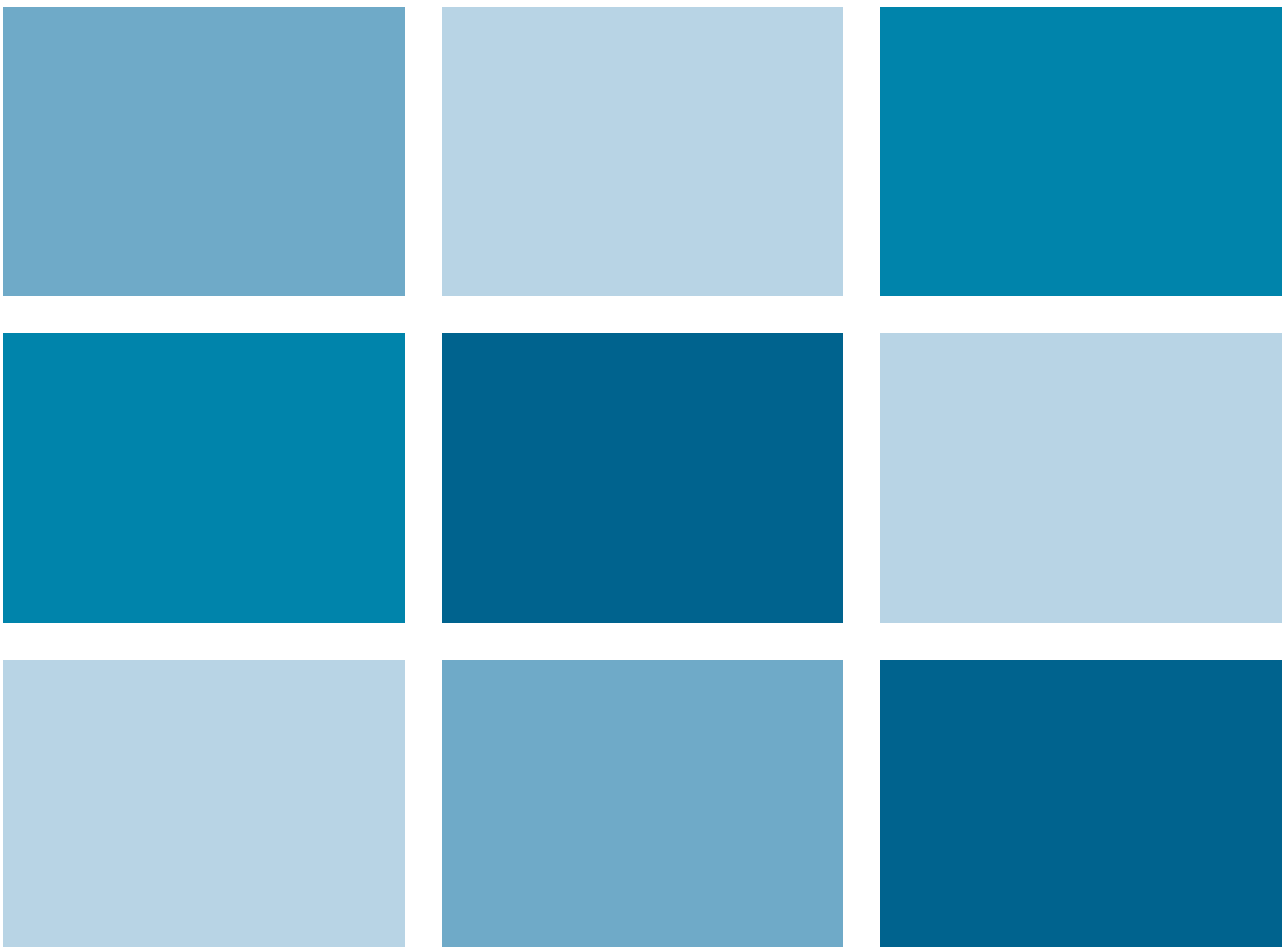


# Ontwerpbestemmingsplan

## Widelanken Zuid

Gemeente Maastricht





# Ontwerpbestemmingsplan

## Widelanken Zuid

Gemeente Maastricht

### Toelichting

Bijlagen

### Regels

### Verbeelding

Schaal 1:2000

### Datum:

20 november 2019

### Projectgegevens:

TOE01-0253967-01E

REG01-0253967-01D

TEK01-0253967-01B

### Identificatienummer:

NL.IMRO.0935.bpwidelankenzuid-ow01

Datum vrijgave

20-11-2019

Opsteller(s)

PD

Projectleider

CS

Vrijgave



croonenburos



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

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

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	12
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	20
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>	<b>26</b>
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Bedrijven en milieuzonering	29
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Water	30
4.7	Natuur	32
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.9	Verkeer en parkeren	35
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	36
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>39</b>
5.1	Juridische planopzet	39
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	39
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1	Financieel	41
6.2	Maatschappelijk	41

## Bijlagen:

Bijlage 1: Asphalt-, funderings- en bodemonderzoek, Tauw

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, CroonenBuro5

Bijlage 3: Onderzoek Stikstofdepositie, Econsultancy





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Servatius Wonen en Vastgoed is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Eén van deze herstructureringsplannen betreft de locatie aan de Widelanken/Criekenput.

De ontwikkelingen zijn gefaseerd in twee fasen. Fase 1 bevindt zich aan de Widelanken en Criekenput, ten zuiden van de Cantecleerstraat. Fase 2 bevindt zich aan de Widelanken en Craiantstraat, ten noorden van de Cantecleerstraat. Voorliggend plan richt zich uitsluitend op fase 1.

In 2017 zijn ter plaatse 117 woningen gesloopt en inmiddels is het terrein in afwachting van herontwikkeling. Totaal worden 102 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 80 gestapelde huurwoningen en 22 grondgebonden vrije sector woningen. De stedenbouwkundige opzet blijft nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke bebouwde situatie.

