd. De buitenruimtes zijn ingericht met openbaar groen, voortuinen behorende bij de grondgebonden woningen en voorzieningen voor verkeer, parkeren en ontsluiting. De woning aan de Henri Jonaslaan zijn reeds gesloopt.

---

<sup>1</sup> Archeologische en ruimtelijke karakteristiek bestemmingsplan Maastricht West, Maastrichts Planologisch Erfgoed



*Luchtfoto in vogelvlucht van het plangebied (Streetsmart)*



*Typische voormalige bebouwing aan de Henri Jonaslaan (Bron: GoogleMaps)*

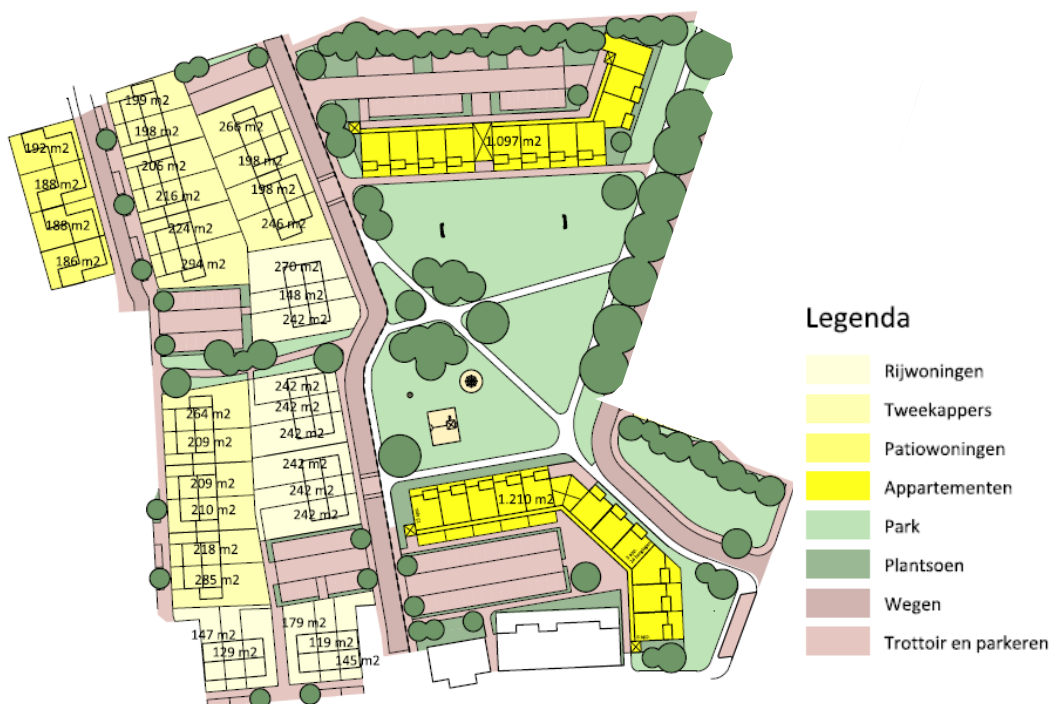


## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Wonen

De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van 85 nieuwe woningen ter vervanging van 110 woningen, die worden gesloopt. De herontwikkeling is noodzakelijk omdat de bestaande woningen verouderd zijn en niet meer voldoen aan de wensen en eisen van de huidige tijd.

De stedenbouwkundige kenmerken zoals deze in Caberg Oost te vinden zijn (tuindorp) vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan. In de navolgend afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Dit betreft een impressie.



*Situatietekening nieuwe invulling plangebied*

Ter voorbereiding op de herstructurering worden ter plaatse in totaal 110 woningen gesloopt. In totaal worden 85 nieuwe woningen gerealiseerd. De stedenbouwkundige kenmerken zoals aanwezig in de wijk Caberg Oost worden behouden met het toekomstige ontwerp voor de nieuwe woningen. Na realisatie ziet men knikkende woonstraten, plantsoenen en (groene) voortuinen terug. Door middel van de herinrichting ontstaat een centraal park. De omliggende woningen en appartementen zijn met de voorzijde naar het park gericht. De overige woningen, die niet aan het park grenzen, vormen begeleidend bebouwing aan de Henri Jonaslaan, de Peter Huyssenslaan en de Gilles Doyenstraat.

In het plangebied worden woningen in verschillende woningtypen gebouwd. In twee appartementencomplexen worden in totaal 50 gestapelde woningen gerealiseerd in de sociale huursector. De appartementencomplexen worden uitgevoerd in maximaal 3 bouwlagen. De achterterreinen van de appartementencomplexen worden ingericht als parkeerterreinen.

Daarnaast worden 35 grondgebonden woningen gerealiseerd, voor de vrije huursector of koopsector. De 15 rijwoningen bestaan uit rijen van 3 aaneengesloten woningen. Daarnaast worden 16 twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd. Ten slotte zijn 4 geschakelde patiowoningen beoogd. De twee-onder-één kap woningen en rijwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De patiowoningen bestaan uit 1 bouwlaag met eventueel een opbouw. De voorgevels van de grondgebonden woningen zijn gericht op dan wel één van de woonstraten en in enkel geval ook op de centrale collectieve groenvoorziening. Alle grondgebonden woningen beschikken over een voortuin en achtertuin.

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

De woonpercelen in het plangebied worden ontsloten via de Henri Jonaslaan, Pieter Poststraat. Deze wegen zijn ontsloten op de Fort Willemsweg aan de zuidzijde en de Brusselseweg en de Cabergerweg aan de noordzijde (via de Peter Huyssenlaan). Daarmee zijn wijkontsluitingswegen in meerdere richtingen goed bereikbaar.

De Pieter Poststraat wordt een éénrichtingsweg, in noordelijke richting. In paragraaf 4.9 is berekend dat het plan een (planologische) afname van de verkeersgeneratie met zich meebrengt. Vanuit dit oogpunt zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor de ontsluiting als gevolg van de ontwikkeling.

De twee-onder-één kapwoningen beschikken over een oprit en garage. De patiowoningen bezitten een oprit en hierbij is een garage optioneel. Voor de appartementen en het overgrote deel van de rijwoningen zijn collectieve parkeervoorzieningen in de openbare ruimte voorzien. Deze collectieve parkeervoorzieningen zijn geclusterd en worden verspreid over vier locaties in het plangebied aangelegd. Een aantal rijwoningen wordt uitgevoerd met een oprit en in een enkel geval tevens een garage.

## 2.2.3 Groen

Een aantal van de grondgebonden woningen zijn met de voorgevels gericht op de collectieve parkeerplaats middenin het plangebied. Alle grondgebonden woningen beschikken over een voor- en achtertuin. Daarnaast wordt groen aangelegd langs de langzaamverkeersverbinding tussen de Pieter Poststraat en Henri Jonaslaan.

## 2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

In het stedenbouwkundig plan zijn de massa's en situering vastgelegd. Het maximaal aantal en type woningen is afgestemd op de daadwerkelijke woonwensen van de (potentiële) bewoners, namelijk betaalbare eengezinswoningen en sociale huurappartementen. Het stedenbouwkundig plan dient daarom als basis voor dit bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan is uitvoerbaar binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn zodanig vastgelegd dat het beoogde stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd. Wel is enige flexibiliteit opgenomen zodat kan worden ingespeeld voor de uitwerking van de bouwplannen.

