

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8

Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Europees en Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	20

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	26
3.1 Ligging van het plangebied	26

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen	34
4.1 Bouwprogramma	34
4.2 Realisatie woningen	35
4.3 Ontsluiting locatie	35
4.4 Parkeren	36

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	37
5.1 Water	37
5.2 Geluid	38
5.3 Bodem	41
5.4 Flora en fauna	42
5.5 Externe veiligheid	43
5.6 Luchtkwaliteit	45

5.7 Archeologie	46
5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden	48
5.9 Kabels en leidingen	48
<hr/>	
Hoofdstuk 6 Planopzet / juridische aspecten	49
6.1 Feitelijke planopzet	49
6.2 Juridische planopzet	49
<hr/>	
Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	52
Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	53
9.1 Wettelijk vooroverleg	53
9.2 Zienswijze ex art. 3.8 Wro	53
Bijlage 1: Reacties vooroverleg	54
Bijlage 2: Zienswijze(n) en beantwoording	55

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1A:

Woonmilieus in Zuid-Limburg, Companen, rapportnummer 3700.107/g, d.d. 16.01.2014;

Separate bijlage 1B:

Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2, Atrivé, rapportnummer 1300450, d.d. 25.10.2014;

Separate bijlage 1C:

Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland, Stec groep, d.d. 15.05.2015;

Separate bijlage 2:

Verkennd bodemonderzoek Floretruwe (ong.) te Maastricht – Zouwdalveste (fase 2), BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 16421.BKK, d.d. 30.09.2016;

Separate bijlage 3:

Quickscan ecologische waarden Zouwdalveste fase 2 (ong.) te Maastricht, Ecolybrium, rapportnummer 16-108, d.d. 10.10.2016;

Separate bijlage 4:

Zouwdalveste fase 2 Maastricht, gemeente Maastricht, proefsleuven (IVO-P); evaluatie- en selectierapport, ArcheoPro, rapportnummer 17028, juni 2017.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

In 2003 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maastricht het buurtontwikkelingsplan (BOP) ‘Manjefiek Malberg’ opgesteld. In dit programma zijn maatregelen opgenomen die moeten leiden tot de herstructurering van de wijk Malberg. Deze maatregelen bestaan onder andere uit de sloop van ongewenste en qua woningprogrammering gedateerde meergezinswoningen (portiek- en galerijwoningen), waar in de veranderende woningmarkt steeds minder vraag naar is.

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de locatie ‘Musketruwe’, gelegen aan de noordwestrand van Maastricht. In het gebied, gevormd door het plan ‘Musketruwe fase 1’ en het voorliggende plangebied, bevonden zich 240 sociale huurappartementen (portiek- en galerijwoningen). Deze woningen droegen qua ruimtelijke uitstraling niet bij aan een hoogwaardig woonmilieu. Bovendien is de vraag naar dit type woningen de afgelopen jaren flink afgenomen. De Musketruwe is derhalve in het BOP ‘Manjefiek Malberg’ aangewezen als ontwikkelgebied. Ten oosten van het onderhavige plangebied zijn in een eerder stadium reeds 96 sociale huurappartementen gesloopt. Voor deze gronden is op 26 juni 2012 het bestemmingsplan ‘Musketruwe fase 1’ vastgesteld. Middels de vaststelling van dat bestemmingsplan werden ten oosten van het onderhavige plangebied 51 grondgebonden woningen (waaronder 12 twee-onder-één-kapwoningen en 39 rijwoningen) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn inmiddels opgeleverd.

Eind 2014/begin 2015 zijn in het onderhavige plangebied de resterende 144 sociale huurappartementen gesloopt. In het voorliggende bestemmingsplan worden binnen het onderhavige plangebied 84 grondgebonden koopwoningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee wordt verder vormgegeven aan de herontwikkeling van Malberg tot een hoogwaardig woonmilieu.

1.1.2 Structuur bestemmingsplan

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 bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht.

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). 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.bpZouwdalvestefas2-ow01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

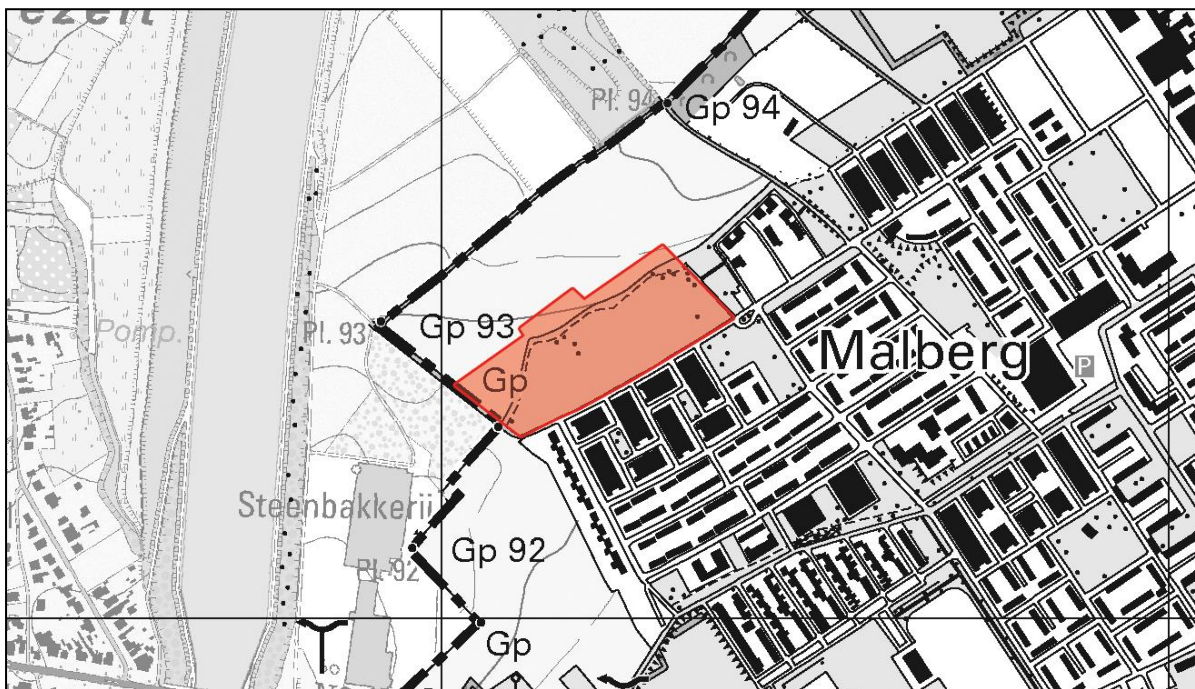
Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestrand van de gemeente Maastricht. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Zouwdalveste fase 2' heeft een oppervlakte van 26.467 m² en is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door het agrarische en groene buitengebied van het Zouwdal;
- aan de oostzijde door de Goedendagruwe. Dit is de meest westelijke woonstraat die onderdeel uitmaakt van het voornoemde plangebied 'Musketruwe fase 1';
- aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Floretruwe;
- aan de westzijde grenst het plangebied aan een strook die de scheiding vormt tussen het plangebied en de landsgrens tussen Nederland en België.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummers 1100, 1964 en 3222. De begrenzing van het plangebied is op onderstaande topografische kaart weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Malberg en Oud Caberg' (vastgesteld door de raad d.d. 08.11.2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 20.03.2006).

De gronden binnen het plangebied zijn in dit vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Woongebied' (oranje kleur op het onderstaande kaartje) en 'Groen- en watervoorzieningen (G)' (groene kleur op het onderstaande kaartje). Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart (thans verbeelding) van het bestemmingsplan 'Malberg en Oud Caberg' weergegeven. Het onderhavige plangebied is hierop met een rode omlijning aangeduid.



Bestemming 'Woongebieden Wg'

Het grootste gedeelte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Malberg en Oud Caberg' bestemd tot 'Woongebieden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a) woondoeleinden, waarbij in het linker vak van de op de plankaart aangegeven matrix per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak als een scheidingslijn het type bebouwing is aangegeven;
- b) aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordeleinden, ateliers en galeries;
- c) een (eet)café, uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding '?' op de plankaart;
- d) tuinen en erven;
- e) wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- f) nuts- en (ondergrondse) afvalvoorzieningen;
- g) groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- h) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- i) gebouwen;

- j) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aanduiding 'te ontwikkelen woongebieden'

Naast deze algemene doeleinden, zijn de gronden binnen het onderhavige plangebied welke tot 'Woongebieden (Wg)' zijn bestemd aangeduid als 'te ontwikkelen woongebieden'. Deze aanduiding geeft aan dat op deze gronden, in tegenstelling tot de andere gronden welke bestemd zijn tot 'Woongebieden (Wg)', nieuwe woningen mogen worden opgericht.