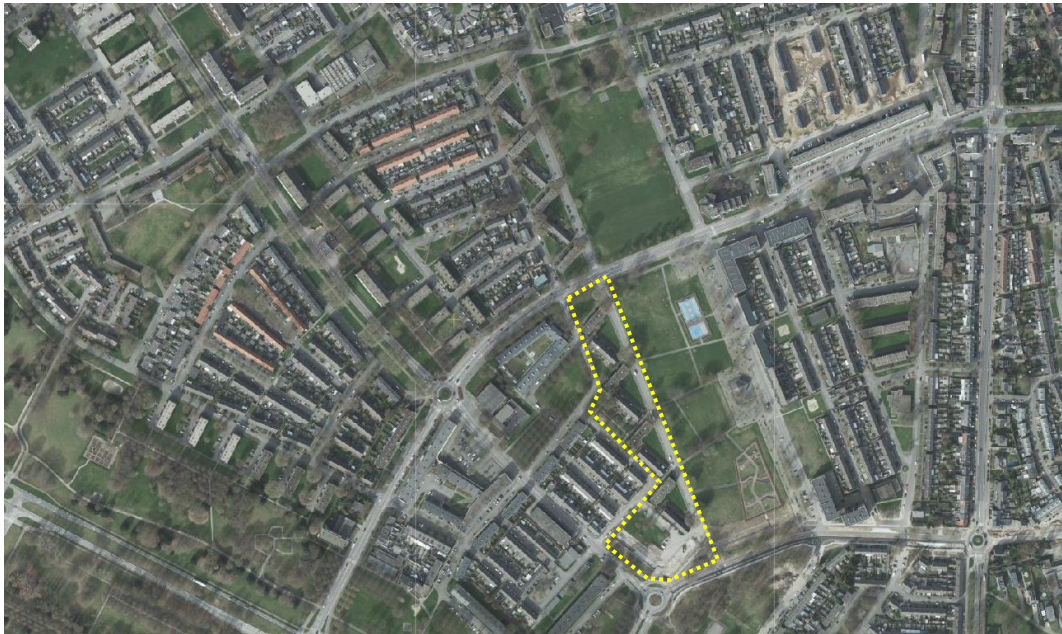
De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het zuidoostelijk deel van de wijk Malpertuis te Maastricht. Het plandeel wordt begrensd door de Cantecleerstraat aan de noordzijde, door de Widelanken (en het Viegenpark) aan de oostzijde en de Nobellaan aan de zuidzijde. De westzijde wordt begrensd door de Gentelaan, Courtoisstraat, Cleenbejach en de Firapeel. In de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied in de stad Maastricht (Globespotter)



Ligging plangebied (Globespotter)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

- 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 29 mei 2018) waarmee de parkeernormen zijn geborgd in bestemmingsplannen. Dit omdat de aanvullende werking van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening met de Repartiewet BZK 2014 is vervallen.
- 'Facetbestemmingsplan Opheffen verbod herbouw' (vastgesteld d.d. 5 september 2017) waarmee het verbod op herbouw van hoofdgebouwen in de woonbestemming wordt opgeheven.
- 'Facetbestemmingsplan Short Stay' (vastgesteld d.d. 5 januari 2016) waarmee het begrip 'short-stay' is verduidelijkt.
- 'Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting' (vastgesteld d.d. 28 mei 2019) waarmee het gemeentelijk beleid met betrekking tot het splitsen en omzetten van woningen planologisch is verankerd.

De wijzigingen uit de facetbestemmingsplannen zijn indien relevant doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan 'Maastricht-West' bestemd als 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' en functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'.





*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Maastricht West' met de ligging van het plangebied (Gemeente Maastricht)*

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

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan 'Widelanken Zuid' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

#### **1.5 Leeswijzer**

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

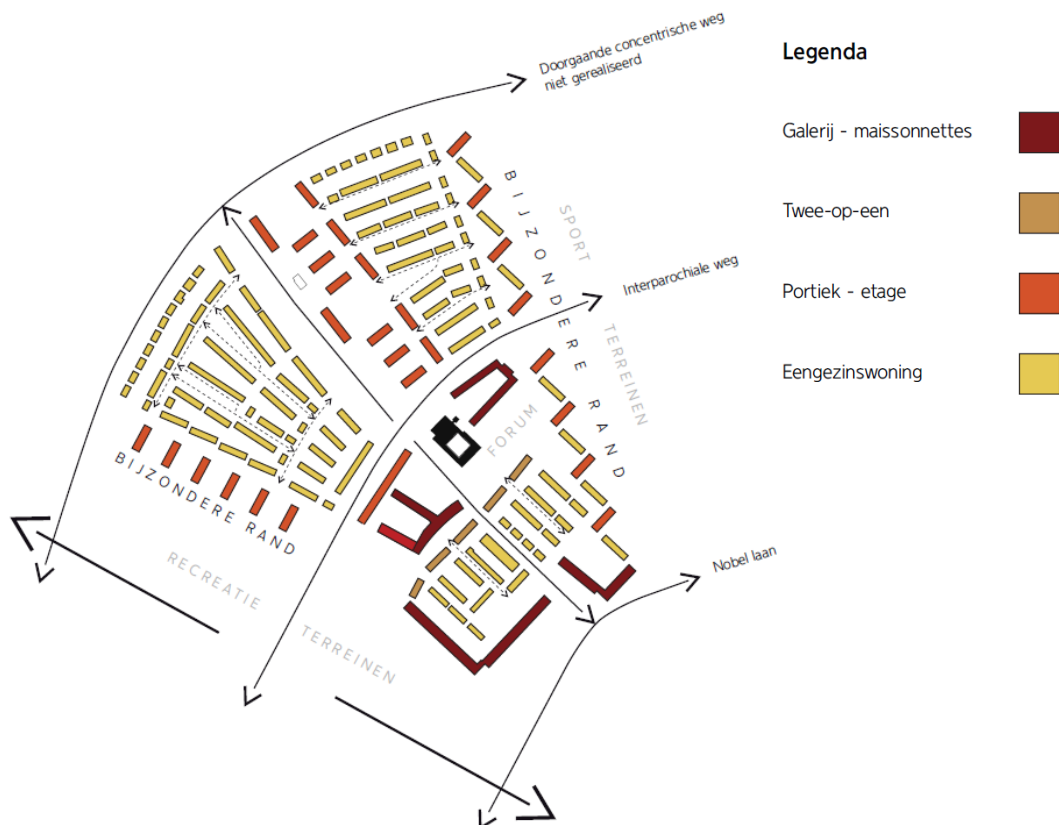
## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### Malpertuis

Het plangebied maakt deel uit van de planmatig opgezette woonwijk Malpertuis. De wijk Malpertuis is de tweede parochiewijk ontworpen door Frans Dingemans en werd eind jaren '50 tot begin jaren '60 gerealiseerd. Deze wijk is in het open veld gebouwd en had dus geen bestaande elementen die opgenomen moesten worden in het ontwerp. Hierdoor is het ontwerp Malpertuis de eerste wijk die gebaseerd is op het ideaaltype van een Parochiewijk. Heel herkenbaar in het ontwerp voor Malpertuis is het onderscheid tussen de bijzondere centrumcompositie, de laagbouwbuurten daaromheen en de open verkavelingen aan de randen.