In de nieuwe woonbestemming worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen gesitueerd moet worden. Het type woningen, het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woongebouwen zijn vastgelegd met aanduidingen op de verbeelding. Structuurgroen is vastgelegd met de groenbestemming.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Op 1 juli is de gewijzigde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. De wijziging is in onderstaande paragraaf verwerkt.

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling toestaat, is een zorgvuldige onderbouwing nodig. Deze wordt gevormd door artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro uit te werken. Het lid luidt als volgt:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

De Laddertoets geldt alleen voor *nieuwe stedelijke ontwikkelingen*. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Salderen binnen een plangebied of reductie van onbebouwde plancapaciteit is in beginsel Laddervrij, tenzij sprake is van Laddergevoelige (effecten op leegstand, geen of zeer beperkte uitbreidingsvraag) functies.

Gelet hierop is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een toets aan de ladder niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel nader ingegaan op de behoefte. In de paragrafen 3.3 en 3.4.3 is nader ingegaan op de woningbouwbehoefte vanuit het regionaal en gemeentelijk beleid. Kortheidshalve wordt hier geconcludeerd dat daarmee is aangetoond dat voldoende behoefte aanwezig is voor de herstructurering.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

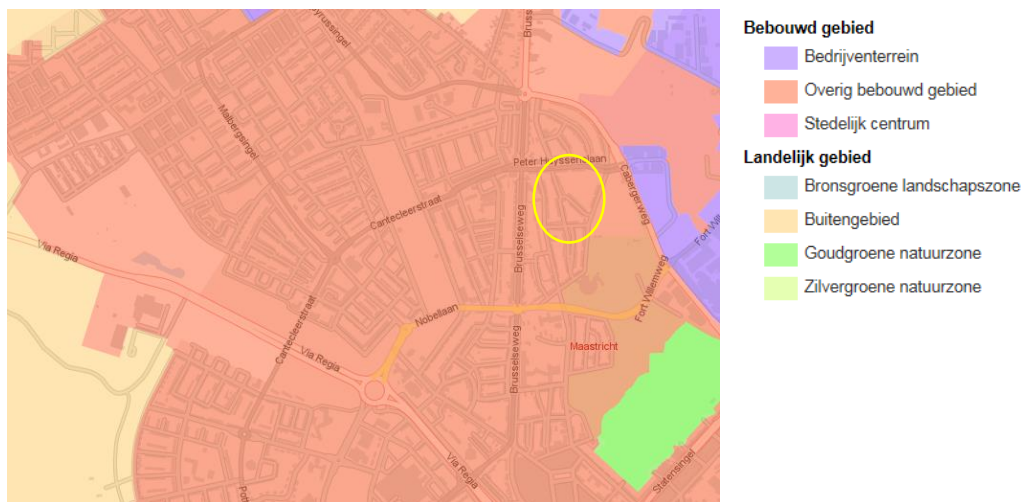
Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

#### Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de onderstaande afbeelding is de kaart 'zoning Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied weergegeven. In de kaart is te zien dat het gehele plangebied is aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede 'zoning Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied (provincie Limburg)

### Aanduiding overig bebouwd gebied

Het overig bebouwd gebied wordt in het POL omschreven als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk en deels met een dorps karakter.

De volgende accenten worden geformuleerd:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- de bereikbaarheid
- een balans tussen voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- de kwaliteit van de leefomgeving

#### *Transformatie regionale woningvoorraad*

De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De totale behoefte in Zuid-Limburg daalt vanaf 2017. De opgave ligt dan ook vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

#### *Bereikbaarheid*

Bereikbaarheid en regionale infrastructuur dragen rechtstreeks bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat van de provincie en daarmee aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regionale economie en het leefklimaat. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor bedrijven en burgers om



zich hier te (blijven) vestigen. De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Het streven is deze gunstige bereikbaarheid in ieder geval te behouden.

De fiets kent een snel stijgende populariteit. Daarom wordt de compleetheid en samenhang van het utilitaire fietsnetwerk, dit zijn voornamelijk woon-werkverkeer en schoolroutes, in samenwerking met de gemeenten onderzocht en aangepakt. Verder wordt met de ontwikkeling van snel-fietsroutes ingespeeld op de grotere actieradius en de mogelijkheden van de elektrische fiets.

#### *Balans voorzieningen en detailhandel*

De demografische ontwikkeling, gekoppeld aan trends als schaalvergroting, individualisering, vergroting van de mobiliteit, de opmars van digitale apparaten en interactieve applicaties heeft consequenties voor het voorzieningenniveau. Terwijl het accommodatiebeleid van veel gemeenten in de afgelopen decennia gericht was op het realiseren van een fijnmazig netwerk van maatschappelijke voorzieningen, moet deze koers nu drastisch verlegd worden. Het uitgangspunt van 'gelijke monniken, gelijke kappen', in iedere wijk of kern dezelfde voorzieningen, is niet langer vol te houden, want het effect hiervan is een versnipperde voorzieningenstructuur met onderlinge concurrentie en met negatieve gevolgen voor de kwaliteit, de functionaliteit en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed.

Dit geldt evenzeer voor commerciële voorzieningen. We zien over de volle breedte van het voorzieningenpalet een gestaag toenemende leegstand, op de locaties waar het draagvlak in de bevolking te gering is. Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. Financiële overwegingen zullen een nog sterkere rol gaan spelen bij het zoeken naar nieuwe combinaties. Opschaling van bepaalde voorzieningen, zoals sporthallen, cultuur- en onderwijsinstellingen, lijkt onontkoombaar om een verantwoorde exploitatie en kwaliteit te handhaven. Toch blijven lokale voorzieningen cruciaal voor de leefbaarheid. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

#### *Stedelijk groen en water*

Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid bedoelen wij dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties. Onze voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

#### *Kwaliteit leefomgeving*

Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

## **Conclusie**

Met de nieuwbouw van 85 woningen ter vervanging van 110 bestaande woningen wordt bijgedragen aan de transformatie van de regionale woningvoorraad. De kwaliteit van de woningen verbetert als gevolg van de herstructurering, wat aansluit bij de wens om incurante woningen te onttrekken aan de woningvoorraad en het centraal stellen van kwaliteit. Per saldo voegt voorliggende

ontwikkelingen daarnaast niet meer woningen toe aan de woningvoorraad. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving en past binnen de ambities van het POL2014.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de regels voor duurzame verstedelijking relevant.

#### Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

1. *Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
2. *Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*
3. *De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2 van dit plan. Op basis van jurisprudentie naar aanleiding van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' betreft deze ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is een afweging in het kader van punt 2 van de Verordening tevens niet aan de orde. De ontwikkeling is wel in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg. De gesloopt/bestaande woningen worden vervangen door nieuwe bebouwing, passend bij de behoefte.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, 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.

De transformatieopgave per gemeente staat 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.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

##### Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu (het plangebied is gelegen aan de rand van de stad en is derhalve gelegen in het suburbaan woonmilieu): meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

##### Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - €900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuysvesting.

##### 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).

### Toetsing initiatief

Dit plan voorziet in totaal 85 woningen, waarmee een verdunning van 25 woningen plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie. Dit plan valt binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht en de woningbouwcorporaties, waaronder Servatius. Servatius en de gemeente Maastricht hebben tevens op 21 februari 2017 ontwikkelafspraken vastgelegd in een overeenkomst ("Package Deal") voor onder andere deze herstructurering.

