

Bestemmingsplan Lourdesplein

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever:	Ballast Nedam Development
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-
Versie:	ow01
Status:	ontwerp
Datum:	16 juni 2020
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2018.21

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen.....	11
Artikel 4 Tuin.....	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6 Wonen	16
Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	20
Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie	23
3 Algemene regels	26
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	26
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels.....	27
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 15 Algemene procedureregels	28
Artikel 16 Overige regels.....	28
4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 17 Overgangsrecht	29
Artikel 18 Slotregel	29
 Bijlage 1 Cultuurhistorische rapportage	 30



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lourdesplein met het identificatienummer NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:

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

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.7 additionele voorzieningen:

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

1.8 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.9 afhankelijke woonruimte:

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



1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

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

1.13 bekende archeologische vindplaats:

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

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:

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

1.18 bodemverstoring:

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

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

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

1.22 bouwperceel:

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



1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 coffeeshop:

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

1.27 (commerciële) dienstverlening:

het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Hieronder wordt geen detailhandel, kantoor of horeca verstaan.

1.28 consumentverzorgend ambachtelijke bedrijvigheid:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker of goudsmid.

1.29 cultureel erfgoed:

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

1.30 cultuurhistorisch rapport:

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

1.31 cultuurhistorische waardestelling:

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

1.32 dakopbouw:

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

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; hieronder worden niet begrepen smart-, head- en growshops. Hieronder worden mede begrepen galeries.

1.34 dominant bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden en waarvan zowel het interieur als het exterieur bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.



1.35 gebouw:

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

1.36 gevelafwerking:

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

1.37 grow-producten:

Verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.38 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.39 headshop:

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van head-producten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-, of bedrijfsactiviteit.

1.40 hoofdgebouw:

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

1.41 hospes/hospitaregeling:

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

1.42 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.43 interieur:

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.44 kamergewijze verhuur:

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.



1.45 mantelzorg:

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

1.46 nok:

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

1.47 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.48 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.49 overig bouwwerk:

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

1.50 overkapping/carport:

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

1.51 pand:

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

1.52 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.53 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.54 smartshop:

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

Smartshop is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.55 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

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



1.56 voorgevellijn:

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

1.57 woning:

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kookstel.

1.58 woningomzetting:

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

1.59 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

1.60 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.61 zolder:

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, balustrades van dakterrassen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. overkappingen/carports zijn niet toegestaan.

3.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;



- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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



Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemene gebruiksbeplating

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

- b. Het aanbrengen van verhardingen in een grotere omvang dan 20% van het bestemmingsvlak, gerekend per bouwperceel, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 300 m².
- c. Het oprichten en gebruiken van zwembaden en tennisbanen.



Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- f. overkappingen/carports zijn niet toegestaan.

5.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;



- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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



Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld [gs]' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. het totaal aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 31.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

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

- a. deze mogen niet worden gebouwd bij gestapelde woningen, uitgezonderd ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', waar bergingen ten behoeve van het zuidelijke appartementengebouw aan de Groene Loper mogen worden gebouwd;
- b. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. deze dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- f. de goothoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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



- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 1. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag maximaal 30 m² per perceel bedragen, met dien verstande dat:
 2. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 3. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

artikel 6 lid 2.2 sub a ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een grondgebonden woning;
- b. niet meer dan 50% van het perceelsoppervlak mag worden bebouwd;
- c. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen;
- d. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- e. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- f. ter plaatse van hoofdgebouwen die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' geldt het bepaalde in artikel 8.

artikel 6 lid 2.4 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 respectievelijk 1 meter, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen van het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.



6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden beroep

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

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

6.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

6.5.3 Guesthouse

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

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

6.5.4 Hospes/hospita

Wooneenheden in een woning (alsmede het wonen in deze wooneenheden) zijn (is) toegestaan indien:

- de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;
- de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- niet meer dan twee wooneenheden in een woning gerealiseerd worden;
- de woning beschikt over een, al dan niet in pandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein waarbij:
 - per wooneenheid is gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
 - een in pandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
 - een in pandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

6.5.5 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

6.5.6 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dakterras (sw-dt)' dakterrassen op platte daken zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, mag niet meer bedragen dan 1,20 meter;
- er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, behoudens daktoegangsconstructies met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
- waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.



6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgde ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.



Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige archeologische waarden.

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige archeologische waarden.

7.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr – c): archeologische zone c.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdregel

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- c. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

7.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

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

7.2.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.



7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Hoofregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

7.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

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

7.3.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1 Hoofregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft. Het gestelde in dit artikellid is niet



van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

7.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

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

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

7.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

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

7.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

8.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 1 opgenomen 'Cultuurhistorische rapportage':

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' [*sba – db*]: dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- d. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardestelling en richtlijnen zoals omschreven in de als bijlage 1 opgenomen 'Cultuurhistorische rapportage'.

8.2.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel de gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waarde van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

8.2.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.



8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Hoofregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

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

8.3.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dan wel de gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan/kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

8.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders van ongeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.3.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Gemeentelijke monumenten

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a, is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

8.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

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

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



8.4.3 Niet verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn niet gehouden een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument te verlenen, indien de sloopwerkzaamheden in strijd zijn met waarden in de waardstelling, zoals neergelegd in de als bijlage 1 opgenomen 'Cultuurhistorische rapportage', of zoals beschreven in een cultuurhistorisch rapport ingevolge artikel 7.1 van de Regeling omgevingsrecht of diens rechtsopvolger.

8.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a, voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor het gebied ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden. Direct aansluitend mogen ook in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag tevens ondergronds worden gebouwd voor zover dit uitdrukkelijk volgens deze regels uitdrukkelijk is toegestaan.
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeerregels

11.1.1 Parkeerregels bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

11.1.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Dienstverlening', waarbij maximaal 425 m² bvo (commerciële) dienstverlening kan worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, ófwel:



- b. de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij maximaal 425 m² bvo ten behoeve van (een) artspraktijk(en) of andere medische voorziening(en) kan worden gerealiseerd in bestaande bebouwing,

een en ander met inachtneming van de volgende wijzigingsvoorwaarden:

1. er wordt geen combinatie van de onder en b. genoemde functies toegestaan;
2. er mag geen uitbreiding of toevoeging van bebouwing plaatsvinden;
3. er worden twee grondgebonden woningen geschrapt, waarmee het maximum aantal woningen, zoals bedoeld in artikel 6 lid 2.1 sub b, wordt teruggebracht tot 29;
4. er worden voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd, conform het bepaalde in artikel 11 lid 1 met dien verstande dat deze parkeervoorzieningen op een voor het bevoegd gezag aanvaardbare wijze worden ingepast in de bestaande tuin;
5. er dient te worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de milieuhygiënische wet- en regelgeving en aan de natuurwet- en regelgeving;
6. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.



Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

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

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- e. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

15.2 Wijzigingen

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

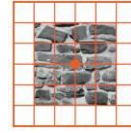
Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Lourdesplein.



Bijlage 1 Cultuurhistorische rapportage





vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	9
2 Beleidskader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
2.3 Gemeentelijk beleid	22
3 Beschrijving plangebied	29
4 Planbeschrijving	31
4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie	31
4.2 Het stedenbouwkundig plan	33
4.3 Parkeren	35
5 Milieuplanologische aspecten	37
5.1 M.e.r.-beoordelingsnotitie	37
5.2 Water	37
5.3 Ecologie en stikstof	40
5.4 Geluid	41
5.5 Bodem	42
5.6 Externe veiligheid	43
5.7 Luchtkwaliteit	46
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	48
5.9 Overige milieuhinder	49
5.10 Kabels en leidingen	49
6 Het bestemmingsplan	50
6.1 Doel van het bestemmingsplan	50
6.2 Juridische planopzet	50
7 Financiële uitvoerbaarheid	53
8 Handhavingsparagraaf	54
9 Communicatieparagraaf	55
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	55
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	55
Bijlage 1: Reactie vooroverleg	56
Bijlage 2: Zienswijzen	57



Separate bijlagen:

- 1) RHDHV, 'M.er.-beoordeling BP Lourdesplein', rapportnummer T&PBE7353R001D0.1, d.d. 10.06.2020;
- 2) Ecolybrium, Rapportage Actualisatieonderzoek flora en fauna Lourdesplein en ecologische quickscan i.r.t. flora en fauna uitbreidingslocaties bestemmingsplan A2 Traverse te Maastricht, rapportnummer 18-351, d.d. 11.10.2018;
- 3) Lievense, 'Onderzoek stikstofdepositie i.k.v. bestemmingsplan Lourdesplein, rapportnummer SLM006062.NOT001.NP, d.d. 30.04.2020;
- 4) Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Lourdesplein in Maastricht', rapportnummer 20180601, d.d. 07.04.2020;
- 5) Geonius, 'Verkennd en nader bodemonderzoek Lourdesplein te Maastricht', rapportnummer MA180390.R01, d.d. 31.01.2019.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het nieuwe woongebied 'De Groene Loper' in Maastricht is thans volop in ontwikkeling. Binnen de diverse deelgebieden langs deze twee kilometer lange stadsboulevard-in-woording worden op dit moment bouwplannen tot ontwikkeling gebracht. Het doel is langs De Groene Loper een grote variëteit (in typologie, grootte en prijs) aan woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waardoor een gemêleerd woongebied zal ontstaan.