In de navolgende figuur is de stedenbouwkundige opzet van woningtypen en ontsluiting binnen Malpertuis weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de zuidoost kant van Malpertuis. Het plangebied is gelegen aan een bijzondere rand, die deel uitmaakt van de groenstructuur. De afwisseling van woningtypen is duidelijk herkenbaar in de navolgende afbeelding.



Woningtypen en ontsluiting (Bron: Parochiewijken Stedenbouwkundige karakteristiek t.v.b. MPE Maastricht; Franz Ziegler, Bureau voor archeologie)



*Groenstructuur (Bron: Parochiewijken Stedenbouwkundige karakteristiek t.v.b. MPE Maastricht; Franz Ziegler, Bureau voor archeologie)*

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

De wijk Malpertuis is in hoge mate beschermingswaardig, als waardevol onderdeel van een door architect Dingemans ontwikkeld parochieconcept, hetgeen goed tot uiting komt in de stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling van de wijk. Ontwikkelingen die noodzakelijk worden geacht, dienen met zeer veel zorg voor de bestaande waarden te worden doorgevoerd. Deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van het van het concept van deze voor Maastricht bijzondere stadswijk. De onderlinge afstemming tussen de verschillende bouwtypologieën dient bij toekomstige ontwikkelingen gewaarborgd te worden, zoals de 'landhuizen' langs de groene randen van de wijk, de gestapelde woningbouw op de groene vloer en de eengezinswoningen. De groene zomen om de wijk vormen een belangrijk onderdeel van het wijkconcept en dienen gevierwaard te worden van bouwplannen.

### Bestaande/voormalige situatie plangebied

De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat met name uit een woonfunctie en enkele solitaire maatschappelijke voorzieningen en een cluster wijkvoorzieningen.

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



Het plangebied was tot begin 2017 deels bebouwd. Conform de oorspronkelijk opzet van de wijk waren vier portiekflats afgewisseld met vier rijen grondgebonden woningen aanwezig. Als stedenbouwkundige afronding was nabij de rotonde van de Nobellaan een galerijflat aanwezig. De bebouwing was verouderd en voldeed niet meer aan de wensen en eisen van de tegenwoordige tijd. De buitenruimtes waren ingericht met openbaar groen, tuinen behorende bij de grondgebonden woningen en voorzieningen voor parkeren en ontsluiting. De bebouwing is geheel gesloopt. Uitsluitend enkele oppervlakteverhardingen en te behouden bomen zijn nog aanwezig. Voor het overige bestaat het plangebied uit grasperceel.



Voormalige bebouwing in het plangebied (Bron: BingMaps)



Huidige situatie, zuidelijke deel plangebied (Bron: Globespotter)



Huidige situatie, noordelijk deel plangebied (Bron: Globespotter)

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Wonen

De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van 102 nieuwe woningen op het braakliggend terrein, waar voorheen 117 woningen aanwezig waren, die sinds 2017 gesloopt zijn. De herontwikkeling is noodzakelijk omdat de inmiddels gesloopte bebouwing verouderd was en daarmee niet meer voldeed aan de wensen en eisen van de tegenwoordige tijd.

De (voorheen aanwezige) stedenbouwkundige structuur (zaagtandstructuur) en bebouwingsmassa's zijn opnieuw het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking, waardoor weer een overgang ontstaat tussen de planmatige woonwijk en de ruim opgezette openbare groenstructuur. Hiermee blijft het concept van deze voor Maastricht bijzondere stadswijk behouden. Op de navolgende afbeeldingen zijn het stedenbouwkundig plan en een 3D weergave opgenomen. Dit betreffen impressies.





*Situatietekening nieuwe invulling plangebied (Bron: Architectenzaak/gemeente Maastricht)*



*Impressie 3D weergave nieuwe invulling plangebied (Bron: Architectenzaak)*

Ter voorbereiding op de herstructurering zijn ter plaatse totaal 117 woningen gesloopt. In totaal worden 102 nieuwe woningen gerealiseerd. De stedenbouwkundige opzet blijft nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke bebouwde situatie.

In het plangebied worden woningen in verschillende woningtypen gerealiseerd. Nabij de rotonde op de Nobellaan wordt een appartementencomplex met totaal 80 sociale huurwoningen gerealiseerd. De situering van het appartementencomplex komt overeen met de voorheen aanwezig bebouwing. Het appartementencomplex wordt uitgevoerd in deels 4 en deels 5 bouwlagen. De balkons worden gericht op het park, de Gentelaan en de Nobellaan. Het binnenterrein van het appartementencomplex wordt grotendeels ingericht als parkeerterrein en dient als toegang tot liften/trappenhuizen. De bestaande boomgroep op het binnenterrein blijft behouden.

Tevens worden 22 grondgebonden vrije sector gerealiseerd. 12 grondgebonden woningen worden gebouwd in 3 rijen van 4 woningen, bestaande uit 2,5 bouwlagen. De overige 10 grondgebonden woningen worden gebouwd in 2 rijen van 5 woningen, bestaande uit 2 bouwlagen. De voorgevels van alle grondgebonden woningen zijn gericht op het Viegenpark en volgen de reeds bestaande zaagtandstructuur. De woningen beschikken niet over een voortuin en zijn aan de voorzijden bereikbaar via langzaam verkeer paden. Aan de achterzijde van de woningen is parkeergelegenheid voorzien. Voor een aantal woningen is parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Voor de overige woningen zijn openbaar toegankelijke parkeerclusters aanwezig.

### 2.2.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het autoverkeer bevindt zich aan de westzijde van het plandeel en gaat via de Courtoisstraat, Cleenbejach, Putepeel en de Firapeel. Via deze wegen zijn de wijkontsluitingswegen Gentelaan, Cantecleerstraat en de Nobellaan bereikbaar. Aangezien een verdunning van het woningaantal in het plangebied plaatsvindt, zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen en is een nadelig effect op de ontsluitingswegen niet aan de orde. De Widelanken wordt in de nieuwe situatie op termijn niet meer gebruikt voor gemotoriseerd verkeer (heringericht waarmee de straat autovrij wordt). Het autovrij maken van de Widelanken en herinrichten is wenselijk, omdat dit de aansluiting van het plan met het Viegenpark versterkt.

De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het plangebied in meerdere concentraties van parkeerplaatsen. Hierdoor blijft het grondgebruik voor verkeer en parkeren beperkt maar kan er wel in de directe nabijheid van de woningen geparkeerd worden. De grondgebonden woningen zijn bereikbaar via paden voor langzaam verkeer.

### 2.2.3 Groen

De huidige kwaliteit van het openbaar groen in het plangebied en de omgeving bestaat uit grasplantsoenen met solitaire bomen en bomen die dienen als wegbegeleiding. Zoveel mogelijk bestaande (karakteristieke) bomen blijven behouden.