De onderhavige woonwijk kan getypeerd worden als een suburbaan woonmilieu. Uit de onderzoeken die als basis hebben gediend voor de SVWZL is gebleken dat er meer aanbod dan vraag is en ingezet moet worden op kwaliteit en transformatie. Tevens is in de SVWZL vastgelegd dat het van belang is om de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aan te laten sluiten bij de huidige vraag. Herstructurering van verouderde woningvoorraad is hierbij van belang. Het plan sluit derhalve tweeledig aan bij de beleidsuitgangspunten uit de SVWZL: enerzijds worden verouderde en kwalitatief slechte woningen vervangen door moderne woningen die aansluiten bij de moderne woningmarkt. En anderzijds vindt een verdunning plaats van 15 woningen (12% van het bestaande aantal woningen) in dit woonmilieu.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Maastricht 2030 (januari 2012)

In de structuurvisie zijn de ruimtelijke thema's benoemd.

#### Ruimtelijke thema's

Als antwoord op bovenstaande ontwikkelingen en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan:

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

In het navolgende is van de relevante wijken een korte beschrijving opgenomen:

#### West. Thema: Wonen langs Groen Wiggen

Het landschap wordt gevormd door het Zouwdal en het grensgebied met België, waarin de Dousberg ligt. Het Zouwdal wordt gedomineerd door de Belgische industrie en de grootschalige windturbines. Er vindt een uitbreiding plaats van bedrijventerrein Lanakerveld op Nederlands grondgebied. Door dit een robuuste groene rand te geven, wordt die aanblik verzacht. Maar de kracht van het Zouwdal ligt in zijn lengterichting: het zicht op de Grensmaas. Aan de randen van het Zouwdal komen nieuwe fiets- en wandelpaden, die moeten gaan aansluiten op de nieuwe fietsverbinding

over de Maas bij de stuw van Borgharen. Gestreefd wordt naar een groene verbinding met de Via Regia. De Dousberg heeft het karakter van een publiek toegankelijk groengebied met een golfterrein, sportfaciliteiten en ondersteunende verblijfsrecreatie.

Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Belfort en Mariaberg vormen samen een ring van cultuurhistorisch interessante parochiewijken. Ze liggen rondom de groene wiggan en gaan zich richten op het hart van West: het winkelcentrum Brusselse Poort. De centra van Caberg en Belfort worden als ontmoetingsplek versterkt.

De wijken kenmerken zich door ruime groene openbare gebieden, die als een soort groene vloer samen de entourage vormen voor middelhoge appartementenbouw. Bij de herstructurering is deze stedenbouwkundige opzet met de groene wiggan en de ritmische bomenrijen, alsmede de afwisseling tussen de markante middelhoogbouw en de laagbouwgebieden, uitgangspunt. Bij eventuele sloop/nieuwbouw wordt nadrukkelijk verwezen naar de architectonische stijkenmerken van het gebied. In Oud Caberg, Daalhof en Hazendans zijn geen grote structuurveranderingen aan de orde.

#### **Relevantie voor dit plan**

Het bestemmingsplan, biedt kaders voor de herstructurering van een deel binnen de wijk Caberg. Dit plan sluit aan bij het met de structuurvisie beoogde beleid.

### **3.4.2 Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)**

De Stadsvisie 2030 bevat een integrale visie op de gewenste economische, sociale en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht in hoofdlijnen vast. Afsproken is om de gekozen richting regelmatig te evalueren. Daarbij zijn twee nieuwe signalen voor Maastricht geconstateerd: een demografische en een economische transitie. Om een sociale en economische dynamiek op gang te brengen formuleert het stadsbestuur instrumenten in de geactualiseerde Stadsvisie 2030 (2008). Centraal daarbij staat de strategie van de zichzelf versterkende identiteiten.

Het stadsprofiel wordt hierbij aangescherpt. Maastricht wil een dynamische Europese stad zijn die over een goede work-life balance beschikt en waar carrières op vele terreinen mogelijk zijn. Die aanscherping loopt langs drie "magneten":

- Maastricht cultuurstad
- Maastricht internationale kennisstad
- Maastricht stedelijke woonstad

Bij de uitwerking van bovenstaande 3 thema's worden 3 dimensies onderscheiden: sociale stijging, vitalisering/duurzaamheid en internationalisering. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn: goede bereikbaarheid, sterk imago, veiligheid en voldoende bestuurskracht.

Voor het plangebied is met name dit laatste gebied (stedelijke woonstad) relevant. Maastricht zet in op het investeren in de kwaliteit van haar stedelijk woongebied. Maastricht kiest hierbij voor versterking van de compacte stad. De westoever leent zich voor binnenstad gerelateerde ontwikkelingen gericht op de nabijheid en face-to-face contacten: een stedelijke, kleinschalige mix van wonen, werken en voorzieningen.

Als uitwerking van de strategische visie zijn o.a. genaamde buurtontwikkelingsplannen (BOP) voor Caberg en Malpertuis opgesteld. Hierna wordt het BOP voor Caberg-Malpertuis toegelicht.

### Doel BOP Caberg-Malpertuis

Samenvattend bestaat de buurtaanpak Caberg-Malpertuis uit:

- realisering van een basisniveau op het gebied van voorzieningen;
- structurele verbetering van de woningvoorraad;
- sociaal verantwoorde herhuisvesting;
- opwaardering van de directe woonomgeving;
- uitvoering van een breed sociaal programma.

De (geactualiseerde) stadsvisie biedt een aantal uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering:

- doorzetten herstructurering; door veroudering -en versterkt door de demografische transitie- zal ook na 2010 de bestaande voorraad moeten worden aangepakt;
- verbinden onder- en bovenkant van de woningmarkt. Middensegment is achtergebleven en behoeft versterking. Stimuleert de doorstroming;
- topsegment: inzetten voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Minder grootschalig dan voorheen en meer op de marktvaart afgestemd;
- de programmering is teveel gericht geweest op gestapelde woningbouw. In de nieuwe programmering moet meer ruimte komen voor grondgebonden wonen, zowel stadswoningen in stedelijke milieus als ruime eengezinswoningen in stadsrandmilieus;
- ook bij ouderenhuisvesting moet de eenzijdige focus op gestapelde woningbouw verdwijnen. Ouderen moeten kunnen kiezen uit een breed palet aan woonvormen: met en zonder zorg, zelfstandig of gemeenschappelijk, in een appartement of een patiobungalow;
- levensloopbestendig en flexibel bouwen is een vast uitgangspunt bij alle plannen. Dat is duurzaam en speelt in op de vraag van de woonconsument;
- ontwikkelen van woonwerkwoonwoningen;
- kwantitatief gezien is in de stadsvisie vastgelegd dat -uitgaande van een positief migratiesaldo (van ca. 300 huishoudens per jaar)- een uitbreiding van de woningvoorraad van 200-300 woningen per jaar tot 2015 voldoende is om te voorzien in de woningbehoefte. Naarmate het migratiesaldo lager is, is ook de uitbreidingsbehoefte lager.