In één van de deelgebieden van De Groene Loper is Mulleners Vastgoed voornemens een planontwikkeling in combinatie met een herstructurering uit te voeren. Het betreft het gebied van de voormalige jongensschool met gymzaal in de nabijheid van het Lourdesplein in de wijk Wittevrouwenveld. In dit deelgebied zullen maximaal 31 woningen worden gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen. Het centraal in dit plangebied gelegen gemeentelijk monument (de voormalige school met gymzaal) zal als onderdeel van dit plan worden herstructureerd tot een woongebouw. Ter plaatse van de voormalige gymzaal is via een wijzigingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebouwd voor het vervangen van twee woningen ten behoeve van een toekomstige dienstverlenende, kantoor- of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt.

De planontwikkeling is slechts gedeeltelijk uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'. Om de herstructurering mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Lourdesplein' ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-OW01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

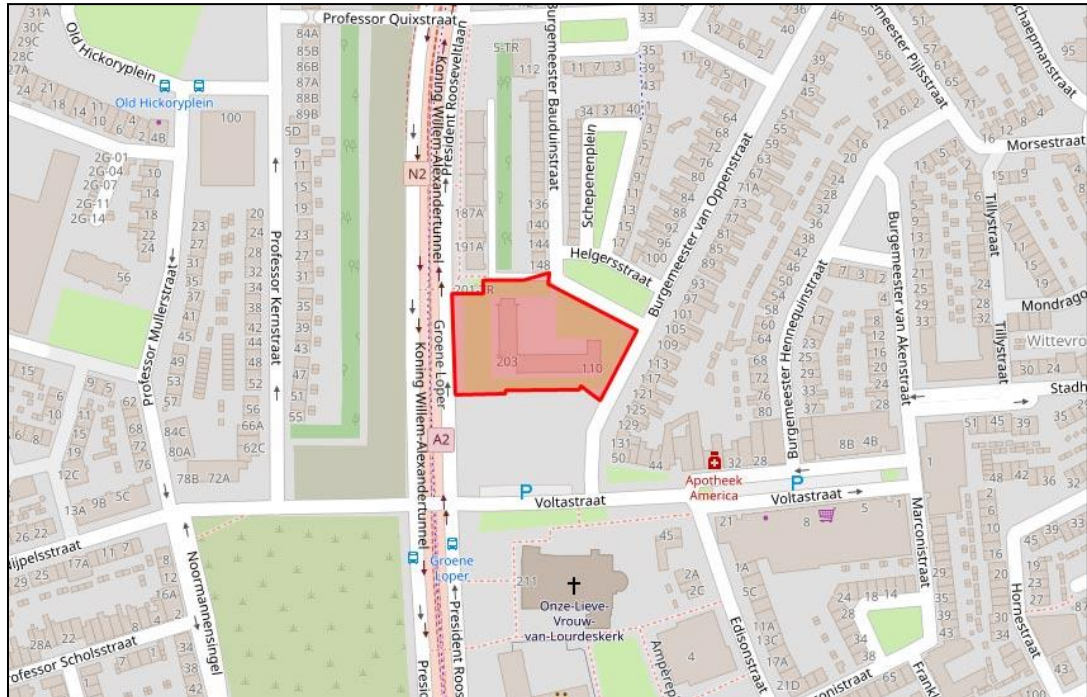
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend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

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het resultaat van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht-Oost en heeft een oppervlakte van 5.400 m². Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Bauduinstraat aan de noord- en noordoostzijde, de Burgemeester Van Oppenstraat aan de oostzijde, de noordgrens van het in aanbouw zijnde gebied ten noorden van de Voltastraat en De Groene Loper aan de westzijde. Op het onderstaande kaartje is het plangebied binnen het rode kader aangeduid:



Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7330, 7295 (ged.), 7293 (ged.), 7232, 7235, 7161, 7311 (ged.), 7314 (ged.), 7331, 7332, 7333, 7334, 7336, 7338, 7339 en 2624 (ged.).

Het aansluitende gebied ten zuiden van dit plangebied (gelegen tussen het voorliggende plangebied en de Voltastraat) is thans in ontwikkeling. Hier wordt op basis van het bestemmingsplan 'A2-Traversal' woningbouw ontwikkeld. De toekomstige bebouwing die op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt gerealiseerd sluit hier naadloos op aan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in de twee vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 13.01.2015) en 'A2 Traversal' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 14.12.2010). In deze bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' (Maastricht Noordoost) en tot 'Groen' en 'Gemengd' (A2 Traversal). Deze bestemmingsplannen en de bijbehorende bestemmingen worden in deze paragraaf toegelicht. Daarbij is aangegeven van welke strijdigheid sprake is ten aanzien van het voorliggende bouwplan.

Bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

De gronden die gesitueerd zijn in het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', zijn gedeeltelijk bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. In het onderstaande worden de toegestane doeleinden per enkel- en dubbelbestemming beschreven:



Gedeelte van het plangebied dat thans in bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is geregeld

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport' (s);
- een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' (bp); (*)
- nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv); (*)
- een uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' (uv); (*)
- een zwembad met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' (zb) en met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' (zb) tevens mogen worden gebruikt als kantoorvoorziening ten behoeve van het openbaar bestuur; (*)
- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w); (*)
- een medische praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-medische praktijkruimte' (sm-mp); (*)
- kinderopvang en kinderdagverblijven;
- onderwijsvoorzieningen en bijbehorende sport- en spelvoorzieningen;
- bibliotheek;
- religieuze voorzieningen;
- verenigingsgebouwen, scouting en buurtcentra;
- tuinen, erven en verhardingen;
- een overkluisde watergang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.



(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

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

- verkeersontsluiting;
- verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen;
- een overkluisde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeren;
- additionele voorzieningen.

(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- park;
- plantsoen;
- bermen en beplantingen;
- een overkluisde watergang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- speelvoorzieningen en hangplekken;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- additionele voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Voortvloeiend uit de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn de betreffende gronden tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Dominant bouwwerk

De voormalige school + gymzaal (ook wel de 'jongensschool' genoemd) zijn aangeduid als 'dominant bouwwerk', hetgeen inhoudt dat het een gemeentelijk monument is en dat zowel de binnen- als de buitenzijde van het gebouw beschermd zijn in het kader van deze dubbelbestemming.

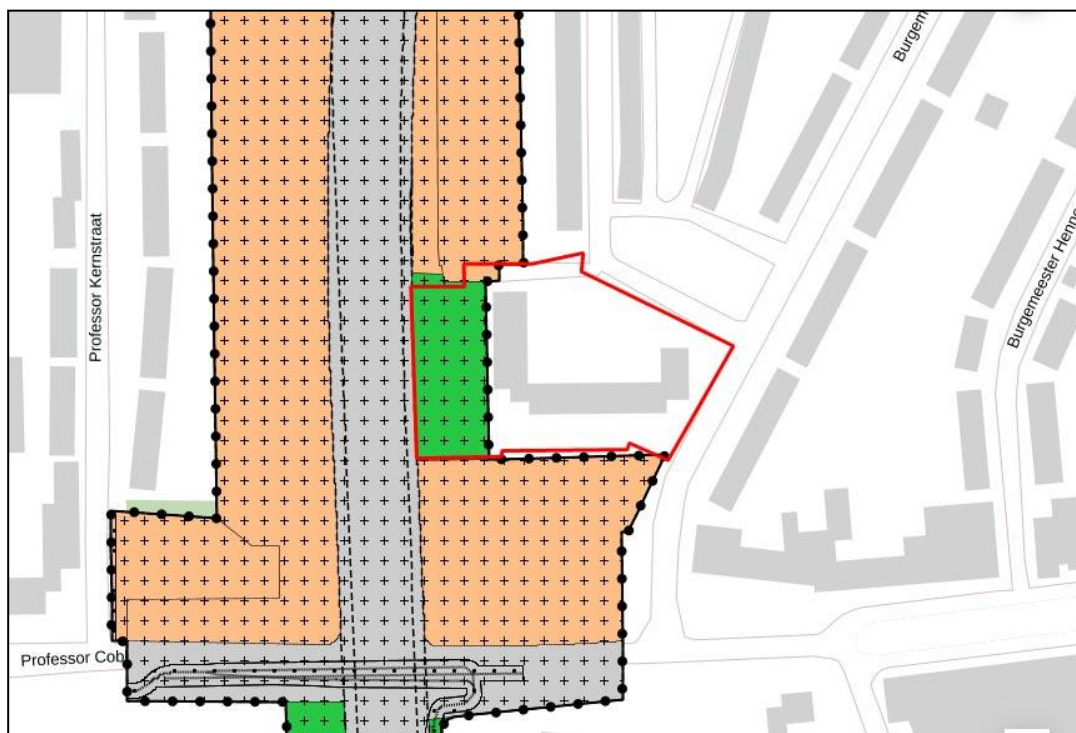
Conclusie (strijdigheid)

Geconcludeerd kan worden dat de geldende bestemmingen geen woonfunctie toelaten. Het bouwplan past derhalve niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'. Ten aanzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' kan worden aangegeven dat het beoogde plan slechts deels binnen deze bestemmingen past.

Bestemmingsplan 'A2 Traverse'

Het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is gesitueerd in het bestemmingsplan 'A2 Traverse'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'A2 Traverse' weergegeven: Het gedeelte van het onderhavige plangebied dat in dit bestemmingsplan is gesitueerd, is op deze afbeelding middels een rode omlijnning aangeduid:





Gedeelte van het plangebied dat thans in bestemmingsplan 'A2 Traverse' is geregeld

De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan in eerste instantie bestemd tot 'Verkeer 2 – Voorlopige bestemming'. Deze bestemming is vervolgens, na het verstrijken van de 5-jaarstermijn gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-2'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. In het onderstaande worden de toegestane doeleinden per enkel- en dubbelbestemming beschreven.

Enkelbestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijf;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijk;
- recreatie;
- sport;
- wonen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen.

