

**vandewall**  
planologisch advies

## **Toelichting**

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen .....	4
1.2 Begrenzing plangebied .....	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen .....	5
1.4 Leeswijzer .....	8
<b>2 Wettelijk kader</b>	<b>10</b>
2.1 Europees en Rijksbeleid .....	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....	14
2.3 Gemeentelijk beleid .....	19
<b>3 Beschrijving plangebied</b>	<b>25</b>
<b>4 Planbeschrijving</b>	<b>30</b>
4.1 Algemeen .....	30
4.2 Het bouwplan .....	31
4.3 Parkeren .....	35
<b>5 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>38</b>
5.1 Water .....	38
5.2 Ecologie .....	39
5.3 Geluid .....	42
5.4 Bodem .....	43
5.5 Externe veiligheid .....	44
5.6 Luchtkwaliteit .....	47
5.7 Archeologie .....	49
5.8 Overige milieuhinder .....	50
5.9 Kabels en leidingen .....	50
<b>6 Het bestemmingsplan</b>	<b>51</b>
6.1 Feitelijke planopzet .....	51
6.2 Juridische planopzet .....	51
<b>7 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>54</b>
<b>8 Handhavingsparagraaf</b>	<b>55</b>
<b>9 Communicatieparagraaf</b>	<b>56</b>
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro .....	56
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....	56



Separate bijlagen:

- 1) Watertoets Cour Wolder Maastricht, bureau Verbeek, rapportnummer MA-603.000b, d.d. 13.06.2017;
- 2) Quickscanonderzoek ecologische waarden percelen Castermans I en II, te Maastricht, rapportnummer 17-154, Ecolybrium, d.d. 03.05.2017;
- 3) Akoestisch onderzoek gevelbelasting/gevelwering Hof van Assisi, Bureau Geluid, rapportnummer 20174039, d.d. 27.03.2017;
- 4) Externe veiligheid Hof van Assisi en Cour Wolder te Maastricht, GBB Maastricht, rapportnummer 16 536 LG EV, d.d. 09.05.2017;
- 5) Archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan 'Castermans I en II', bureau Syntegra, rapportnummer S090047, d.d. 08.09.2009;
- 6) De Carréhoeves van Wolder; een archeologische opgraving, ADC-ArcheoProjecten, rapportnummer 3375, jaar 2011;
- 7) Rapportage maaiveldinspectie Castermans I en II, LievenseCSO Milieu B.V., d.d. 22.05.2017.



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### **Aanleiding**

Initiatiefnemer Wilre B.V. is voornemens in het zuidwesten van Maastricht, in de wijk Wolder, een gebouw te ontwikkelen met maatschappelijke functies op de begane grond en appartementen op de eerste en tweede verdieping. Het perceel waarop deze ontwikkeling gaat plaatsvinden is gelegen in de wijk Wolder, tussen de Médoclaan, Winterslag en de Pletzerstraat en het perceel is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie O, nummers 2831, 2833, 2834, 2835, 2836, 4080 en 6752 (ged.). Het perceel maakt onderdeel uit van het voormalige boerderijcomplex 'Castermans'.

Het perceel is in de vigerende bestemmingsplannen 'Castermans I en II' en 'Maastricht Zuidwest' bestemd tot 'Wonen' respectievelijk 'Groen'. De beoogde ontwikkeling is binnen deze vigerende bestemmingsplannen niet uitvoerbaar. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

### **Structuur van het bestemmingsplan**

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpHofvanAssisi-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 1:1.000.