### Relevantie voor dit plan

De Stadvisie 2030 (actualisatie 2008) legt de koers van de stad Maastricht vast. In de BOP's worden de belangrijkste aan te pakken thema's weergegeven. Daarbij wordt instrumenten geboden om de dynamiek op sociaal en economisch vlak op gang te brengen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor herstructurering. Het initiatief past binnen het bovenstaande beleid.

## 3.4.3 Woonbeleid

### Woningprogrammering Maastricht

Conform de provinciale en regionale afspraken heeft de gemeente Maastricht een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in de 'Woningprogrammering Maastricht' (d.d. 28-06-2016). Er is sprake van een aantal trends dat de kwalitatieve woningvraag de komende jaren beïnvloedt:

1. Het aantal inwoners stabiliseert, maar er vindt huishoudensverdunding plaats. Hierdoor neemt de behoefte aan grote woningen af en de vraag naar kleinere woningen toe.
2. Er vindt vergrijzing van de bevolking plaats. Gecombineerd met de trend dat ouderen steeds langer thuis willen wonen verschuift de vraag richting kleinere levensloopbestendige woningen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.
3. Vanwege maatschappelijke trends als o.a. flexibele arbeidscontracten, maar ook door een veranderende grondhouding onder jongeren (gebruik belangrijker dan bezit) groeit de vraag naar huurwoningen.

4. Maastricht is een aantrekkelijke gemeente voor kenniswerkers. Het is lastig in te schatten wat in de komende jaren de gevolgen hiervoor zijn voor de kwantitatieve vraag naar woningen. De ontwikkeling van de economie zal hier een grote rol in spelen.
5. Er is sprake van een afname van de betaalbare voorraad sociale huurwoningen als gevolg van sloop, verkoop of huurverhogingen. De toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen vindt wel plaats maar weegt niet op tegen de sterke afname van de voorraad.

De afgelopen jaren wordt de woningbehoefte steeds meer opgevangen door middel van woning-splitsing of herbestemming van niet-woongebouwen. De ontwikkelingsruimte voor nieuwbouwiniciatieven is daarmee steeds verder beperkt. Tot en met 2020 is er in Maastricht nog behoefte aan de bouw van 500 - 1.000 woningen (via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten voor transformatie corporatiebezit geldt saldo-nul (stadsbreed). Het nieuwbouwprogramma richt zich daarom specifiek op het verkleinen van de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt op het gebied van woningtypen en woonmilieus. Het gaat er dus om dat de 'juiste woningen op de juiste plek' worden gebouwd.

Een deel van het bezit van de woningcorporaties ligt in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Malberg, Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Nazareth en Wittevrouwenveld). De herstructurering wordt doorgezet, maar door allerlei omstandigheden minder snel dan eerder werd voorzien. De herstructurering is over het algemeen gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning; per saldo zal het aantal woningen in deze buurten geleidelijk verminderen. Bij vervanging van bestaande woningen zal nadrukkelijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze een welkome aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Behoud van voldoende sociale woningen stadsbreed en de betaalbaarheid daarvan zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden.

#### **Woonwijken met veel gestapelde bouw**

Er gaat een overschot ontstaan in dit woonmilieu. De opgave is hier te komen tot geleidelijke verdunning, waarbij de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de vaak karakteristieke structuur van de buurt niet wordt beschadigd. Bij vervanging woningtypes toevoegen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Dus minder rijtjeswoningen en appartementen en meer patio-woningen en twee-onder-een-kap woningen. Behoud van voldoende goedkope huurwoningen is een belangrijk aandachtspunt bij deze transformatie. Ook hier aandacht voor het parkeren: als bij transformatie parkeren op maaiveld onvermijdelijk is, mag dat niet ten koste gaan van de groene vloer die zo kenmerkend is voor deze wijken. Speciale aandacht moet worden gegeven aan het functioneren van de ontmoetingsplekken in deze buurten; hier zijn mogelijkheden voor het realiseren van woningen die geschikt zijn voor senioren.

#### Relevantie voor dit plan

Met de herstructurering wordt gericht op verdunning; per saldo neemt het aantal woningen met 25 af (van 110 naar 85 woningen). Ten opzichte van de herijking herstructurering uit 2016 worden enkele woningen meer op deze locatie gerealiseerd. Echter blijven de afspraken uit de Woonprogrammering 2016 leidend. Het saldo van eerdere herstructurering opgaven wordt gebruikt om te compenseren, waarbij het totale saldo op nul of lager blijft.

Daarnaast zal de kwaliteit van de woningen in dit gebied als gevolg van de herstructurering verbeteren. Door het woningbouwprogramma komen er ten opzichte van de bestaande situatie twee-onder-één-kapwoningen en enkele patio-woningen bij. De herstructurering zorgt voor de gewenste menging van verschillende woningbouwtypen in deze wijk. Dit draagt bij aan het gevarieerder maken van de woningvoorraad. Al met al sluit het planvoornemen aan op de 'Woonprogrammering Maastricht'.

## Wonen en wijken Maastricht 2019

De gemeente en woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken. Bij het opstellen van de afspraken voor 2017 zijn daar voor het eerst de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Sinds dit jaar is naast Servatius, Woonpunt en Maasvallei ook de woningcorporatie Wonen Limburg betrokken bij de gezamenlijke Maastrichtse afspraken. Voor 2019 zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt op zes thema's:

1. betaalbaarheid;
2. wonen en zorg;
3. woonruimteverdeling;
4. veiligheid en leefbaarheid;
5. duurzaamheid;
6. vastgoed.

Bij al deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Iedereen moet zich thuis kunnen voelen in de buurt, wijk en stad. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. En als iedereen binnen de eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden de juiste dingen doet voor de juiste doelgroep in de juiste wijk. En als bewoners daarbij ondersteuning nodig hebben, zetten de gemeente en de corporaties zich daarvoor in.

### Basis van de prestatieafspraken

Uitgangspunt voor de afspraken in Wonen en Wijken 2019 is de Woonvisie Maastricht die is vastgesteld door de gemeenteraad in 2018, de biedingen van de woningcorporaties en de gesprekken tussen de corporaties, gemeente en huurdersbelangenverenigingen die daarop volgden. Daarnaast zijn nog niet afgeronde of doorlopende afspraken uit het verleden meegenomen in de nieuwe prestatieafspraken. De gemaakte afspraken worden uitgevoerd door verschillende themawerkgroepen. De themawerkgroepen bestaan uit medewerkers van de drie corporaties en de gemeente. Ze worden daarbij ondersteund door de ervaringsdeskundigen vanuit de huurdersbelangenverenigingen.

### Verkoop, sloop, renovatie en nieuwbouw voor Servatius

	Servatius		
	< 2019 onaf- gerond	2019 nieuw	tot 2023
Nieuwbouw	67	0	494
Sloop	51	36	307
Verkoop	0	0	0
Aankoop	0	0	0
Renovatie & verduurzaming	239	246	1685

De sloop van de 110 woningen van Servatius verloopt in fases. Voor een aantal woningen aan de Henri Jonaslaan is de sloop afgerond in 2019. De overige woningen vallen in de categorie 'tot 2023'. Dit plan voorziet in de nieuwbouw van 85 woningen door Servatius. Hiermee past voorliggend plan binnen de afspraken.