Enkelbestemming 'Groen'

Dit was voorheen de voorlopige bestemming 'Verkeer - 5 - Voorlopige bestemming'. Na de 5-jaarstermijn is de bestemming gewijzigd in 'Groen'.



De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- een ondergrondse stroomweg ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'; (*)
- park;
- plantsoen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- parkeren;
- nutsvoorzieningen;
- additionele voorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- een boulevard met laanbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - groene loper'. (*)

(*): deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Voortvloeiend uit de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn de betreffende gronden tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Conclusie (strijdigheid)

Binnen de bestemming 'Groen' is het realiseren van de woonfunctie niet mogelijk. Op de gronden die zijn gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' zijn hoofdgebouwen binnen vijf meter uit de plangrens niet toegestaan. Dit belemmert de realisering van woongebouwen. Resumerend kan het deel van het bouwplan dat binnen dit vigerende bestemmingsplan 'A2 Traverse' is gelegen niet worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

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



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

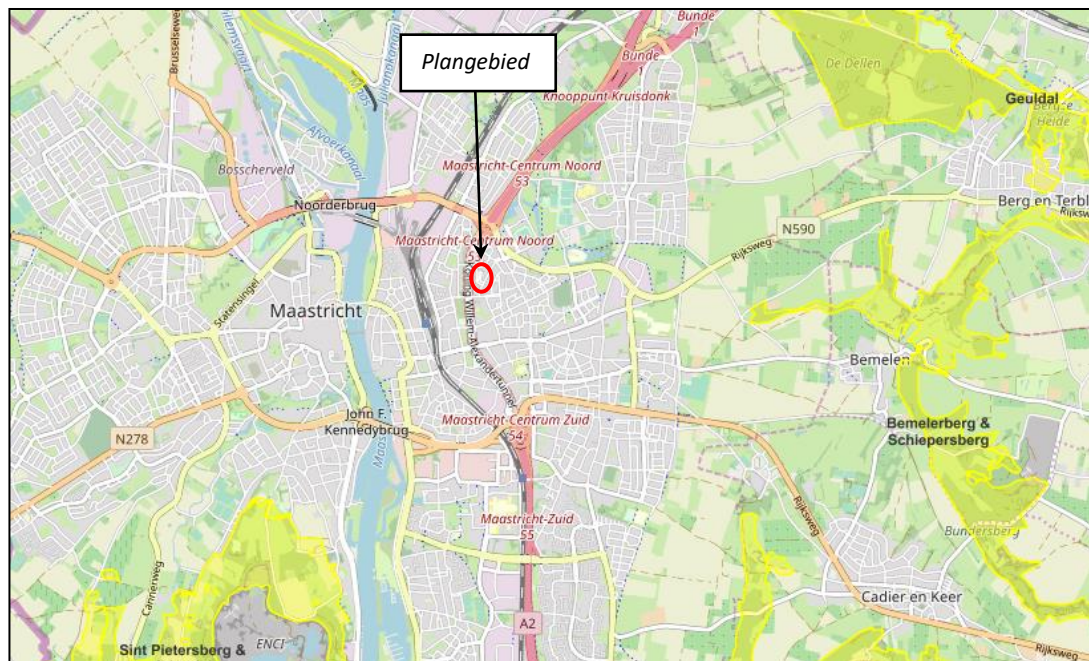
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

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

Onderhavig plan

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van ruim 2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Ten oosten van het plangebied ligt, op een afstand van circa 2,8 kilometer, het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' en verder ten noordoosten ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. De afstand tussen het plangebied en dit natuurgebied bedraagt circa 2,9 kilometer.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied binnen de rode cirkel aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecolybrum een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.3 van deze toelichting.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Zoals in het voorgaande reeds beschreven zijn de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden de Natura2000-gebieden 'Grensmaas', 'Geleenbeekdal' 'en Bunder- en Elslooërbos'. De gebieden 'Geleenbeekdal' en 'Bunder- en Elslooërbos' zijn aangemerkt als gebieden met een te hoge achtergronddepositie.

Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden genomen om de natuur bestendig te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming vooraf mag niet op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is door Lievense een AERIUS-calcuatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.



Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.



<p><i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<p><i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte



en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Er zijn inmiddels uitspraken bekend van zaken waarbij tien of elf woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, mits deze geen deel uitmaken van een groter woningbouwproject. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de toevoeging van 31 woningen, dient te worden beschouwd als een woningbouwlocatie en tevens als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 31 woningen toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dient te worden beschouwd.



Behoeft

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en op gemeentelijk niveau in de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de SVWZL is vastgelegd dat gemeenten zich moeten richten op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad, in plaats van het realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties. Het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad is van belang, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aansluit bij de huidige vraag op de woningmarkt. Verdunning, herstructurering en kwalitatieve terugbouw moeten dit bewerkstelligen.

Woningbouwbeleid – Maastricht: Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

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

Opgave woonprogrammering (kwantitatief)

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is amper ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen. Kwantitatief ziet de woonprogrammering 2016-2020 er voor Maastricht als volgt uit:

<i>Woonprogrammering 2016-2020</i>		
	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)
 2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen
 3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuishuisvesting van 40 p/jaar
 4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuishuisvesting van 40 p/jaar



In de woonprogrammering van de gemeente Maastricht is aangegeven dat een snelle ontwikkeling van de stedelijke woonmilieus, waaronder de projecten A2 Maastricht en Belvédère, wordt gestimuleerd. Ook is hierin vastgelegd dat onder andere Wittevrouwenveld de potentie heeft zich te ontwikkelen tot een rustige stadswijk. Uit een analyse van de Maastrichtse woningmarkt is gebleken dat er behoefte is aan woningen in het rustige woonmilieu in de nabijheid van de binnenstad. Het onderhavige plangebied is gelegen op een korte afstand van de binnenstad. De opgave voor Maastricht is om in dit woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat en die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, daadwerkelijk te realiseren en zich te profileren als een aantrekkelijke woonstad. De woningbouwplannen voor De Groene Loper, het woningbouwprogramma Belvédère alsmede een aantal bestaande buurten hebben de potentie zich als zodanig te ontwikkelen. Het onderhavige plangebied met in totaal 31 woningen maakt deel uit van het plan A2/De Groene Loper. In de Woonvisie Maastricht 2018 wordt de prioritering van deze woningbouwlocaties opnieuw bevestigd en wordt andermaal aangegeven dat er een toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. Aan de koers die is uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt vastgehouden, gericht op verdunnen in de stadsrand (suburbaan) en verdichten in de stedelijke woonmilieus (waaronder A2/De Groene Loper).

Kwalitatief programma

De 31 geprojecteerde woningen in het plangebied zijn als volgt te verdelen in verschillende segmenten (huur/koop en prijssegment):

Ggb/gestapeld (locatie)	Koop/huur	Segment	Aantal	Doelgroepen
Gestapeld (studio's vml. jongensschool)	huur	midden	12	kleine huishoudens
Gestapeld (gebouwen De Groene Loper)	huur	duur	8	senioren/doorstromers
Grondgebonden (Bauduinstraat)	koop	midden	6	gezinnen
Grondgebonden (vml. gymzaal)	koop	duur	2	gezinnen
Grondgebonden (De Groene Loper)	koop	duur	2	gezinnen
Grondgebonden (Van Oppenstraat)	koop	midden	1	gezinnen
Totaal			31	

Uit het schema valt af te leiden dat voor verschillende doelgroepen woningen worden gebouwd: kleine huishoudens zoals starters, expats, alleenstaanden, senioren en gezinnen. Dit programma is daarmee in lijn met de hoofdpzset van De Groene Loper: een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen in verschillende prijssegmenten.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '... *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. AbRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouwmogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oosten van Maastricht. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie maatschappelijke voorzieningen (voormalige basisschool + gymzaal), (tevens gemeentelijk monument) en tijdelijke bedrijfsvestigingen (om leegstand tegen te gaan). Daarnaast zijn direct aansluitend aan het plangebied bouwwerkzaamheden aan de gang in het kader van de ontwikkeling van 'De Groene Loper'.

Het onderhavige bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.



Bro in relatie tot cultuurhistorische waarden

In het Besluit Ruimtelijke Ordening is in artikel 3.1.6 lid 5 opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een beschrijving wordt toegevoegd op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige of de te verwachten cultuurhistorische waarden, zowel bovengronds als ondergronds. Met de aanduidingen 'archeologische zone c' en de aanduiding als 'dominant bouwwerk' wordt daaraan voldaan in die zin dat de bestaande cultuurhistorische waarden zijn beschermd en voorzien zijn van een daartoe strekkende planologische regeling.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft 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 overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar 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. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen 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 de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', 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 sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen.



Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Fragment POL 2014

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met - in dit geval - een stedelijk karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het onderhavige plan voorziet in de gedeeltelijke herstructurering van een bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Woningbouw

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De bepalingen ten aanzien van woningbouw zijn opgenomen in paragraaf 2.4 (*Bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014*). Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit



gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin wordt ook aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. '.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

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

De steden in Zuid-Limburg hebben een regionaal erkende opgave om de zogenaamde 'strategische stedelijke projecten' (Maankwartier in Heerlen, Zitterd Revisited in Sittard, de A2-zone en Belvédère in Maastricht) in te zetten als een strategie voor het versterken van de regio, zoals bedoeld in het Kompas voor Zuid-Limburg. Dat maakt dat deze geselecteerde projecten een bijzondere plaats innemen in de programmering en niet in aanmerking voor de heroverweging die POL 2014 beschrijft voor andere plannen; hier kunnen de steden op een bijzondere locatie gedurende langere tijd inspelen op die segmenten die de regionale kwaliteiten het meest versterken. Dit betekent echter niet dat deze projecten buiten de transformatieopgave per gemeente komen te staan.

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).

Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en is als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. *Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;*
2. *De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;*
3. *Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogramming. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogramming.*

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- *studentenwoningen in benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg);*
- *woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel);*
- *tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel);*
- *woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).*



2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen twee jaar te zijn vastgesteld en binnen vijf jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan betreft de bouw van 31 woningen in een in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aangewezen 'strategisch gebied': de A2-zone/De Groene Loper. Dit betreft harde plancapaciteit die past binnen de afspraken met Ballast Nedam als hoofdontwikkelaar van het gebied. Hiervoor geldt geen compensatieverplichting. Het bestemmingsplan 'Lourdesplein' en het daarbinnen te realiseren woonprogramma is onderdeel van het Strategisch Project Avenue/Groene



Loper/A2-zone (1055 woningen in totaal) dat is opgenomen op de sub-regionale woonprogrammering Maastricht-Heuvelland.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

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

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Wel wordt er met de realisatie van het plan een positieve bijdrage geleverd aan het verbeteren van het vestigingsklimaat van de stad. Het plan maakt deel uit van de herontwikkeling van De Groene Loper, het gebied boven op de dubbellaagse A2-tunnel. Het plan sluit aan bij de doelstelling om het bestaande stedelijk gebied geleidelijk te transformeren in plaats van uit te breiden.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030.

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. Destijds is aangegeven dat regelmatig evaluatie zal plaatsvinden van het beleid. De in 2008



geconstateerde nieuwe signalen (dynamiek) voor Maastricht zijn demografische transitie (vertrekoverschot) en economische transitie (het aantal arbeidsplaatsen is stabiel of groeit licht). In deze Stadsvisie 2030 – actualisatie 2008 – formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen. Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad;
2. Maastricht internationale kennisstad;
3. Maastricht stedelijke woonstad.

Met name ten aanzien van het derde punt kan worden aangegeven dat de demografische transitie Maastricht letterlijk de ruimte geeft om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een goede stedelijke voorziening in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

In de oorspronkelijke versie van de Stadsvisie 2030 zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied zijn met name de speerpunten 7 ('versterking en behoud van leefbare buurten') en 8 ('Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit') van toepassing op het plangebied. Deze speerpunten wordt hierna kort toegelicht.

Speerpunt 7: Versterking en behoud van leefbare buurten

De gemeente moet er voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Op sociaal gebied betekent dit meer onderlinge betrokkenheid van mensen met elkaar. Een van de belangrijke doelen van de ontwikkeling van 'De Groene Loper' is het verbinden van twee wijken (Wittevrouwenveld en Wyckerpoort). Dit betekent dat verschillende doelgroepen en dus ook mensen met verschillende inkomensniveaus en leefstijlen, in elkaars nabijheid wonen en zoveel mogelijk in harmonie met elkaar kunnen leven. Dit leidt ook tot een gezamenlijke betrokkenheid in relatie tot de woonomgeving. In het voorliggende plangebied zullen diverse doelgroepen een woning vinden/betrekken. Dit draagt mede bij aan deze betrokkenheid.

Speerpunt 8: Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is onder meer sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-) historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De stedelijke projecten zoals A2/De Groene Loper bepalen de ruimtelijke opgave van de stad en het aanbod van nieuwe woon- en werkmilieus. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling van een gedeelte van het Groene Lopergebied, waarbij nieuwe woonkwaliteiten wordt toegevoegd aan de wijk Wittevrouwenveld. De nieuwe bebouwing in het plangebied draagt fysiek bij aan de versterking van de kwaliteit van de



stedelijke omgeving en in sociaal opzicht aan het versterken van de onderlinge samenhang van de buurt. Het plan past derhalve binnen de kaders van de Stadsvisie 2030.

Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Het aantal huishoudens in Maastricht neemt de komende jaren nog wel toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname. Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt.

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is slechts beperkt ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen. Kwantitatief ziet het programma t/m 2020 er als volgt uit (*bron: Woonprogrammering Maastricht*):

<i>Woonprogrammering 2016-2020</i>		
	Reguliere woningen	Studenten- huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) *via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)*
 2) *waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen*
 3) *dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuisvesting van 40 p/jaar*
 4) *dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuisvesting van 40 p/jaar*

Onderhavig plan

In dit schema is onder voetnoot 1) te zien dat de 500-1000 woningen tot en met 2020 met name in het A2-gebied en Belvédère moeten worden gebouwd. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020.

Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' vastgesteld. Deze Woonvisie bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema's: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema's Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de



woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.

De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.

Als het gaat om de ontwikkeling van de woningvoorraad blijft de gemeente vasthouden aan de koers die is uitgezet in de Woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen. De woningmarkt wordt momenteel beheerst door een lage rente in combinatie met economische groei. Nieuwbouwwoningen vinden hierdoor gretig aftrek, bij zowel individuele eigenaren als grote investeerders. De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is dus groot. Daaraan toegeven kan negatieve gevolgen hebben voor met name het kwalitatief mindere deel van de bestaande woningvoorraad. Daarom is nieuwbouw in de Maastrichtse woonprogrammering 2016-2020 sterk ingeperkt, evenals woningsplitsing en -omzetting. Gebleken is dat er toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en De Groene Loper. Ook een aantal andere, kleinere in ontwikkeling zijnde plannen zoals Looiershof, Klevarie en de herbesteding van de Ridderbrouwerij voorzien in de toenemende behoefte aan stedelijk wonen.

Naast het continueren van het ingezette woningbouwbeleid zal, onder meer, ook de monitoring van het aanbod en de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht een belangrijk aspect blijven, om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag. Woningcorporaties en andere marktpartijen wordt gevraagd om een bijdrage te leveren aan het aankopen (en op termijn mogelijk sloop) van niet courant particulier bezit, het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renoveren van sociaal en particulier bezit.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.

Parkeernormen Maastricht 2017

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

Onderhavig plan

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 van deze toelichting.



Nota Bodembeheer (2012)

De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening.

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden.

Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Onderhavig plan

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Ggb.

Beleidsnota Springlevend Verleden

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke

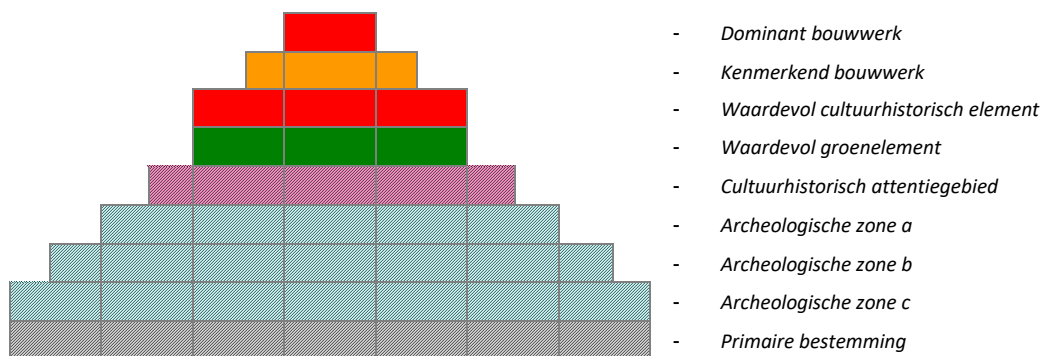


leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart zijn alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem) en Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' (dit zijn de bovengrondse cultuurhistorische waarden, in casu het dominante bouwwerk van de voormalige Jongensschool en gymzaal) een plek binnen het bestemmingsplan heeft gekregen. Het 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

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



Onderhavig plangebied

De te beschermen archeologische waarden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 5.8 van deze toelichting. De te beschermen cultuurhistorische waarden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie' en de aanduiding 'dominant bouwwerk'. In de bijlage bij de regels is een inventarisatie opgenomen van het dominant bouwwerk, waarin duidelijk is aangegeven wat de waardevolle elementen van het gebouw zijn. Het hele gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en is daarmee in zijn totaliteit beschermd. Meer informatie is opgenomen in paragraaf 5.8 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 5.400 m² en is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oostelijke gedeelte van de gemeente Maastricht. Het plangebied ligt direct aan De Groene Loper en wordt begrensd door de Burgemeester Bauduinstraat aan de noord- en noordoostzijde, de Burgemeester Van Oppenstraat aan de oostzijde, de noordgrens van het in aanbouw zijnde gebied ten noorden van de Voltastraat en De Groene Loper aan de westzijde. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied met zijn omgeving zichtbaar:



Luchtfoto plangebied en omgeving

Centraal in het plangebied is de voormalige basisschool met gymzaal ('de Jongensschool') gelegen. Het is een schoolgebouw van architect Peutz uit 1949 met een gymzaal uit 1954 van Theo Boosten. Het is een vrijstaand gebouw, bestaande uit een L-vormig schoolgebouw en een rechthoekige gymzaalvleugel. De school is twee bouwlagen hoog, de gymzaal één. De daken zijn plat gedekt. Het gebouw is een gemeentelijk monument. Onderstaande foto's geven een impressie van het gebouw:



Binnenruimte 'Jongensschool met gymzaal'



Zicht op vml. school vanaf Burg. van Oppenstraat



Een deel van de voormalige basisschool wordt thans, in verband met voorkomen van langdurige leegstand, tijdelijk verhuurd aan bedrijven.

Het plangebied ligt in de wijk Wittevrouwenveld. Dit is een grote en zeer diverse wijk met circa 5.800 inwoners. Er woont een mix van authentieke inwoners, immigranten en studenten. De buurt is volop in ontwikkeling. Wittevrouwenveld (of Oostermaas zoals de buurt ook wel genoemd wordt), was met name een arbeidersbuurt. In de jaren '70 en '80 werd een groot aantal arbeiderswoningen gesloopt. In plaats daarvan verrezen nieuwbouwwoningen in duurdere segmenten.

