

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Beleidskader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3 Beschrijving plangebied	30
3.1 Historisch kader	30
3.2 Bebouwingsstructuur	32
3.3 Infrastructuur.....	33
4 Planbeschrijving	34
4.1 Het bouwplan	34
4.2 Parkeren	36
5 Milieuplanologische aspecten	38
5.1 Water	38
5.2 Ecologie.....	40
5.3 Geluid.....	41
5.4 Bodem.....	42
5.5 Externe veiligheid	43
5.6 Luchtkwaliteit	46
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	47
5.8 Overige milieuhinder	48
5.9 Kabels en leidingen	48
6 Het bestemmingsplan	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Opzet van de regels	49
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	50
7 Financiële uitvoerbaarheid	52
8 Handhavingsparagraaf	53
9 Communicatieparagraaf	54
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	54
9.2 Communicatie met omwonenden	54
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	54

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1: Mathieu Bruls Architect, stedelijk ontwerp Ridderbrouwerij, projectnummer 1430, d.d. 26.11.2014;



- Separate bijlage 2: dGmR, 'Bestemmingsplan De Ridder Maastricht, Akoestisch onderzoek wegverkeer,' M.2014.1205.00.R001, d.d. 16.03.2015
- Separate bijlage 3: dGmR, 'Externe veiligheid De Ridder Maastricht' M.2014.1205.00.N001, d.d. 16.03.2015;
- Separate bijlage 4: Royal Haskoning BV, 'Verkennd bodemonderzoek Oeverwal te Maastricht, terrein voormalige stadsbrouwerij De Ridder', rapportnr. BC9699-101-10, d.d. 04.04.2014.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Mulleners Vastgoed heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het bebouwingscluster bestaande uit de bedrijfsgebouwen van de voormalige brouwerij De Ridder aan de Oeverwal te Maastricht. Het plan voorziet in de transformatie van deze historische bedrijfslocatie tot een woongebied, gecombineerd met horeca- en detailhandelfuncties, waarbij Rijks- en gemeentelijke monumenten worden gehandhaafd en niet-monumentale bebouwing wordt gesloopt.

Het herontwikkelingsplan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft d.d. 04.11.2014 middels een principebesluit aangegeven in beginsel en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het ingediende plan en hiervoor een bestemmingsplanprocedure op te willen starten. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische vertaling van voornoemd herontwikkelingsplan.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpDeRidder- (met hierachter status van het plan);
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

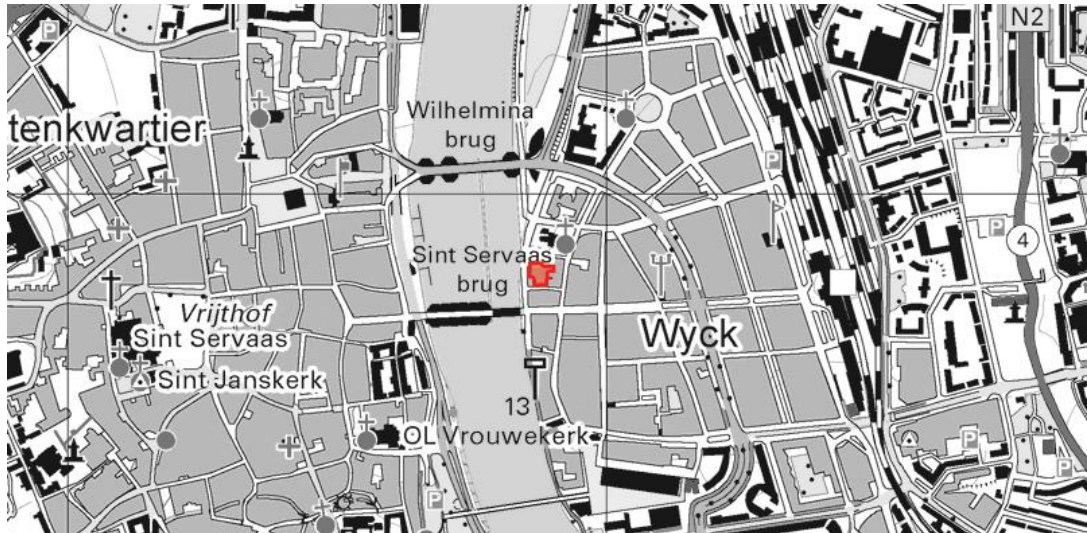
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend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

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

1.2 Begrenzing plangebied

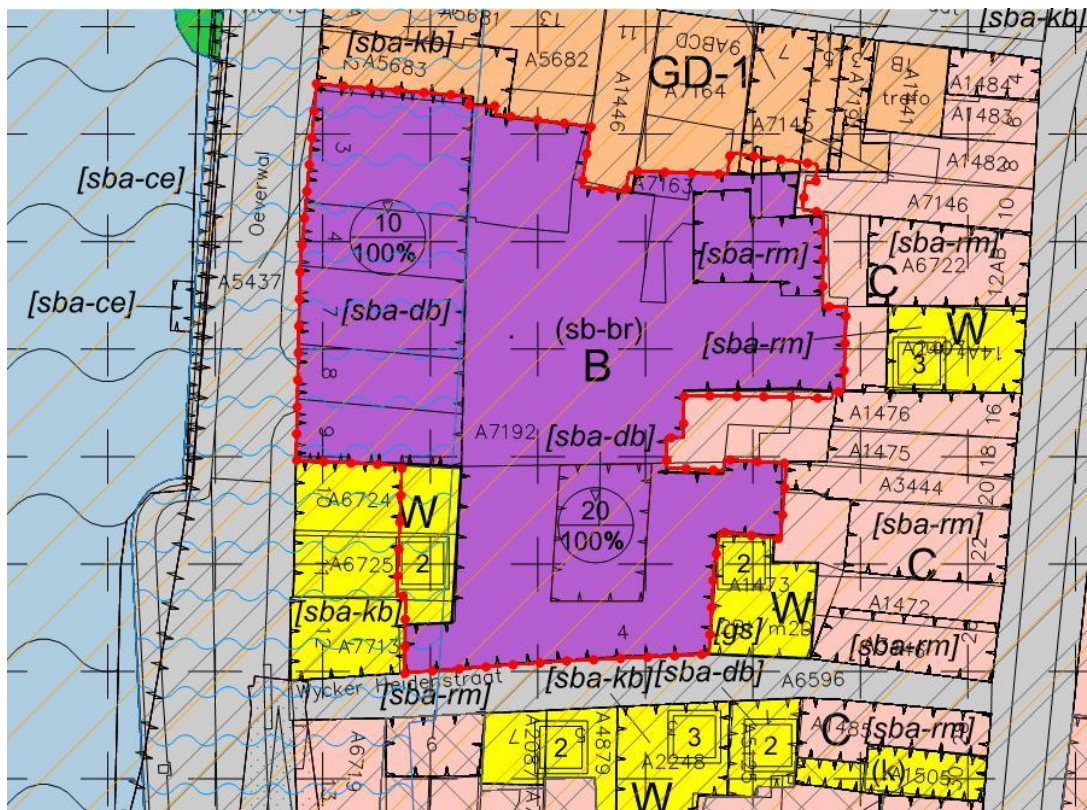
Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Oeverwal en de bestaande woningen langs de Oeverwal, aan de noordzijde door de achterzijden van de percelen aan de Wycker Pastoorstraat, aan de oostzijde door de achterzijden van de percelen aan de Rechtstraat en aan de zuidzijde door de Wycker Heidenstraat. Op onderstaand overzichtskaartje is de begrenzing van het plangebied weergegeven:





1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan dat tot inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan het toetsingskader vormt, is het bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 21.05.2013). De begrenzing van het plangebied is op onderstaande uitsnede van bestemmingsplan 'Centrum' weergegeven:



Het grootste deel van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Centrum' bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid toegestaan in de categorieën 1 tot en met 3.1; daarnaast



is specifiek binnen dit bestemmingsvlak een brouwerijfunctie mogelijk, conform bestaande rechten (aangegeven door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - brouwerij (sb-br)'. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn tevens reguliere nevenfuncties zoals productiegebonden detailhandel en productiegebonden opslag toegestaan alsmede wegen, erven, verhardingen, tuinen, additionele voorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn de (bestaande) maximum bouwhoogtes van gebouwen weergegeven.

Een klein deel van het plangebied is bestemd tot 'Centrum'; dit is een mengbestemming waarbij in de plint van gebouwen een groot scala aan functies rechtstreeks mogelijk is en op de verdiepingen overwegend gewoond wordt. Deze bestemming geldt met name langs enkele randen van percelen aan de westzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn de bestaande bouwhoogten opgenomen in een bijlage bij de regels.

Daarnaast is een klein deel van het plangebied bestemd tot 'Gemengd-1' (het betreft een klein gedeelte van twee percelen aan de noordzijde). Dit is eveneens een mengbestemming waarbinnen in de plint van gebouwen een diversiteit aan bestaande functies (of nieuwe functies via een afwijkingsbevoegdheid) mogelijk is en de verdiepingen hoofdzakelijk voor woonfuncties bestemd zijn. Deze bestemming is qua functionele diversiteit minder intensief dan de Centrum-bestemming. Binnen deze bestemming zijn de bestaande bouwhoogten opgenomen in een bijlage bij de regels.

De achtererven van de woningen aan de Oeverwal 10, 11 en 12 zijn meegenomen in dit plangebied. Deze zijn bestemd tot 'Wonen'. Conform bestaande regeling mogen hier alleen aan-, uit en bijgebouwen worden opgericht.

Naast de genoemde enkelbestemmingen is er een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' opgenomen, die puur theoretisch van aard is, omdat deze zone is gelegen over een reeds bebouwd dan wel overbouwd deel van het plangebied. Deze bebouwing blijft als gevolg van dit plan volledig intact. De zone blijft vanwege verplichtingen uit wet- en regelgeving op de verbeelding staan. Tenslotte ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van het gezoneerd industrieterrein van Sappi. Inmiddels is bekend dat de geluidzone is aangepast en niet meer tot binnen voorliggend plangebied reikt. Deze aanduiding zal derhalve niet meer terugkomen op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan.

De aanwezige gemeentelijke monumenten in het plangebied zijn door middel van aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk [sba-db]' en 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk [sba-kb]' aangegeven. De genoemde aanduidingen bij cultuurhistorische waarden zijn gerelateerd aan de systematiek van het Maastrichts Erfgoed, een dubbelbestemming waarbinnen alle cultuurhistorisch (en archeologisch) waardevolle bouwwerken, gronden en andere objecten van een planologisch-juridische bescherming zijn voorzien. Naast de genoemde monumentale bouwwerken maakt plangebied onderdeel van een groter 'cultuurhistorisch attentiegebied'. Ook deze gebieden zijn middels de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' planologisch-juridisch beschermd.

Voor het bestemmingsplan Centrum zijn ook archeologische waarden opgenomen. Voor het plangebied geldt dat het gelegen is in 'archeologische zone a'; dit zijn gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierover meer in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Het enige gebouwlijke Rijksmonument in het plangebied is aangeduid middels de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]'. Daarnaast is het gehele plangebied gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht (aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht (sw-bs)'. De bescherming van Rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten is vastgelegd in de Monumentenwet, echter in het bestemmingsplan zijn deze puur als signalering opgenomen. Het bestemmingsplan bevat dus ook geen beschermende regeling voor Rijksmonumenten.