### 3.4.4 Nota cultureel erfgoed "Springlevend verleden"

Het centrale doel van de nota is het cultureel erfgoed van Maastricht te behouden door behoudzame ontwikkeling en waar mogelijk het erfgoed te versterken en verbeteren door adequaat beheer. De meest relevante onderdelen uit deze nota zijn:



- Het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime te implementeren in alle nieuwe en relevante bestemmingsplannen. Naast de monumentenvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Deze integrale beschermingsmethode biedt meerdere voordelen ten opzichte van een traditionele monumentenverordening met een gemeentelijke monumentenlijst. Er ontstaat bijvoorbeeld geen extra vergunningstelsel en het cultureel erfgoed van Maastricht is goed ingebed in de ruimtelijke planvorming.
- Voorwaarden aan de bouw-, sloop en aanlegvergunning te koppelen met een kwantitatieve ondergrens voor archeologische ingrepen. Dit wil zeggen dat archeologische onderzoeksverplichtingen alleen ingevoerd worden bij ingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en indien de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur en de ingreep met een omvang van minimaal 2500m<sup>2</sup> gelegen is in het buitengebied of de ingreep met een omvang van minimaal 250m<sup>2</sup> gelegen is in het bebouwd gebied.

#### **Relevantie voor dit plan**

Bovengenoemde relevante onderdelen van de Nota Cultureel erfgoed hebben als uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan gediend. Bestaande cultuur- en architectonische waarden worden niet aangetast. Middels een dubbelbestemming zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

### **3.4.5 Afvalbeleid**

Het afvalbeleid zet erop in om het huishoudelijk restafval te verminderen ten gunste van een toename van het aanbod aan herbruikbare afvalfracties. De te bouwen woningen dienen te beschikken over voldoende ruimte voor de aanwezigheid van genoemde inzamelmiddelen alsook apart te houden afvalstoffen. Voor de andere afvalfracties kunnen inwoners terecht bij een milieuperron (papier, glas en PMD) resp. een milieupark. De concrete uitwerking van de huisvuilinzameling in rijroutes voor het ophalen van rest- en gft-afval en het legen van de ondergrondse containers bij de milieuperrons dient te geschieden door Stadsbeheer. Rijroutes, voldoende ruime doorgangen voor de wagens, eventuele verzamelplaatsen, etc. zijn in de verdere uitwerking aandachtspunten. Geldende leidraden en normen dienen in acht genomen te worden.

#### **Relevantie voor dit plan**

Bij de nadere uitwerking van het plan wordt het afvalbeleid meegenomen.

### **3.4.6 Schoon**

De openbare ruimte dient zodanig ingericht te worden dat het beheer daarvan efficiënt en goed uitgevoerd kan worden. Met een slimme inrichting vooraf wordt extra onderhoud achteraf voorkomen. De gemeente streeft ernaar om aan het ter plaatse geldende kwaliteitsniveau te voldoen. De positie en lediging van afval- en hondenpoepbakken zal nader worden uitgewerkt. Verder zijn aandachtspunten het waarborgen van doorgangen voor onder andere veegauto en pick-up en het toepassen van bestrating op een wijze, welke onkruid zo min mogelijk een kans geeft. De bestrating dient geschikt te zijn voor de borstels van de veegauto.

#### **Relevantie voor dit plan**

Bij de nadere uitwerking van het plan wordt het beleid voor een schone openbare ruimte meegenomen.

## 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 4.1 Bodem

#### Algemeen

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

#### Toetsing

Antea Group heeft het (historisch) vooronderzoek (NEN 5725) opgesteld. Dit heeft tot doel inzicht te krijgen in de reeds bekende bodemkwaliteitsgegevens en potentieel bodembedreigende activiteiten en installaties ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van het vooronderzoek wordt bepaald of de bodemkwaliteit mogelijk belemmeringen op kan leveren voor de voorgenomen bestemming/ontwikkeling.

Gezien het historisch gebruik (woonbebouwing, garagebedrijf incl. ondergrondse tanks), sloopwerkzaamheden en de resultaten van eerdere bodemonderzoeken is het onderzoeksgebied verdacht op bodemverontreiniging. Het onderzoeksgebied dient conform de NEN 5740 onderzocht te worden waarbij de strategie van een verdachte locatie wordt aangehouden (VED-HE).

Op basis van de verzamelde informatie is de onderzoekslocatie verdacht op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Het uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek, waarbij uitgegaan wordt van de strategie voor een verdachte locatie conform de NEN 5707 (VED-HE), is derhalve noodzakelijk.

Het onderzoek naar PFAS in de bodem (en grondwater) is een actuele ontwikkeling in het beleidskader van bodemonderzoek. PFAS zijn in toenemende mate een probleem voor het milieu. Onderzoek naar PFAS is van toepassing op onderzoeken waarbij verwacht wordt dat grond vrijkomt en elders (of binnen projectgebied) dient te worden toegepast of wordt aangeboden aan een erkend verwerker.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure.

Er dient na de sloop en vooraf aan de omgevingsvergunning procedure verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd te worden en eventueel - bij constatering van een ernstig geval van bodemverontreiniging - een Wbb-procedure doorlopen te worden met accordering van een Wbb-bevoegd gezag. In een voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend kan worden verleend, indien uit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is of wordt gemaakt.

### 4.2 Geluid

#### Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan

een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### **Toetsing**

#### Wegverkeerslawaai

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai<sup>2</sup> opgesteld. Op deze locatie wordt de bouw van diverse woningen en appartementen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelig object.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De zone van deze wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. Tevens zijn 30km-wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen meegenomen in het onderzoek, vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige wegen – Peter Huysenslaan, Cabergerweg, Carl Smulderssingel, Brusselseweg, Clavecymbelstraat – ter plaatse van de woningen in het plangebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Een aanvraag hogere waarde is daarom niet benodigd.

De 30 km/uur wegen betreffen: Gilles Doyenstraat, Henri Jonaslaan en Theo van der Schuerlaan, waarvoor geen zone geldt.. De aftrek ex artikel 110g Wgh is daardoor niet van toepassing. Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan deze geluidbelasting wel beoordeeld conform de Wet geluidhinder. Met een aftrek van 5 dB is geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde danwel lager dan de maximale ontheffingswaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid

Alle woningen en appartementen hebben een geluidluwe gevel. Daarnaast hebben alle woningen en appartementen (de mogelijkheid tot) een geluidluwe buitenruimte.

#### Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van industrieterrein Bosscherveld. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

#### Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

### **Conclusie plangebied**

Het aspect geluid vormt, geen belemmering voor de planontwikkeling.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

---

<sup>2</sup> Dit onderzoek is opgesteld voor een groter onderzoeksgebied, waar ook andere woningen (die met een separate procedure mogelijk worden gemaakt) zijn meegenomen.

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### Niet in betekende mate

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

#### Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgings-tehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

#### Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoringstool ontwikkeld.

#### **Toetsing initiatief**

##### Gevoelige bestemming

Het bestemmingsplan voorziet niet in 'gevoelige bestemmingen'.

##### Niet in betekende mate

Dit plan voorziet in totaal 85 woningen, waarmee het totale woningaantal lager uitkomt dan in de bestaande situatie (110 woningen). Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

##### Achtergrondwaarden

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd. Uit de landelijke Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van de relevante stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) in dit gebied onder respectievelijk 16,3 en 18,3 µg/m<sup>3</sup> liggen.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke maximale grenswaarden (van 40 µg/m<sup>3</sup>). Verder is de heersende jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> (de fijnere fractie van fijn stof) hier beneden 11,4 microgram/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruim voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram/m<sup>3</sup>. Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### Toetsing initiatief

Op basis van de gegevens uit de vigerende bestemmingsplannen is er geconstateerd dat in en in de omgeving van het plangebied enkele bedrijven en overige functies aanwezig zijn met een richtafstand die tot in het plangebied reikt.