Bestemming 'Agrarisch gebied (Ag)'

Aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn twee stroken grond gelegen die in het vigerende bestemmingsplan 'Malberg en Oud Caberg' bestemd zijn tot 'Agrarisch gebied (Ag)'. Binnen deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- a) agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b) ontwikkeling, herstel en behoud van natuur en ecologische waarden;
- c) extensief recreatief medegebruik;
- d) volkstuinen, uitsluitend binnen het op de plankaart met de aanduiding '(vt)' aangegeven vlak;
- e) ontsluitingswegen;
- f) (aanleg van) paden en verhardingen;
- g) waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen.

Bestemming 'Groen- en watervoorzieningen (G)'

De overige delen van het plangebied, welke niet tot 'Woongebieden (wg)' of 'Agrarisch gebied (Ag)' zijn bestemd, zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Malberg en Oud Caberg' bestemd tot 'Groen- en watervoorzieningen (G)'. Binnen deze bestemmingen zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- a) groenvoorzieningen;
- b) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- c) openbare nuts- en langzaam verkeersvoorzieningen;
- d) paden en incidentele parkeervoorzieningen, alsmede voorzieningen zoals bedoeld in artikel 4, lid 3 'Uitgangspunten groen- en verkeersstructuur en ruimtelijke structuur onder b; (*niet van toepassing op het voorliggende plangebied*);
- e) speelvoorzieningen;
- f) privégroen, uitsluitend binnen het op de plankaart met de aanduiding '(P)' aangegeven vlak;

met de daarbij behorende:

- g) gebouwen;
- h) verhardingen;
- i) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het grootste gedeelte van het onderhavige plangebied is binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Malberg en Oud Caberg' bestemd tot 'Woongebied (Wg)'. Binnen deze gronden is het realiseren van nieuwe woningen, onder voorwaarden, toegestaan. Op deze wijze is rekening gehouden met woningbouw op deze locatie. Het onderhavige bouwplan voorziet echter ook woningen binnen de tot 'Groen- en watervoorzieningen (G)' bestemde gronden. Omdat het stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie niet past binnen de kader van het vigerend bestemmingsplan, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor de realisatie van 'Zouwdalveste fase 2'. Dit 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 Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling 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 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.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees en Rijksbeleid

2.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,5 kilometer, bevindt zich het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op de onderstaande luchtfoto is dit Natura2000-gebied middels een rode kleur aangeduid. Het plangebied is middels een gele cirkel aangeduid.



Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en het Natura2000-gebied 'Grensmaas' en het feit dat zich tussen het plangebied en het Natura2000-gebied diverse (stedelijke) functies bevinden, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die in het onderhavige plangebied plaatsvinden geen effect zullen hebben

op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. Nader onderzoek inzake de ecologische gebiedsbescherming kan derhalve achterwege blijven.

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn verwoord in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

2.1.2 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. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend

bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder 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.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Jurisprudentie

Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 24 december 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201405237/1/R2) waarin acht woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van acht woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Hoewel de Afdeling geen bovengrens vaststelt voor wat betreft het maximaal aantal woningen dat niet als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ wordt beschouwd, kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan, dat in de realisatie van 84 woningen voorziet, wel als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Trede 1: regionale behoefte

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De regionale behoefte voor wat betreft woningbouw is, na zorgvuldig onderzoek, vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). In deze structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen drie regio’s: Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek. Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Maastricht-Heuvelland.

Ter voorbereiding op de vaststelling van de SVWZL heeft een aantal onderzoeken plaatsgevonden waarmee voor de regio Maastricht-Heuvelland de toekomstige woningmarktontwikkeling is onderzocht. In het navolgende worden de SVWZL en het Woonprogramma Maastricht aangehaald en wordt de regionale behoefte aan de woningen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt verwoord.

Voor de gemeente Maastricht is in de SVWZL een prognose van de huishoudensontwikkeling vastgelegd en is hieraan een kwantitatieve transformatieopgave voor de woningmarkt gekoppeld. In de periode tot 2020 vindt er nog een groei van het aantal huishoudens plaats (1.590). Daartegenover staat dat er in 2012 sprake was van leegstand van 560 woningen. Dit betekent dat er in de periode 2012-2020 een woningbehoefte van 1.030 woningen is. Er is in deze periode echter sprake van een plancapaciteit van 1.817 woningen. Dit betekent een overschot van 785 woningen. In de onderstaande tabel zijn deze aantallen overzichtelijk weergegeven:

Huishoudensontwikkeling (2012-2020)	Structurele leegstand 2012	Kwantitatieve transformatieopgave 2012-2020	Totale netto plancapaciteit per 31.12.2012	Mismatch
+ 1.590	560	+1.030	1.817	785

Vanwege dit overschot is het van belang dat er een verdunning van de woningvoorraad plaatsvindt in Maastricht. Overigens bestaat deze noodzaak tot het verdunnen van de woningvoorraad ook in alle overige gemeenten binnen Zuid-Limburg. Deze motivering concentreert zich echter op de woningmarkt binnen de gemeente Maastricht.

Verschillende woonmilieus

In de SVWZL worden voor Zuid-Limburg drie woonmilieus benoemd: stedelijk, suburbaan en landelijk woonmilieu. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van de realisatie van woningen in het suburbaan woonmilieu. De uiteenzetting van de SVWZL kan zich derhalve beperken tot hetgeen over dit woonmilieu is bepaald. Onderstaand is een definitie gegeven van het suburbaan woonmilieu volgens de SVWZL.

Suburbaan woonmilieu

De suburbane woonmilieus zijn te vinden in de stedelijke gebieden en in delen van de grotere landelijke kernen. In dit woonmilieu wonen qua omvang de meeste huishoudens. De suburbane woonsfeer voorziet over het algemeen in dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het landschap is niet altijd direct voelbaar, maar wel goed bereikbaar vanuit de woonomgeving. De grote diversiteit aan kwaliteiten (ligging ten opzichte van centra en landschap, structuur, voorzieningenniveau, identiteit en cultuurhistorische kenmerken) leidt echter niet overal tot onderling onderscheidende woonmilieus. Een deel van deze woonsfeer mist juist herkenbaarheid en oriëntatie. In het onderzoek “*Woonmilieus in Zuid-Limburg*” (dat is opgenomen als separate bijlage 1A bij deze toelichting) wordt aangegeven dat in delen van de suburbane woonsfeer zowel de opgave als de kans ligt om tot een verbetering van de (omgevings)kwaliteit te komen en daarmee de woningvoorraad in balans te brengen.

Verdunnen van de woningvoorraad

In de SVWZL wordt geconstateerd dat de grootste verdunningsopgave dient plaats te vinden in de suburbane woonsfeer. Het onderhavige plan voegt 84 grondgebonden woningen toe aan de woningvoorraad. In 2014 zijn binnen het plangebied 144 sociale huurappartementen gesloopt. Hiermee wordt het aantal woningen binnen het plangebied, ten opzichte van de situatie tot 2014, teruggebracht met 62 woningen. Er is derhalve duidelijk sprake van verdunning.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Naast het verdunnen van de woningmarkt is het voor een evenwichtige woningmarkt van belang dat er woningen worden gebouwd waar ook daadwerkelijk vraag naar is. Door Companen & Croonen (één van de onderzoeksbureaus waarvan de rapportage als onderlegger voor de SVWZL heeft gediend) is een kwalitatieve woningmarktopgave geschetst voor de woningmarkt in de regio. Voor de regio Maastricht-Mergelland blijkt uit het onderzoek dat er relatief weinig vraag is naar eengezinshuurwoningen en meergezinshuurwoningen (zoals de galerij- en portiekflats die in het onderhavige plangebied zijn gesloopt). Daartegenover staat dat koopappartementen en eengezinskoopwoningen in het middeldure segment relatief gewild zijn. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van middeldure koopwoningen. Hiermee voorziet het plan in woningen waar relatief veel vraag naar is, namelijk koopwoningen in het middeldure segment.

Woonprogrammering Maastricht 2016

Op basis van de regionale afspraken en de ambities om te komen tot een evenwichtige woningmarkt heeft de gemeente Maastricht op 27 september 2016 de Woonprogrammering Maastricht vastgesteld. Vanaf 2010 heeft de gemeente Maastricht de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. De huidige plancapaciteit (2016) bedraagt nog circa 3.400 woningen (exclusief studentenhuisvesting). Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen.

Opgave woningprogrammering

Wanneer de vraag en het aanbod op de woningmarkt van Maastricht tegen elkaar worden afgezet leidt dit tot een aantal aanbevelingen voor de woonprogrammering. Zo dient het toevoegen van nieuwe woningen gericht te zijn op het invullen van het tekort aan woningen in specifieke typen stedelijke woonmilieus. Voorkomen moet worden dat er 'meer van hetzelfde' wordt gebouwd. Daarnaast dreigen overschotten aan de rand van de stad. Het is daarom van belang dat de woningvoorraad aan de randen van de stad verdund worden. Ook dient de woningvoorraad op deze locaties kwalitatief verbeterd te worden door middel van woningverbetering, woningaanpassing en sloop/nieuwbouw.