De grondgebonden woningen zijn met de voorgevels gericht op de Widelanken en daarnaast gelegen openbaar groen. Recht achter de woonblokken zijn de achtertuinten aanwezig. De woningen beschikken niet over een voortuin. Tussen de woonblokken en parkeerplaatsen is veel openbare ruimte aanwezig door de zaagtandstructuur.

Rondom het appartementencomplex is tevens veel openbaar groen aanwezig. Vanwege de benodigde parkeerplaatsen wordt het terrein tussen het appartementencomplex en de Courtoisstraat ingericht als parkeerplaats.

## 2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

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

Het stedenbouwkundig plan is uitvoerbaar binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn zodanig vastgelegd dat het beoogde stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd. Wel is enige flexibiliteit opgenomen zodat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

De bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn enigszins gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In de nieuwe woonbestemming worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen gesitueerd moet worden. Het type woningen, het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woongebouwen zijn vastgelegd met aanduidingen op de verbeelding.

De herinrichting van de Widelanken gaat plaatsvinden binnen de planperiode. De gronden ter plaatse van de weg worden bestemd als 'Groen', waardoor de bestaande situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht. Wel blijft het binnen de bestemming 'Groen' mogelijk om de weg te behouden maar uitsluitend als langzaam verkeer verbinding te gebruiken.



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

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

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

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

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

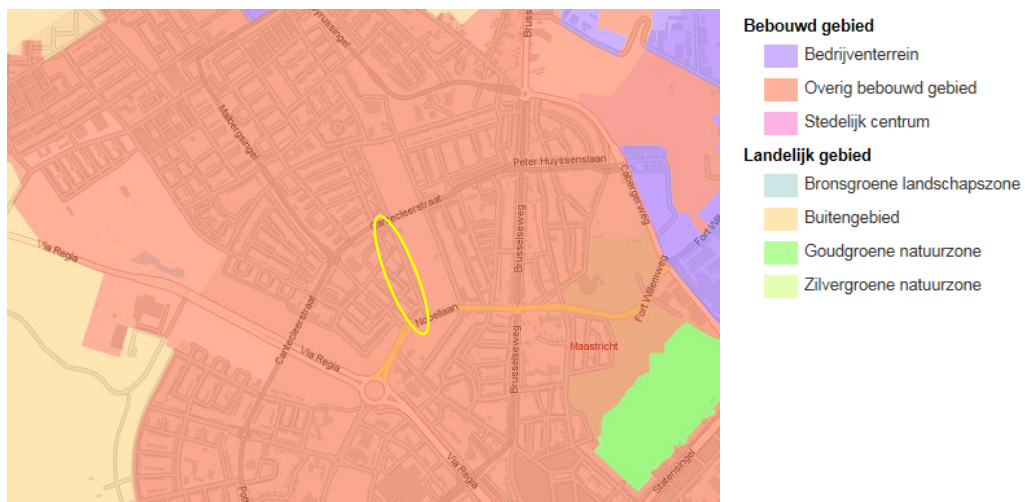
Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

#### Visie Zuid-Limburg

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

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

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



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

### Aanduiding overig bebouwd gebied

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

De volgende accenten worden geformuleerd:

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

### Transformatie regionale woningvoorraad

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

### Bereikbaarheid

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

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

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

#### *Balans voorzieningen en detailhandel*

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

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

#### *Stedelijk groen en water*

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

#### *Kwaliteit leefomgeving*

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

## **Conclusie**

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is in het POL aangeduid als overig stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop 117 verouderde woningen en de nieuwbouw van 102 woningen. In paragraaf 3.1.2 is onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de actuele behoefte. De stedenbouwkundige opzet blijft nagenoeg gelijk, waardoor het openbaar

groen behouden blijft. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving en past binnen de ambities van het POL2014.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

#### Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

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

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

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

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

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

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2 van dit plan. Op basis van jurisprudentie naar aanleiding van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' betreft deze ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is een afweging in het kader van punt 2 van de Verordening tevens niet aan de orde. De ontwikkeling is in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg.

De inmiddels gesloopte woningen waren verouderd. De nieuwe woningen voldoen aan de wensen en eisen in de huidige tijd. Tevens sluit de invulling van het plangebied aan bij de voormalige stedenbouwkundige opzet, waardoor er geen negatieve effecten op de openbare groen ontstaan.

### 3.2.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg & Verordening Wonen Zuid-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

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

Met name in Zuid-Limburg is zichtbaar dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte ruimschoots overschrijdt. Bovendien is er in tal van bestemmingsplannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan al zeker is dat daaraan geen behoefte meer bestaat.

Verdere groei van de planvoorraad is overbodig. Het is de ambitie van de provincie om de woningmarkt weer zo ver mogelijk op orde te brengen. In dat kader hebben Provinciale Staten van Limburg op 21 juni 2013 de Provinciale Verordening 'Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld.

In de verordening is bepaald dat in Zuid-Limburg geen plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen ter afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening) mogen worden vastgesteld voor het bouwen van nieuwe woningen (d.w.z. nieuwe bouwtitels voor woningen), tenzij die woningen voldoen aan door GS vast te stellen kwaliteitscriteria of het de toevoeging van maximaal één woning betreft.

Op 2 juli 2013 heeft Gedeputeerde Staten de beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg vastgesteld. Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen, die niet planologisch zijn verankerd, mogen worden gemaakt, indien aan de uitgewerkte regels moet worden voldaan.

#### Toetsing initiatief

Dit plan voorziet in totaal 102 woningen, waarmee een verdunning van 15 woningen plaatsvindt ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie. Dit plan valt binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht en de woningbouwcorporaties, waaronder Servatius. Servatius en de gemeente Maastricht hebben tevens op 21 februari 2017 ontwikkelafspraken vastgelegd in een overeenkomst ("Package Deal") voor onder andere deze herstructurering.

In de structuurvisie is vastgelegd dat het van belang is om de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aan te laten sluiten bij de huidige vraag. Herstructurering van verouderde woningvoorraad is hierbij van belang. Geconcludeerd kan worden dat dit plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

Van een toename van het aantal woningen is geen sprake, waardoor een nadere toetsing aan de Kwaliteitscriteria nieuwe woningen uit de Verordening niet aan de orde is.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 (vastgesteld februari 2011) moet voor de regio Maastricht en Mergelland een gids zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bij voorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een grotere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. Het bestaande planaanbod sluit niet in alle gevallen hier goed op aan. Hierin zijn binnen de regio wel verschillende ontwikkelingsperspectieven waarneembaar.