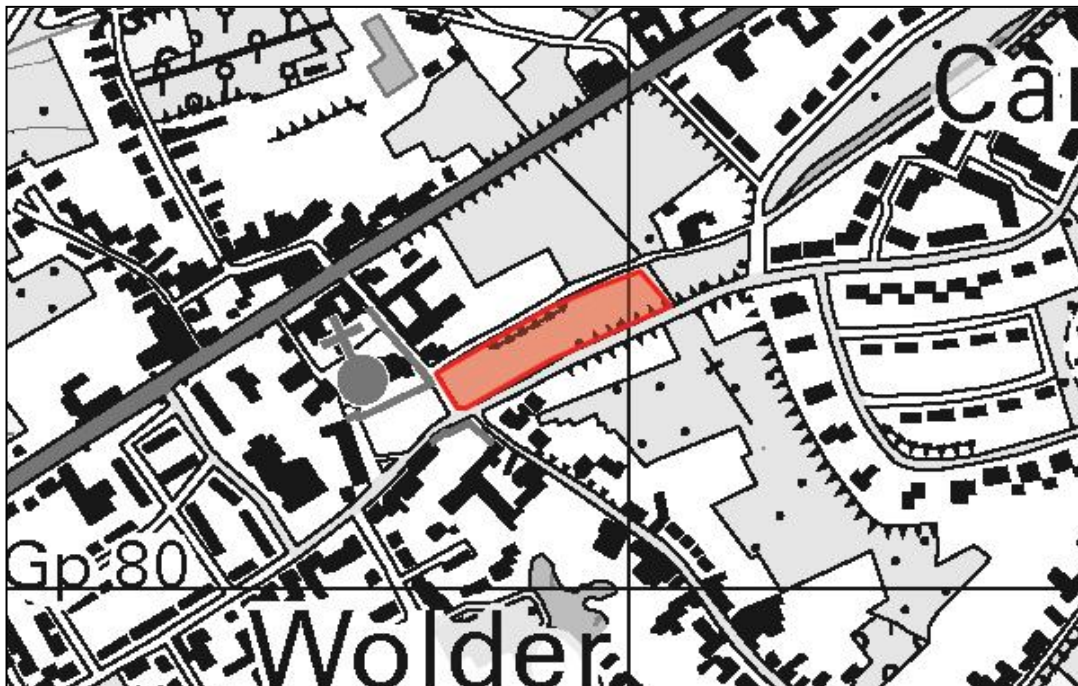
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan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

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Wolder. Wolder ligt in het uiterste zuidwesten van de gemeente Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.505 m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen ten noorden van de Médoclaan. Ten noorden van het plangebied ligt de straat Winterslag en ten westen van het plangebied ligt de Pletzersstraat.



Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie O, nummers 2831, 2833, 2834, 2835, 2836, 4080 en 6752 (ged.) en is reeds enkele jaren braakliggend.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De grond waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan is gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in de vigerende bestemmingsplannen 'Castermans I en II' (onherroepelijk sinds 28.09.2011) en 'Maastricht Zuidwest' (onherroepelijk sinds 12.02.2014).

#### ***Bestemmingsplan 'Castermans I en II'***

De westelijke helft van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Castermans I en II'. Deze gronden zijn bestemd tot 'Wonen-1' en 'Groen'.

#### ***Enkelbestemming 'Wonen-1'***

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (max. 35 wooneenheden);
- geldautomaat;
- aan huis verbonden beroepen;
- loopbruggen, balkons, tuinen, erven en verhardingen;
- wandel- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- het handhaven van de karakteristieke waarden van het talud gelegen aan de oostzijde van de holle weg.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, bouwwerk zijnde.