Binnen de bepalingen van de genoemde bestemmingsplan is het toevoegen van 17 woningen op deze planlocatie niet mogelijk. Ten behoeve van voorliggend plan dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dat bestemmingsplan ligt thans voor.

1.4 Leeswijzer

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



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrictlijn (Natura 2000)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrictlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrictlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrictlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrictlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Binnen de Maastrichtse gemeentegrens zijn twee (delen van) Natura 2000-gebieden gelegen: "St. Pietersberg en Jekerdal" en "Grensmaas". Ten noorden van de gemeente Maastricht, tussen de kernen Bunde en Elsloo, ligt het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsoërbos'. Ten zuidoosten van de gemeente Maastricht ligt het Natura 2000-gebied "Savelsbos" en op enige afstand in de gemeente Eijsden-Margraten nog het gebied "Bemelerberg en Schiepersberg". Het plangebied is niet in de directe nabijheid van één of meer van deze natuurgebieden gelegen. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van dit bestemmingsplan.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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



De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels



ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide besluit komen onderstaand aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Het Barro is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan relevant voor één onderwerp: de veiligheid van vaarwegen. Voor dit onderwerp zijn regels in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg'. In voorliggend plan is het gedeelte van het plangebied dat binnen deze gebiedsaanduiding gelegen is, reeds bebouwd met monumentale bebouwing. Deze bebouwing blijft volledig intact. De feitelijke functie van de vrijwaringszone is op deze plek derhalve een puur theoretische.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Onderstaand is de motivering aangaande deze ladder van duurzame verstedelijk weergegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Gelet op de voorliggende ontwikkeling, die geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van Maastricht plaatsvindt, is een motivering bestaande uit trede 1 en 2 voldoende.

Trede 1: Regionale behoefte

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 is de beoogde ontwikkeling op de regionale woningmarkt beschreven en is aangegeven waar de komende jaren de accenten liggen in deze regio. De verschillen tussen Maastricht enerzijds, met zijn stedelijke woonmilieus en zijn arbeids-, onderwijs-, culturele en recreatieve voorzieningen, en het Mergelland anderzijds, met zijn groene en landelijke uitstraling en de bijbehorende woon- en recreatiemogelijkheden, bieden samen als regio een complete leefomgeving met een grote diversiteit aan allerlei voorzieningen en mogelijkheden. De huidige woningvoorraad is echter nog onvoldoende evenwichtig. Maastricht heeft een grote goedkope sociale huurvoorraad, terwijl het Mergelland naar verhouding met een grote en duurere koopvoorraad te maken heeft. Daardoor worden de mogelijkheden voor diverse



typen huishoudens om in de eigen gemeente een adequate woning te vinden beperkt. De nadruk bij het regionale woningbouwprogramma voor de komende jaren ligt op transformatie van de bestaande voorraad (herstructurering), door sloop en vervangende nieuwbouw van woningen met de gewenste kwaliteiten en door opwaardering van woningen. De fricties tussen vraag en aanbod zijn het sterkst in Maastricht, maar herstructurering is niet exclusief voorbehouden aan de grote stad. Ook in de gemeenten in het Mergelland moet de woningvoorraad worden aangepast, al dan niet in combinatie met andere fysieke maatregelen in de woonomgeving en met sociale maatregelen. Waar in Maastricht herstructurering gericht is op het behoud van jonge gezinnen op zoek naar een koopwoning en meer ruimte, heeft het Mergelland de opgave specifieke doelgroepen als ouderen en starters meer aan zich te binden en moet het ook beter plaats kunnen bieden aan huishoudens die op de goedkopere huursector zijn aangewezen. Er wordt echter ook qua prijsstelling een evenwichtiger verdeling van de voorraad over de regio voorgesteld. Nieuwbouw van dure woningen komt daarbij nagenoeg geheel aan Maastricht toe (281 dure woningen voor de periode 2010-2015 en nog eens 106 voor de periode 2015-2020). Hiermee is aangegeven dat in regionaal opzicht Maastricht het brandpunt vormt van de ontwikkeling van woningen in het dure segment (> € 350.000). Daarnaast heeft Maastricht volgens de regionale woonvisie het enige centrumstedelijke milieu in de regio.

In het voorliggende plan is sprake van nieuwbouw op een (voormalige) bedrijfslocatie in de binnenstad van Maastricht. Met dit plan worden zeven woningen toegevoegd in het topsegment van de Maastrichtse woningmarkt en worden tien studenteneenheden gerealiseerd. Wat onder het 'topsegment' moet worden verstaan is aangegeven en uitgewerkt in het gemeentelijk beleidsdocument 'Stedelijke programmering' (zie in paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid'). De stedelijke programmering is de invulling van de strategie 'Maastricht Woonstad' uit de Stadvisie 2030. Voor Maastricht Woonstad geldt evenals voor het totale stedelijke gebied "uitgangspunt is de noodzaak tot realisering van hoge ruimtelijke kwaliteit". Ook in de toekomst vormt het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het landschap de basis voor het handelen. Ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Doel is een stedelijke woningbouwontwikkeling die gericht is op enkele brandpunten in de stad, waarbij de basis wordt gevormd door 'saldo 0-benadering', hetgeen betekent dat er per saldo geen woningen bij mogen komen (door herstructurering of sloop van bestaande woningen). Er is een aantal uitzondering op deze programmering, waaronder realisering van woningen in het topsegment van de woningmarkt. Woningen uit dit segment worden voor een specifieke doelgroep door private partijen op de markt gebracht. Dit segment zorgt voor toevoeging van woningen in een sterk stedelijk milieu en in een hoge kwaliteitsklasse, die elders in de regio Maastricht en Mergelland niet voorradig zijn. De Maastrichtse binnenstad is voor wat betreft de in het voorliggende plan te realiseren woningen, de enige plek in de woningmarktregio Maastricht en Mergelland waar deze woningtypologie kan worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een regionale behoefte aan dure koopwoningen in Maastricht, die ook in het gemeentelijk woningbouwprogramma als kansrijk wordt beschouwd.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

Het voorliggende bouwplan wordt in de binnenstad van Maastricht gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie (van stadsbrouwerij 'De Ridder') die, tot het moment van beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten in 2003, als zodanig in gebruik was. De locatie heeft een bedrijfsbestemming, maar gelet op de huidige wet- en regelgeving is een nieuwe bedrijfsvestiging binnen de bestaande woonomgeving niet meer wenselijk en/of mogelijk.

Het voormalige bedrijfsterrein van de brouwerij wordt thans gekenmerkt door de volgende planologische en fysieke belemmeringen:

- het introverte karakter (terrein niet toegankelijk vanuit de openbare ruimte);
- daarmee ook de onzichtbaarheid van op het terrein aanwezige monumentale en historische waarden voor de omgeving (met name de brouwtoren en de koeltoren);
- het ontbreken van samenhang met de omliggende (historische) bebouwingsclusters;



- de niet meer in optimale bouwkundige staat verkerende bedrijfsbebouwing (deels behoudenswaardig);
- de functionele planologisch-juridische beperkingen.

Vast staat dat continuering van bedrijfsmatige activiteiten en derhalve een bedrijfsmatige ontwikkeling niet meer wenselijk en/of mogelijk is vanwege de omliggende woonbebouwing. De herontwikkeling van dit binnenstedelijk terrein tot (overwegend) woongebied past daarom uitstekend binnen de omgeving. Er wordt een aantrekkelijk woonprogramma en een gewild woonmilieu op topniveau gecreëerd in de historische binnenstad van Maastricht, waarbij tevens aanwezige monumentale waarden in het gebied worden 'teruggegeven aan de omgeving'. De sinds twaalf jaar niet meer in gebruik zijnde bedrijfslocatie wordt heringericht tot een binnenstedelijke woonlocatie met (mogelijkheden voor) kleinschalige horeca- en detailhandelsfuncties. Hiermee wordt niet alleen een gesloten gebied in de binnenstad beter toegankelijk gemaakt, maar wordt tevens de woonfunctie van de binnenstad verder versterkt. Daarnaast vindt door deze vorm van inbreiding geen verder uitbreiding van het stedelijk gebied plaats, hetgeen passend is binnen het Rijksbeleid in dezen.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals gesteld in de ladder van duurzame verstedelijking.

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit Rijkswateren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handelingen die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Uit het kaartmateriaal behorende bij het Waterbesluit (bijlage IV, zie onderstaand fragment) blijkt dat een gedeelte van het plangebied deel



uitmaakt van het gebied dat is vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van het waterstaatswerk (in gele kleur, relevant gedeelte van het plangebied in rode omlijning). Er is ten behoeve van de uitvoering van dit bestemmingsplan (plangebied gelegen binnen de rode cirkel) geen vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk.



Op de onderstaande kaart (eveneens uit het Waterbesluit) is met de blauwe kleur het stroomvoerend rivierbed van de Maas aangeduid. De rode lijnen zijn de rivierkades. Als gevolg van de ligging direct aan de Maas kan in de gele gebieden derhalve wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk.



Kades die gelegen zijn in of aan de rand van het plangebied dienen samen met de bijbehorende beschermingszones te worden opgenomen op de verbeelding en te worden voorzien van een juridische regeling in de regels. Binnen de planbegrenzing van dit bestemmingsplan is geen kade gelegen.



Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.4 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

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

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Er zullen per regio visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het POL2006 (actualisatie 2011) zijn:



- *een uitnodigender beleid*: er is gevraagd om een uitnodigend en inspirerend POL. De afwegingprocessen dienen al vanaf het eerste begin gericht zijn op kwaliteit. De aanpak van de verschillende vraagstukken bevat steeds weer een uitnodiging aan partners om mee te helpen bij het realiseren van de ambities. Een duidelijk voorbeeld van de uitnodigende aanpak is de zilvergroeene natuurzone waar het benutten van kansen voorop staat (gestimuleerd door provinciale cofinanciering), en niet het stellen van beperkende regels.
- *veel ruimte voor gemeenten*: het POL nodigt gemeenten uit een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en de provincie. Als basis daarvoor bevat het POL, anders dan hiervoor, uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Deze zijn samen met de gemeenten opgesteld en zijn dan ook gezamenlijke visies. Minder dan voorheen richten de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt. Een instrument als het LKM (Limburgs kwaliteitsmenu) is al overgedragen aan gemeenten, de lopende evaluatie moet uitwijzen of daarin verdere stappen gezet kunnen of moeten worden.
- *duidelijk als het nodig is*: de provincie pakt de regierol voor een aantal thema's nadrukkelijk op, sterker dan voorheen. De provincie bevordert dat de hierboven genoemde regionale afspraken er wel komen, met voldoende voortvarendheid en niet-vrijblijvend. Nieuw in het POL2014 is dat daarvoor naast het instrument van de bestuursovereenkomst ook de verordening wordt ingezet. Dan gaat het wel om bepalingen met een voorzorgkarakter. Het hoofdstuk ruimte van de verordening bevat nauwelijks nieuwe sturende bepalingen.
- *LimburgAgenda centraal*: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.
- *eenvoudiger beleid*: het aantal perspectieven is beperkt ten opzichte van het POL2006. In het landelijk gebied wordt nog maar een vierdeling gehanteerd. In onderstaand schema is de nieuwe perspectievenindeling weergegeven ten opzichte van de indeling uit het POL2006:

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroeene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	Buitengebied
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	Onderscheid verval. Samengevoegd tot
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Verval, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen



Plangebied

Het voorliggend plangebied is in het POL aangeduid als ‘Stedelijk centrum’. Deze aanduiding is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie. Onderstaand is de uitsnede van de ‘Themakaart Zonering Limburg’ voor het plangebied weergegeven:



Ambitie: aantrekkelijke binnensteden

Stedelijkheid is de ruimtelijke conditie waarbij ontmoetingen ('face to face') tussen verschillende soorten mensen in de openbare ruimte tot stand kunnen komen. Naast de aansluiting op mondiale netwerken is het van belang dat mensen kunnen wonen in de nabijheid van een aantrekkelijke binnenstad, met een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen. De verdere ontwikkeling van de drie Zuid-Limburgse binnensteden (Heerlen, Sittard en Maastricht) kan daarom niet los worden gezien van de integrale opgave van Zuid-Limburg. Dit maakt deze gebieden, en dus Zuid-Limburg, aantrekkelijker voor haar inwoners, (kennis)werkers en (inter)nationale bedrijven.