De luchtfoto van de vorige pagina is genomen in het jaar 2019 en inmiddels zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse bouwactiviteiten ontplooid. Zo is direct ten zuiden van het plangebied (langs de Voltastraat) de bouw van woningen (in combinatie met een afwijkende functie in de plint) gestart:



Zicht op nieuwbouw vanaf Voltastraat



Zicht op nieuwbouw vanaf De Groene Loper

Direct ten noorden van het plangebied wordt een appartementencomplex gerenoveerd. Tussen dit appartementencomplex (bekend als 'blok 8') en de voormalige Jongensschool (in het plangebied) worden de grondwerkzaamheden uitgevoerd als voorfase van de bouw van een van de twee appartementengebouwen die als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan langs De Groene Loper zullen worden gerealiseerd.



Zicht op noordzijde plangebied



Zicht op noordzijde plangebied vanaf De Groene Loper

Het plangebied vormt de tweede bouwfase van het deelgebied van de ontwikkelingen langs De Groene Loper tussen de Burgemeester Bauduinstraat en de Voltastraat. Met name door de ligging van het cultuurhistorisch belangrijke gebouw van de voormalige Jongensschool in dit gebied vormt dit plangebied een prominente locatie langs De Groene Loper.



4 Planbeschrijving

4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie

Het plan De Groene Loper is één plan voor stad en snelweg; het betreft een integraal plan waarmee een oplossing wordt gecreëerd voor de snelweg door middel van een dubbellaagse tunnel. De stad wordt 'geheeld' doordat oost-westverbindingen worden hersteld en kansen ontstaan voor Maastricht-Oost. Met het afwerken van de infrastructuur medio 2017 en de openbare ruimte begin 2018 is de situatie ontstaan waarin het stedelijk weefsel van de stad beter is verbonden en de kansen voor Maastricht-Oost kunnen worden benut.

Begin 2018 heeft Avenue2/Ballast Nedam informatieavonden georganiseerd over het geactualiseerd stedenbouwkundig plan van 2009. In vergelijking met de plannen van toen komen er nu meer stadswoningen met een tuintje en minder appartementen. Bij de actualisatie hoort ook een Masterplan.

Het Masterplan beschrijft de ambities om van De Groene Loper een succes te maken. Het vastgoed dat aan De Groene Loper wordt gerealiseerd zal bijdragen aan het ruimtelijk en sociaal verbinden van de wijken aan weerszijden van De Groene Loper én van Maastricht-Oost met de rest van Maastricht en het buitengebied. De Groene Loper wordt een statige laan met hoogwaardige architectuur, die staat voor een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefgebied met oog voor detail. De Groene Loper zal ervoor zorgen dat de voormalige barrière van de A2 niet meer wordt ervaren, uit het collectieve geheugen zal verdwijnen en dat Maastricht-Oost een stevige impuls krijgt als hoogwaardig stedelijk woongebied, waarvan de omgevingskwaliteiten (ligging nabij centrum, A2, OV-knooppunt Centraal Station en dagelijkse voorzieningen) worden erkend en gewaardeerd. Het plan voor De Groene Loper bestaat uit de deelgebieden Geusselt, Midden, Centrum-Oost en Zuid. Het voorliggende plangebied behoort tot locatie 'Midden':



Gebiedsindeling vanuit het Masterplan

Het plandeel 'Midden' loopt vanaf de Cobbenhagenstraat en de Voltastraat aan de zuidzijde tot aan Old Hickoryplein en de Burgemeester Simpsonstraat in het noorden. In dit gebied is De Groene Loper op zijn smalst. Dat is mogelijk geworden door de dubbellaagse tunnel. De wanden staan 45 meter uit elkaar. Het karakter is hier voornamelijk woonpanden aan de stadslaan. Het doel is om van de nu gescheiden stadsbuurten Wyckerpoort en Wittevrouwenveld een verbonden wijk te maken. Door het relatief smalle, maar toch royale profiel is er meer ruimte aan de achterzijde van de blokken. De nieuwbouwwoningen sluiten met hun tuinen, parkeerhoven of achterpaden aan op de achtertuinen van bestaande woningen.



Onderdeel van het Masterplan is de Vormgevingsvisie deel C (de VV-C). De VV-C richt zich op de vormgeving van de te realiseren gebouwen en hun positionering aan de openbare ruimte, waar de eerdere vormgevingsvisies A en B zich vooral richtten op de kunstwerken en de openbare ruimte.

Kenmerkend in het gebied 'Midden' is dat vrijwel overal de binnenzijde van de bouwblokken 1,50 meter lager ligt dan de openbare weg. In het verlaagde binnen gebied staan volwassen bomen die het gebied vanaf het begin van de ontwikkeling een lommerrijk karakter zullen geven. Om de wortels van de bomen te sparen wordt zoveel mogelijk de bestaande topografie gerespecteerd. De bomen worden zoveel mogelijk en afhankelijk van hun kwaliteit ingepast in het ontwerp.

Het hoogteverschil tussen straat en tuin geeft de woningen een bijzondere doorsnede. Het vloerpeil is iets opgetild ten opzichte van de straat waardoor een bel-etage ontstaat. Tevens is er een souterrainkamer die aansluit op het tuinniveau. De gevelwand is gevarieerd, door afwisseling van verschillende bebouwingstypes, architectuurstijlen en woonproducten. Ook de voormalige Jongensschool wordt in de wand geïntegreerd. Het accent in het bouwprogramma ligt op stadswoningen aangevuld met kleine appartementencomplexen en waar mogelijk een aantal afwijkende stadswoningen, eventueel in het particulier opdrachtgeverschap. Deze mix zorgt voor een gevarieerde gevelwand. Op onderstaande afbeeldingen uit de VV-C is een fragment van het stedenbouwkundige plan voor deel 'Midden' weergegeven voor de locatie rondom de 'Jongensschool' alsmede een impressie van het eindbeeld in dit deelgebied:



Fragment stedenbouwkundig plan plangebied

De opzet van de bebouwing in het voorliggende plangebied is in hoofdzaak gelijk gebleven. Het aantal woningen alsmede de typologie daarvan (grondgebonden/gestapeld) is op enkele plekken gewijzigd. In het voormalige schoolgebouw worden studio's gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het groene plein voor de gymzaal is nu een appartementengebouw geprojecteerd, evenals aan de noordzijde daarvan. In de voormalige gymzaal worden twee grondgebonden woningen gerealiseerd met de mogelijkheid de bestemming daarvan te wijzigen in dienstverlenings-, kantoor- of maatschappelijke functie.



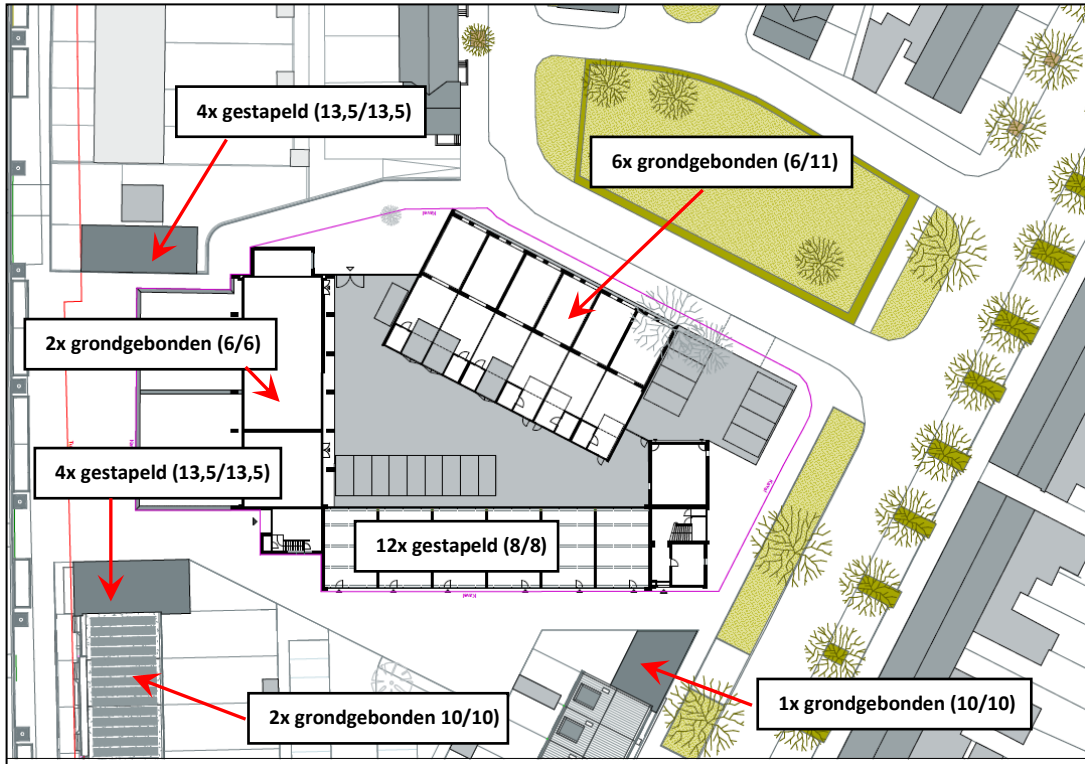
Impressie bouwmassa in omgeving Jongensschool uit VV-C

De nevenstaande massastudie geeft een realistisch beeld van de beoogde bouwmassa's ondanks dat de woningaantallen en 'typologie op enkele plekken veranderd zijn. Het binnenplein van de voormalige school/gymzaal wordt begrensd door een aantal eengezinswoningen, waardoor een plein ontstaat met 'achterkanten van woningen aan achterkanten'. De randen van het plangebied worden ingevuld met grondgebonden woningen en twee appartementengebouwen langs De Groene Loper, aan weerszijden van een groen en open plein.