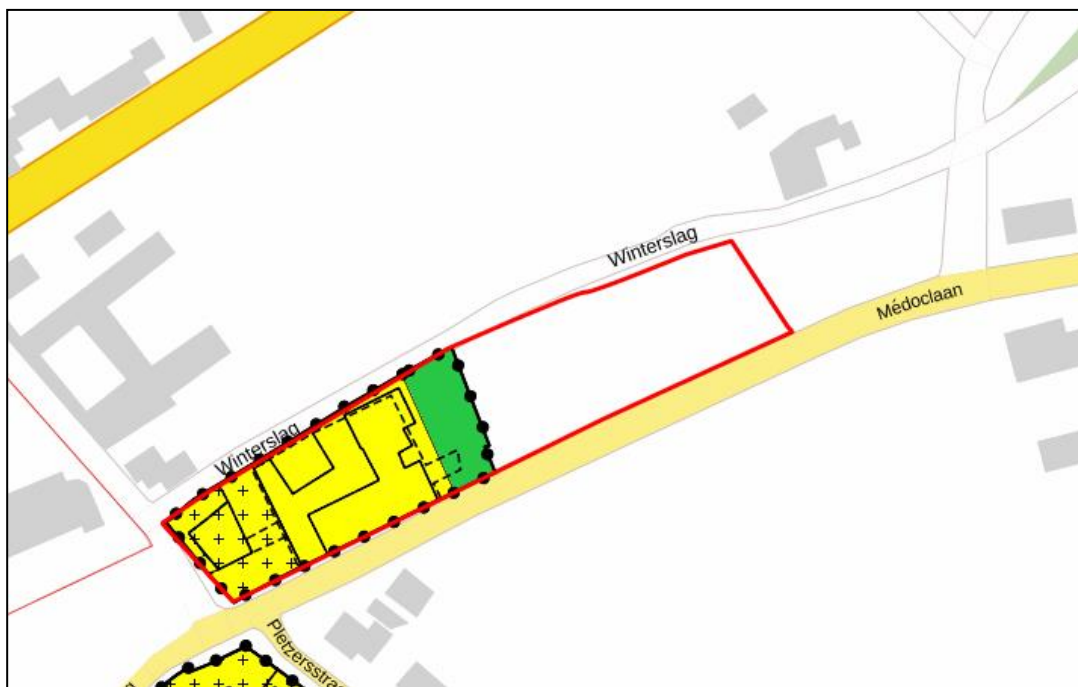


*Enkelbestemming 'Groen'*

Het oostelijke deel van het gedeelte van het plangebied dat binnen het vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' is gelegen, is bestemd tot 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- voetpaden;
- (deels ondergrondse) in- en uitrit parkeergarage;
- Verhardingen en watergangen;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- het handhaven van karakteristieke waarden van het talud gelegen aan de oostzijde van de holle weg.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart (thans verbeelding) van het bestemmingsplan 'Castermans I en II' weergegeven. Het onderhavige plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:

*Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'*

Het westelijke deel van het plangebied is, naast de enkelbestemming 'Wonen-1', tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van archeologische waarden.

*'specifieke bouwaanduiding – behoud karakteristiek' [sba-bk]*

Deze aanduiding is toegekend aan de hoekgevel aan de noord-westrand van het plangebied. Deze cultuurhistorisch waardevolle hoekgevel dient te worden gehandhaafd.





**Bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest'**

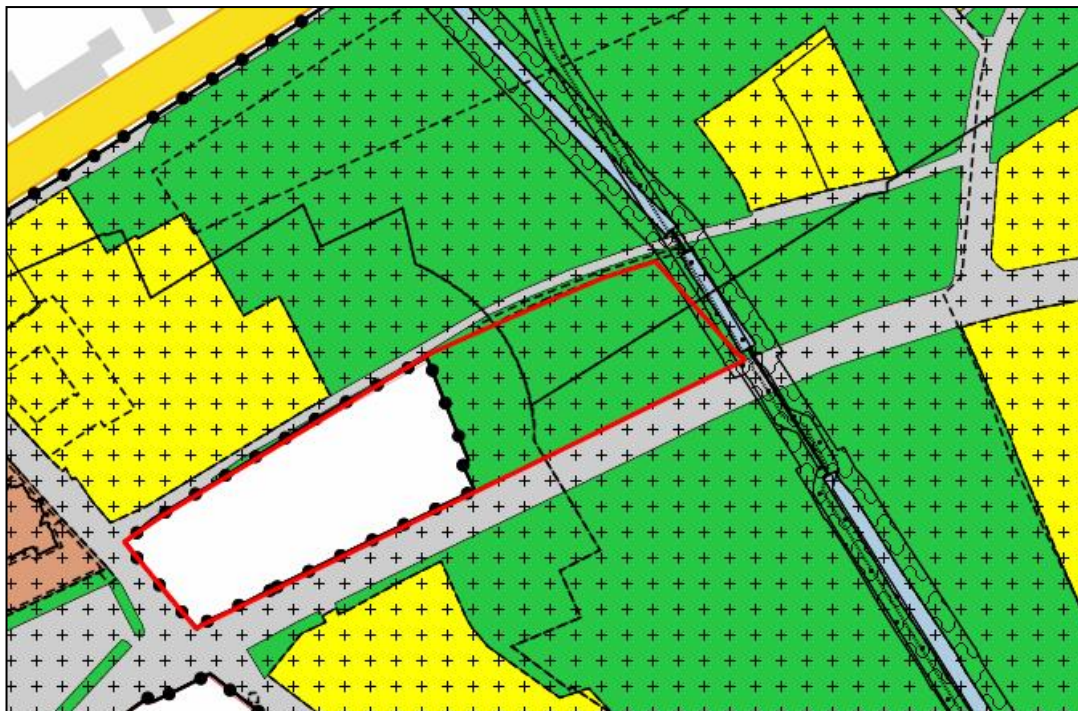
Het oostelijke gedeelte van het onderhavige plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht zuidwest'. Deze gronden zijn bestemd tot 'Groen'.

**Enkelbestemming 'Groen'**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' weergegeven. Het oostelijke deel van het onderhavige plangebied, dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen, is middels een rode omlijning aangeduid:

**Dubbelbestemming 'Leiding - Water'**

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor in het plangebied aanwezige waterleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

**Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'**

Naast de enkelbestemming 'Groen' is dit deel van het plangebied tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.



*Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'*

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone behorende bij de in het plangebied aanwezige waterloop. De beschermingszone dient primair voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan de zone grenzende watergang.

*'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a, b en c' (swr-a', 'swr-b' en 'swr-c')*

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. De betekenis van deze archeologische zones is beschreven op pagina 48 van deze toelichting.