Ambitie: diversiteit van hoogwaardige woonmilieus

In Zuid-Limburg wonen 608.000 mensen waarvan 30.000 studenten. Zuid-Limburg heeft op woongebied het nodige te bieden. Wie stedelijk wil wonen, kan terecht in en rond de stedelijke centra Heerlen, Maastricht of Sittard en er is een ruim en divers aanbod aan suburbane woonmilieus. Tussen deze stedelijke gebieden ligt het groene hart van Zuid-Limburg, een bijzonder landelijke woonsfeer. De ambitie is om, vanuit de kwantitatieve transformatieopgave, in te zetten op kwalitatief hoogwaardige woonmilieus met een passend voorzieningsniveau.

Met de uitvoering van het bouwplan dat middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt de binnenstad van Maastricht verder versterkt. Het niet meer als zodanig in gebruik zijnde bedrijfsterrein van brouwerij 'De Ridder' in het centrumdeel Wyck wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied met passende aanpalende functies in de vorm van horeca, detailhandel en een kleine museale functie. De te realiseren woningen komen tegemoet aan de wens tot ontwikkeling van woningen in het topsegment, conform de speerpunten van de Stedelijke Programmering van de gemeente Maastricht. Het plan past derhalve binnen de hoofduitgangspunten van het POL2014.



Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013)

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogt te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de bestaande planvoorraad worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de, op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening, vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd.

Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2013)

De beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' bevat de uitzonderingen voor plannen die, in afwijking van het gestelde in de Verordening Wonen Zuid-Limburg in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Gedurende de werkingsduur van deze verordening kunnen bestemmingsplannen voor de functie wonen dus worden vastgesteld indien deze voldoen aan de in de beleidsregel genoemde criteria. De verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- a) het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of;
- b) het plan deel uit maakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of;
- c) naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening.

Artikel 1	<i>1a</i>	De sloop van kwalitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	<i>1b</i>	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
Artikel 2		<i>Er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:</i>
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
Artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).



Bestuurlijk overleg

Voorliggend bouwplan is d.d. 08.12.2014 in het Regionaal Ambtelijk Overleg Maastricht en Mergelland besproken en met een unaniem positief advies aan het bestuurlijk overleg aangeboden. Aan het advies is voor wat betreft de tien studio's/zelfstandige woonruimten de voorwaarde verbonden dat deze uitsluitend bestemd zijn voor studentenhuisvesting. De Stuurgroep Wonen Regio Maastricht en Mergelland heeft het bouwplan d.d. 29.01.2015 behandeld en geaccordeerd. Verder voldoen de (nieuwe) bouwplannen aan 4 van de 6 door de provincie Limburg gestelde kwaliteitscriteria:

1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, te weten een centrumstedelijk woonmilieu dat volledig gelegen is binnen het bestaand bebouwd gebied;
2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon) regiogemeenten waarin staat dat het bijdraagt aan een versterking van het (centrum) stedelijk woonmilieu. Zoals al aangegeven is een regionale verklaring d.d. 29.01.2015 afgegeven.
3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon) regiogemeenten waarin staat dat het bijdraagt aan een kansrijk woningmarktsegment (ruime grondgebonden en gestapelde stadswoningen). Een regionale verklaring is d.d. 29.01.2015 afgegeven.
4. Het plan betreft een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject. Leegstaande bedrijfsgebouwen worden (voor zover niet monumentaal) gesloopt en verder zullen delen van het nu afgesloten binnenterreinen semi-openbaar toegankelijk zijn. Rijks- en gemeentelijke monumenten worden hersteld en krijgen een nieuwe bestemming.

Resumerend kan worden aangegeven dat het plan voldoet Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2013).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied is met name speerpunt 8 ('versterking en behoud van de fysieke kwaliteit') van toepassing op het plangebied. Dit speerpunt wordt hierna kort toegelicht.

Speerpunt 8 'Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit'

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Maastricht is een compacte stad. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de



toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Het voorliggend plan draagt bij aan de versterking van de gebruikswaarde van deze locatie door de toevoeging van woonfuncties in de binnenstad enerzijds en versterking van het voorzieningenniveau anderzijds. Hiermee worden nieuwe bewoners naar de stad getrokken en wordt nieuwe bedrijvigheid (detailhandel en horeca) geïnitieerd. De belevingswaarde is op deze locatie hoog, gelet op de ligging op een markante plek in de historische binnenstad. Door opwaardering en hergebruik van bestaande monumentale bebouwing wordt de belevingswaarde van de historische binnenstad verder versterkt. Tenslotte worden, rekening houdend met de (on)mogelijkheden in bestaande monumentale panden, zoveel mogelijk moderne en duurzame bouwprincipes aangehouden bij de uitwerking van het plan.

Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Stadsvisie 2030.

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

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

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructurering Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2020. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust.

In de Structuurvisie wordt de binnenstad gekarakteriseerd als het 'Forum' van Maastricht. De binnenstad heeft meerdere functies. Het is de ontmoetingsplek voor alle Maastrichtenaren, het winkelend publiek, de bezoekers van de horeca etc. Het is de belangrijkste plek voor publieke evenementen en ook het gebied waar zich een groot deel van het culturele leven afspeelt. Een belangrijk uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de bijdrage aan (de levendigheid van) het binnenstedelijk woon-, werk- en verblijfsmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Het voorliggend plan draagt bij aan het versterken van het binnenstedelijk woonmilieu en de economische vitaliteit (toevoeging horeca- en detailhandelsvoorzieningen), waarbij de historische kwaliteiten van de locatie door passende ver- en herbouw nieuw leven wordt ingeblazen. Het plan



kan daarom als passend worden beschouwd binnen de kaders van de Structuurvisie Maastricht 2030.

Rivieroevers Maastricht (1992)

Het Basisplan voor de Maasoeveren in Maastricht ('Ruimtelijk scharnier van twee stadsdelen') bevat voorstellen over de aanpak van de rivieroevers in het gebied gelegen tussen de Noorderbrug en de J.F. Kennedybrug. Het plan heeft betrekking op de inrichting van beide Maasoeveren. Het is geen blauwdruk of definitief ontwerp, maar een richtinggevend kader dat bij toekomstige ontwikkelingen op of langs deze oevers dient te worden gerespecteerd. Gelet op de gedateerdheid van het plan is in casu niet zozeer het ontwerp relevant, maar meer de algemene gedachten die inzake de Maasoeveren zijn opgenomen in dit plan. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- er dienen doorlopende wandel- en recreativeroutes te zijn aan beide oevers over de volle lengte van het stadscentrum (met de aanleg van het Griendpark in combinatie met de aanpassing van de Wilhelminabrug en de Sint Servaasbrug, de herontwikkeling van de Maasboulevard (tunnel en wandelpromenade) en de aanleg van de voetgangersbrug is deze doelstelling in de afgelopen decennia bereikt);
- de wandelroutes dienen op sommige plekken van 'attracties' te worden voorzien (met de bouw van het Bonnefantenmuseum, de realisatie van Céramique, de wandelpromenade langs de Maasboulevard met bijbehorende horeca met terrassen en het reeds aanwezige Stadspark is ook hier in de afgelopen decennia sprake geweest van een grote verbetering van de aantrekkingskracht van de Maasoeveren);
- in het verlengde van de voorgaande doelstelling is het wenselijk de loop van en naar het kernwinkelgebied verder te stimuleren door horeca- en detailhandelsvoorzieningen te ontwikkelen in (de aanloopstraten naar) het kernwinkelgebied. De afgelopen decennia zijn enerzijds verschillende voorzieningen gerealiseerd en zijn anderzijds voorzieningen verdwenen. Deze doelstelling blijft continu aandachtspunt. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie De Ridder voorziet tevens in kleinschalige detailhandel- en horecavoorzieningen en een kleine museumfunctie. Hiermee worden, naast de ontwikkeling van hoogwaardige woningen, tevens nieuwe 'attracties' toegevoegd aan één van de hoofdlooproutes in de Maastrichtse binnenstad.

Het voorliggende herstructureringsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Basisplan voor de Maasoeveren.

Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)

In haar vergadering d.d. 24.11.2009 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren na 2014 nader worden bepaald, onder andere op basis van dan bekende inzichten over vraag en aanbod op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma is te beschouwen als de invulling van de strategie Maastricht 'Woonstad' uit de eerder besproken geactualiseerde Stadsvisie, rekening houdend met woningmarktontwikkelingen op zowel korte als lange termijn. Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (cultuurstad, kennisstad en woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten.

Belangrijke impulsen voor de 'woonstad' liggen vooral in de verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het centrumstedelijke (binnen de singels, veel gestapeld), het stedelijke (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het randstedelijke (grenzend aan buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Deze woonmilieus dienen niet alleen in de veranderende woonbehoefte van de huidige burgers te voorzien. Ook is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te bieden voor de nieuwe creatieve, artistieke en kenniswerkers die Maastricht als kennisstad en cultuurstad aantrekt.