Het onderhavige woningbouwplan sluit aan bij de behoefte die momenteel op de Maastrichtse woningmarkt bestaat. Het plan voorziet enerzijds in een verdunning van de woningvoorraad (van 144 woningen naar 84 woningen). Anderzijds wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad (van kwetsbare sociale huurwoningen in de vorm van galerij-/portiekflats naar kwalitatieve grondgebonden gezinswoningen in het middeldure segment).

Conclusie: uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht komt een duidelijke behoefte naar voren aan kwalitatief hoogwaardige, grondgebonden gezinswoningen aan de rand van de stad. Hiermee is de motivering van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgerond.

Trede 2: behoefte opvangen in bestaande stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: *'...bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel

gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen aan de noordwestrand van Maastricht en was tot medio 2014 bebouwd met gestapelde woningbouw. Het plangebied is in het thans vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd tot 'Wonen'.

Resumerend kan worden aangegeven dat het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Hiermee is trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en is er geen noodzaak tot het doorlopen van trede 3. De motivering voor de Ladder van duurzame verstedelijking is hiermee voltooid. Het onderhavige bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Ladder van duurzame verstedelijking.

2.1.3 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 landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.

Onderhavig plan

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

2.1.4 Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) 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.

Onderhavig plan

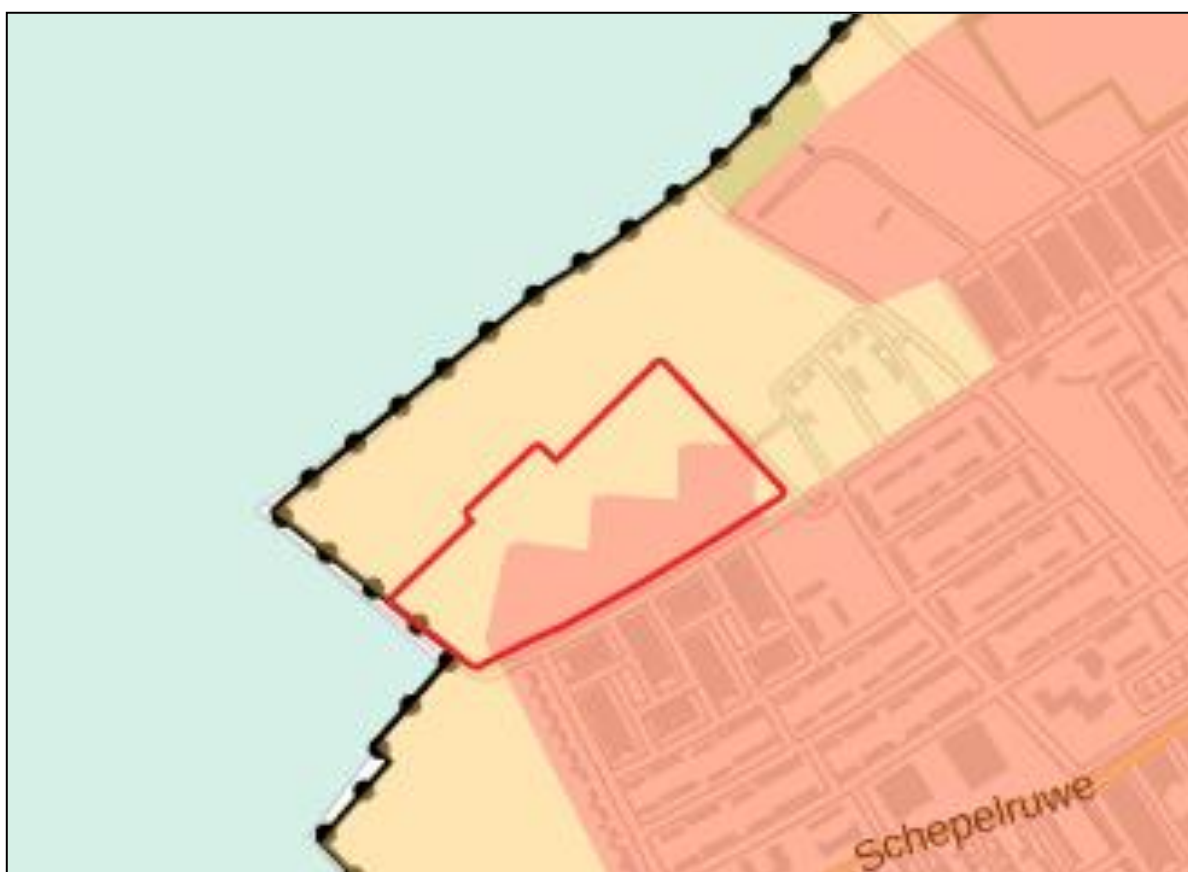
De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 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.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn.



Kaart 1: Zonering Limburg	
Bebouwd gebied	
	Bedrijventerrein
	Overig bebouwd gebied
	Stedelijk centrum
Landelijk gebied	
	Bronsgroene landschapszone
	Buitengebied
	Goudgroene natuurzone
	Zilvergroene natuurzone

Het plangebied is gelegen in de zones 'overig bebouwd gebied' en 'buitengebied'. De betekenis van deze zones is onderstaand kort toegelicht.

Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een woningbouwproject bestaande uit 84 grondgebonden gezinswoningen. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Een klein gedeelte van het onderhavige plangebied is echter gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Woningbouwontwikkeling past niet binnen de uitgangspunten die voor deze zone gelden. Er dient derhalve een herbegrenzing plaats te vinden waarmee de contour van de zone 'Overig bebouwd gebied' wordt verruimd conform de begrenzing van het onderhavige plangebied. De provincie Limburg dient met deze herbestemming in te stemmen. Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten uit het POL2014 geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

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

plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog een voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden. Voor belanghebbenden verandert er hierdoor per saldo niets.

2.2.3 Gewijzigde Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2014)

De Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, 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 uitmaakt 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 Omgevingsverordening, of;
- d) het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk wordt gemaakt.

artikel 1	1a	De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij de sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien er 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		er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:
	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).

Onderhavig plan

Het onderwerp Herstructurering/Wijkaanpak 4.0 in Maastricht is in de Stuurgroep Wonen Regio Maastricht en Mergelland van 5 februari 2014 als een totaalpakket geagendeerd, behandeld en akkoord bevonden (regionale verklaring). De transformatieprojecten in de wijk Malberg (locaties Musketruwe, Volkstuinen en Markusschool) maken daar onderdeel van uit.

2.2.4 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (september 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de

combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen), 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé) en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep). Deze onderzoeken zijn als achtergrondinformatie opgenomen als separate bijlagen 1A, 1B en 1C bij deze toelichting. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

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

Kansen

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is duidelijk sprake van verdunning van de woningvoorraad in het suburbaan woonmilieu. In 2014 zijn op de onderhavige locatie 144 sociale huurappartementen gesloopt. Deze woningen betroffen kwetsbare meergezinswoningen (galerij- en portiekflats). In het voorliggende bestemmingsplan worden 84 grondgebonden gezinswoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan het criteria dat er, in het geval van nieuwbouw, sprake moet zijn van enerzijds verdunning (van 144 wooneenheden naar 84 wooneenheden) en anderzijds het toevoegen van kwaliteit (van galerij-/portiekflats) naar moderne grondgebonden gezinswoningen met eigen tuin). Het plan is dan ook in lijn met het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie 2030, “Ruimte voor ontmoeting”

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. In 2008 is de Stadsvisie geactualiseerd. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen.

In de Stadsvisie zijn twaalf speerpunten benoemd aan de hand waarvan de stad zich verder zal moeten ontwikkelen. Deze zijn onderverdeeld in vijf categorieën van speerpunten:

Economische speerpunten:

1. Realisatie en behoud van een brede economische structuur
2. Behoud van een sterk imago
3. Versterking van de economische infrastructurele voorzieningen

Sociale speerpunten:

4. Naar een vitale sociaal-economische structuur
5. Behoud en versterking van de sociale samenhang en participatie
6. Dienstverlening en zorg op maat

Fysieke speerpunten:

7. Versterking en behoud van leefbare buurten
8. Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit
9. Verbetering milieukwaliteit van de stad

Regionaal speerpunt:

10. Versterking van de regionale samenwerking

Speerpunten uit de stadsdebatten:

11. De reputatie van de stad Maastricht
12. De geschiedenis van Maastricht

Het onderhavige woningbouwplan levert een bijdrage aan de fysieke speerpunten 7 en 8.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftcijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 gestegen van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.358 op 31 maart 2015 (red.)*).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeerolie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

Onderhavig plan

Voor dit specifieke bestemmingsplan biedt de Stadsvisie 2030 geen specifieke uitgangspunten. Het plan levert echter wel een bijdrage aan de doelstelling om te investeren in de kwaliteit van stedelijke woonstad. De herstructurering van de woningvoorraad in Maastricht is een belangrijke doelstelling binnen de Structuurvisie 2030. In zoverre sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij de doelstellingen zoals vastgesteld in de Structuurvisie 2030.