#### *Industrieterrein Bosscherveld*

De grootste richtafstand van het industrieterrein betreft het aspect geluid. Het industrieterrein is geluidgezoneerd. De geluidzone is vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen. Omdat de geluidzone niet over het plangebied ligt vormt de ontwikkeling geen belemmering voor het industrieterrein en andersom.

#### *Tankstation Cabergerweg*

Aan de Cabergerweg 50 ligt een tankstation, waarbij een LPG-installatie planologisch is toegestaan. De grootste richtafstand van het LPG-tankst betreft het aspect gevaar. Voor een afweging hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

#### *Bedrijfslocatie op de hoek Theo van der Schuerlaan – Peter Huysenslaan*

Ter plaatse is een braakliggend bedrijfsperceel aanwezig, waar voorheen een autogarage was gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is vestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Bedrijvigheid in deze milieucategorie is over het algemeen inpasbaar in een

woonomgeving. Van een belemmering voor het plan is geen sprake. Opgemerkt wordt dat het voornemen bestaat om op deze braakliggende bedrijfslocatie woningbouw te realiseren, waarmee de planologische milieu-uitstraling geheel vervalt.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## 4.5 Externe veiligheid

### Algemeen

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

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### Toetsing initiatief

#### *Risicovolle inrichtingen*

Ten oosten van het plangebied bevindt zich risicovolle inrichting, namelijk een tankstation (Cabbergerweg 50), waar een LPG-aflevering planologisch is toegestaan (in de huidige situatie is er geen LPG installatie aanwezig/vergund). De straal van het GR-invloedsgebied bedraagt 150 meter rondom het vulpunt en reservoir. De afstand tussen het plangebied en de inrichting bedraagt circa 100 meter.

Daarom heeft Antea Group de risicocontouren van het LPG-tankstation aangegeven, het groepsrisico berekend en elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen in de toelichting.

### Plaatsgebonden risico

Voor LPG-tankstations zijn de PR  $10^{-6}$ -contouren bepaald in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bij een LPG-tankstation gelden PR  $10^{-6}$ -contouren voor het LPG-vulpunt, de LPG-tank en het LPG-afleverpunt. De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontouren van het LPG-tankstation reikt niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

### Groepsrisico

Het groepsrisico van het LPG-tankstation bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie. In beide situaties ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Omdat het invloedsgebied van het LPG-tankstation binnen het plangebied is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht.

### Verantwoordingsplicht

In het onderzoek zijn verschillende elementen (onder meer zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico van het LPG-tankstation. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Maastricht, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het ruimtelijke besluit. In het kader van de groepsrisicoverantwoording wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

### *Buisleidingen*

Binnen de gemeente Maastricht vindt uitsluitend transport van aardgas plaats door buisleidingen; de gemeente wordt doorkruist door meerdere aardgastransportleidingen. Uitsluitend de hoge druk aardgastransportleidingen vallen binnen het beoordelingskader van externe veiligheid. De hoge druk aardgasleidingen binnen de gemeente Maastricht hebben een druk van 40 of 66,2 bar. De omvang van de invloedsgebieden van de buisleidingen binnen Maastricht varieert van 45 meter tot maximaal 210 meter. Het plangebied ligt niet in een invloedsgebied.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over de weg, het water en de spoorlijn. Uitsluitend transportassen waarover structureel doorgaand transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn relevant ten aanzien van externe veiligheid. Dit betreft de A2, de Maas/Albertkanaal en de spoorlijn Lutterade-Visé. Het plangebied ligt niet in een invloedsgebied.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## **4.6 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

### **Beleid en regelgeving**

#### *Algemeen*

Het plan dient te voldoen aan de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Algemeen geldt dat regenwater van nieuwe bebouwing en verharding niet wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en in binnen het plangebied moet worden verwerkt. De waterbeheerders hebben een voorkeursvolgorde uitgewerkt. Hergebruik van hemelwater heeft de eerste voorkeur, gevolgd door infiltratie in de bodem en afvoer naar oppervlaktewater. Of lozing op oppervlaktewater mogelijk is, is afhankelijk van de kwaliteit van het regenwater en de kwetsbaarheid van het oppervlak-

tewater. De levensgemeenschappen in bronbeken en bovenlopen van beken zijn over het algemeen te kwetsbaar om lozing van afgekoppeld regenwater toe te staan en wordt alleen overwogen als er geen alternatieven zijn en er een goede zuiverende voorziening wordt toegepast. Minder beperkingen gelden voor het lozen in grotere, minder kwetsbare wateren. Een laatste optie is lozen op de gemengde riolering.

Het water wordt bij voorkeur binnen de plangrens geborgen om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. Hiervoor moet dan ruimte worden gereserveerd binnen het plan, bijvoorbeeld in combinatie met groen. Richtlijn is om 10% ruimte binnen het plangebied te reserveren voor water. De waterbeheerders hebben een grote voorkeur voor bovengrondse voorzieningen voor het inzamelen, transporteren, bergen en infiltreren van regenwater. Dit maakt controle op foutaansluitingen, maar ook het beheer en onderhoud eenvoudiger. Ook hebben bovengrondse voorzieningen een grasmat met een humeuze toplaag die goede zuiverende eigenschappen heeft (bodempassage). Bovengrondse voorzieningen zijn goed te combineren met groenvoorzieningen en kunnen bijdragen aan de waterbeleving van het plangebied.

#### *Beleid waterschap Limburg*

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Limburg, een fusie van het voormalig waterschap Peel en Maasvallei en waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘Water in beweging’.

De kerntaken van het waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

Eén van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is de klimaatverandering en de effecten daarvan. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave. Hierbij wordt de regel ‘ruimte voor water waar het kan, maatregelen waar het moet’ gehanteerd. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

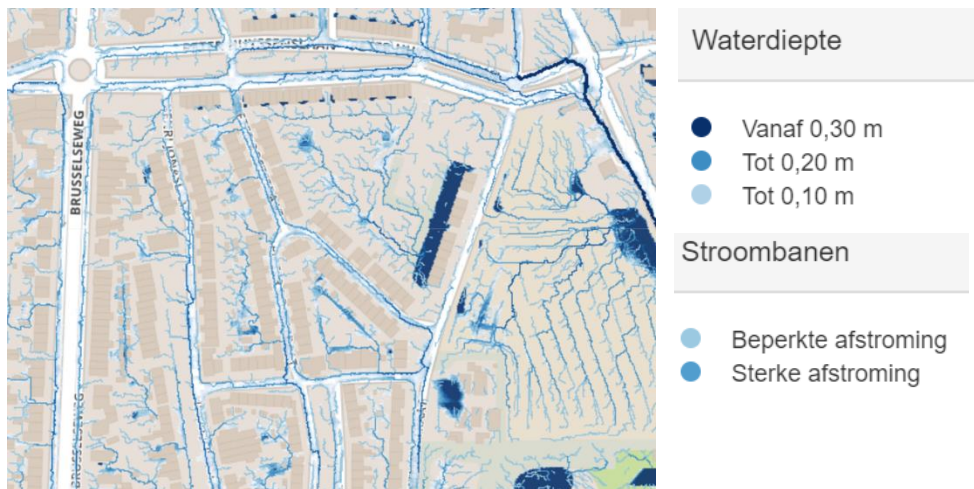
Voor de dimensionering van regenwatervoorzieningen wordt verwezen naar de Keur van het Waterschap Limburg.