De grote opgave voor de regio bestaat daarom uit het zodanig aanpassen van de eigen woningbouwplannen dat de gewenste transformatie van de woningvoorraad in de regio zoveel mogelijk tot stand wordt gebracht, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, die vooralsnog - en buiten een opleving van de bevolkingsgroei in Maastricht - tot een krimp van bevolking en huishoudens in het komende decennium wijzen. Hiertoe dient er regelmatig een actualisatie van de woningprogrammering plaats te vinden.

Maastricht kent als gevolg van zijn (inter)nationale aantrekkingskracht nog een aanzienlijke woningbouwopgave. De exacte omvang hiervan wordt gemonitord in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Qua type woonmilieu is op basis van de concrete vraag vanuit de markt geconstateerd dat de onderstaande verdeling dient te worden aangehouden:

- 10% centrumstedelijk;
- 44% buiten-centrum;
- 46% groenstedelijk / landelijk.

#### Toetsing initiatief

Dit plan voorziet in totaal 102 woningen, waarmee een verdunning van 15 woningen plaatsvindt ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie. Dit plan valt binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht en de woningbouwcorporaties, waaronder Servatius. Herstructurering van verouderde woningvoorraad is hierbij van belang. Geconcludeerd kan worden dat dit plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Maastricht 2030 (januari 2012)

In de structuurvisie zijn de ruimtelijke thema's benoemd.

#### Ruimtelijke thema's

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

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en

- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

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

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

Het landschap wordt gevormd door het Zouwdal en het grensgebied met België, waarin de Dousberg ligt. Het Zouwdal wordt gedomineerd door de Belgische industrie en de grootschalige windturbines. Er vindt een uitbreiding plaats van bedrijventerrein Lanakerveld op Nederlands grondgebied. Door dit een robuuste groene rand te geven, wordt die aanblik verzacht. Maar de kracht van het Zouwdal ligt in zijn lengterichting: het zicht op de Grensmaas. Aan de randen van het Zouwdal komen nieuwe fiets- en wandelpaden, die moeten gaan aansluiten op de nieuwe fietsverbinding over de Maas bij de stuw van Borgharen. Gestreefd wordt naar een groene verbinding met de Via Regia. De Dousberg heeft het karakter van een publiek toegankelijk groengebied met een golfterrein, sportfaciliteiten en ondersteunende verblijfsrecreatie.

Het landschap dringt in West via drie groene wiggen (Klokbekerstraat, Via Regia, Widelanken) diep tot in de stad door. Het is de uitdaging om deze groengebieden meer verblijfskwaliteit te geven en ook elk een duidelijke identiteit. Het groengebied langs de Lucassingel wordt een verbindende schakel in de groenstructuur en krijgt als buurtpark een functie voor de wijk Brusselse Poort. Malberg wordt getransformeerd tot een wijk met meer grondgebonden woningen. In het kader van de herstructurering wordt tevens aan de rand van Malberg een aantal nieuwe groene wiggen gerealiseerd, die vanaf het Zouwdal het gebied inlopen.

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

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

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

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

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

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



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

- Maastricht cultuurstad
- Maastricht internationale kennisstad
- Maastricht stedelijke woonstad

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

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

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

#### **Doel BOP Caberg-Malpertuis**

Samenvattend bestaat de buurtaanpak Caberg-Malpertuis uit:

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

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

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

### Relevantie voor dit plan

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

## 3.4.3 Woonbeleid

### Woningprogrammering Maastricht

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

1. Het aantal inwoners stabiliseert, maar er vindt huishoudensverdunding plaats. Hierdoor neemt de behoefte aan grote woningen af en de vraag naar kleinere woningen toe.
2. Er vindt vergrijzing van de bevolking plaats. Gecombineerd met de trend dat ouderen steeds langer thuis willen wonen verschuift de vraag richting kleinere levensloopbestendige woningen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.
3. Vanwege maatschappelijke trends als o.a. flexibele arbeidscontracten, maar ook door een veranderende grondhouding onder jongeren (gebruik belangrijker dan bezit) groeit de vraag naar huurwoningen.
4. Maastricht is een aantrekkelijke gemeente voor kenniswerkers. Het is lastig in te schatten wat in de komende jaren de gevolgen hiervoor zijn voor de kwantitatieve vraag naar woningen. De ontwikkeling van de economie zal hier een grote rol in spelen.
5. Er is sprake van een afname van de betaalbare voorraad sociale huurwoningen als gevolg van sloop, verkoop of huurverhogingen. De toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen vindt wel plaats maar weegt niet op tegen de sterke afname van de voorraad.

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

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

### Woonwijken met veel gestapelde bouw

Er gaat een overschot ontstaan in dit woonmilieu. De opgave is hier te komen tot geleidelijke verdunding, waarbij de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de vaak karakteristieke structuur van de buurt niet wordt beschadigd. Bij vervanging woningtypes toevoegen die een aanvulling zijn

op de bestaande woningvoorraad. Dus minder rijtjeswoningen en appartementen en meer patio-woningen en twee-onder-een-kap woningen. Behoud van voldoende goedkope huurwoningen is een belangrijk aandachtspunt bij deze transformatie. Ook hier aandacht voor het parkeren: als bij transformatie parkeren op maaiveld onvermijdelijk is, mag dat niet ten koste gaan van de groene vloer die zo kenmerkend is voor deze wijken. Speciale aandacht moet worden gegeven aan het functioneren van de ontmoetingsplekken in deze buurten; hier zijn mogelijkheden voor het realiseren van woningen die geschikt zijn voor senioren.

### Wonen en wijken Maastricht 2019

De gemeente en woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken. Bij het opstellen van de afspraken voor 2017 zijn daar voor het eerst de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Sinds dit jaar is naast Servatius, Woonpunt en Maasvallei ook de woningcorporatie Wonen Limburg betrokken bij de gezamenlijke Maastrichtse afspraken. Voor 2018 zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt op zes thema's:

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

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

### Basis van de prestatieafspraken

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

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

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

De sloop heeft in 2017 plaatsgevonden en is ruim voor 2019 afgerond, waardoor de sloop niet is vermeld in bovenstaande tabel. Dit plan voorziet in de nieuwbouw van 102 woningen. Hiermee past voorliggend plan binnen de afspraken.

### 3.4.4 Nota cultureel erfgoed “Springlevend verleden”

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

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

#### Relevantie voor dit plan

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

### 3.4.5 Parkeerbeleid

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 is aangegeven op welke wijze met de parkeernormen wordt omgegaan. Deze nota is een uitwerking van de ‘Beleidsnota parkeren’ uit 2007, waarin het parkeerbeleid is vastgelegd. De Nota Parkeernormen is bedoeld als normenkader van de gemeente Maastricht en dient als kader voor ontwikkelingen. De parkeernormering van Maastricht is gebaseerd op de volgende gebiedsindeling (conform de aanbevelingen van de ASVV):

- A1-zone; het hart van de stad (deel centrum: kernwinkelgebied);
- A2-zone: rest van het centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied (het gebied gelegen binnen 1 - 1,5 kilometer rond het centrum);
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Deze gebiedsindeling is destijds in de ‘Beleidsnota parkeren’ vastgelegd en geldt ook voor de Nota Parkeernormen Maastricht.