2.3.2 Woonprogramma Maastricht, september 2016

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000

woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

Herstructurering van woonmilieus aan de rand van de stad

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de noord-westrand van de stad. De herstructurering van woonmilieus aan de rand van de stad met veel corporatiebezit betreft vervanging van bestaande woningen. De herstructurering van woonmilieus aan de randen van de stad is gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning. Op plekken die van vitaal belang zijn om de toekomstbestendigheid van een wijk te versterken kan plaatselijk enige intensivering aan de orde zijn. De herstructurering moet er toe leiden dat wordt gekomen tot een meer duurzame woningvoorraad en stapsgewijs wordt toegewerkt naar de gewenste woonmilieus.

Nieuwbouw in de periode tot en met 2020

In het Woonprogramma Maastricht is vastgelegd dat de herstructurering van de woningvoorraad tot en met 2020 onder andere plaatsvindt middels de afronding van de woningbouwplannen voor Malberg. Het voorliggende plan maakt hiervan onderdeel uit.

Onderhavig plan

De woningen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht 2016 en maken onderdeel uit van de herstructurering van Maastricht-West. Zie hiertoe eveneens de motivering in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking op pagina 9 van deze toelichting. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van het Woonprogramma Maastricht.

2.3.4 BOP Malberg 2003

Op 25 maart 2003 is het Buurtontwikkelingsplan (BOP) Malberg ("*Manjefiek Malberg*") vastgesteld. In het BOP werkten gemeente, woningcorporaties Servatius en Woonpunt en ontwikkelaar AM samen, met als doel het realiseren van:

- een prettige wijk voor verschillende woon- en leefculturen;
- een goede (her)huisvesting van bewoners in en (indien gewenst) buiten Malberg;
- extra seniorenhuisvesting;
- een versterkte sociale infrastructuur (gezondheid, veiligheid, buurtparticipatie, onderwijs en welzijn) tot het gemiddeld niveau van Maastricht;
- interessante en zichtbare werkgelegenheid;
- een substantiële stijging van het gemiddeld inkomen.

Om deze doelstellingen te bereiken zijn concrete maatregelen en activiteiten gedefinieerd gebaseerd op de thema's jeugd/onderwijs/opvoedingsondersteuning, werk/werkgelegenheid, veiligheid, integratie/participatie, lichamelijke/geestelijke gezondheid en wonen/woon omgeving. Voor onderhavig plangebied is met name het thema wonen en woon omgeving van belang.

Stand van zaken

De woningvoorraad in Malberg bedroeg bij de start van het BOP in 2003 2.759 woningen. Er was destijds een grote oververtegenwoordiging van huurwoningen: maar liefst 90% van de woningvoorraad in Malberg bestond uit huurwoningen. Daarnaast waren er relatief veel onaantrekkelijke en verouderde portiek- en galerijflats (43% tegen 57% grondgebonden woningen). Het BOP had onder andere als doelstelling om meer variatie in het woningaanbod aan te brengen. Het doel was om de verhouding tussen huur en koop bij te stellen naar 50%-50% en de verhouding tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen naar 65% - 35%. Om dit te bereiken zijn in het BOP de volgende maatregelen voorgesteld:

- sloop van 832 portiek-/galerijwoningen;
- verkoop van 309 bestaande huurwoningen aan inwoners ;
- groot onderhoud en renovatie van ruim 500 huurwoningen;
- (vervangende) nieuwbouw van 875 koopwoningen (waarvan 502 gezinswoningen en 373 appartementen) en 195 sociale huurappartementen.

In 2010 werden deze aantallen vanwege de gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld naar 694 koopwoningen (waarvan 604 gezinswoningen en 90 appartementen) en 329 huurwoningen (waarvan 235 sociale huurwoningen, 69 middeldure appartementen en 25 eengezinswoningen).

Deze bijstelling is nader uitgewerkt in een geactualiseerd ruimtelijk plan. Deze Nota van Ruimtelijke Uitgangspunten Malberg (collegebesluit d.d. 28.02.2012) vormt het ruimtelijk kader voor de resterende ontwikkelingen in Malberg.

Begin 2015 hebben de 4 partijen besloten de samenwerking in de wijk op een andere manier voort te zetten. Op dat moment waren er 688 woningen gesloopt en waren er 464 nieuwe huur- en koopwoningen gebouwd. Het vervolg van de ontwikkeling wordt door de partijen afzonderlijk opgepakt, waarbij wordt uitgegaan van nog circa 150 nieuw te bouwen woningen. De nadruk ligt daarbij op de herontwikkeling van de Zouwdalrand.

Onderhavig plan

De zogenaamde ‘Zouwdalrand’ (zo genoemd vanwege de directe ligging aan de overgang richting het Zouwdal), is een belangrijke ontwikkellocatie binnen Malberg. In het voorliggende bestemmingsplan worden 84 nieuwbouwwoningen aan de Zouwdalrand gerealiseerd. Het woningbouwproject heet dan ook ‘Zouwdalveste fase 2’. Fase 2, omdat het een vervolg betekent op het in juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan ‘Musketruwe fase 1’. De 51 grondgebonden woningen die in dat bestemmingsplan mogelijk werden gemaakt zijn inmiddels gerealiseerd. Hier werden in een eerdere fase 96 appartementen gesloopt. In het onderhavige plangebied werden 144 appartementen gesloopt. Hiermee komt het totale sloopaantal op 240 appartementen.

2.3.5 Parkeernormen Maastricht 2011

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

In de Nota Parkernormen wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn van kracht sinds 2 februari 2016. De gedifferentieerde parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4 van deze toelichting.

2.3.6 Nota Bodembeheer (2012)

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

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk

meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

2.3.7 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 om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

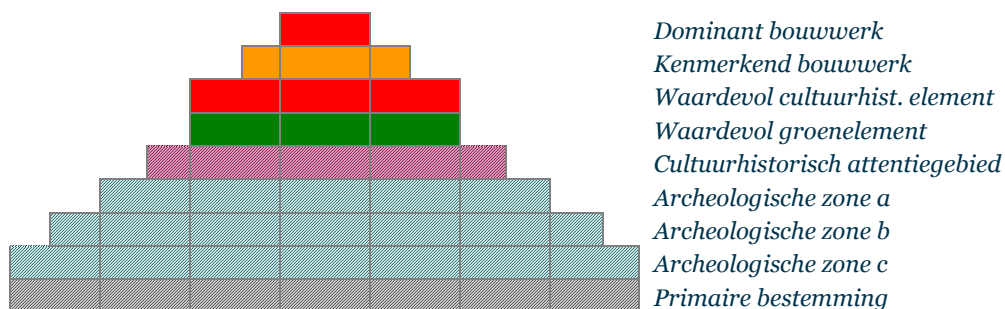
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing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

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts erfgoed’ een vaste positie binnen het bestemmingsplan verwerft, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap 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 vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

De dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts erfgoed’ ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming ‘Waarde - Maastrichts erfgoed’ zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

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



Onderhavig plangebied

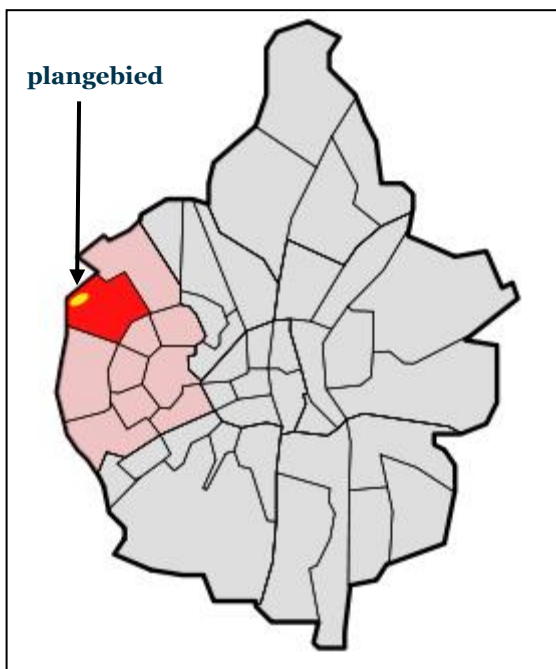
De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zullen worden voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. Ter voorbereiding op het onderhavige bouwplan is door bureau ArcheoPro een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in hoofdstuk 5.7 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied, met een oppervlakte van 26.467 m², is gelegen in het westelijke deel van de gemeente Maastricht en behoort tot het stadsdeel Maastricht-West. Het stadsdeel Maastricht-west bestaat uit de buurten Brusselsepoort, Mariaberg, Belfort, Malpertuis, Pottenberg, Caberg, Oud-Caberg, Daalhof, Dousberg-Hazendans en Malberg. Het onderhavige plangebied behoort tot de laatstgenoemde wijk. Het plangebied bevindt zich aan de uiterst noordwestelijke grens van het stedelijk gebied van de gemeente Maastricht en wordt, zowel in westelijke richting (richting België) als in oostelijke richting (richting de overige delen van Maastricht) ontsloten via de Via Regia.