Het aantal bouwplannen dat nu in de pijl zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief), locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdwegeninfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noordoost, Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Daarnaast (voor ontwikkelingen buiten deze brandpunten) is in het Woningbouwprogramma een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De belangrijkste punten zijn:

1. Sturen op migratie; de gemeente richt zich -conform de Stadsvisie- primair op het vasthouden en van gezinnen en het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleide kenniswerkers en mensen die actief zijn in de creatieve industrie. Ingeschat wordt dat dit kan leiden tot een meerjarig structureel migratieoverschot van circa 50 huishoudens per jaar. De netto uitbreidingsbehoefte wordt daarmee positief en kan worden bepaald op 125 woningen per jaar voor de periode tot 2020.
2. Netto/bruto uitbreiding woningvoorraad; dit kwantitatieve aantal woningen heeft alleen betrekking op de netto uitbreiding. De bruto productie is afhankelijk van de mogelijkheden om woningen in de bestaande voorraad om te vormen door sloop en samenvoeging. De gemeente zet de 'saldo 0-benadering' (groveweg één woning bouwen betekent één woning slopen, c.q. twee woningen samenvoegen tot één grotere woning) wel in als beleidsdoel, maar niet als beleidsinstrument.
3. Ruimte voor kleine particuliere initiatieven; van het programma wordt 10% afgezonderd voor kleinere particuliere initiatieven, variërend van individuele bouwers tot kleine projecten van kleinere projectontwikkelaars en beleggers. Dit biedt ook de ruimte om op kleine "rotte plekken" in de stad kleinschalige woningbouw mogelijk te maken. Met andere woorden: 83% van het programma wordt belegd met plannen en de resterende 10% wordt gereserveerd om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De grens van een klein plan wordt gelegd bij 10 woningen. Het gaat hierbij om een netto aantal. Dit biedt ook ruimte voor wat grotere plannen onder de voorwaarde dat initiatiefnemers ook -door sloop en/of samenvoeging- bestaande woningen onttrekken, waardoor zij netto onder de gestelde grens van 10 woningen komen. Dit in combinatie met de eis dat nieuwe plannen ook moeten bijdragen aan het "opruimen" van slechte woningen.
4. Verdeling over de woonmilieus; de jaarlijkse netto uitbreiding van 125 woningen wordt, op basis van de berekende behoefte, gelijkelijk verdeeld over enerzijds groenstedelijke woonmilieus en anderzijds stedelijke woonmilieus. Het stedelijk woonmilieu wordt verder onderverdeeld in centrumstedelijk en stedelijk. Het programma voor stedelijke woonmilieus wordt gelijkelijk over beide groepen verdeeld. Verdeling van het programma over groenstedelijk-stedelijk-centrumstedelijk is daarmee 50-25-25.
5. Gestapeld versus grondgebonden; stedelijk gezien is de gewenste verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen 50%-50%. Hier kan maximaal plus of min 10% van worden afgeweken. In de groenstedelijke woonmilieus is gestapeld bouwen alleen aan de orde als dit specifiek noodzakelijk is vanuit de woonwensen van de doelgroep. Basislijn is: grondgebonden bouwen in diverse verschijningsvormen. In de stedelijke woonmilieus wordt van marktpartijen verwacht dat zij voldoende ruimte geven voor grondgebonden stadswoningen. Als indicatie geldt voor de centrumstedelijke milieus een verdeling van 75% gestapeld en 25% grondgebonden, in stedelijke milieus 25% gestapeld en 75% grondgebonden.



6. Uitzonderingen op het programma; er zijn drie groepen die uitgezonderd zijn van de woningbouwprogrammering: het "topsegment" (koop-gestapeld > € 400.000, koop-grondgebonden > € 500.000, huur-gestapeld > € 1.300/mnd en huur-grondgebonden > € 2.000/mnd), studentenhuisvesting en vervolghuisvesting specifieke doelgroepen. De binnen deze uitzonderingen te realiseren woningen vallen niet binnen het afgegeven programma.

Nieuwbouwprogramma 'De Ridder'

Deze locatie is in de Stedelijke Programmering opgenomen als ruimtelijk brandpunt ('Binnenstad overig') en is getalsmatig uitgezonderd voor een aantal van maximaal vijftien wooneenheden voor studenten. Er zullen met de uitvoering van dit plan tien luxe wooneenheden voor studenten worden gebouwd, die binnen de getalsmatige uitzondering vallen. Deze wooneenheden voor studenten zullen echter als zelfstandige woningen worden gebouwd, waardoor deze ook als zodanig moeten worden beschouwd. Het aantal van tien zelfstandige woningen valt daardoor binnen het bereik van de Verordening Wonen Zuid-Limburg en de dient derhalve te voldoen aan de Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' van de provincie Limburg.

Daarnaast worden zeven woningen in het topsegment gerealiseerd. Om voor de uitzondering 'topsegment' in aanmerking te komen dient sprake te zijn van één de volgende situaties (cijfers uit raadsbesluit januari 2010):

	Appartement	Grondgebonden
Koop	v.o.n. > € 400.000	v.o.n. > € 500.000
	minimaal 130 m ² woonoppervlak	minimaal 165 m ² woonoppervlak
	m ² -prijs > € 3.000/m ²	m ² -prijs > € 3.000/m ²
Huur	> € 1.300/mnd	> € 2.000/mnd
	minimaal 120 m ² woonoppervlak	minimaal 170 m ² woonoppervlak
	m ² -prijs > € 11/m ²	m ² -prijs > € 12/m ²

De te realiseren woningen vallen binnen de in bovenstaand schema aangegeven kaders. Doordat de zeven woningen van het voorliggende plan De Ridder worden aangemerkt als 'topsegment', tellen deze woningen niet mee bij de woningaantallen van de stedelijke programmering. De woningbouwprogrammering zoals aangegeven in de stedelijke programmering wordt door dit plan derhalve niet beïnvloed.

Stad in uitvoering, leegstand en herbestemming (2014)

Op 21 februari 2014 heeft het Maastricht-LAB samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de tweede Biënnale Leegstand en Herbestemming: 'stand in uitvering' georganiseerd. Maastricht kampt net als vele andere steden in Nederland met een structureel probleem van leegstaand vastgoed. Dit beperkt zich niet alleen tot winkels en kantoren, maar heeft ook betrekking op een groot aantal monumentale en beeldbepalende panden in de stad. Het aantal leegstaande panden is zo omvangrijk geworden dat het probleem niet is oplossen door enkel per pand te zoeken naar een invulling, immers, niet voor elk gebouw kan een nieuwe invulling gevonden worden. Dat betekent dat geaccepteerd moet worden dat sommige gebouwen leeg zullen blijven, of misschien wel gesloopt moeten worden.

In het project 'functiemigratie en leegstand stadsbreed' is het leegstandsvraagstuk op het schaalniveau van de stad als geheel benaderd, waarbij niet de vraag is 'of' er leegstand is, maar 'waar' de stad die leegstand wilt laten neerslaan. Dit in tegenstelling tot experiment 'herbestemming grote monumentale panden' waar het op een innovatieve manier zoeken naar invulling voor deze panden centraal staat. In dit experiment staat de verschuiving van het niveau van het gebouw naar het niveau van de stad centraal. In dit project zijn twee sporen gevolgd. Enerzijds is de omvang en het karakter van het leegstandsvraagstuk in Maastricht inzichtelijk gemaakt en in kaart gebracht.



Dit heeft o.a. geleid tot een kaartensysteem, waarbij het (aangeboden) leegstaande vastgoed van Maastricht in beeld wordt gebracht. Anderzijds is er een handelingsperspectief en afwegingskader ontwikkeld waarbij de leegstand stadsbreed kan worden aangepakt, inclusief sturingsinstrumenten en een set van afwegingscriteria voor keuzes t.a.v. leegstand en herbestemming. De locatie waar het voorliggend plangebied is gelegen valt binnen de zone van 'ongewenste leegstand'. De herontwikkeling van deze locatie is daarom niet alleen een passende, maar in dit kader ook zeker een gewenste ontwikkeling.

Lokale woonagenda Maastricht (inclusief leidraad Short Stay)

Duurzame, herkenbare, aantrekkelijke en betaalbare woonmilieus zijn nodig om een goede woonstad te zijn en te blijven voor huidige en nieuwe inwoners. Dat vraagt om een actuele visie op en handelingsagenda voor het wonen in stad en regio. Met deze lokale woonagenda "Stedelijk wonen op menselijke maat" (vastgesteld door de raad d.d. 18.12.2012) wordt daarin voorzien. Een van de onderwerpen in deze lokale woonagenda is Short Stay. Aangegeven is dat sprake is van een toename van het fenomeen 'Short Stay', dat zich met name manifesteert bij (inter-)nationale zakenmensen (met of zonder gezinnen), (inter-)nationale studenten en tijdelijke werknemers van projecten en particulieren. Short Stay is juridisch nog niet duidelijk gedefinieerd; thans begint enige jurisprudentie te ontstaan over dit onderwerp. Het inkaderen van Short Stay is echter wel noodzakelijk, omdat dit afbreuk kan doen aan zowel het woonbeleid als het hotelbeleid.

Voor Short Stay is een leidraad ontwikkeld, die onderdeel is geworden van de lokale woonagenda. De eisen op basis van deze (redactioneel aangepaste) leidraad zijn als volgt:

- het gaat om zelfstandige woonruimte(n) met een eigen voordeur en voorzieningen;
- deze woonruimte mag alleen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd;
- verhuur is alleen mogelijk op basis van tijdelijke huurcontracten en/of gebruikersovereenkomsten; daarbij geldt een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- er mag geen sprake zijn van recreatieve verhuur.

De regeling Short Stay is gemeentebreed in de vorm van een facetbestemmingsplan voor de toe dan toe vastgestelde bestemmingsplannen met woonbestemmingen en/of -functies opgenomen. Bij bestemmingsplannen die na de vaststelling van dit facetbestemmingsplan worden vastgesteld wordt in de bijbehorende regels een identieke juridische regeling opgenomen.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling". Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd bestaat uit vijf punten:

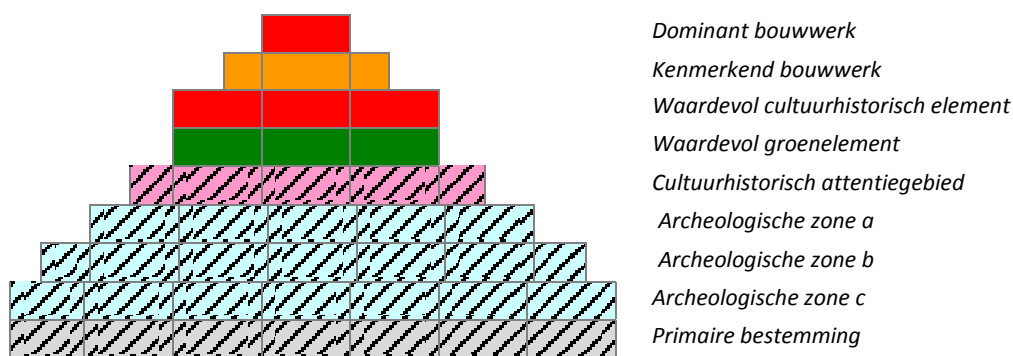
- gebiedsgericht werken: er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed;



- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans, cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen.

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



In het voorliggende plangebied is sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden (dominante bouwwerken). Van deze dominante bouwwerken zijn binnenkant en buitenkant beschermd. Bij ontwikkelingen dient altijd vooraf contact te worden gezocht met de gemeente, waarbij eventueel voorwaarden in de omgevingsvergunning kunnen worden opgenomen. Het voorliggend plan is uitvoerig besproken met de gemeente Maastricht waarbij in gezamenlijkheid is gekeken naar te behouden onderdelen van de verschillende cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken.

Ten behoeve van de bepaling van de archeologische waarden in het plangebied is advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog. Het advies komt aan de orde in paragraaf 5.7 van deze toelichting. Hier is ook aangegeven op welke wijze de aanwezige archeologische waarden zijn beschermd in dit bestemmingsplan.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

De tot voor kort gehanteerde Maastrichtse parkeernormen stammen uit de Nota Locatiebeleid uit 1996. De laatste jaren zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan waar binnen de kaders van het vigerende plan geen antwoorden op te geven zijn. Deels komt dit voort uit veranderingen in het Rijksbeleid, deels uit de invoering van het vigerende beleid. Met de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit zijn de beleidskaders op Rijksniveau veranderd. Om die reden is het Beleidsplan Parkeren opgesteld in 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar



houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd.

Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds 1 juni 2011. De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Bij nieuwbouw van (deel)functies zal de initiatiefnemer aan deze parkeernormering moeten voldoen. De uitwerking van deze normering voor dit plan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting (planbeschrijving). De Parkeernormen 2011 zijn daarnaast opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Waterplan Maastricht

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

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

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

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;



- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die is opgenomen in paragraaf 5.1 ('Water') van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.



Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 ('Bodem') van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Zodra sprake is van tijdelijke (bouwputbemaling) of permanente grondwateronttrekkingen (bodemenergiesystemen) dient rekening te worden gehouden met de Wbb en het Ggb.

Beleidsvisie externe veiligheid (2012)

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes



omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 5.5 ('Externe veiligheid') van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Locatiebeleid luchtkwaliteit

In aanvulling op de Wet luchtkwaliteit is het Besluit gevoelige bestemmingen in het leven geroepen. In deze AmvB worden vaste zones langs drukke infrastructuur opgenomen waarbinnen de gevoelige bestemmingen niet gerealiseerd mogen worden wanneer ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide. Het is hierbij de bedoeling langs rijkswegen te werken met een zone van 100 meter vanaf de rand van de weg en bij provinciale wegen met een zone van 50 meter vanaf de rand van de weg. Daarnaast wordt aanbevolen langs drukke gemeentelijke wegen zeer terughoudend om te gaan met realisering van gevoelige bestemmingen, zeker daar waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van een of meer grenswaarden. Het ministerie van VROM heeft het echter niet zinvol gevonden bij gemeentelijke wegen ook te werken met vaste zones, omdat deze afstand zeer afhankelijk is van de aard en functie van de gemeentelijke wegen. Daarbij dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening naast het in acht nemen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit, tevens gestreefd te worden naar het behalen van zoveel mogelijk gezondheidswinst.

In het licht van dit besluit is door de gemeente Maastricht in 2008 het Locatiebeleid Luchtkwaliteit opgesteld. In dit beleid wordt de keuze gemaakt ook te kijken naar de invloed van de heersende luchtkwaliteit op een nieuwe ontwikkeling. Het hoofddoel van het locatiebeleid kan worden samengevat als het waarborgen van de gezondheid van personen, waarbij naast de wetgeving ook gekeken wordt naar de effecten van luchtkwaliteit op extra gevoelige groepen. Hiermee scheidt het nu voorliggende locatiebeleid luchtkwaliteit, naast de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen, een kader om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te maken op basis van de aanwezige luchtkwaliteit in stedelijk gebied. Het Locatiebeleid kent een stroomschema dat voor nieuwe ontwikkelingen moet worden gevolgd. In het stroomschema worden drie categorieën onderscheiden: 'niet gevoelig' (zoals kantoren, bedrijven en winkelcentra), 'gevoelig' (zoals ziekenhuizen, woningen en sporthallen) en 'extra gevoelig' (zoals verpleeghuizen, kinderdagverblijven en sportvelden).



Meer specifieke aspecten inzake luchtkwaliteit voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 5.6 ('Luchtkwaliteit') van deze toelichting.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van de bouwaanvraag worden getoetst.

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het College van Burgemeester en wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). Naast GSM heeft destijds ook UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) zijn intrede gedaan. Het GSM-beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Binnen deze nota worden drie verschillende soorten masten benoemd: micromasten, dakmasten (opzetmasten) en vrijstaande masten. Micromasten zijn masten die geïntegreerd zijn in bouwwerken of bijvoorbeeld straat- en verkeersmeubilair; deze zijn overal toegestaan. Opzetmasten en vrijstaande masten zijn hoger en hebben een bepaalde ruimtelijke uitstraling. De bouw van dit soort masten dient gereguleerd te worden.

Ieder type mast heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

- a. historische gebieden (H1 t/m H3);
- b. woongebieden (W1 t/m W10);
- c. bedrijfsterreinen (B1 t/m B4);
- d. buitengebieden (G1 t/m G4);
- e. bijzondere bebouwing (T1 t/m T4).

Het voorliggende plangebied valt onder de categorie 'historische gebieden'. Hier mogen, onder voorwaarden, uitsluitend dakmasten (opzetmasten) worden geplaatst. In de standaard juridische regeling van bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Maastricht is de 'rechtstreekse' oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van antennemasten, met een verwijzing naar de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Antennebeleid. In voorliggend plan is dezelfde juridische regeling uitgewerkt.

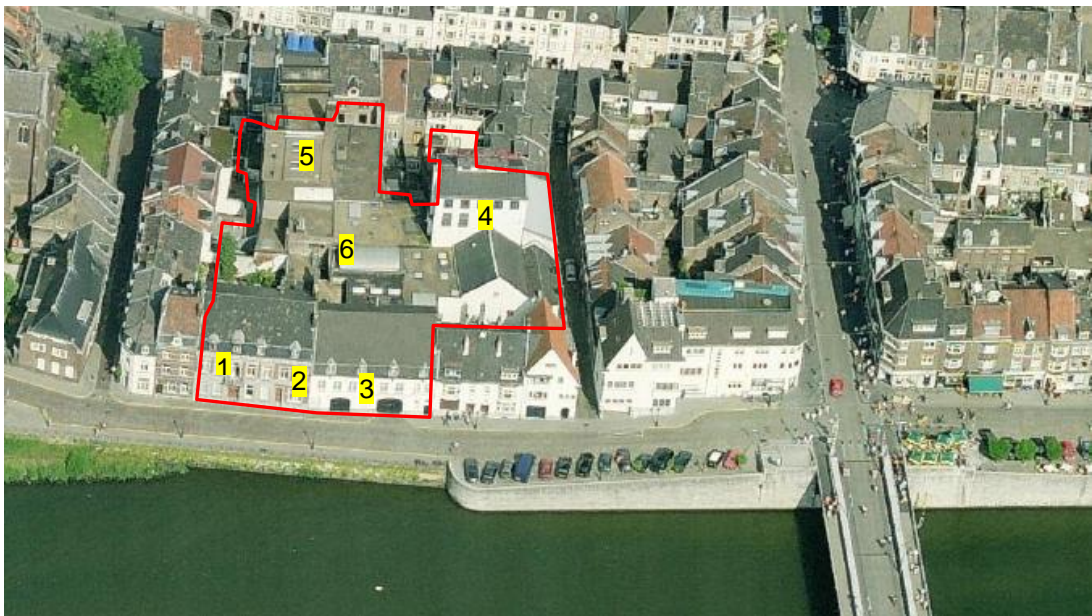


3 Beschrijving plangebied

3.1 Historisch kader

Het eerste bedrijfsgebouw van stadsbrouwerij De Ridder is gebouwd aan de Rechtstraat in 1857, in een periode waarin in Maastricht nog meer dan veertig stadsbrouwerijen gevestigd waren. In het jaar 1900 heeft een verhuizing plaatsgevonden naar de huidige locatie aan de Oeverwal. De thans in het plangebied aanwezige gebouwen hebben allemaal een functionele betekenis gehad voor de brouwerij (directeurswoning, dienstwoning, poortgebouw, brouwhuis, koelhuis/toren en overige bedrijfsgebouwen).

Aan het begin van de Tweede Wereldoorlog waren van de veertig stadsbrouwerijen nog slechts negen over. Vanaf 1971 is De Ridder, eigendom van de familie van Aubel, zelfs de enige (overgebleven) brouwerij in Maastricht. Tot het jaar 1982 is de brouwerij een familiebedrijf gebleven; daarna is deze overgenomen door het Heineken-concern. Door onder andere de ontwikkelingen op de (inter)nationale biermarkt en de bedrijfsstrategie van Heineken is brouwerij 'De Ridder' eind december 2002 gesloten en verloren de gebouwen binnen het complex hun oorspronkelijke functie. Op onderstaande luchtfoto is de indeling van het plangebied weergegeven:



Legenda: 1 = Villa Aubel, 2 = Dienstwoning, 3 = Poortgebouw, 4 = Koelhuis/-toren, 5 = Brouwhuis, 6 = binnenterrein

De panden genummerd 1, 2 en 3 zijn gelegen langs de Oeverwal en zijn gemeentelijke monumenten. In de Villa Aubel (1) en de dienstwoning (2) werd gewoond; in het Poortgebouw (3) waren de kantoren behorende bij de brouwerij gevestigd. De Villa Aubel is de afgelopen jaren in gebruik geweest als kantoorpand. Het witgepleisterde koelhuis/-toren (4) is eveneens een gemeentelijk monument.

Het binnenterrein (6), dat thans niet openbaar toegankelijk is, bestaat hoofdzakelijk uit niet-monumentale bedrijfsbebouwing, waarvoor inmiddels door het bevoegd gezag een sloopvergunning is verleend. De overige bebouwing blijft, na renovatie en in pandige verbouwing (rekening houdend met de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van de bebouwing), intact en krijgt een nieuwe functie.



Onderstaande foto's geven een beeld van het bedrijfscomplex van de voormalige brouwerij:



Zicht op 'De Ridder' vanaf de Sint Servaasbrug



Poortgebouw

Brouwhuis: Rijksmonument

Het huidige, vijf etages tellende brouwhuis van De Ridder werd in 1929 en 1930 gebouwd in opdracht van de toenmalige eigenaars, de gebroeders Van Aubel. Het ontwerp in zakelijk-expressionistische stijl is van de Maastrichtse architect Jos Joosten. Het brouwhuis is d.d. 21.10.1996 aangewezen als Rijksmonument (nummer 506676) en is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling. Het brouwhuis illustreert de modernisering van een ambachtelijke brouwerij tot industrieel bedrijf in de eerste helft van de twintigste eeuw. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de expressieve bouwstijl, de esthetische kwaliteiten, het materiaalgebruik, de ornamentiek en de betrokkenheid van architect Joosten en constructeur Huydts. De brouwerij ligt op een bijzondere plek langs de Maas en het brouwhuis en de koeltoren vormen samen een beeldbepalende element in de als gezicht beschermde binnenstad van Maastricht. De bouwhoogte tot aan het dak bedraagt 20 meter; de bovenkant van de (geïntegreerde) schoorsteen kent een bouwhoogte van 24 meter.

Op onderstaande afbeeldingen is het brouwhuis weergegeven:



Brouwhuis



Schoorsteen



Herontwikkeling

Sinds de sluiting eind 2002 is de brouwerij met aanpalende bebouwing in handen geweest van meerdere eigenaars, die plannen hebben gemaakt voor de herontwikkeling van het complex. Deze plannen zijn nooit tot realisatie gekomen. De huidige eigenaars hebben een nieuw, realistisch herontwikkelingsplan ontwikkeld dat door het gemeentebestuur is geaccordeerd. Dit plan wordt toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2 Bebouwingsstructuur

Historische opbouw

Het plangebied is gelegen in het oude deel van het stadsdeel Wyck, dat van oorsprong een Romeinse vesting is. Deze vesting werd in de 13de eeuw ommuurd. De Hoochbrugpoort of Duitse Poort vormde in de Middeleeuwen de belangrijkste toegangspoort op de oostelijke Maasoever. De huizen in dit gebied dateren overwegend uit de 17de (tweede helft) en 18de eeuw. Het Middeleeuwse Wyck is een ommuurd bruggenhoofd met twee toegangen naar het achterland. Vanaf de twee toenmalige stadspoorten (Martinuspoort en Duitse Poort) lopen de hoofdwegen rechtstreeks naar de Maasbrug (zie onderstaande kaart uit de *Atlas van Bleau (1652)*):



Aan het eind van de 19de eeuw verandert de eenvoudige stedenbouwkundige opbouw van Wyck ingrijpend door de komst van de spoorwegen en de ontmanteling van de vestingwerken. De vroege industrialisatie en de sterke economische binding van de stad met het buitenland geven de impuls tot de vroege aanleg van spoorlijnen. De eerste spoorverbinding dateert van 1853 en loopt van Maastricht naar Aken en van daaruit naar het Ruhrgebied. In de tweede helft van de 19de eeuw zijn diverse stedenbouwkundige plannen vervaardigd voor de uitleg van dit oostelijke stadsdeel na ontmanteling van de vesting. Een van de belangrijkste aspecten bij deze plannen is de positionering van het station, dat uiteindelijk wordt gepositioneerd in het verlengde van de Wyckerbrugstaat en Percée. De nieuwe hoofdas van de Stationsstraat wordt zeer ruim aangelegd met twee rijbanen, die door een dubbele rij bomen van elkaar gescheiden zijn. In het verlengde van de Stationsstraat wordt het tracé doorgetrokken tot aan de Sint Servaasbrug, waartoe verschillende panden zijn



afgebroken om nieuwe kruispunten in de Rechtsraat en de Lage Barakken te formeren. Vanaf de Sint Servaasbrug tot aan de Rechtstraat blijft de oorspronkelijke bebouwing echter behouden; de Wycker Brugstraat straat heeft op deze plek slechts een breedte van elf meter.