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten de parkeernormen te actualiseren. De gebiedsgerichte aanpak vanuit de Nota parkeernormen is hierin gehandhaafd, evenals de mogelijkheid om bij niet gerealiseerde parkeerplaatsen te kunnen storten in het parkeerfonds. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de parkeernormen.

## 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Door Tauw is ter plaatse het plangebied 'Widelanken Zuid' een Asphalt-, funderings- en bodemonderzoek (7 juni 2019) uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

Naast het in beeld brengen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de locatie is tevens de teerhoudendheid van het asfalt bepaald.

#### Fundering

- In de drie onderzochte mengmonsters zijn geen organische parameters boven de detectielimiet aangetoond
- Omdat er in twee mengmonsters wel slakken aanwezig zijn is op deze monsters een uitloogonderzoek uitgevoerd om de samenstelling zware metalen en anionen te bepalen. Uit de resultaten blijkt dat het funderingsmateriaal indicatief toepasbaar is als niet vormgegeven bouwstof

#### Asbest

- In alle onderzochte mengmonsters is geen asbest aangetoond
- In de kleinste fractie (<0,5 mm) zijn geen asbestvezels waargenomen

#### Grond

- In de grond zijn in het algemeen tot een diepte van 1,0 m-mv bodemvreemde materialen (o.a. baksteen, puin, kooldeeltjes en slakken) aangetroffen. Plaatselijk zijn tot 2,0 m –mv bodemvreemde materialen aangetroffen
- Uit de geanalyseerde grondmonsters blijkt dat de boven- en ondergrond over het algemeen licht verontreinigd zijn met zware metalen (m.n. kwik en lood) en PCB
- Ter plaatse van de brandplekken is de bovengrond licht verontreinigd met zware metalen (m.n. kwik en lood) en plaatselijk met PCB. Het verontreinigingsbeeld wijkt niet af met het overig terrein
- In twee mengmonsters zijn overschrijdingen van de tussenwaarde voor koper en PCB aangetoond. Aangezien koper vaker verhoogd voorkomt in het gebied is het betreffende mengmonster niet uitgesplitst
- Het mengmonster met de tussenwaarde-overschrijding voor PCB is wel uitgesplitst. In beide deelmonsters overschrijdt PCB de achtergrondwaarde. Het analyseresultaat van de separaat geanalyseerde monsters wordt betrouwbaarder ingeschat
- De grond voldoet indicatief over het algemeen aan de klasse wonen of industrie. In mengmonster MM10 waar PCB boven de tussenwaarde is aangetoond is de grond indicatief niet toepasbaar. De separaat op PCB onderzochte deelmonsters uit mengmonster MM10 voldoen echter aan klasse industrie of wonen
- Op basis van de analyseresultaten is er geen veiligheidsklasse conform de CROW 400 van toepassing

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie komt overeen met eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en met de kwaliteit zoals vastgesteld in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is aanvullend of nader bodemonderzoek niet

nodig. Ook zijn er geen vervolmaatregelen vanuit de Wet bodembescherming noodzakelijk.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## **4.2 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### **Wegverkeerslawaai**

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

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De Nobellaan, Gentelaan, Cantecleerstraat en Malbergsingel kennen een snelheid van 50 km/uur. De zone van deze wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige woningen zijn binnen één of meerdere zones geprojecteerd.

Tevens zijn 30km-wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen meegenomen in het onderzoek, vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Uit de resultaten van de Cantecleerstraat, Nobellaan en Gentelaan blijkt dat de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom zijn geluidbeperkende maatregelen om de geluidbelasting op de gevels te verminderen naar de voorkeursgrenswaarde overwogen. Uit de beschouwing van de maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied blijkt dat deze vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet doelmatig en haalbaar zijn. Om deze reden is bekeken of wintertuinen of (balkon)schermen tot de mogelijkheden behoren. Maatregelen voor en/of aan de gevel behoren in dit geval tot de mogelijkheden. Conform het gemeentelijke geluidbeleid 'Hogere grenswaardenbeleid, gemeente Maastricht' van de gemeente Maastricht dient elke woning, gelegen aan de hoofdinfrastructuur, een nieuwe geluidluwe gevel en indien aanwezig een geluidluwe buitenruimte te hebben. Indien aan deze inspanningsverplichtingen kan worden voldaan zou een hogere waarde kunnen worden verleend.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de woningen met de toetspunten 102 t/m 109, 123 t/m 136 en 32 t/m 34 een gevelbelasting hebben van meer dan 48 dB. Alle woningen hebben minimaal één geluidluwe gevel, echter heeft geen van deze woningen een geluidluwe buitenruimte. Door het realiseren van een tuinmuur van 2 meter hoogte op de perceelgrens bij de rijwoningen nabij de Cantecleerstraat met toetspunten 33 en 34, kan een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd worden. De tuinmuur dient in een gesloten uitvoering en met een minimale massa van 10 kg/m<sup>3</sup> uitgevoerd te worden. De poorten zijn hierin niet meegerekend. In figuur 2 in de bijlagen is hiervan een overzicht weergegeven. Voor de appartementen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB die geen geluidluwe buitenruimte hebben is getracht om een geluidluwe buitenruimte aan de balkonzijde van de woningen te creëren. Het gaat om de appartementen parallel aan de Gentelaan en Nobellaan. De appartementen parallel aan de Widelanken hebben, zonder geluidreducerende maatregelen, reeds een geluidluwe buitenruimte.

De appartementen parallel aan de Nobellaan krijgen een wintertuin. Door het creëren van een wintertuin ontstaat bij deze appartementen een ruimte die conform het geluidbeleid van Maastricht als geluidluwe buitenruimte geldt. Ook bij de appartementen op de hoek van de Nobellaan en Gentelaan is rekening gehouden met een wintertuin.

Ter plaatse van de 15 appartementen parallel aan de Gentelaan (waarneempunten: 123 t/m 130) is sprake van een geluidbelasting van meer dan 48 dB. Gelet op de beperkte omvang van het appartement is het niet mogelijk om een wintertuin te realiseren. Om deze reden is bij elk appartement een balkon voorzien. De balkonschermen dienen geluidswerend uitgevoerd te worden, waarbij de hoogte varieert tussen de 1,20 en 1,50 meter hoogte.