Op de onderstaande afbeelding is de buurtindeling van de gemeente Maastricht weergegeven. Het stadsdeel Maastricht-west is op deze afbeelding middels een roze kleur weergegeven, wijk Malberg is middels een rode kleur weergegeven en de ligging van het plangebied is middels een gele kleur weergegeven:



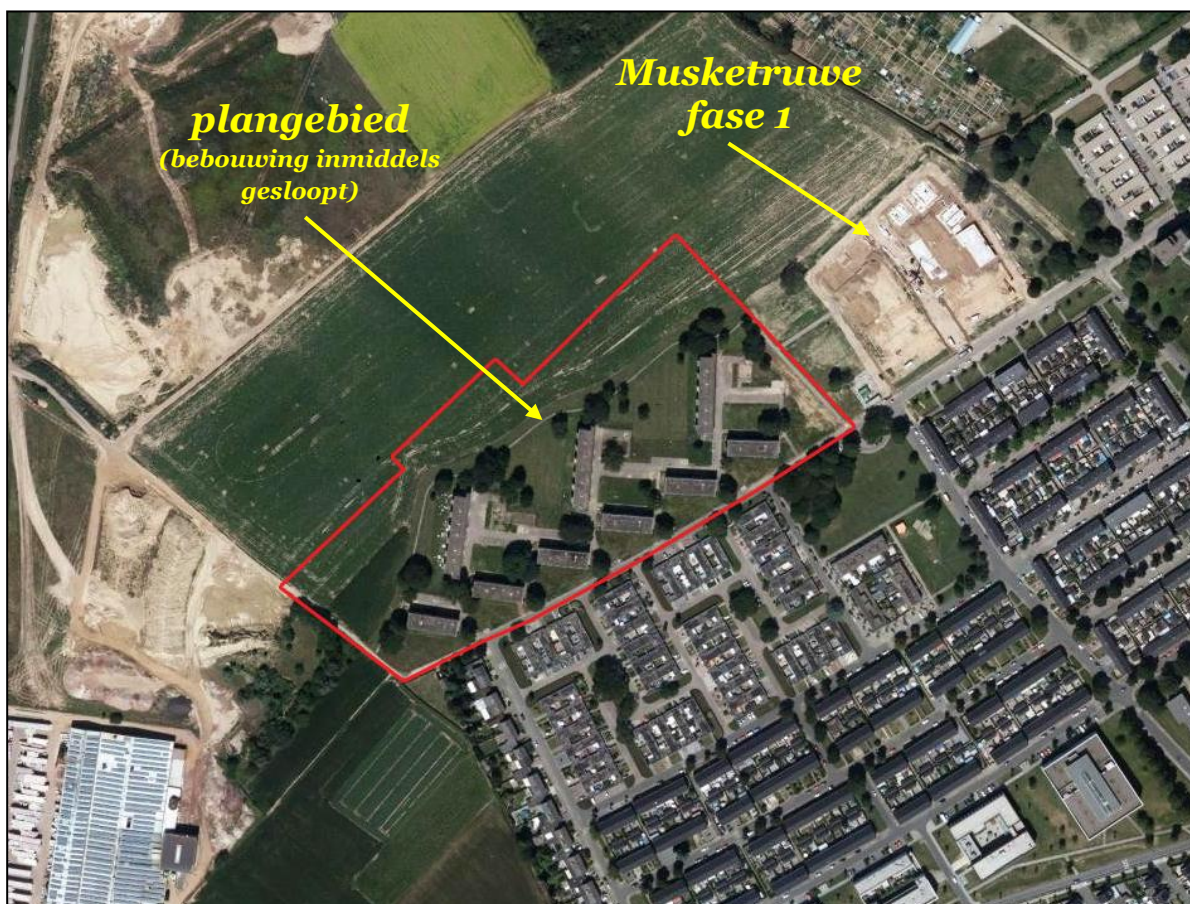
Malberg

De Maastrichtse wijk Malberg werd gebouwd aan het begin van de jaren zestig en vormt de noordwestelijke begrenzing van Maastricht-West. Het was voor die tijd een groot opgezet bouwproject en geldt als het grootste project op het gebied van de sociale woningbouw in Maastricht-West. Tussen het groen ontstond een ruime en gevarieerde wijk met ongeveer 3.500 woningen, verdeeld in vier kwadranten. Van eengezinswoning tot flat, van patiowoning tot woonzorgcentrum: elke woontypologie was aanwezig in Malberg. Elk kwadrant had ook een eigen kern met een kerk en andere voorzieningen. Bij de ontwikkeling van Malberg heeft niet het stedenbouwkundig ontwerp centraal gestaan maar is de bouwstroom leidend geweest. Dit heeft geleid tot een herkenbare repeterende serieproductie van woningen waarmee de bouwkosten konden worden gedrukt.

Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied is gelegen aan de (noord)-westelijke rand van de wijk Malberg en is gelegen op de overgang van de wijk naar het Zouwdal. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Floretruwe, het Zouwdal en de Goedendagruwe.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven voorafgaand aan de sloop van de galerijflats en portiekwoningen. Op deze luchtfoto is, ten oosten van het plangebied, het in aanbouw zijnde 'Musketruwe fase 1' weergegeven. Deze woningen zijn inmiddels gereed.



Onderstaand zijn enkele afbeeldingen weergegeven van de galerij- en portiekflats die zich voorheen in het plangebied bevonden:



De voormalige bebouwing binnen het plangebied (1).



De voormalige bebouwing binnen het plangebied (2).



De voormalige bebouwing binnen het plangebied (3).

De navolgende afbeeldingen tonen het plangebied in de huidige situatie. Omdat de voormalige bebouwing binnen het plangebied reeds in 2014 is gesloopt, bestaat het plangebied thans uit onbebouwd grasland. Binnen het plangebied zijn wel nog enkele bomen aanwezig. De bomen aan de zuid- en noordzijde van het plangebied worden, waar mogelijk, gehandhaafd. Op de navolgende afbeeldingen is deze situatie weergegeven. De onderstaande foto's zijn genomen vanaf de Floretruwe, aan de zuidrand van het plangebied.



Foto genomen in westelijke richting. Op de foto links is de Floretruwe zichtbaar. Op de achtergrond van de foto zijn de agrarische gronden(maïsvelden) ten westen en noorden van het plangebied zichtbaar.



Foto genomen in noordelijke richting, eveneens vanaf de Floretruwe. Op de achtergrond is het Zouwdal zichtbaar.



De Floretruwe in oostelijke richting. Links op de foto is de zuidrand van het plangebied weergegeven. Rechts op de foto zijn de eenlaagse patiowoningen aan de zuidzijde van de Floretruwe zichtbaar.



Foto in zuidelijke richting genomen, vanaf de noordrand van het plangebied. Op de achtergrond zijn de woningen aan de zuidzijde van de Floretruwe zichtbaar.



Deze foto is genomen in westelijke richting, vanaf de oostzijde van het plangebied. Op deze afbeelding is de glooiende ondergrond van het plangebied duidelijk zichtbaar.



Deze foto is genomen in noordelijke richting en toont een uitgestrekt zicht over het Zouwdal. De afbeelding geeft duidelijk de landschappelijke georiënteerde ligging weer aan de noordrand van het woningbouwprogramma.



De bovenstaande afbeelding toont de woningen ten oosten van het plangebied, aan de Goedendagruwe. Deze woningen zijn onderdeel van het reeds gerealiseerde woningbouwplan 'Musketruwe fase 1'.

Stedenbouwkundig beeld van de omgeving

De gebieden ten zuiden en ten oosten van het plangebied hebben een suburbaan karakter. Ten oosten van het plangebied liggen de recent opgeleverde woningen van het woningbouwprogramma 'Musketruwe fase 1'. Het stedenbouwkundig ontwerp van dit woningbouwprogramma is in grote lijnen vergelijkbaar met het stedenbouwkundig ontwerp van 'Zouwdalveste fase 1'. 'Musketruwe fase 1' bestaat uit 52 grondgebonden gezinswoningen: twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een kap (zie bovenstaande afbeelding). Ten zuiden van het plangebied, aan de zuidzijde van de Floretruwe, bestaat de bebouwing uit patiowoningen, bestaande uit één bouwlaag en afgewerkt met een plat dak (zie onderstaande afbeelding).