Huidige situatie

De bestaande Middeleeuwse structuur van Oud-Wyck is nog steeds intact. Dit gebied wordt, evenals de westelijke binnenstad van Maastricht, gekenmerkt door het sterk historische karakter met veelal smalle stratenprofielen. Ook is slechts in beperkte mate sprake van groen en beplanting in de openbare ruimte, waardoor sprake is van een stenig beeld. In het algemeen is er een sterke schakering van ruimtetypen: pleinen, binnenterreinen, straten en straatjes wisselen elkaar af. De bebouwingsstructuur van Oud-Wyck sluit aan op de smalle stratenprofielen: er is overwegend sprake van smalle en diepe percelen met bebouwing in hoofdzakelijk drie bouwlagen met kap. De rooilijnen liggen in de meeste gevallen direct aan de straat. Er is sprake van gesloten binnenterreinen.

In het plangebied is met name langs de Oeverwal op sommige plekken sprake van bredere percelen met bebouwing in de vorm van grotere (bedrijfs)panden. Aan de zijde van de aanpalende Rechtstraat, de Wycker Heidenstraat en de Wycker Pastoorstraat is meer het authentieke patroon zichtbaar met een smallere parcellering. Kenmerkend voor de binnenstad is ook het binnenterrein, dat in de huidige situatie nagenoeg volledig is volgebouwd met bedrijfsbebouwing en daardoor zijn oorspronkelijke karakter heeft verloren. Door sloop van deze in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing ontstaat weer een open binnenterrein dat past binnen de karakteristiek van de binnenstad.

De bebouwingsstructuur in en om het plangebied wordt met de uitvoering van dit herontwikkelingsplan gerespecteerd; met uitzondering van de niet-monumentale bedrijfsbebouwing blijven alle panden intact dan wel worden passend gerenoveerd, uitgebreid of herbouwd. Er wordt één nieuwe grondgebonden woning toegevoegd; het overige programma (16 woningen) wordt in de bestaande bebouwing gerealiseerd (zie verder in hoofdstuk 4 van deze toelichting).

3.3 Infrastructuur

Gemotoriseerd verkeer

In tegenstelling tot de westelijke binnenstad is Wyck goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het plangebied (ingang Oeverwal) is bereikbaar vanaf de Wycker Brugstraat (eenrichtingsverkeer) en vanaf de Oeverwal (tweerichtingsverkeer). Komend vanaf de Oeverwal kan het verkeer vanaf de kruising met de Wycker Brugstraat alleen rechtdoor in de richting van het (doodlopende) Cörversplein. De Wycker Heidenstraat en de Wycker Pastoorstraat zijn verboden voor autoverkeer.

Langzaam verkeer

Het plangebied is zeer goed ontsloten voor het langzaam verkeer. De meeste omliggende wegen en straten zijn goed bereikbaar en begaanbaar voor (brom)fietsers en voetgangers. Het Cörversplein is niet toegankelijk voor bromfietsers.

Openbaar vervoer

De stads- en streekbusdiensten van Veolia halteren op de Wilhelminasingel en de Sint Maartenslaan, op circa 350 respectievelijk 450 meter van het plangebied. Het NS-station (centraal) is gelegen op circa 550 meter van het plangebied. Hiermee is het plangebied goed ontsloten voor openbaar vervoer.



4 Planbeschrijving

4.1 Het bouwplan

Het door Mathieu Bruls Architect ontwikkelde stedenbouwkundig model voorziet in een herontwikkeling van het voormalige bedrijfsterrein van de brouwerij in een woongebied met enkele aanvullende functies die passend zijn binnen een binnenstedelijke omgeving. Op onderstaande tekening is het plan weergegeven. Op deze afbeelding is de ligging van het brouwhuis, het koelhuis/-toren, Villa Aubel (Oeverwal 3), dienstwoning (Oeverwal 4) en Poortgebouw (Oeverwal 7-9) aangeduid:



Hoofdropzet

Het plangebied is in de uitgangssituatie volledig bebouwd. Het centrale deel van het plangebied (de bestaande niet-monumentale bedrijfsbebouwing) wordt gesloopt, waarna een open binnenplein (de 'binnenhof' genaamd) ontstaat. Een binnenplein is een kenmerkende ruimtelijke eenheid voor de Maastrichtse binnenstad. Hiermee wordt de sfeer van de binnenstad voortgezet op deze vrijkomende industriële locatie. De binnenhof wordt het verbindend element in het plan. Via de centrale ingang aan de Oeverwal (de aanwezige poort in het Poortgebouw) kan het gebied met de auto worden betreden en kunnen de parkeerplaatsen behorende bij de woningen worden bereikt. Ter plaatse van de Borstelpoort (een onderdoorgang van het woongebouw aan de Wycker Pastoorstraat 7 die niet tot het plangebied behoort) kan de parkeerplaats bij dat pand worden bereikt. Deze poort vormt verder geen ingang voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. Tenslotte wordt een nieuw ingang gerealiseerd aan de Wycker Heidenstraat. Deze is niet bedoeld voor autoverkeer omdat de Wycker Heidenstraat is afgesloten voor autoverkeer. De binnenhof zal op gezette tijden ook toegankelijk zijn voor passanten; dit met name in verband met

de museale functie die in een deel van het brouwhuis zal worden gerealiseerd. Hierdoor krijgt de binnenhof ook een beperkte semi-openbare functie. Parkeren op het binnenhof is niet toegestaan. De bestaande percelen Oeverwal 10, 11 en 12 (grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied) krijgen als gevolg van de ontwikkeling van dit gebied een stukje perceel (achtererf binnen de woonbestemming) erbij. Bij perceel Oeverwal 12 mag in een deel van dit achtererfgebied een uitbreiding van hoofdgebouw plaatsvinden; dit heeft de maken met de wens van de gemeente om op deze plek een stevige bouwmassa te creëren in de vorm van een muur. De muur (maximale hoogte 6,5 meter) biedt daardoor ook mogelijkheid voor een aanbouw van het hoofdgebouw; de bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 4,5 meter.

Alle nieuw te realiseren functies worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, met uitzondering van één nieuw te bouwen grondgebonden woning, gelegen tussen het brouwhuis en de koeltoeren. Op enkelen plaatsen wordt bestaande bebouwing uitgebreid of herbouwd. Er wordt in alle gevallen aangehaakt op het stedelijk weefsel in het plangebied en zijn directe omgeving, rekening houdend met de monumentale waarde en uitstraling van het brouwhuis (Rijksmonument) en het koelhuis/-toren (gemeentelijk monument). In het navolgende is per functie (wonen, horeca, detailhandel, museum) aangegeven hoe deze is ingepast in het plangebied.

Woonfunctie

De zeven woningen in het topsegment zijn typologisch verdeeld in drie grondgebonden woningen (waarvan twee woningen bestaande gebouwen zijn die worden gerenoveerd en één nieuw te bouwen woning) en vier gestapelde woningen (alle in bestaande gebouwen die worden gerenoveerd). Aan de Oeverwal worden de panden 'Villa Aubel' en de 'Dienstwoning' gerenoveerd tot twee grondgebonden woningen. De derde grondgebonden woning wordt nieuw gebouwd in drie bouwlagen ten zuiden van het brouwhuis. Van de gestapelde woningen wordt één woning gerealiseerd op de bovenverdieping van het brouwhuis. De overige drie gestapelde woningen worden in het te renoveren koelhuis/-toren gerealiseerd; daarbij wordt een deel van de gesloopte bedrijfsbebouwing teruggebouwd om voldoende ruimte te creëren voor de woningen. De tien (zelfstandige) studenteneenheden worden gerealiseerd op de verdiepingen van het te renoveren Poortgebouw.

Horeca

Op twee plaatsen in het plangebied worden kleinschalige horecafuncties ontwikkeld. Op de begane grond en in de kelder van het Poortgebouw wordt horeca van categorie 1 (winkelondersteunende horeca) gerealiseerd in combinatie met een detailhandelfunctie. Indien deze functies op de begane grond niet rendabel blijken te zijn dient deze bouwlaag een andere functie te krijgen. Er is in de regels bij dit plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ruimte om te bouwen tot al dan niet zelfstandige studenteneenheden. Mocht sprake zijn van zelfstandige eenheden dan zal ook de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' moeten worden gevolgd. De tweede horecafunctie wordt gevestigd in het gebouw van het brouwhuis; het betreft hier een horecafunctie van categorie 2 (bijvoorbeeld restaurant of broodjeszaak). Deze functie kan meeliften met de museale functie die op de verdieping van het brouwhuis wordt gerealiseerd.

Detailhandel

De detailhandelfunctie wordt gerealiseerd op begane grond van het Poortgebouw in combinatie met de winkelondersteunende horecafunctie.

Museum

Op de eerste verdieping van het brouwhuis wordt een klein museum ingericht gericht op de productiewerkzaamheden van de voormalige brouwerij 'De Ridder' en de historische achtergrond van dit gebied. Dit museum zal op verzoek (reservering) geopend zijn. In dit museum kan ondergeschikte detailhandel plaatsvinden ten behoeve van de verkoop van aan de tentoonstelling gerelateerde souvenirs of gadgets.



4.2 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen 2011' (zie tevens paragraaf 2.3 van deze toelichting) en toegevoegd als bijlage bij de regels van dit plan. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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

Het plangebied is gelegen in de A1-zone. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie (op maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is (zie tevens opmerking over het parkeerfonds verderop op deze pagina). Volgens de 'Parkeernormen 2011' gelden de volgende normen op deze A1-locatie:

Functie	Norm cf. Parkeernormen 2011	Aantal eenheden of oppervlakte	Aantal parkeerplaatsen
Woningen > 90 m ²	1,3 p.p. per woning	7	9,1
Kamerverhuur (studentenhuisvesting)	0,4 p.p. per eenheid	10	4
Horeca	5,0 per 100 m ² b.v.o.	150 m ²	7,5
Museum	0,4 per 100 m ² b.v.o.	100 m ²	0,4
Detailhandel	3,0 per 100 m ² b.v.o.	50 m ²	1,5
Totaal			22,5 ≈ 23

Binnen 150 meter van het plangebied zijn parkeervoorzieningen voor vergunninghouders aanwezig. Echter, de bezettingsgraad van deze voorzieningen is dermate hoog dat de parkeerbehoefte voor bewonersparkeren binnen het plangebied zal moeten worden opgelost. In totaal zijn voor de woonfuncties 13,1 (afgerond 14) parkeerplaatsen noodzakelijk. Binnen het plan kan deze behoefte slechts gedeeltelijk worden opgelost, omdat het binnengebied vanuit esthetische (rust, beleving binnenhof, uitstraling) en gebruiksoverwegingen (brandweer, vrije doorloop) gevrijwaard dient te blijven van geparkeerde auto's.