Voor de woningen en appartementen met een geluidbelasting hogere dan 48 dB dient het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vast te stellen. De woningen hebben na het nemen van maatregelen een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is mogelijk om de meest geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels te realiseren.

#### **Industrielawaai**

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

#### **Railverkeerslawaai**

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

### **Conclusie plangebied**

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

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

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

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

geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

#### **Toetsing initiatief**

Dit plan voorziet in totaal 102 woningen, waarmee een verdunning van 15 woningen plaatsvindt. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

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

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

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

#### **Toetsing initiatief**

Op basis van de gegevens uit de vigerende bestemmingsplannen is er geconstateerd dat in en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven en overige functies aanwezig zijn met een richtafstand die tot in het plangebied reikt. Hierbij wordt voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Algemeen**

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

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

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te



overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

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

#### **Toetsing initiatief**

##### *Risicovolle inrichtingen*

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich risicovolle inrichtingen, namelijk een LPG-tankstation. Rondom het vulpunt, tanks en LPG-afleverinstallatie zijn PR-contouren aanwezig. Het plangebied is ruim buiten PR-contouren gelegen. De straal van het GR-invloedsgebied is 150 meter rondom het vulpunt en reservoir. De afstand tussen het plangebied en de inrichting bedragen circa 200 meter. Gelet op de afstand van het plangebied tot de inrichtingen zijn er geen belemmering voor dit plan. Het berekenen of nader verantwoorden is niet aan de orde.

##### *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen aanwezig.

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied ligt de Via Regia, die onderdeel is van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de transportroute. Een berekening van het groepsrisico of nadere verantwoording is daardoor niet noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal woningen niet toeneemt en de woningen niet dichterbij de transportroute worden gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

## **4.6 Water**

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

## Beleid en regelgeving

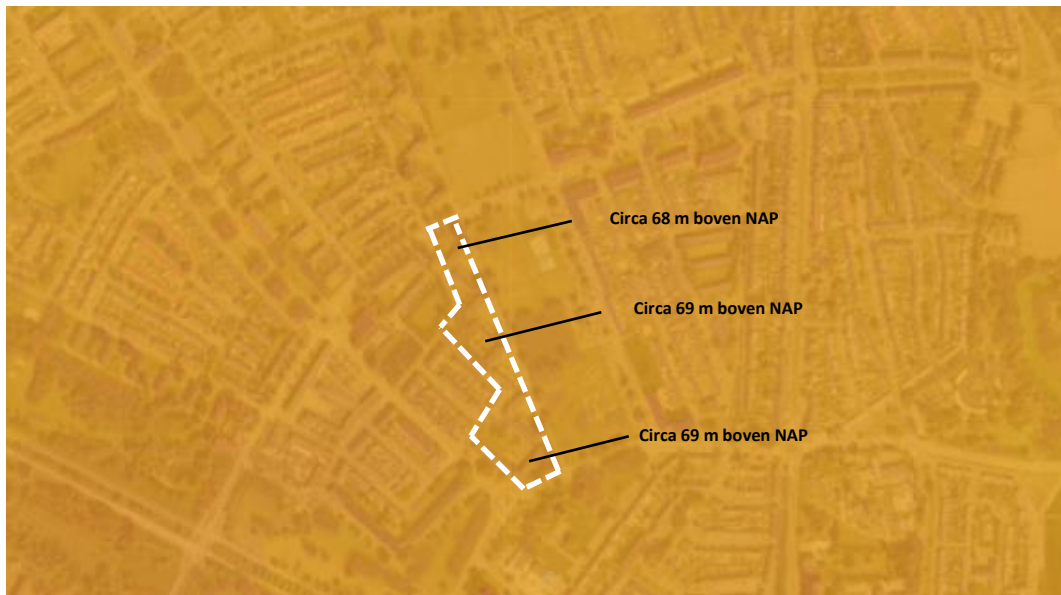
Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Limburg, een fusie van het voormalig waterschap Peel en Maasvallei en waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Water in beweging'.

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

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

## Locatiestudie

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



Hoogtekaart AHN2 (AHN.nl)

## Waterkwantiteit

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Gebouwen	Circa 3.800 m <sup>2</sup>	Circa 3.400 m <sup>2</sup>
Parkeren, wegdek en overig verhard	Circa 7.600 m <sup>2</sup>	Circa 6.000 m <sup>2</sup>
Groen/tuinen	Circa 13.500 m <sup>2</sup>	Circa 15.500 m <sup>2</sup>

Totaal	Circa 24.900 m <sup>2</sup>	Circa 24.900 m <sup>2</sup>
--------	-----------------------------	-----------------------------

De bovenstaande oppervlaktes voor de toekomstige situatie zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. De oppervlaktes voor de huidige situatie zijn gebaseerd op de luchtfoto van Globespotter. Er is geen sprake van een toename aan verharding. De totale oppervlakte verharding neemt af. Dit door een afname aan bebouwing en de afwaardering van de Widelanken.

Aanleg van (nieuwe) verharding heeft tot gevolg dat hemelwater niet meer in de daarvoor bestaande onverharde bodem kan infiltreren en direct wordt afgevoerd naar oppervlaktewaterlichamen. Een grote toename van verharding kan leiden tot een overbelasting van de capaciteit van de ontvangende oppervlaktewaterlichaam. Dit kan leiden tot wateroverlast. In de Keur van het waterschap Limburg wordt benoemd dat bij een toename tot 2.000 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en een toename tot 5.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied over het algemeen het risico tot wateroverlast niet toeneemt.

Er zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Echter voorziet het plan voldoende mogelijkheid om in de groenvoorziening waterberging aan te leggen. Tevens zijn voor de grondgebonden woningen mogelijkheden om op eigen terrein infiltratievoorzieningen te treffen.

### Waterkwaliteit

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

### Conclusie

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

## 4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

### Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op 2 kilometer afstand van het plangebied. Ten behoeve van dit plan heeft Econsultancy onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het project kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Het projecteffect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde project niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Gezien de drempelwaarde van 21,45 mol/ha/jaar kunnen significante toenames en negatieve effecten op Vlaamse Natura 2000-gebieden tevens worden uitgesloten.

Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen andere verstoringsfactoren voor de Natura 2000-gebieden te verwachten.

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

De dichtstbijzijnde gronden die deel uit maken van het Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland) gebied ligt op 700 meter afstand van het plangebied. Gelet op de afstand, het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op Goudgroene natuurzone te verwachten.