Patiowoningen aan de zuidzijde van de Floretruwe.

Groen

Rondom het plangebied is een duidelijke groenstructuur aanwezig. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied betreft dit groen stedelijk groen, voornamelijk bestaand uit plantsoenen en privégroen. Aan de noord- en westzijde van het plangebied bevinden zich agrarische gronden (thans in gebruik als akkerland), die de overgang vormen tussen het stedelijk gebied en het landelijke gebied Zouwdal. Aan de zuidelijke rand van het plangebied, langs de Floretruwe, wordt door middel van het toekennen van de bestemming 'Groen' een groenplantsoen tussen de Floretruwe en de bouwkavels mogelijk gemaakt. Tevens wordt tussen de vier bebouwingsclusters een groenstrook mogelijk gemaakt middels de bestemming 'Groen'.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan het zuidelijke deel van de Floretruwe. De Floretruwe vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor het noordwestelijke gedeelte van de wijk Malberg. Ter hoogte van het plangebied kent de Floretruwe een 30 km/uur snelheidsregime. De weg bestaat hier uit één rijbaan voor gemotoriseerd verkeer met langsparkeren aan beide zijden van de weg. Via de Floretruwe wordt het plangebied in zuidelijke richting verbonden met de Kurasruwe, de Falconetruwe, het Vendelplein en de Schildruwe.

Overige functies

In en rondom het plangebied zijn, behoudens de hierboven beschreven functies (wonen, groen en verkeer) geen overige functies aanwezig.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

4.1 Bouwprogramma

De ontwikkeling van de locatie Zouwdalveste behelst een totale herstructurering van het onderhavige plangebied. De sloop van 144 appartementen, verdeeld over 9 bouwblokken, heeft hier in 2014 plaatsgevonden. In het onderhavige bouwplan, vervaardigd door bureau Boosten Rats, worden in totaal 84 grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan een aantal twee-onder-één-kapwoningen, een aantal rijwoningen en wellicht één of meerdere vrijstaande woning(en). De exacte verdeling in woningtypologieën zal gedurende de verdere planontwikkeling nader gestalte krijgen.

Op de navolgende situatietekening is de ontwikkeling van het plangebied weergegeven. Het eerste bouwcluster (op de afbeelding rechts) is reeds ingevuld. Hier worden 10 rijwoningen en 12 twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De overige drie bouwclusters zijn op deze afbeelding nog niet ingetekend, omdat de exacte invulling hiervan, qua woningtypen, nog niet bekend is. De vlakken die zijn weergegeven zijn de bouwvlakken waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden, zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.



Aan de kant van het Zouwdal wordt een brede groene zone rondom het bouwplan gerealiseerd. Hierin is ruimte voor maatregelen ten behoeve van wateropvang en wandelpaden.

4.2 Realisatie woningen

Het woningbouwplan ‘Zouwdalveste fase 2’ behelst de realisatie van 84 grondgebonden koopwoningen. Deze woningen worden in vier clusters gerealiseerd. Tussen deze clusters door zijn zichtlijnen en openbare routes richting het Zouwdal mogelijk.

De goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en maximaal 11 meter. Er worden verschillende woningtypes gerealiseerd, met verschillende oppervlaktes. Afhankelijk van de vraag vanuit de markt, die zal blijken na de verkoop van de woningen uit het eerste bebouwingscluster, zal voor wat betreft de drie volgende bouwclusters nadere invulling worden gegeven aan de verdeling van de woningen qua woningtypologie.

Alle woningen worden afgewerkt met een zadeldak. Beide clusters bestaan uit 42 woningen. Tussen het tweede en derde clusters door zijn zichtlijnen en een openbare looproute (in de vorm van een voetpad) aanwezig.

4.3 Ontsluiting en verkeersaantrekkende werking

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de zuidzijde ontsloten via de Floretruwe. Ten behoeve van de ontsluiting worden zes inritconstructies richting deze weg aangelegd. Ook voor wat betreft de ontsluiting is er sprake van twee bebouwingsclusters. De twee clusters worden verkeerstechnisch met elkaar verbonden door de Floretruwe. De wegen in het plangebied zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Op de onderstaande afbeelding in een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven. De wegen zijn op deze afbeelding met een grijze kleur (de kleur behorende bij de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’) weergegeven. De gronden met een gele kleur zijn bestemd tot ‘Wonen’ en de gronden met een groene kleur zijn bestemd tot ‘Groen’. De situering van de zes inritconstructies waarmee het plangebied wordt aangesloten op de Floretruwe zijn middels de nummers 1 tot en met 6 in rode cijfers aangeduid:



In het gehele plangebied zal een snelheidsregime van 30-km-uur gaan gelden.

Verkeersaantrekkende werking

Op de locatie bevonden zich voorheen 144 sociale huurappartementen, met een verkeersgeneratie van gemiddeld 576 verkeersbewegingen per dag. In het nieuwe plan komen er 84 koopwoningen met een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen, met een verkeersgeneratie van gemiddeld 664 verkeersbewegingen per dag. De verwachte toename van circa 88 verkeersbewegingen per dag heeft geen onevenredige verkeershinder of overbelasting van het omliggende wegennetwerk tot gevolg.

4.4 Parkeren

Conform de Parkeernormen Maastricht 2016 dient per woning met een netto oppervlakte van meer dan 90 m² in 1,9 parkeerplaatsen te worden voorzien. Dit betekent dat voor de 84 woningen 159 (afgerond) parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In totaal worden in het onderhavige bouwplan 159 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 105 parkeerplaatsen in het openbaar gebied in de vorm van langspaarkeerplaatsen en 54 parkeerplaatsen op eigen terrein. De aanwezigheid van een garage met enkele oprit telt hierbij als één parkeerplaats en een garage met dubbele oprit voor anderhalve parkeerplaats.

Het plan voldoet daarmee aan beleidsdoelstellingen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2011.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

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

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

Onderhavig plangebied

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 10-stappenplan opgesteld. Bij de realisatie van het woningbouwplan dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen.

Afkoppelen van hemelwater in 10 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving*
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
Input voor ontwerp van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit*
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- 6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen*

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan dimensioneren op $T=25$ (35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur*
Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- 8) *Doorkijk maken naar $T=100$ (45 mm neerslag in 30 minuten)*
Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrenge. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-sstraat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet vermelden.
- 9) *Beheer en onderhoud regelen*
Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijk.
- 10) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan*
Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Wanneer bij de realisatie van het beoogde woningbouwplan de bovenstaande voorwaarden van het Waterschap Roer en Overmaas in acht worden genomen, worden geen nadelige effecten op de waterhuishouding ter plaatse voorzien. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 27.605 m². Voor de sloop van de flats in 2014, was er in het plangebied circa 12.450 m² aan bebouwing en oppervlakteverharding aanwezig. In de nieuwe situatie is er sprake van circa 13.270 m² aan bebouwing en oppervlakteverharding. Er vindt slechts een toename van circa 820 m² aan bebouwing en oppervlakteverharding plaats. Het doorlopen van een watertoets is derhalve niet aan de orde.

Meer specifieke voorwaarden ten aanzien van de inrichting van de waterhuishouding in het plangebied zullen worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het van belang 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 geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone voor industrielawaai. Ten westen van het plangebied, deels op Belgisch grondgebied, is de steenfabriek van Wienerberger gesitueerd. In 2015 heeft deze fabriek haar tasveld aan de oostzijde van de fabriek uitgebreid. Vanwege deze uitbreiding van de site van Wienerberger en de geluiduitstraling die de bedrijfsactiviteiten richting Malberg opleverde, is een geluidwal gerealiseerd waarmee de geluidoverlast in Malberg is beperkt.

Geluidwal Malberg / Wienerberger

Omdat deze geluidwal gedeeltelijk op Maastrichts grondgebied werd geprojecteerd, is op 31 maart 2015 het bestemmingsplan 'Geluidwal Malberg' vastgesteld. Op de onderstaande afbeelding is de geluidwal weergegeven. Deze foto is genomen vanaf de westzijde van het onderhavige plangebied. De geluidwal is op deze foto middels een rode pijl aangeduid.