#### **Locatiestudie**

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Uit de leggerkaart Zuid-Limburg van het waterschap Limburg is geconcludeerd dat er in- en rondom het plangebied geen beschermde watergangen aanwezig zijn. Om het maaiveldniveau ter hoogte van het plangebied te achterhalen is er gebruikt gemaakt van het actuele hoogtebestand Nederland (AHN2). De maaiveldniveaus van het plangebied bedragen circa 66 meter boven NAP. Er is relatief weinig hoogteverschil binnen het plangebied.

De centrale groenvoorziening wordt zodanig aangelegd dat een waterbergende functie ontstaat bij hevige regenbuien, waarbij rekening wordt gehouden de stromingen en waterdiepte zoals weergegeven in de klimaatatlas Maastricht.





Waterdiepte en stroombanen (Klimaatatlas)

Tevens zijn voor de nieuwe grondgebonden woningen mogelijkheden om op eigen terrein infiltratievoorzieningen te treffen. Bouwpeilen van nieuwbouw dienen voldoende hoog te liggen ten opzichte van de kruin van de weg. Daarmee wordt water in de bebouwing voorkomen.

### Watertoets

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Het plan voorziet in voldoende mogelijkheid om in de groenvoorziening (lager gelegen gebieden) waterberging aan te leggen. Tevens zijn voor de grondgebonden woningen mogelijkheden om op eigen terrein infiltratievoorzieningen te treffen.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

In het plan is geen sprake van wateroverlast door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied of andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Indien benodigd voor het uitwerken van de civieltechnische werkzaamheden wordt een bodem- en infiltratieonderzoek uitgevoerd.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toe te passen. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hemelwater wordt opgevangen, tijdelijk geborgen, vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem (infiltratie), binnen het plangebied.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Er is sprake van bovengronds afkoppelen. Van diepte infiltratie is geen sprake.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. In de openbare ruimte en op eigen terrein wordt voldoende opvangcapaciteit (en eventueel duurzame leegloop) gerealiseerd.

#### 8. Beheer en onderhoud regelen.

Waterhuishoudkundige voorzieningen worden zodanig gerealiseerd dat deze bereikbaar zijn voor onderhoud en controle.

#### Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen directe belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

## 4.7 Natuur

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop.

#### Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op 1,6 kilometer afstand van het plangebied. Antea Group heeft voor beide fasen (realisatiefase en gebruiksfase) op geen enkel Nederlands Natura-2000 gebied of Vlaams Natura 2000-gebied een verschil groter dan 0,00 mol/ha/jaar berekend. Derhalve wordt geconcludeerd dat de Wnb (Wet natuurbescherming) en Vlaamse wetgeving besluitvorming niet in de weg staat.

Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn ook geen andere significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

#### Goudgroene natuurzone / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De dichtstbijzijnde gronden die deel uit maken van het Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland) gebied ligt op 450 meter afstand van het plangebied. Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op Goudgroene natuurzone te verwachten.

#### Beschermde planten en dieren

Voor het plangebied is een Generieke ontheffing van kracht. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben in 2018 besloten om een Generieke ontheffing (zaaknummer 2017- 202565) te verlenen aan Servatius Wonen & Vastgoed en behoefte van onderhoud, renovatie, verduurzaming en sloop van het woningbestand in bezit van Servatius in de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten, waaronder het plangebied in voorliggend plan. De ontheffing is verleend voor de periode van april 2018 tot en met augustus 2027.

De werkzaamheden zullen plaatsvinden in het leefgebied van huismus (*Passer domesticus*), gierzwaluw (*Apus apus*), huiszwaluw (*Delichon urbicum*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en gewone grootoorvleermuis (*Plecotus austriacus*). Met in achtneming van de opgenomen voorschriften, dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Soortmanagementplan Servatius, Generieke bescherming van flora en fauna bij onderhoud, renovatie en sloop van het woningbezit in Maastricht en Eijsden, 26 september 2017 en 12 maart 2018, referentie 079487232 0.6'.

Een deel van de woningen zijn reeds gesloopt. De slooplocaties zijn ingezaaid met gras en worden onderhouden conform het Soortmanagementplan. Van ecologische waarden is gelet op de huidige invulling van het plangebied geen sprake. Het terrein is in afwachting van ontwikkeling.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) altijd geldt: deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

### Conclusie plangebied

Rekening houdend met de bovengenoemde conclusies en bevindingen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

#### Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

#### Conclusie plangebied

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Maastricht-West. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m-mv is archeologische onderzoek noodzakelijk.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig. Wel is het plangebied in het geldend bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'.

Op basis van het geldend bestemmingsplan gelden de volgende bouwregels:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardstelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;

- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de in de cultuurhistorische waardestelling toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in de als bijlagen opgenomen rapporten "Inventarisatie bestemmingsplan Maastricht West (oktober 2010) "Archeologische en ruimtelijke karakteristiek bestemmingsplan Maastricht West (25 januari 2011)" en "Parochiewijken, Stedenbouwkundige karakteristiek t.b.v. MPE Maastricht (november 2010)" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.

Van de voorgenoemde bouwregels kan worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:

- a. de cultuurhistorische waarden zoals vastgesteld in de waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waarden zoals vastgesteld in de waardestelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een terzake deskundige van de gemeente Maastricht.

In dit geval is geen sprake van een (binnenplanse) afwijking van de bouwregels maar van een bestemmingsplanherziening. Echter wordt wel voldaan aan de voorgenoemde voorwaarden bij een afwijking. De nieuwbouw past bij de cultuurhistorische waardestelling, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Van wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig beeld is geen sprake. Van gevolgen voor monumenten of archeologische waarden is geen sprake. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect cultuurhistorie.

## 4.9 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (oktober 2012) van het CROW. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan. Gelet op de ligging van de plangebied wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk en de stedelijke zone: rest bebouwde kom.

### Huidige situatie

In de huidige situatie waren 110 sociale huurwoningen aanwezig. Voor sociale huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 verkeersbewegingen per dag per woning. Gemiddeld komt dit neer op een verkeersgeneratie van 539 motorvoertuigbewegingen per dag.

### Gewenste situatie

In de nieuwe situatie worden 35 grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan 16 twee-onder-één kapwoningen, 15 rijwoningen, 4 patiowoningen (qua verkeersgeneratie geschaard onder rijwoningen). Daarnaast worden 50 appartementen gerealiseerd in de sociale huursector. Voor huurwoningen in de vrije sector geldt een verkeersgeneratie van minimaal 6,7 en maximaal 7,5 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor huurappartementen (midden/goedkoop inclusief sociale huur) geldt een verkeersgeneratie van minimaal 3,2 en maximaal 4,0 verkeersbewegingen per dag per woning. Gemiddeld komt de verkeersgeneratie van de grondgebonden woningen uit op 248,5 verkeersbewegingen per dag. De verkeersgeneratie van de appartementen komt neer op

180 verkeersbewegingen per dag. Tezamen levert de herontwikkeling een verkeersgeneratie op van 429 verkeersbewegingen per dag.