### **Beschermde planten en dieren**

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

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

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

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

### **Conclusie plangebied**

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

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.8.1 Archeologie**

#### **Europees beleid**

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

#### **Rijksbeleid**

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat,

maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

### Conclusie plangebied

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

## 4.8.2 Cultuurhistorie

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

Op basis van het geldend bestemmingsplan gelden de volgende bouwregels:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de in de cultuurhistorische waardestelling toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in de als bijlagen opgenomen rapporten "Inventarisatie bestemmingsplan Maastricht West (oktober 2010) "Archeologische en ruimtelijke karakteristiek bestemmingsplan Maastricht West (25 januari 2011)" en "Parochiewijken, Stedenbouwkundige karakteristiek t.b.v. MPE Maastricht (november 2010)" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.

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

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

In dit geval is geen sprake van een (binnenplanse) afwijking van de bouwregels maar van een bestemmingsplanherziening. Echter wordt wel voldaan aan de voorgenoemde voorwaarden bij een afwijking. De nieuwbouw draagt bij aan behoud van de cultuurhistorische waardestelling, zoals

beschreven in hoofdstuk 2. Van wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig beeld is geen sprake. Van gevolgen voor monumenten of archeologische waarden is geen sprake. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect cultuurhistorie.

## 4.9 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan. Gelet op de ligging van de plangebied wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk en de stedelijke zone: rest bebouwde kom.

#### Huidige situatie

In de huidige situatie waren 117 sociale huurwoningen aanwezig. Voor sociale huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 verkeersbewegingen per dag per woning. Gemiddeld komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 574 verkeersbewegingen per dag.

#### Gewenste situatie

In de nieuwe situatie worden 22 tussen-/hoek-koopwoningen en 80 sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor tussen-/hoek-koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 6,7 en maximaal 7,5 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor sociale huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 verkeersbewegingen per dag per woning. Gemiddeld komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 549 verkeersbewegingen per dag.

Een vergelijking met de huidige situatie laat zien dat het plan een (planologische) afname van de verkeersgeneratie met zich mee brengt. Zodra de Widelanken autovrij wordt gemaakt zal de verkeersgeneratie totaal worden verwerkt via de Courtoisstraat, Cleenbejach en de Firapeel. Die wegen ontsluiten vervolgens op de Gentelaan en Cantecleerstraat. De huidige wegenstructuur heeft een voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling. Gelet hierop zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

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

### Parkeren

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

Woningtype	Norm	Aantal woningen	Totaal benodigd parkeerplaatsen
woning gebruiksooppervlakte 60 - 110 m <sup>2</sup>	1,7	22	37,4
sociale huurwoningen	1,5	80	120,0
totaal		102	158

Op basis van bovenstaande parkeernormen zijn voor de ontwikkeling 158 (naar boven afgerond) nieuwe parkeerplaatsen benodigd.

De parkeervraag zoals berekend op basis van de parkeernormen lijkt hoger dan de daadwerkelijke parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners. Het gemiddelde autobezit in de rest van de wijk

ligt lager dan de parkeernorm, dit kan waarschijnlijk verklaard worden door de nabijheid van openbaar vervoer, goede fietsverbindingen naar de rest van de stad en de grootte van de woning. Om het groene karakter van de wijk zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen is besloten minder parkeerplaatsen te realiseren dan op basis van de parkeernormen noodzakelijk zijn.

In het stedenbouwkundige plan zijn locaties aangewezen waar in de toekomst extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden indien blijkt dat de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners toch hoger is dan nu wordt ingeschat. De komende jaren wordt de parkeersituatie door de verschillende betrokken partijen gemonitord. Indien blijkt dat er ondanks de locatiefactoren en potentiële gebruikers een tekort aan parkeervoorzieningen ontstaat, wordt op verzoek van de gemeente, de aanleg van maximaal 32 extra parkeerplaatsen geëist. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan en de juridisch-planologische inpasbaarheid te waarborgen is de situering van deze reserve parkeerplaatsen al vastgelegd. Op de verbeelding zijn deze locaties binnen de bestemming Groen aangeduid als 'specifieke vorm van groen – parkeren'.

Dit betekent dat er in theorie nog een tekort van 13 parkeerplaatsen bestaat ten opzichte van de parkeernorm. De parkeernormen van de gemeente kennen voor sociale huurwoningen een norm of het nu om eengezinswoningen of appartementen gaat. Het CROW, degene die de kencijfers publiceert, heeft in haar nieuwe kencijfers<sup>2</sup> onderscheid gemaakt tussen sociale huur eengezinswoning en appartementen. Voor de appartementen is het kencijfer 1,3 parkeerplaats per woning. Voor 80 woningen komt dit overeen met 104 parkeerplaatsen. Het verschil tussen de parkeervraag voor woningen en appartementen is  $120 - 104 = 16$  parkeerplaatsen. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat de 13 parkeerplaatsen niet nodig zijn en daarmee niet hoeven te worden voorzien.

Concluderend:

- de parkeervraag is 158 parkeerplaatsen;
- na realisatie zijn in het plan 113 parkeerplaatsen aanwezig;
- het plan omvat een ruimtereservering van 32 parkeerplaatsen;
- het overig theoretisch tekort van 13 parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeernorm wordt niet gerealiseerd.

#### 4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

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

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

##### Algemeen

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

---

<sup>2</sup> CROW, *Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*



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

### **Activiteit en drempelwaarden**

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

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

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

Het plangebied heeft een grootte van circa 4,2 hectare. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

### **Toetsing**

#### *Kenmerken van het project*

Het plan voorziet in een herontwikkeling van 117 gestapelde en grondgebonden woningen naar 102 gestapelde en grondgebonden woningen. De gestapelde woningbouw wordt voorzien in complexen van maximaal 5 bouwlagen. Tevens voorziet het plan in tuinen, parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen in het plangebied, openbaar groen en waterretentie. Zoals aangegeven worden voor de twee fasen separate bestemmingsplannen opgesteld. Voor deze ruimtelijke besluiten is sprake van cumulatie. Voor het overige is geen sprake van cumulatie met andere projecten. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

#### *Plaats van het project*

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



*Kenmerken van het potentiële effect*

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

**Conclusie**

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

## 5 Juridische planopzet

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

### 5.1 Juridische planopzet

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

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

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

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

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

#### Enkelbestemming 'Groen'

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

#### Enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

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

#### Enkelbestemming 'Wonen'

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

### **Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'**

De bestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' voorziet in de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en –verwachtingswaarden, cultuurhistorie en bouwhistorie. In het plangebied is middels functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' de waarden vastgelegd. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m-mv is archeologische onderzoek noodzakelijk. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet nodig.

## 6 Haalbaarheid

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

### 6.1 Financieel

#### 6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

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

### 6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Widelanken Zuid' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

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