4.2 Het stedenbouwkundig plan

Op basis van het woningbouwprogramma is een stedenbouwkundig plan vervaardigd door Humblé, Martens & Willems Architecten. Het plan is onderstaand weergegeven, met daarin de te realiseren woningaantallen (in totaal 31). Tussen haakjes is per bouwvlak de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte aangegeven:



Bron: Humblé, Marten & Willems Architecten, bewerkt door VPA

Bebouwing

De twee appartementengebouwen vormen, gezien vanaf De Groene Loper, met een bouwhoogte van 13,5 meter als het ware de 'poort' tot het gebied. Deze gebouwen zijn gesitueerd aan een onbebouwd plein, waarachter de bestaande bebouwing van de voormalige gymzaal zichtbaar is. Ten zuiden van en aansluitend aan het zuidelijk gelegen appartementengebouw zijn twee grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter geprojecteerd. Deze woningen sluiten daarmee aan op de (thans in aanbouw zijnde) bebouwing tussen het plangebied en de Voltastraat. Aan de Burgemeester van Oppenstraat wordt aansluitend op de geprojecteerde bebouwing nog één grondgebonden woning met een bouwhoogte van 10 meter gebouwd.

Het centrale gebied bestaat uit de voormalige basisschool (bestaande bouwhoogte 8 meter) en de voormalige gymzaal (bestaande bouwhoogte 6 meter) en een nieuw te bouwen strook van zes eengezinswoningen met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter aan de zijde van de Burgemeester Bauduinstraat. Deze bouwhoogte sluit goed aan bij de bouwhoogte van de bestaande woningen aan deze straat. Bovendien krijgt dit centrale gebied hiermee ook een front vanuit noordelijke richting. De ten noordoosten gelegen groenvoorziening biedt voldoende ruimte naar de woningen aan de Schepen Helgersstraat.

De twee appartementengebouwen in het plangebied, gepositioneerd langs De Groene Loper, zijn ontworpen door Mathieu Bruls Architecten. Onderstaand zijn enkele impressies opgenomen van deze gebouwen en de onbebouwde tussenruimte vóór het gebouw van de voormalige gymzaal.



Impressie gezien vanaf De Groene Loper (bron: Mathieu Bruls Architecten)

Op de bovenstaande impressie is te zien dat de twee appartementengebouwen in vier bouwlagen in combinatie met de open ruimte de plek van de voormalige jongensschool markeren. Ook is de aansluiting op de aangrenzende bebouwing zichtbaar. Op de onderstaande afbeelding is het aanzicht vanaf straatniveau te zien.



Impressie straatbeeld vanaf De Groene Loper (bron: Mathieu Bruls Architecten)

Onderstaande impressie geeft een beeld vanuit vogelvluchtperspectief:



Vogelvluchtperspectief (bron: Mathieu Bruls Architecten)



Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Burgemeester van Oppenstraat/Burgemeester Bauduinstraat, van waaruit via twee inritten de parkeerplaatsen naast de grondgebonden woningen en op het binnenterrein kunnen worden bereikt. Via De Groene Loper is het plangebied ook bereikbaar: hier worden openbare langspaarplaatsen aangelegd (zie ook paragraaf 4.3).

Energie/duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen worden all-electric gemaakt (zonder gasaansluiting en met een EPC van 0) Het streven is de bestaande bebouwing (de voormalige basisschool met gymzaal) te verduurzamen van het huidige label (F of G) naar label A.

4.3 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017' en juridisch-planologisch verankerd in de bestemmingsplannen middels het facetbestemmingsplan 'Parkeren' van de gemeente Maastricht. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone: rest van het Centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen in zone B. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Dat is ten aanzien van dit project het uitgangspunt.

Volgens de Nota Parkeernormen 2017 gelden de volgende parkeernormen in zone B: (waarbij GO staat voor gebruiksoppervlakte van de woning)

Woningtype	Parkeernorm	Waarvan openbaar karakter	Aantal woningen cq. eenheden cq.m ²	Parkeerbehoefte Totaal - (openbaar)
Woning GO < 60 m ²	0,6/won.	0,3/won.	12	7,2 p.p. (3,6 p.p.)
Woning GO 60-110 m ²	1,5/won.	0,3/won.	8	12 p.p. (2,4 p.p.)
Woning GO > 110 m ²	1,6/won.	0,3/won.	11	17,6 p.p. (3,3 p.p.)
Totaal woningen			31	36,8 ≈ 37 p.p. (9,3 p.p.)
Maatschappelijk*	1,8/kamer	65%	425 m ² bvo (6 kamers)	11 p.p. (7 p.p.)
Minder woningen*	1,6/won.	0,3/won.	2	3,2 p.p. -/-
Toevoeging bij wijzigingsbev.				7,8 p.p. ≈ 8 p.p.
Totaal bij wijzigingsbev.			29 / 6 kamers	45 p.p. (15,7 p.p.)

*Bij invulling wijzigingsbevoegdheid is 'Maatschappelijk' de functie met de grootste parkeerbehoefte; tevens vervallen dan twee woningen > 110 m², derhalve worden dan 3,2 p.p. in mindering gebracht.

Bij volledige woningbouwontwikkeling zijn derhalve 37 parkeerplaatsen noodzakelijk. Van deze 37 parkeerplaatsen dienen er 28 op particulier terrein en 9 in openbaar gebied te worden gerealiseerd. Op het centrale binnenterrein (tussen de voormalige basisschool, de voormalige gymzaal en de rij nieuwe eengezinswoningen) zijn 19 parkeerplaatsen geprojecteerd. Van het restant van de 9 particuliere parkeerplaatsen kunnen er twee op eigen terrein van de grondgebonden woning aan de Burgemeester van Oppenstraat worden gerealiseerd. De overige 7



particuliere parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het aangrenzende parkeerterrein ten zuiden van het plangebied. De 9 openbare parkeerplaatsen worden langs De Groene Loper aangelegd.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ('worst case'- functie) wordt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen 45. Dit betekent een toevoeging van 8 parkeerplaatsen ten opzichte van de situatie waarbij het volledige woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De onbebouwde ruimte aan de voorzijde van het gebouw van de gymzaal (oppervlakte circa 380 m²) valt binnen de wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dient dit gebied onbebouwd te blijven, maar kunnen er wel parkeerplaatsen worden aangelegd. Het terrein biedt voldoende ruimte voor realisering van dit aantal parkeerplaatsen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 M.e.r.-beoordelingsnotitie

Wet milieubeheer

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Besluit m.e.r.

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

Door RHDHV is de m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld voor dit plan (zie separate bijlage 1 bij deze toelichting). Op basis van de effectstudies kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Op enkele thema's of in sommige deelgebieden is op basis van sectorale wetgeving of in het kader van (lokale) vervolgbesluitvorming nog nader onderzoek nodig (zoals benoemd in hoofdstuk 5). Uit dit nader onderzoek kan blijken dat (mitigerende) maatregelen getroffen moeten worden. Uit geen van de effectstudies blijkt dat, met het toepassen van de noodzakelijke (mitigerende) maatregelen, belangrijke nadelige milieugevolgen blijven bestaan. Ervan uitgaande dat de (mitigerende) maatregelen uit de onderzoeken worden opgevolgd, worden geen belangrijke nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het project bestemmingsplan Lourdesplein verwacht.

5.2 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

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



Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied zijn in de legger en de keur van het waterschap geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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

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

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

Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

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



Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Waterneutraal bouwen

Ten aanzien van het aspect water volgt de gemeente Maastricht het 10-stappenplan 'Waterneutraal bouwen' van het waterschap. Bij de realisering van het bouwplan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden.

1. Rekening houden met de in het plangebied aanwezige waterbelangen.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen.
Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.
10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

In samenwerking met Avenue 2 is in de directe omgeving van deze ontwikkeling een hemelwaterriool aangelegd voor het Groene Loper-gebied. In de fase van het bouwplan zal afstemming plaatsvinden met de gemeente over mogelijke aansluitingen op dit hemelwaterriool.



5.3 Ecologie en stikstof

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plangebied

Ten behoeve van deze planontwikkeling zijn een quickscan natuurwaarden en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn in het onderstaande verwoord.

Quickscan natuurwaarden

Door bureau Ecolyrium is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (zie separate bijlage 2 bij deze toelichting) om te bepalen of als gevolg van dit plan beschermde flora- en faunasoorten en/of de leefgebieden van deze soorten worden aangetast. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- ter plaatse van de ingreeplocatie is het voorkomen van beschermde en of bijzondere soorten in zijn geheel uit te sluiten;
- negatieve effecten op beschermde soorten treden dan ook niet op;
- nader soortgericht onderzoek alsmede het doorlopen van een ontheffingstraject Wet natuurbescherming is in het geheel niet aan de orde;
- om verstoring van broedende vogels in de directe nabijheid te minimaliseren of te voorkomen is het noodzakelijk om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart- half juli).

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen sprake is van aantasting van beschermde soorten en/of het leefgebied daarvan als gevolg van dit plan.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Het is verboden om een project te realiseren dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied. Bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Deze toetsing vindt plaats in twee stappen: een voortoets en een passende beoordeling.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Lievense een AERIUS-calcuatie uitgevoerd in het kader van de stikstofdepositie (zie separate bijlage 3 bij deze toelichting). In het onderstaande is de conclusie van de uitgevoerde AERIUS-calcuatie beschreven.