Ter voorbereiding op de vergunningverlening voor de uitbreiding van de site van Wienerberger is een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek (*Finaal MER, voor de hervergunning van de site van Wienerberger N.V. in Lanaken, Environmental Resources Management N.V., rapportnummer 0191163, februari 2014*) is gebleken dat de geluidoverlast in Malberg beperkt kan worden door de realisatie van een geluidwal tussen de site van Wienerberger en Malberg. Uit het onderzoek werd geconcludeerd dat na de uitbreiding van de geluidwal sprake is van een geluidbelasting van maximaal 46 dB(A) ter hoogte van de woningen aan de Kurasruwe. De woningen aan de Kurasruwe zijn gelegen op een afstand van circa 170 meter vanaf het tasveld. Voor de avond- en nachtperiode bedraagt de maximale geluidbelasting 40 dB(A). In het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht (augustus 2012) wordt de woonwijk gekarakteriseerd als extensief wonen, hetgeen een geluidniveau van 50-55 dB(A) toelaat.

Aangezien de westrand van het onderhavige plangebied op circa 200 meter van het genoemde tasveld is gelegen, kan geconcludeerd worden dat ook ter plaatse van het onderhavige plangebied geen sprake zal zijn van geluidoverlast door de bedrijfsactiviteiten van Wienerberger.

Albertknoop

In het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht (augustus 2012) wordt de woonwijk gekarakteriseerd als extensief wonen, hetgeen een geluidniveau van 50-55 dB(A) toelaat. In het kader van het project 'Albertknoop' heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidaspecten van het grensoverschrijdend bedrijventerrein Lanakerveld. Op basis van de resultaten van dit onderzoek geldt dat de maximale geluidsemissie ter plaatse van de woningen 50 dB(A) is ten gevolge van de reeds bestaande bedrijven en maximaal 50 dB(A) zal gaan bedragen ten gevolge van de in de toekomst nog te vestigen bedrijven. Dit betekent dat de maximaal mogelijke toekomstige totale geluidsemissie 53 dB(A) kan bedragen. Zowel voor de bestaande als de nieuw te bouwen woningen wordt daarmee voldaan aan het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht. De geluidsniveaus en de bijbehorende systematiek wordt vastgelegd in een zogenaamde Beneluxbeschikking. Omtrent de besluitvorming van de Beneluxbeschikking geldt (mei 2017) dat de Albertknoop-partners (onder andere de gemeenten Lanaken en Maastricht) akkoord zijn en dat de Benelux start met de formele besluitvormingsprocedure.

Bij de concrete invulling/indeling van het plan kan hiermee rekening worden gehouden middels het realiseren van de tuinen aan de geluidluwe zijde van de woningen, m.a.w. de voorgevel van de woningen oriënteren richting de "geluidbronnen". De woningen fungeren dan als scherm voor de achterliggende bebouwing. Ook bij de interne indeling van de woning dient hier rekening mee te worden gehouden. Dit kan door het, zoveel als mogelijk, oriënteren van slaapkamer en andere geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde en geluidongevoelige ruimten (badkamer, keuken < 11,5 m², berging) aan de geluidbelaste zijde.

Industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Spoorweglawaai

Het onderhavige plangebied ligt niet binnen een zone voor spoorweglawaai. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Wegverkeerslawaai

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een zone voor wegverkeerslawaai. Het plangebied wordt ontsloten door de Floretruwe. Ter hoogte van het plangebied geldt voor deze een 30 km/uur regime. Wegen met een 30 km/uur regime hebben geen geluidzone. Voor de wegen die binnen het plangebied worden gerealiseerd zal ook een 30 km/uur regime gelden. Wegverkeerslawaai zal dan ook geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

Goede ruimtelijke ordening

Los van het wettelijk kader volgend uit de Wet geluidhinder stelt de Wet ruimtelijke ordening dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de beoogde functie een onevenredig negatieve invloed kan hebben op de leefomgeving. In de onderhavige situatie is sprake van een locatie waar in het verleden reeds woningen hebben gestaan. De op de locatie aanwezige appartementen zijn gesloopt en zullen op basis van onderhavig plan worden vervangen door 84 grondgebonden woningen. In de nieuwe situatie neemt de verkeersgeneratie, ten opzichte van de oude situatie, toe met 88 verkeersbewegingen per dag. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De ontwikkeling van het plangebied beperkt zich tot de ontwikkeling van een woonmilieu. Er worden geen geluidshinder veroorzakende functies en bestemmingen toegevoegd. De binnen het plangebied te realiseren geluidgevoelige functies zijn eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een geluidhinder veroorzakende inrichting.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Verkennd bodemonderzoek Floretruwe (ong.) te Maastricht – Zouwdalveste (fase 2), BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 16421.BKK, d.d. 30.09.2016

Door bureau BKK Bodemadvies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter voorbereiding op het onderhavige bouwplan. In het onderstaande zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Conclusies en aanbevelingen

Omdat het vooronderzoek heeft uitgewezen dat de bodemkwaliteit overeenkomt met die van de bodemkwaliteitskaart deelgebied “overig” binnen de gemeente Maastricht, is de onderzoekstrategie uit de NEN 5740 gevolgd met de hypothese van een “onverdachte locatie” (ONV). Het grondwater is dieper gelegen dan 5 m-mv en wordt niet onderzocht.

Asbest

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. De bodemlagen met puinbimengingen zijn als verdacht voor asbest beschouwd. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen in het visueel beoordeelde bodemmateriaal (grove fractie, > 16 mm) aangetroffen.

In de samengestelde mengmonsters ASB 1, ASB 2 en ASB 3 is (analytisch) alleen in ASB 2 asbestgehalte verhoogd ten opzichte van de detectielimiet aangetoond. Het asbestgehalte gecorrigeerd met een factor 2, ligt ruim onder de helft van de interventiewaarde. Het is statistisch dan ook aannemelijk dat in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In voorliggend geval geldt geen noodzaak voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Bodem

De bodem bestaat overal uit zwak zandige leem (löss) waarbij de bovengrond plaatselijk zwakke tot matige bimengingen met puin zijn aangetroffen. Waarschijnlijk zijn deze puinlagen restanten van de sloop van gebouwen. Plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met de parameters kobalt, kwik en PAK. Volgens de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond hier aan de kwaliteitsklasse Wonen.

Analytisch zijn in de resterende boven- en ondergrond enkele lichte overschrijdingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. Volgens de Regeling Bodemkwaliteit wordt er ondanks een paar lichte overschrijdingen, volgens het generieke kader, nog voldaan aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdachte locatie’ voor de onderzoekslocatie wordt door de onderzoeksresultaten aanvaard. Ook voor asbest wordt voor de onderzoekslocatie de hypothese onverdacht aanvaard.

Aanbevelingen

Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging en de toekomstige nieuwbouwplannen. Indien in de toekomst grond wordt ontgraven en elders (buiten de locatie) wordt hergebruikt dan gelden hiervoor de regels van het Besluit bodemkwaliteit. In dit geval kan indicatief

worden uitgegaan van klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar) voor het overgrote deel van de locatie. Oostelijk rondom de puinlagen heeft de bovengrond indicatief de kwaliteitsklasse Wonen. Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Flora en fauna

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. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Quickscan ecologische waarden Zouwdalveste fase 2 (ong.) te Maastricht, Ecolybrium, rapportnummer 16-108, d.d. 10.10.2016

Door bureau Ecolybrium is een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De belangrijkste bevindingen uit deze ecologische quickscan zijn in het navolgende kort beschreven.

Aanleiding

AM is voornemens in het plangebied woningen te bouwen. In het kader van herontwikkelingen zijn de hier eerder aanwezige flats gesloopt. De nieuwbouw vindt grotendeels plaats op de voormalige locaties van de flats. In de huidige situatie bestaat de ingreeplocatie uit een ingezaaid terrein met her en der verspreid nog enkele bomen, die voorheen tussen de flatgebouwen stonden. Op één plek is nog een bouwrestant aanwezig van één van de flats. Dit betreft een elektrohuisje.

Voorgeschiedenis

Op de projectlocatie hebben negen flatgebouwen gestaan die in het recente verleden gesloopt zijn. In het kader hiervan is er een jaarrond vleermuisonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten hiervan is gebleken dat de sloop met behulp van een ontheffing van de Flora- en faunawet uitgevoerd kon worden, omdat er sprake was van enkele vleermuisverblijven in de te slopen flatgebouwen. Voor de sloop van deze gebouwen zijn tijdelijke vleermuis kasten geplaatst in het gebied. In de ontheffing is voorts opgenomen dat er bij nieuwbouw sprake dient te zijn van het aanbrengen van geschikte vleermuisvoorzieningen, die als permanente huisvesting van vleermuizen dienst moeten gaan doen.

In het kader hiervan is het noodzakelijk om deze eis vanuit de Flora- en faunawet op te nemen in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het woningbouwplan. In de quickscan wordt wel beschreven welke voorzieningen geschikt zijn voor de aangetroffen vleermuissoorten (dwergvleermuis).