Voor vier van de 14 parkeerplaatsen is in het plangebied onvoldoende ruimte beschikbaar. Deze zullen òfwel particulier elders in de omgeving worden gehuurd òfwel middels een afdracht aan het gemeentelijke parkeerfonds worden gecompenseerd. De gemeente kan met de gelden in het parkeerfonds openbare parkeerplaatsen in de omgeving realiseren.

Op het nevenstaande kaartje zijn de tien parkeerplaatsen die binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden, weergegeven.

Voor de horeca-, detailhandel- en museumfunctie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig binnen 150 meter van het plangebied in de vorm van betaald parkeren. Ook is in de directe nabijheid (>150 meter) de parkeergarage 'Griend' gelegen. Voor deze functies is derhalve voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied voorhanden.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als



op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Watertoets

Het plangebied is in de huidige situatie volledig bebouwd. De in het binnengebied gelegen bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervangen door verharding of bebouwing (er wordt in dit geval er vanuit gegaan dat de vergroting van de achtererven behorende bij de panden Oeverwal 10, 11 en 12 niet leidt tot aanleg van tuinen, maar dat deze verhard zullen blijven; indien dit niet het geval is, is zelfs sprake van afname van verhard oppervlak). Bij de uitvoering van dit plan is derhalve geen sprake van toe- of afname van name van bebouwd of verhard oppervlak. Daarmee valt het plan onder de ondergrens (toename verharding minimaal 2.000 m²) voor het doorlopen van de watertoets.

Bodem en grondwater

Bodemopbouw en grondwater

Het plangebied ligt op 50 meter +NAP. De bovenste vijf meter van de bodem vormen de deklaag. Deze deklaag bestaat uit löss (Formatie van Twente) en is matig doorlatend. Binnen deze deklaag ligt het grondwaterpeil op circa 4 meter beneden maaiveld; het grondwater stroomt in westelijke richting. Onder de deklaag liggen goed doorlatende grond- en zandafzettingen (dit is de zone vanaf 5 tot 13 meter beneden maaiveld). Het eerste en tweede watervoerend pakket bevinden zich in de zone van 13 tot 118 meter beneden maaiveld.

Bodemverontreiniging

Uit het milieuhygiënisch bodemonderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied sprake is van licht verhoogde concentraties van zware metalen, PAK, minerale olie en PCB's. De milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grondwater voldoet aan de eisen die gesteld worden ten aanzien van de beoogde functies. De bodem en het grondwater leveren geen belemmering op voor eventuele infiltratieoplossingen.

Watersysteem: huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

In het plangebied zijn geen speciale voorzieningen aanwezig voor de afvoer van het hemelwater. Het plangebied is geheel bebouwd en/of verhard. Het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing en de verharding wordt afgevoerd via het riool.

Berekening voorziening hemelwaterafvoer

Voor de berekening van de hemelwaterafvoer is gerekend met de te realiseren bebouwing (dakoppervlakken) en verharding.

Type oppervlak	Oppervlakte
Bebouwing (daken)	1.191 m ²
Verharding	726 m ²
Totaal	1.917 m²

Bij de berekening van de hoeveelheid hemelwater wordt de vuistregel (formule) van het waterschap Roer en Overmaas aangehouden.



Berekening hoeveelheid hemelwater bij 25-jaarsbui (35 mm hemelwater in 45 minuten):
 $0.035 \text{ m} * 1.917 \text{ m}^2 = 67 \text{ m}^3$ in 45 minuten.

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 100-jaarsbui (45 mm hemelwater in 30 minuten):
 $0.045 \text{ m} * 1.917 \text{ m}^2 = 86 \text{ m}^3$ in 30 minuten.

Resumerend wordt bij afkoppeling van hemelwater gerekend met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van 67 m^3 die valt in 45 minuten. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van een 100-jaarsbui met 86 m^3 hemelwater.

Situatie

Het plangebied is gelegen in de historische binnenstad van Maastricht. In de huidige situatie is het plangebied en omgeving geheel verhard; in de nieuwe situatie bestaat de mogelijkheid dat één of enkele tuin(en) onverhard word(t)(en) aangelegd. In dat geval is al sprake van een verbetering van de huidige situatie als het gaat om hemelwaterverwerking. In het plangebied is, vanwege de matige doorlatendheid, toepassing van infiltratievoorzieningen geen goede optie. Bovendien is er fysiek geen ruimte om infiltratie- of bergingsvoorzieningen in het plangebied te realiseren. De bestaande situatie heeft daarnaast nooit geleid tot wateroverlast in dit gebied. Mede omdat het gebied volledig verhard is en blijft, blijft de bestaande situatie intact en wordt hemelwater via de bestaande riolering afgevoerd.

5.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Zoals reeds in paragraaf 2.1 is aangegeven is het plangebied niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. De herontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de Natura 2000-gebieden die aansluitend aan de stad zijn gelegen.

Soortenbescherming

Het plangebied is volledig bebouwd met industriële bebouwing. Er zijn geen bomen of andere groenelementen aanwezig. De bebouwing aan de zijde van de Oeverwal die deel uitmaakt van het plangebied is in goede staat en is thans in gebruik als tijdelijke kantoor- of woonruimte. De industriële bebouwing van het binnenterrein wordt op dit moment gesloopt, met uitzondering van het brouwhuis (Rijksmonument) en het koelhuis (gemeentelijk monument). Na de sloop komt het binnenterrein vrij te liggen. De monumentale panden zijn bouwkundig goed afgesloten waardoor beschermde soorten geen toegang hebben tot het gebouw. Mede gelet op de ligging langs een van de hoofdwegen van het stadscentrum en de dynamische hoogstedelijke omgeving met een zeer intensief gebruik vormt dit gebied geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten.



5.3 Geluid

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

Wet geluidhinder

Het voorliggende plan voorziet in de planologisch-juridische vertaling van een woongebied met enkele ondergeschikte functies in de vorm van horeca, detailhandel en een museum. Met name de woonfunctie is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing.

Wegverkeerlawaai

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van enkele wegen. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai moet worden uitgevoerd om te bepalen of de geluidbelasting op de nieuwe woonfuncties voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Onderzoek

Door bureau dGmR is het onderzoek 'Bestemmingsplan De Ridder Maastricht, Akoestisch onderzoek wegverkeer,' M.2014.1205.00.R001, d.d. 16.03.2015, separate bijlage 2) uitgevoerd. De uitgangspunten van het onderzoek zijn na te lezen in de rapportage. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- vanwege het wegverkeer op de Wilhelminabrug, de Wilhelminasingel en de Maasboulevard wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschreden;
- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Oeverwal bedraagt maximaal 50 dB (exclusief correctie);
- de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB (exclusief correctie).

Het plan voldoet tevens aan het gemeentelijk geluidbeleid, omdat:

- het wijzigen van het bestemmingsplan voor de omgeving niet zal leiden tot hogere geluidniveaus; eerder zal sprake zijn van lagere geluidniveaus omdat een bestaande bedrijfsbestemming komt te vervallen;
- toename van het aantal geluidgehinderden niet aan de orde is;
- de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden; bovendien wordt voldaan aan het gebiedsgericht geluidniveau van 43-53 dB Lden voor de gebiedstypering 'Centrum';
- er worden geen andere eisen geteld ten aanzien van de aanwezigheid van geluidluwe zijnde en akoestisch gunstig indelen.

Resumerend wordt gesteld dat voor de beoogde planontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege het milieuaspect geluid.



Industrielawaai

In het plangebied is niet gelegen binnen de nieuwe geluidzone 50-55 dB(A) van Sappi. Een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder in relatie tot industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

Binnen de zone van een spoorweg dient de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen te voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen of spoorwegen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor railverkeerslawaaï. Een toetsing aan de Wet geluidhinder in relatie tot railverkeerslawaaï is hierdoor niet noodzakelijk.

Een goede ruimtelijke ordening

Naast een eventuele toets aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor detailhandel, restaurants en musea zijn in de VNG-publicatie specifieke milieucategorieën opgenomen. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven:

(Deel)functie	Milieucategorie	Maatgevende afstand
Detailhandel	1	10 meter (geluid)
Restaurants	1	10 meter (geur en geluid)
Museum	1	10 meter (geluid)

Voor deze drie functies geldt normaliter een afstand van 10 meter tot gevoelige functies in acht moet worden genomen. Voor ontwikkelingen in een zogenaamd 'gemengd gebied' gelden echter andere richtafstanden. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. In casu betekent dit een verlaging van de genoemde 10 meter naar 0 meter. Bij een gemengd gebied kan bijvoorbeeld gedacht worden aan stadscentra, dorpskernen, winkelcentra en zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen. Het plangebied is gelegen in een druk een stadscentrum met een zeer hoge dichtheid aan functies; derhalve is het aan te merken als een gemengd gebied. Er hoeft derhalve geen afstand in acht te worden genomen ten aanzien van de beoogde detailhandel-, museum- en restaurantfunctie in het plangebied. Het aspect geluid levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

5.4 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Door Royal Haskoning BV is het 'Verkennend bodemonderzoek Oeverwal te Maastricht, terrein voormalige stadsbrouwerij 'De Ridder'' (rapportnr. BC9699-101-10, d.d. 04.04.2014, separate bijlage 4) uitgevoerd. Voor de gevolgde systematiek wordt verwezen naar de rapportage. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek kort weergegeven.



Grond en grondwater

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond, tot de maximaal geboorde diepte van 2,0 meter beneden maaiveld licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK, minerale olie en PCB's worden aangetoond. In het grondwater wordt een licht verhoogd concentratie gemeten. Bij eventueel grondverzet op de locatie in het kader van de herinrichting is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de kwaliteit van de grond (na indicatieve toetsing) aan de bodemfunctieklaasie industrie voldoet. Aan de hand van de aangetroffen concentraties is voor mogelijk grondverzet de voorlopige veiligheidsklasse bepaald als "Basisklasse". Gezien de historie en het voormalige gebruik van de onderzoeklocatie werden verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde maar binnen de gebiedseigen waarden verwacht. De hypothese "onverdachte locatie" blijft gezien de resultaten gehandhaafd, omdat de aangetoonde concentraties passen bij de gebiedseigen bodemkwaliteit.

Asbest

Tijdens de uitvoering van veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de bodem. Uit de resultaten van de asbestanalyses blijkt dat in de bodem geen asbest is aangetroffen. De hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor de aanwezigheid van asbest blijft gehandhaafd.