Tijdens de gebruiksfase van het plan Lourdesplein in Maastricht is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Tijdens de bouwfase vindt eveneens geen toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden plaats indien de emissie niet hoger wordt dan 77,9 kg NOx op jaarbasis (70 kg als gevolg van werkzaamheden op de bouwplaats en 7,9 kg als gevolg van transporten). Op basis van een vergelijking met het bouwplan Groene Loper fase 2 is vastgesteld dat de bouw van de woningen binnen deze randvoorwaarden mogelijk is. Door te voldoen aan de randvoorwaarden zijn



significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast. De Wet natuurbescherming vormt in dat geval geen belemmering voor het project.

Geconcludeerd kan worden dat de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.4 Geluid

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

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Spidermonkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie separate bijlage 4 bij deze toelichting). Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

Wet geluidhinder

Door de ligging van het plangebied in de geluidzone van de Parklaan (Groene Loper), een 50 km/uur-weg, is er een onderzoeksplicht naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten, de grondgebonden woningen en appartementen. Het plangebied ligt niet in wettelijke geluidzones van andere geluidbronnen, zoals industrie of railverkeer.

Bij de acht appartementen die geprojecteerd zijn in de twee appartementengebouwen langs de Parklaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden: de hoogste waarde voor de geluidbelasting Lden bedraagt 53 dB. Bij de twee grondgebonden woningen ten zuiden daarvan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens overschreden: de hoogste waarde voor de geluidbelasting Lden bedraagt 53 dB. In alle gevallen wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw en 68 dB voor vervangende nieuwbouw niet overschreden. Maatregelen aan de bron, zoals het toepassen van stiller asfalt, of in de overdracht van geluid, zoals het plaatsen van een geluidscherm zijn overwogen, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en van kosteneffectiviteit. Bij alle overige grondgebonden woningen en appartementen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Voor de hierboven genoemde acht appartementen en twee grondgebonden woningen dient een hogere grenswaarde waarde-procedure te worden gevolgd. Hiervoor geldt het 'Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht'. Op grond van het huidige plan wordt bij de acht appartementen niet volledig voldaan aan de ontheffingscriteria van tenminste één geluidluwe gevel, tenminste één geluidluwe buitenruimte en een akoestisch gunstige indeling. Bij de twee grondgebonden woningen is dat wel het geval.

Goede ruimtelijke ordening (milieuzonering)



Onderzocht is of, indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de twee beoogde woningen in de voormalige gymzaal te vervangen voor ófwel kantoor, ófwel dienstverlening ófwel een arts/maatschappelijke functie van 425 m² bvo, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nabijgelegen woningen op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid richt zich op activiteiten zoals hierboven genoemd, die passen binnen milieucategorie 1. In het onderzoek is gemotiveerd dat het omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing is op de omgeving van het plangebied. In dit geval bedraagt de richtafstand geluid 0 meter en wordt voldaan aan stap 1 van Bedrijven- en milieuzonering (VNG). De activiteit wordt planologisch inpasbaar geacht. Opgemerkt wordt nog dat, in het milieuspoor, de bedrijfsmatige activiteit te allen tijde dient te voldoen aan de geluidgrenswaarden onder artikel 2.17 lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conclusie

Het plan kan worden gerealiseerd mits voor de geluidbelasting vanwege de Parklaan, door de gemeente Maastricht een hogere grenswaarde wordt vastgesteld voor acht appartementen en twee grondgebonden woningen. Het wordt bovendien planologisch inpasbaar geacht om, met gebruik van de wijzigingsbevoegdheid, de twee beoogde woningen in de voormalige gymzaal te schrappen voor ófwel kantoor, ófwel dienstverlening ófwel een arts/maatschappelijke functie (activiteiten die passen binnen milieucategorie 1).

5.5 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plangebied

Door Geonius Milieu BV is een verkennend en ander onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het plangebied (zie separate bijlage 5 bij deze toelichting).

Na uitvoering van het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de zandige bovengrond (mengmonsters BG1, BG4 en BG59) is plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen (nikkel, kobalt, lood en zink), PAK, PCB en/of minerale olie (Bbk BG1 en BG5: indicatief "Industrie"; Bbk BG4: indicatief "Achtergrondwaarde");
- de lemige bovengrond (BG2 en BG3) is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen (cadmium, kobalt, kwik, lood, nikkel en zink), PAK, PCB en/of minerale olie en ter plaatse van boring 007 zijn daarnaast ook matige verontreinigingen aangetroffen met koper en zink (Bbk BG2: indicatief "Wonen"; Bbk BG3: indicatief "Industrie");
- in de lemige ondergrond (OG1) worden geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen (Bbk: indicatief "Achtergrondwaarde");
- het aangetroffen zand (OG3) bevat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen (Bbk: indicatief "Achtergrondwaarde");
- de ondergrond ter plaatse van boring 017 met diverse bijmengingen aan bodemvreemde materialen is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen en minerale olie, matig verontreinigd met nikkel en sterk verontreinigd met zink en PAK (Bbk: indicatief "Niet toepasbaar");
- de sterke verontreinigingen met zink en PAK en de matige verontreiniging met nikkel zijn ingekaderd. Na uitvoering is gebleken dat het oppervlak waarover de bodem een sterk verhoogd gehalte met zink bevat 115 m² bedraagt. Mogelijk is het geval van ernstige bodemverontreiniging perceel overschrijdend. Het sterk verhoogde gehalte aan zink wordt aangetroffen in de laag van 0,50 tot 1,5 m-mv. Op basis hiervan wordt het volume sterk verontreinigde grond berekend op ca. 115 (vaste) m³;



- het grondwater in peilbuis 011 is licht verontreinigd met naftaleen en tetrachlooretheen. Een duidelijke oorzaak voor deze lichte verontreinigingen kan niet worden gegeven. Mogelijk heeft deze een natuurlijke oorzaak of wordt veroorzaakt door een bron die stroomopwaarts is gelegen.

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor de bovengrond te worden aanvaard en de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Er is daarnaast met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Resumé/aanbevelingen

De verontreinigingssituatie heeft als gevolg dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde bestemmingsplanwijziging, vanwege de aangetoonde sterke grondverontreiniging. In principe dient als vervolg een saneringsplan te worden opgesteld. Echter, ondanks de sterke grondverontreiniging met zink (en matige verontreiniging met PAK) in de laag van 0,5 tot 1,0 m – mv. is de grond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, overeenkomstig het gemeentelijk bodembeleid geschikt voor de functie stedelijk wonen/openbaar groen. In het bodemonderzoek is dit gemotiveerd door de verontreiniging te toetsen aan de MTR en de doelmatigheidstoets. Een procedure Wbb is in dit geval niet noodzakelijk vanwege milieuhygiënische redenen. **Wel is deze noodzakelijk vanwege het graven om civieltechnische redenen in de vorm van graafwerkzaamheden in meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond.**

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

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



personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Gemeente Maastricht

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

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

Onderhavig plangebied

Plaatsgebonden risico

1. Transport gevaarlijke stoffen

Transport over water

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op 970 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Transport over de weg

- Autosnelweg A2

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de A2 (er is geen sprake van een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico). Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en de tunnelmonden zijn in noordelijke richting op circa 590 meter en in zuidelijke richting op 1.290 meter van het plangebied gelegen en dus in beide gevallen binnen het invloedsgebied. De risico's



als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 dienen te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

De gemeente Maastricht heeft de routing voor gevaarlijke stoffen opgeheven. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de gemeentelijke wegen.

- Transport over het spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 380 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding met 10^{-6} -risicocontour is gelegen langs de Meerssenerweg op circa 365 meter; het betreft de Z-500-01 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour en ook niet binnen het invloedsgebied (95 meter) van deze risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

2. Stationaire activiteiten

Het invloedsgebied van overige (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen) reikt niet tot het plangebied. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen in relatie tot het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Met het oog op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, over het water, over de weg en door buisleidingen, dient de hoogte van het groepsrisico en de verantwoording hiervan nader te worden beschouwd ten aanzien van deze ontwikkelingen. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:

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

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas, de A2 en de spoorlijn Maastricht-Belgische grens een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen.

Op basis van het gemeentelijke beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied ten aanzien van de geïnventariseerde risicobronnen binnen zone 3 is gelegen. Voor



deze zone geldt verantwoordingsniveau 3. Verantwoordingsniveau 3 is het lichtste verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

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

Voor de verantwoording van de genoemde risicobronnen geldt verantwoordingsniveau 3a. Deze is onderstaand weergegeven.

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijkijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit



2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 20-25 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, april 2020). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt eveneens 20-25 µg/m³. Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 31 woningen in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de bovengenoemde ondergrenzen (1.500 bij één ontsluitingsweg) in het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft 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 overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar 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.

Onderhavig plan

Het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c' van de dubbelbestemming 'Waarde–Maastrichts Erfgoed–Archeologie'. Binnen deze archeologische zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer dan 2.500 m².

Het plan is voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Maastricht. In de directe omgeving van de planlocatie heeft in het verleden echter reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit had de vorm van een booronderzoek in het kader van de ontwikkelingen voor de A2-tunnel. Tijdens dit booronderzoek is ook een boring geplaatst in de nabijheid van het plangebied, waaruit is gebleken dat de ondergrond in het subrecente verleden met ca. 3,5 meter is opgehoogd. De geprojecteerde planontwikkeling brengt een relatief beperkte verstoring (in de diepte) van de ondergrond met zich mee. Uit het booronderzoek is gebleken dat eventuele archeologische resten niet verwacht hoeven worden tot een diepte van 3,5 meter onder maaiveld/bestrating. Een groot deel van de voorgenomen bouwactiviteit zal in de subrecente ophogingslaag plaatsvinden en hoeft dus niet vooraf gegaan te worden door archeologisch onderzoek. Of dit ook geldt voor de palen waarop de woningen worden gefundeerd, is afhankelijk van de dichtheid van het uiteindelijke palennet en de wijze waarop de palen in de ondergrond aangebracht zullen worden. Dit zal bij de vergunningaanvraag worden beoordeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

Cultuurhistorie

Zoals eerder in deze toelichting aangegeven zijn de te beschermen cultuurhistorische waarden, zijnde het L-vormige gebouw van de voormalige 'jongensschool' (basisschool en gymzaal), voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde–Maastrichts Erfgoed–Cultuurhistorie' en tevens van de aanduiding 'dominant bouwwerk'. In de bijlage bij de regels is een inventarisatie opgenomen van het dominant bouwwerk, waarin duidelijk is aangegeven wat de waardevolle elementen van het gebouw zijn. Het gehele gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en is daarmee in zijn totaliteit beschermd.