Onderzoeksmethodiek

Door middel van een visuele scan is op de locatie gezocht naar beschermde plant- en diersoorten en/of naar sporen van beschermde soorten. Indien er benoemenswaardige soorten aangetroffen worden zijn deze met een GPS-apparaat ingemeten en gefotografeerd.

Uit de uitgevoerde ecologische quickscan blijkt dat:

- er op de locatie geen beschermde plant- en diersoorten (Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) voorkomen op de ingreeplocatie, die afhankelijk zijn van de locatie als leefgebied, en dat er geen effecten en overtredingen van de Flora- en faunawet optreden;
- er in de aanwezige bomen mogelijk een beperkt aantal soorten broedvogels kan nestelen. Het verwijderen van bomen dient buiten de broedperiode (die globaal loopt vanaf half maart-half juli) uitgevoerd te worden om effecten en overtredingen ten aanzien van broedende vogels te voorkomen/te minimaliseren;
- er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het gebied en dat het terrein zeer marginaal geschikt foerageergebied voor vleermuizen is en dat er met de herinrichting geen overtredingen plaats hebben in het kader van de Flora- en faunawet;
- er in het kader van de afgegeven ontheffing voor de sloop van de flatgebouwen aan de Musketruwe een mitigatieplicht bestaat voor vleermuisverblijven (kasten) te voorzien in de nieuwbouw. Het advies is om vier kasten naast elkaar toe te passen, zodat de doorkruip optimaal is. Het komt er dan op neer dat dit op 11 locaties toegepast dient te worden. Het mitigeren van de verblijven dient in de omgevingsvergunning vastgelegd te worden, en de exacte locaties dienen met de architect afgestemd te worden in het bouwplan;
- effecten op Tabel 1 van de Flora- en faunawet te voorkomen zijn door zorgvuldig te handelen tijdens het werk (zoals: werken vanaf één inrichting naar uitgang, zo min mogelijk verstoring op de onbebouwde delen en randen van het terrein);
- er geen nader soortgericht onderzoek uitgevoerd hoeft te worden;
- er grote zorgvuldigheid noodzakelijk blijft voor het voorkomen van plasvorming tijdens de uitvoeringswerkzaamheden, vanwege kolonisatierisico's van de rugstreeppad (welke in de nabijheid voorkomt);
- er geen ontheffing nodig is voor de uitvoering van de beoogde werkzaamheden.

Het rapport van bureau Ecolybrium is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

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. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

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 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.

Onderhavig plangebied

Risicovolle bedrijven

Conform de Risicokaart Limburg zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 530 meter, ligt de Via Regia. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is echter enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. Voor het groepsrisico geldt dat er geen beperkingen zijn voor het ruimtegebruik wanneer de afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de weg meer dan 200 meter bedraagt. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Via Regia geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 295 meter, is het Albertkanaal gelegen. Over het Albertkanaal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze vaarweg geldt ook dat er geen belemmeringen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden op een afstand van meer dan 200 meter van het kanaal. Ook de aanwezigheid van het Albertkanaal vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Conform de Risicokaart Limburg bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Conform de Risicokaart Limburg bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen die relevant zijn voor wat betreft de externe veiligheid.

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

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 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met

ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

De woningen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd, worden in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingsplan niet als gevoelige bestemming beschouwd. Tevens is het plangebied niet gelegen in een straal van 300 meter rondom een Rijksweg of een straal van 50 meter rondom een provinciale weg. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Locatiebeleid luchtkwaliteit gemeente Maastricht

Aan de hand van het Besluit gevoelige bestemmingen heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast. Onderhavig plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van een gemeentelijke weg met een hoge verkeersintensiteit. Het Locatiebeleid luchtkwaliteit van de gemeente Maastricht bevat derhalve geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 84 woningen. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 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.

Onderhavig plan

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan is in het najaar van 2016 een archeologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd door ArcheoPro. De rapportage van dit archeologisch onderzoek is als separate bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek betrof een bureaustudie en een booronderzoek. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd verwachtingsmodel te toetsen door middel van waarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied (behoudenswaardige) archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de overgang ligt van een hooggelegen en oud Maasterras (Cabergterrassen) naar het Zouwdal, een zgn. droogdal ten noordwesten van het plangebied. Het terras is overdekt met een lösspakket waarin radebrikgronden zijn ontwikkeld. Aan dergelijke locaties kan in principe een (middel-)hoge archeologische verwachting worden toegeschreven. Archeologische resten kunnen met name in de top van de lössbodem worden aangetroffen.

Booronderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat het terrein weliswaar deels verstoord is door de bouw en sloop van de onderkelderde flats, maar dat in een aanzienlijk deel nog min of meer ongestoorde bodems aanwezig of te verwachten zijn. Daarom bestaat er ook een gerede kans dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, die zonder onderzoek door de voorgenomen bodemingrepen verloren zouden gaan.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten wordt door ArcheoPro een middelhoge archeologische verwachting aan het plangebied (buiten de oorspronkelijke bouwblokken) toegekend. Geadviseerd wordt een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven. Deze aanbeveling wordt door de gemeente Maastricht onderschreven.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Van 6 t/m 8 maart 2017 is door archeologisch onderzoeksbureau ArcheoPro een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het te realiseren nieuwbouwplan Zouwdalveste fase 2 te Maastricht. De gemeente heeft kennis genomen van het Evaluatie- en selectierapport (ArcheoPro-rapport 17028) en onderschrijft het door ArcheoPro gegeven advies:

"Op basis van de bevindingen gedaan tijdens het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd om ter plaatse van het plangebied geen verder onderzoek meer uit te laten voeren en het gehele plangebied vrij te geven voor de beoogde herinrichting, i.c. de bouw van woningen en bijbehorende voorzieningen, zonder verdere beperkingen vooraf, uitgezonderd de verplichting tot melding van archeologische toevalsvondsten tijdens civieltechnische graafwerkzaamheden."

Omdat het veldonderzoek is afgesloten, wordt het plangebied door het bevoegd gezag voor archeologie (de gemeente Maastricht) vrijgegeven voor verdere ontwikkeling en realisatie van het plan. De rapportage van het archeologisch proefsleuvenonderzoek (*Zouwdalveste fase 2 Maastricht, gemeente Maastricht, proefsleuven (IVO-P); evaluatie- en selectierapport, ArcheoPro, rapportnummer 17028, juni 2017*) is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

Binnen het plangebied zullen geurgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een geurcontour dan wel in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Binnen het plangebied zullen lichtgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Binnen het plangebied zullen trillingsgevoelige functies worden gerealiseerd. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen functies aanwezig waarvan trillingshinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Er is een Clic-melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding is geconcludeerd dat zich in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die tot een planologisch-juridische bescherming middels dit bestemmingsplan noodzaken.

Hoofdstuk 6 Planopzet / juridische aspecten

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk van het woningbouwplan 'Zouwdalveste fase 2'. Dit woningbouwplan bestaat uit 84 grondgebonden woningen. Tevens worden de nieuw aan te leggen wegen en groenvoorzieningen middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De gronden waarop deze woningbouwontwikkeling plaatsvindt zijn kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie N, nummers 1100, 1964 en 3222.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan 'Zouwdalveste fase 2' 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 deze regels is in het navolgende beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpZouwdalvestefas2-ow01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een GBKN-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor de digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden.

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor 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.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming Groen:

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen is tevens de aanleg van onder andere speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Tevens zijn additionele voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer - Verblijfsgebied:

Deze bestemming is toegekend aan de ontsluitingsstructuur van het plangebied evenals de in het plan aanwezige openbare parkeervoorzieningen.

Artikel 5: enkelbestemming Wonen:

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van de grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming zijn tevens onder andere de ontsluitingspaden van de tuinen, groenvoorzieningen en aan huis-verbonden-beroeven mogelijk.

Artikel 6: dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed:

De voor de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige culturele erfgoed. In dit geval gaat het om het Maastrichts erfgoed en specifiek de 'archeologische zone c'. Voor deze zone geldt dat behoud van het bodemarchief in situ gaat voor behoud ex situ. Indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ.

Hoofdstuk 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. Anderszins wil in dit geval zeggen dat de gemeente een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de onderhavige locatie is tussen de gemeente Maastricht en projectontwikkelaar AM een anterieure overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 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 worden gehouden.

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

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

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

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient 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.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is noodzakelijk indien er belangen in het geding zijn van overheids- en andere instanties. Omdat het plan regionaal is afgestemd en er verder geen provinciale belangen aan de orde zijn, is het houden van vooroverleg niet noodzakelijk.

9.2 Zienswijze ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zouwdalveste fase 2' heeft vanaf **[datum]** tot en met **[datum]** voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt.

Ingekomen zienswijzen (P.M.)

Bijlage 1: Reacties vooroverleg

Bijlage 2: Zienswijze(n) en beantwoording