Een vergelijking met de huidige situatie laat zien dat het plan een (planologische) afname van de verkeersgeneratie met zich meebrengt. Vanuit dit oogpunt zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

De wijze waarop het plangebied ontsloten is, is beschreven in hoofdstuk 2.

### Parkeren

Het plangebied is in de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 deels aangeduid als zone C, waardoor de norm van zone C als uitgangspunt wordt aangehouden. De parkeernorm per woning is, naast de ligging van de woning, ook afhankelijk van de omvang van het gebruiksoppervlakte van de woning.

Woningtype	Norm	Aantal woningen	Totaal benodigd parkeerplaatsen
woning gebruiksoppervlakte > 110 m <sup>2</sup>	1,9	35	66,5
sociale huurwoningen	1,5	50	75
totaal		85	142

Conform bovenstaande parkeernormen zijn voor de ontwikkeling 142 (naar boven afgerond) nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk.

Parkeergelegenheid	Aantal woningen	Parkeerplaatsen
Parkeren volledig op eigen terrein (2 parkeerplaatsen)	3	6
Parkeren deels op eigen terrein (1 parkeerplaats)	26	26
Parkeren in geclusterde parkeervoorzieningen	-	(16 + 18 + 32 + 35 + 8) 109
Langsparkeren Gilles Doyenstraat	-	3
Langsparkeren Henri Jonasaan	-	4
totaal		148

Voorliggend plan voorziet in 32 parkeerplaatsen op eigen terrein en 116 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hiermee komt het te realiseren aantal parkeerplaatsen op 148 uit. Daarmee wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij wordt opgemerkt dat de vijf geclusterde parkeervoorzieningen verspreid zijn over het plangebied, waardoor over het algemeen naast of op korte afstand van de woning geparkeerd kan worden.

## 4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

De kabels, leidingen en straalpaden worden conform de vigerende bestemmingsplannen opgenomen op de verbeelding en in de planregels, gebaseerd op de verkregen (digitale) informatie van de verschillende instanties. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Daarmee wordt geconcludeerd dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn in het rondom het plangebied die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.11 Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed.

De woningen binnen het plangebied betreffen geurgevoelige objecten. Geurhinder wordt met name veroorzaakt door bedrijvigheid (bijv. veehouderijen en industriële bedrijven). Het plangebied ligt niet binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een bedrijf waarvan geurhinder te verwachten is. Een nader onderzoek is niet benodigd.

#### 4.12 Trillingen

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het belangrijk zijn om rekening te houden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast daarvan. Bijvoorbeeld hinder of verstoring. De woningen binnen het plangebied betreffen trillingsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bronnen (verkeer over een (spoor)weg of machines bij industrie) die trillingshinder kunnen veroorzaken. Een nader onderzoek is niet benodigd.

#### 4.13 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan hinder geven. Er zijn veel functies met kunstmatige verlichting, zoals (autosnel)wegen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. De woningen binnen het plangebied betreffen lichtgevoelig objecten. Het plangebied zelf is geen veroorzakers van lichtuitstraling naar buiten toe. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen lichtbronnen die hinder kunnen veroorzaken. Een nader onderzoek is niet benodigd.

#### 4.14 Duurzaamheid

De woningen zullen conform de wet VET zonder gasaansluiting moeten worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Door de sloop/nieuwbouw is het mogelijk om de woningen energiezuinig te realiseren. De mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie in het plan worden nader uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het gebruik van zonnepanelen en warmtepomptechniek. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie.

Het plan voorziet in een collectieve parkruimte middenin het plangebied. De groene parkruimte draagt aan de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en gezondheid. Dit door:

- Tegengaan van hittestress door schaduwwerking van beplanting en ruimte tussen bebouwing;
- Opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, waardoor wateroverlast bij hevige regenbuien, maar ook verdroging kan worden voorkomen;
- Een positieve werking op de gezondheid van de bewoners door het zicht op groen en het contact met groen in de wijk. Dit heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid.

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

### Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

### Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. In de nota van toelichting op het Besluit milieueffectrapportage wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ook gedefinieerd. Hier wordt het volgende aangegeven: "*Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan*".

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plangebied heeft een grootte van circa 2,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

### Toetsing

#### *Kenmerken van het project*

Het plan voorziet in een herontwikkeling van 110 grondgebonden woningen naar 85 gestapelde en grondgebonden woningen. De gestapelde woningbouw wordt voorzien in complexen van maximaal 3 bouwlagen. Tevens voorziet het plan in tuinen, parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen in het plangebied, openbaar groen en waterretentie. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er

wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

#### *Plaats van het project*

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die tot voor kort bebouwd was. Daarnaast was de locatie ingericht met parkeerplaatsen en openbaar groen. De locatie ligt in de wijk Caberg, in het bebouwd gebied van de stad Maastricht. De omgeving bestaat uit woningbouw, bedrijventerrein en uit enkele wijkvoorzieningen. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling in de weg staan.

#### *Kenmerken van het potentiële effect*

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De woningbouwlocatie wordt herontwikkeld, temidden in het bestaande stedelijk gebied van Maastricht. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

#### **Conclusie**

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Gelet op voorgaande is besloten dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.



## 5 Juridische planopzet

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

### 5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

#### Enkelbestemming ‘Groen’

De bestemming ‘Groen’ is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn tevens sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer toegestaan.

#### Enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’

De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is toegekend aan de ontsluitingsstructuur en de openbare parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

#### Enkelbestemming ‘Wonen’

De bestemming ‘Wonen’ voorziet in de realisatie van de woningbouw die worden beoogd in van het stedenbouwkundig plan. Binnen de bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’, zoals weergegeven op de verbeelding, zijn ook gestapelde woningen toegestaan. In de bouwregels is het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

#### Dubbelbestemming ‘Waarde – Maastrichts Erfgoed’

De bestemming ‘Waarde – Maastrichts Erfgoed’ voorziet in de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en –verwachtingswaarden, cultuurhistorie en bouwhistorie. In het plangebied is middels functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologische zone c’ en

'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' de waarden vastgelegd. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m-mv is archeologische onderzoek noodzakelijk. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet nodig.

## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Woningstichting Servatius voor de herontwikkeling van het gebied. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over:

- de kosten van de gemeente;
- de verschuldigde exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer aan de gemeente;
- eventuele planschade die ten laste komt van de initiatiefnemer;
- de grondtransactie tussen de gemeente en de initiatiefnemer om het plan mogelijk te maken;
- de bijdrage voor (her)inrichting van de openbare ruimte.

### 6.2 Maatschappelijk

#### Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer, Woningstichting Servatius, informeert inwoners en omwonenden van de locatie Caberg Zuid Oost al geruime tijd regelmatig over de voortgang van het herstructureringsplan door middel van een nieuwsbrief. Daarnaast is er een overleg met de buurtraden.

Voor de ter visie legging van het nieuwe bestemmingsplan worden bewoners en omwonenden hieromtrent geïnformeerd. Aan belangstellenden wordt de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en aanvullende informatie te ontvangen.

#### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maastricht-West herziening Caberg Zuidoost' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.