Het bouwwerk is 'dominant' gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is;
- het architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp;
- het ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit;



- het gebouw behoort tot het oeuvre van de belangrijke Nederlandse architect Frits Peutz;
- de gymzaal behoort tot het oeuvre van architect Theo Boosten en is qua maat, schaal en materiaalgebruik goed afgestemd op de jongensschool van architect Peutz;
- het een bijzonder materiaalgebruik en een bijzondere detaillering heeft, namelijk de gevelbekledingen van Kunradersteen en de betonnen modules;
- het betekenis heeft voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een maatschappelijke ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de gevelbekleding van Kunradersteen;
- de betonnen modules;
- de stalen vensters;
- de oorspronkelijke deuren;
- de betonnen sierelementen;
- bijzondere draagconstructie van de gymzaal met betonnen portalen die buiten de rooilijn staan.

In het voortraject van de omgevingsvergunning dient een pré-advies te worden gegeven omtrent de verbouwplannen in relatie tot de waardevolle kenmerken van het gebouw. Bij het beschikbaar komen van de details van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de verbouwing van het gebouw tot woongebouwen zal vervolgens getoetst worden aan de kwalitatieve uitgangspunten aan de instandhouding van deze kenmerken.

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelige object. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van woningen. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.10 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Doel van het bestemmingsplan

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de bouw van 31 woningen in het gebied gelegen tussen de Burgemeester Bauduinstraat aan de noord- en noordoostzijde, de Burgemeester Van Oppenstraat aan de oostzijde, de noordgrens van het in aanbouw zijnde gebied ten noorden van de Voltastraat en De Groene Loper aan de westzijde. Onderdeel van het plangebied is het gemeentelijk monument van de voormalige Jongensschool en de gymzaal. Dit gebouw wordt verbouwd tot twaalf studio's respectievelijk twee grondgebonden woningen. De overige 17 woningen worden in het gebied daaromheen gebouwd.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Lourdesplein' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) toegepast.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (artikelen 1 en 2)

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 8)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en de daarbinnen aan ondergeschikte functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (artikel 9 t/m 16)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Een belangrijk artikel binnen de algemene regels is artikel 12 ('Algemene aanduidingsregels'), waarbinnen een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De aanduiding waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid geldt is op de verbeelding aangegeven door middel van 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Concreet houdt deze wijzigingsbevoegdheid het volgende in.

Ter plaatse van de twee grondgebonden woningen die worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing van de (voormalige) gymzaal (bestemming 'Wonen') inclusief het onbebouwde voorterrein (bestemming 'Tuin') kan/kunnen de bestemming(en) worden gewijzigd ten behoeve van ófwel (commerciële) dienstverlening, ófwel maatschappelijke voorzieningen (zoals een artspraktijk). Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid komen de twee grondgebonden woningen in de voormalige gymzaal te vervallen en komt het maximum aantal woningen in het plangebied derhalve op 29. Op de locatie van de tuin mag daarbij niet worden gebouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (artikelen 17 en 18)

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

Deze enkelbestemming is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen aan de westzijde van het plangebied, aansluitend aan het gebouw van de voormalige Jongensschool. Binnen deze bestemming zijn, naast de reguliere groenvoorzieningen zoals parken, plantsoenen en paden ook speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Tevens zijn additionele voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming 'Tuin':

Deze enkelbestemming is toegekend aan de gronden ten westen van de voormalige gymzaal. Deze mogen uitsluitend gebruikt worden als tuin. Bebouwing is hier niet toegestaan.

Artikel 5: enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied':

Deze enkelbestemming is toegekend aan de wegen in het plangebied zonder doorgaande verkeersfunctie. Hierbinnen zijn verkeersvoorzieningen, verblijfsgebied, voorzieningen voor het openbaar vervoer alsmede water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele toegestaan.

Artikel 6: enkelbestemming 'Wonen':

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van grondgebonden en gestapelde woningen, met bijbehorende bouwwerken (uitsluitend bij grondgebonden woningen). Het type woningen (grondgebonden of gestapeld, het maximum aantal woningen alsmede de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Dit artikel kent een aantal standaard afwijkingsbevoegdheden voor bouwen (zoals uitbreiding hoofdgebouw aan achtergevel en hogere erfafscheidingen) en voor gebruik (zoals consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid).

Artikel 7: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Binnen deze dubbelbestemming zijn twee categorieën te onderscheiden, namelijk 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie'. De dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' is opgenomen als artikel 6 van de regels.

In het onderhavige plangebied is namelijk sprake van archeologische waarden. Het gehele plangebied is gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie':

De dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie' is opgenomen als artikel 7 van de regels en vormt de tweede categorie van het Maastrichts Planologisch Erfgoed. Hier gaat het om de bescherming van het cultureel erfgoed. In het voorliggende plangebied is sprake van een aanduiding 'dominant bouwwerk' (op het gebouw van de voormalige school + gymzaal, in de volksmond de 'jongensschool' genoemd) en dat wil zeggen dat van dit gebouw zowel het exterieur als het interieur beschermd zijn. In bijlage 1 bij de regels is aangegeven welke specifieke aspecten en kenmerken van dit gebouw waardevol zijn. Het hele gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en is daarmee in zijn totaliteit beschermd.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

In eerste aanleg dient, indien sprake is van verhaalbare kosten in verband met het kostenverhaal, door de raad een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal als gevolg van dit plan 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

P.M.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lourdesplein' heeft vanaf **[datum]** zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **[aantal]** zienswijzen ingediend.

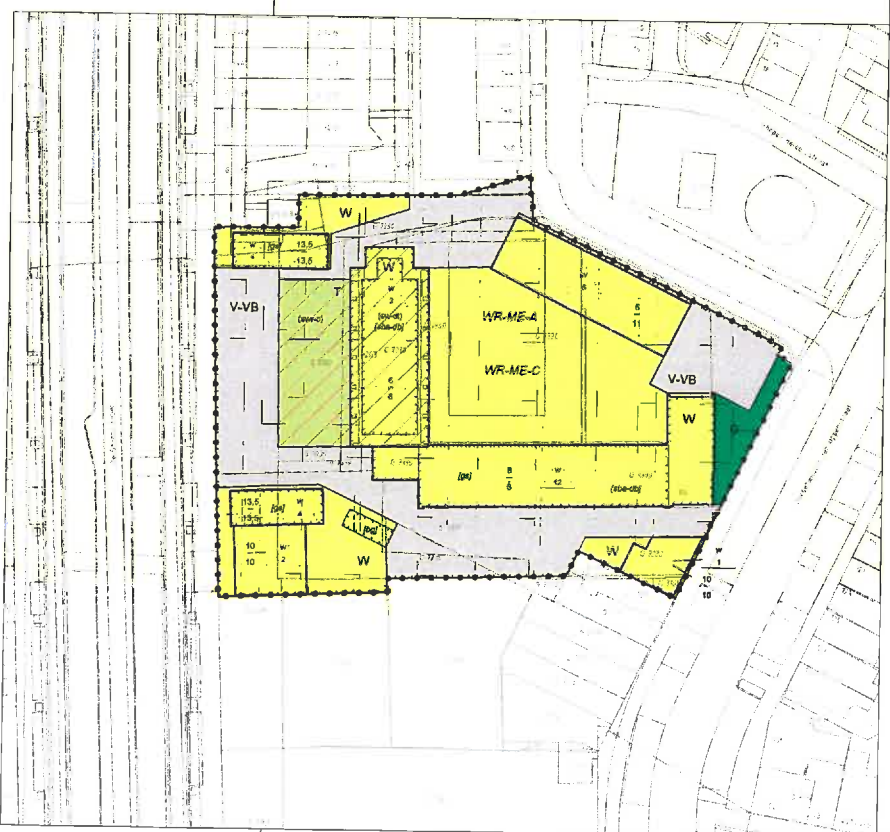


Bijlage 1: Reactie vooroverleg



Bijlage 2: Zienswijzen





BESTEMMINGSPLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

- Enkelbestemmingen**
- Groen
 - Tuin
 - Verkeer - Verblijfsgebied
 - Wonen

- Dubbelbestemmingen**
- Weerde**
- Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie
 - Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

- AANDUIDINGEN**
- Gebiedsaanduidingen**
- Wetgevingzone**
- wetgevingzone - wijzigingsgebied

- Funcieaanduidingen**
- specifieke vorm van waarde - archeologische zone c
 - specifieke vorm van wonen - dakterras
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- bijgebouwen
 - gestapeld
 - specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk
- Maatvoering**
- maximum aantal woningen
 - maximum pofthoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Gewijzigd :
 Gewijzigd : 19.06.2020

bestemmingsplan Lourdesplein
Gemeente Maastricht



Planstatus : ontwerp
 Vastgesteld :
 Datum : 20.04.2020
 Schaal : 1:500
 Projectnummer : VPA 2018.21



NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-ow01