Op basis van de aangetroffen analyseresultaten zijn geen beperkingen ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor deze planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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



Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes (Btev); dit besluit is tot op heden nog niet in werking getreden.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de toenmalige Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Analyse plangebied

Door dGmR is de rapportage 'Externe veiligheid De Ridder Maastricht' (rapportnummer M.2014.1205.00.N001, d.d. 16.03.2015, separate bijlage 3) opgesteld. De bovengenoemde risicobronnen zijn geïnventariseerd in relatie tot het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas is de enige risicobron waarvoor geldt dat het plangebied in de invloedsgedebied ligt. Het plangebied ligt op 15 meter afstand van de oever van de Maas. Theoretisch is ook het transport van gevaarlijke stoffen langs de Franciscus Romanusweg als risicobron te beschouwen, maar aangezien het transport van gevaarlijke stoffen langs deze weg dermate beperkt is (10^{-8} risicocontour bedraagt 0 meter), is deze niet relevant voor het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Voor het gevaarlijk transport over de Maas geldt ter plaatse van het plangebied een 10^{-6} -risicocontour van 0 meter ter plaatse van de begrenzingslijn van de vaarweg. Het plangebied ligt buiten deze begrenzingslijn, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor



het plan. Daarnaast zal in de Regeling basisnet (in werking vanaf 1 april 2015) geen plasbrandaandachtsgebied worden opgenomen voor vaarwegen. Eden hiervoor is dat op deze plek reeds een vrijwaringszone van kracht is (van 25 meter, vanuit het Barro). Het plangebied is deels binnen deze vrijwaringszone gelegen. Omdat, in afwijking van de regels voor plasbrandaandachtsgebieden bij de basisnetten Weg en Spoor, bij basisnet Water geen extra bouweisen voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gelden die in een vrijwaringszone liggen, vormt dit geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico is in het ontwerp voor het basisnet Water aangegeven dat indien de personendichtheid lager is dan 1.500 personen/hectare dubbelzijdig of 2.250 personen/hectare enkelzijdig het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht is hierop aangesloten. De dichtheid van personen in het plangebied varieert van 25 tot 120 personen/hectare. Dit is ruim een factor 10 lager dan de genoemde ondergrens. Er is daarom afgezien van een berekening. De hoogte en verandering van het groepsrisico dient verantwoord te worden door het bevoegd gezag. De rapportage bevat tevens een aanzet tot de verantwoordingsplicht van de gemeente Maastricht.

Verantwoording groepsrisico (gemeente Maastricht)

In het kader van externe veiligheid van vervoer gevaarlijke stoffen, buisleidingen, transport over spoor, weg en water is het groepsrisico verantwoord. Ongevallen met het transporteren van gevaarlijke stoffen zijn schaars, maar hebben in potentie een grote omvang. Het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn aan activiteiten die brand of explosies kunnen veroorzaken en aan activiteiten die bij brand gevaarlijk kunnen zijn of schadelijk kunnen zijn voor het milieu. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. De risico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

De planontwikkeling leidt tot beperkte toename van het aantal aanwezigen. Dit is met name het geval in de nachtperiode. Er is geen sprake van een significante wijziging van het groepsrisico. Het plangebied kan gekenmerkt worden als een 'drukke woonwijk'. Conform de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico hoort hier een personendichtheid van 70 per hectare bij. Zoals aangegeven ligt deze dichtheid ver beneden de 1.500 personen/hectare waarvoor nog geldt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Er is bovendien geen sprake van realisatie van een functie waarbij sprake is van verminderd zelfredzame personen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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



binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Gelet op het bovenstaande is het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van het bouwplan op de beoogde locatie voorsnog geen belemmering.

5.6 Luchtkwaliteit

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

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);

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

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Deze concentraties liggen ver beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend.

Plangebied

Woningen zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking



hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In het voorliggende plan worden 17 woningen gerealiseerd. Dit woningaantal ligt ver beneden de aangegeven NIBM-grens van 1.500 woningen. Daarbij is de aanwezigheid van een bedrijfsbestemming in de bestaande situatie niet mee beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota “Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Plangebied/juridische regeling

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In en om het plangebied zijn archeologische vindplaatsen aanwezig. Conform de systematiek van het ‘Maastrichts Erfgoed’ (voor nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze toelichting) dient in de gebieden die binnen een straal van 50 meter van bekende archeologische vindplaatsen gelegen zijn, voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek plaats te vinden. Uitzondering vormen ontwikkelingen die plaatsvinden in gebieden waar sprake is van vervangende bouwwerken op bestaande bebouwde oppervlakken of bestaande funderingen. Het archeologisch beschermingsregime is via de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Het plangebied ligt binnen een archeologische beleidszone a, de zgn. ‘zero-tolerancezone’. Alle werkzaamheden die de bodem dieper dan 40 cm verstoren, moeten hier voorafgegaan worden door archeologisch onderzoek. Aangezien de plannen zodanig zijn aangepast dat enkel bodemverstoring dieper dan 40 cm onder bestrating in de vorm van paalfunderingen plaats zal vinden, kan van archeologisch onderzoek worden afgezien. Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij het bevoegd gezag.



5.7.2 Cultuurhistorie

Zoals in hoofdstuk 3 van deze toelichting reeds is aangegeven zijn in het plangebied één Rijksmonument en een aantal gemeentelijke monumenten gelegen. Deze worden niet aangetast als gevolg van deze herontwikkeling. Het Rijksmonument wordt middel van de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangeduid. Dit is puur ter signalering; de bescherming van het Rijksmonument verloopt via de Monumentenwet. De gemeentelijke monumenten (in dit geval aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk') zijn als zodanig vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

Het initiatief betreft de realisering van lichtgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen in het stadscentrum van Maastricht waar al een bepaald constant lichtniveau aanwezig is. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen lichthinder voor naastgelegen functies.

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'De Ridder' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

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

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en positionering, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 12)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 5);
- algemene bouwregels (art. 6): in dit artikel zijn bepalingen omtrent ondergronds bouwen opgenomen; dit is toegestaan tot een diepte van één bouwlaag daar waar hoofd- en bijgebouwen zijn toegestaan (mits rekening wordt gehouden met de archeologische eisen uit de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'). Daarnaast is een verbod op de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen;
- algemene gebruiksregels (art. 7): hierin worden enkele vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden voor zover deze niet al bij een specifieke bestemming zijn uitgesloten. Het is wettelijk verboden in strijd te handelen met het



bestemmingsplan (conform artikel 2.1 Wabo), maar deze aanvullende regeling in het bestemmingsplan is bedoeld om verboden gebruik te specificeren (om interpretatieverschillen te voorkomen) en/of het verbod op bepaalde ongewenste vormen van gebruik die kunnen voorkomen in het plan te benadrukken.

- algemene aanduidingsregels (art. 8): hierin is een beschermende regeling opgenomen voor de 'vrijwaringszone - vaarweg' in verband met de bescherming en vrijwaring van grote rivieren. Deze aanduiding is in dit plan puur theoretisch daar het gebied binnen het plangebied reeds volledig is bebouwd.
- algemene afwijkingsregels (art. 9): hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10%, positionering van aan-, uit- en bijgebouwen, het bouwen van een antennemast en uitstekende bouwdelen/plaatselijke verhogingen;
- algemene wijzigingsregels (art. 10): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen, parkeernormen en antennebeleid. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- overige regels (art 11): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.
- algemene procedureregels (art. 12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

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

De regels bevatten ook twee bijlagen, te weten de 'Parkeernormen 2011' van de gemeente Maastricht en fragmenten uit de rapportage aangaande archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied. Naar beide documenten wordt in de bestemmingsregels verwezen.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 6) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen

Deze bestemming rust op het gehele plangebied en maakt de realisering van 17 woningen mogelijk. Daar waar dit op de verbeelding is aangegeven mogen gestapelde woningen worden gerealiseerd. Ook zijn op enkele plekken afwijkende functies toegestaan (horeca 1 en 2, detailhandel en een museumfunctie).

In de bouwregels is het binnenterrein vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – binnenhof'. Daarmee kan worden bewerkstelligd dat de binnenhof gevrijwaard blijft van aan-, uit- en bijgebouwen en van parkeren. Ook is de binnenhof van belang in verband met de positionering van voorgevels van woningen. Voorgevels dienen aan de naar de binnenhof gekeerde bouwgrens te worden gerealiseerd of naar de openbare weg gekeerd te zijn.



Dakterrassen mogen alleen gerealiseerd worden op plekken waar dit op de verbeelding is aangegeven.

In functioneel opzicht zijn binnen de woonbestemming aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid is alleen via een afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk. Een guesthouse is rechtstreeks toegestaan tot twee kamers; kamerverhuur is primair alleen toegestaan indien de verhuurder er zijn hoofdverblijf heeft tot twee kamers. Er zijn voorts afwijkingsmogelijkheden (onder voorwaarden) opgenomen voor mantelzorg, woningsplitsing en aanvullende mogelijkheden voor kamerverhuur. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend aan-, uit- en bijgebouwen worden opgericht.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor B&W ten behoeve van de realisering van twee extra gestapelde woningen op de begane grond van het Poortgebouw op de plek waar conform dit bestemmingsplan rechtstreeks detailhandel en horeca van categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid is voorzien van een aantal randvoorwaarden, waarvan de twee belangrijkste zijn dat de woningen passen binnen de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg en de stedelijke programmering van de gemeente Maastricht.

Artikel 4: Dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurerfgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. In dit plangebied is sprake van archeologische en cultuurhistorische waarden. Op het archeologisch vlak is het plangebied gelegen in een 'archeologische zone a'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding (swr-a). Deze aanduiding houdt in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze (archeologisch meest gevoelige) zone, afhankelijk van de verstoringsdiepte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied.

Voor de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden 'dominante bouwwerken' en 'cultuurhistorisch attentiegebied' zijn respectievelijk de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' en 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied' opgenomen. Het betreft hier panden respectievelijk ensembles van panden die samen een waardevolle cultuurhistorische eenheid vormen. Ook hiervoor zijn beschermende regelingen opgenomen.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het College van Burgemeester en Wethouders om deze genoemde aanduiding(en) (deels) van de verbeelding te halen. De regels zijn verbonden aan een omgevingsvergunningstelsel. De toets van plannen aan archeologische en cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Het voorliggende initiatief is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro.

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



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Vanwege ontbreken van Rijksbelangen en het feit dat de regio instemt met het te ontwikkelen woningbouwprogramma is ervoor gekozen geen vooroverleg te voeren met Rijk en provincie Limburg. Wel is het bestemmingsplan voor een wateradvies toegezonden aan het Waterschap Roer en Overmaas.

Het bestemmingsplan is daarnaast d.d. 08.04.2015 besproken met de Brandweer Zuid-Limburg. In dit overleg heeft de brandweer aangegeven dat minimaal twee vluchtwegen beschikbaar dienen te zijn in het plangebied; hiervoor zullen de entrees aan de Oeverwal en de Wycker Heidenstraat worden benut. Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig (blijkens het in dit kader uitgevoerde onderzoek). Daarmee zijn de aandachtspunten op het gebied van ruimtelijke ordening ten aanzien van brandweer gerelateerde aspecten voldoende onderzocht.

9.2 Communicatie met omwonenden

In het principeakkoord van het College van Burgemeester en Wethouders is aangegeven dat aandacht besteed dient te worden aan communicatie met de bewoners en overige gebruikers in de directe omgeving van het plangebied. De dato 26 februari 2015 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden inzake voorliggend plan en is het plan gepresenteerd door de initiatiefnemer en de architect. Daarnaast is ook een planning besproken inzake sloop- en bouwwerkzaamheden. Tijdens deze bijeenkomst is de beoogde planontwikkeling positief ontvangen door de buurt.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

P.M.