*'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied' (swr-ca)*

Het oostelijke deel van het plangebied is tevens aangeduid als cultuurhistorisch attentiegebied. Een cultuurhistorisch attentiegebied is een gebied dat gekenmerkt wordt door een samenhangende (ruimtelijke) structuur.

Voor gebieden die zijn aangeduid als beschermd stadsgezicht of cultuurhistorisch attentiegebied gelden de volgende richtlijnen:

- bij vernieuwing, vervanging of wijziging dient dit te geschieden vanuit cultuurhistorische randvoorwaarden en bij voorkeur middels een eigentijds ontwerp, afgestemd op de omgeving. De historisch gegroeide en stedenbouwkundige structuur, inclusief de openbare ruimte en groenstructuren, moet men zoveel mogelijk intact laten en de ruimtelijke samenhang daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken;
- bij onderhoud en/of verandering moet men het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept respecteren. Hierbij dient rekening gehouden te worden oorspronkelijke en/of bestaande rooilijnen, bouwmassa's, hoogten, bebouwingseenheden, kapvormen, situering, openingen in de gevelwand, parcelering, groenstructuren, enz.;
- wijzigingen in het cultuurhistorisch attentiegebied of het beschermd stadsgezicht moeten afgestemd zijn op de schaal en maat van de historische karakteristiek en het architectonisch idioom. Gevel- en raamindeling, kleur- en materiaalgebruik alsmede de textuur en de korrelgrootte van de vernieuwing dienen afgestemd zijn op de omgeving;
- bij de inrichting van de openbare ruimte dient men rekening te houden met waardevolle details zoals straatmeubilair, terreinafscheidingen, bestratingmateriaal, en beeldbepalende bomen of hagen;
- bij sloop van niet nader gewaardeerde panden, dient een cultuurhistorische verkenning te worden uitgevoerd, om vast te kunnen stellen of er niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn om de juiste afweging tot besluit tot sloop te kunnen maken.

**Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen**

Het onderhavige plangebied is in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Wonen-1' en 'Groen'. Het realiseren van maatschappelijke functies is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Daarnaast is het bouwplan dat voor dit project is opgesteld niet uitvoerbaar binnen het bouwvlak dat thans op het perceel is aangeduid.

**1.4 Leeswijzer**

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende





ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. 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 eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



## 2 Wettelijk kader

### 2.1 Europees en Rijksbeleid

#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

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

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*

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplan. De resultaten van deze quickscan natuurwetgeving komen aan de orde in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

#### **Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)**

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

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

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

#### *Onderhavig plan*

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



**Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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

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

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 bestemmingsplannen.



***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

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

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende 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 ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**

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 ruimtevrage, 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 voor 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".*

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het onderhavige plan als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

**Trede 1: regionale behoefte*****Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg***

Het onderhavige plan voorziet in maatschappelijke functies en 25 woningen. 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 SVWZL heeft een aantal onderzoeken plaatsgevonden, waarmee voor de regio Maastricht-Heuvelland de toekomstige woningmarktontwikkeling is onderzocht. In het navolgende wordt de SVWZL 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 een 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. Vanwege dit overschot is het van belang dat er een verdunning van de woningvoorraad plaatsvindt in Maastricht. Overigens bestaat de noodzaak tot het verdunnen van de woningvoorraad ook in de andere gemeente binnen Zuid-Limburg. Deze motivering concentreert zich echter op de woningmarkt binnen de gemeente Maastricht.

#### *Schrappen van plancapaciteit*

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 25 wooneenheden, waarvan 9 woningen beneden de sociale huurgrens (gebruiksoppervlakte < 60 m<sup>2</sup>). Uit de onderzoeken die als basis hebben gediend voor de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijkt dat er kans liggen in het realiseren van goedkope sociale huurwoningen. Aan deze woningen bestaat een duidelijke behoefte. Daarnaast is gebleken dat het realiseren van woonvormen in combinatie met een maatschappelijke component als een kansrijk initiatief wordt gezien. Dit is in het onderhavige geval aan de orde. Bovendien worden in het voorliggende bestemmingsplan 10 rechtstreekse woningbouwtitels geschrapt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' (van 35 woningen naar 25 woningen). Het schrappen van planvoorraad is een belangrijke afspraak die is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het schrappen van overtollige plancapaciteit is tevens in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voorziet in het schrappen van 'harde' plancapaciteit, hetgeen in overeenstemming is met zowel de SVWZL als de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast worden woningen gerealiseerd, waarvan uit onderzoek is gebleken dat deze als 'kansrijk' worden beschouwd.

#### 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 bouwomstandigheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn, dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Wolder, die deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' was op deze locatie woningbouw voorzien. 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 van



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.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingplan.

#### ***Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)***

Het Europese Verdrag van Valletta, 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 plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

#### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

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

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak

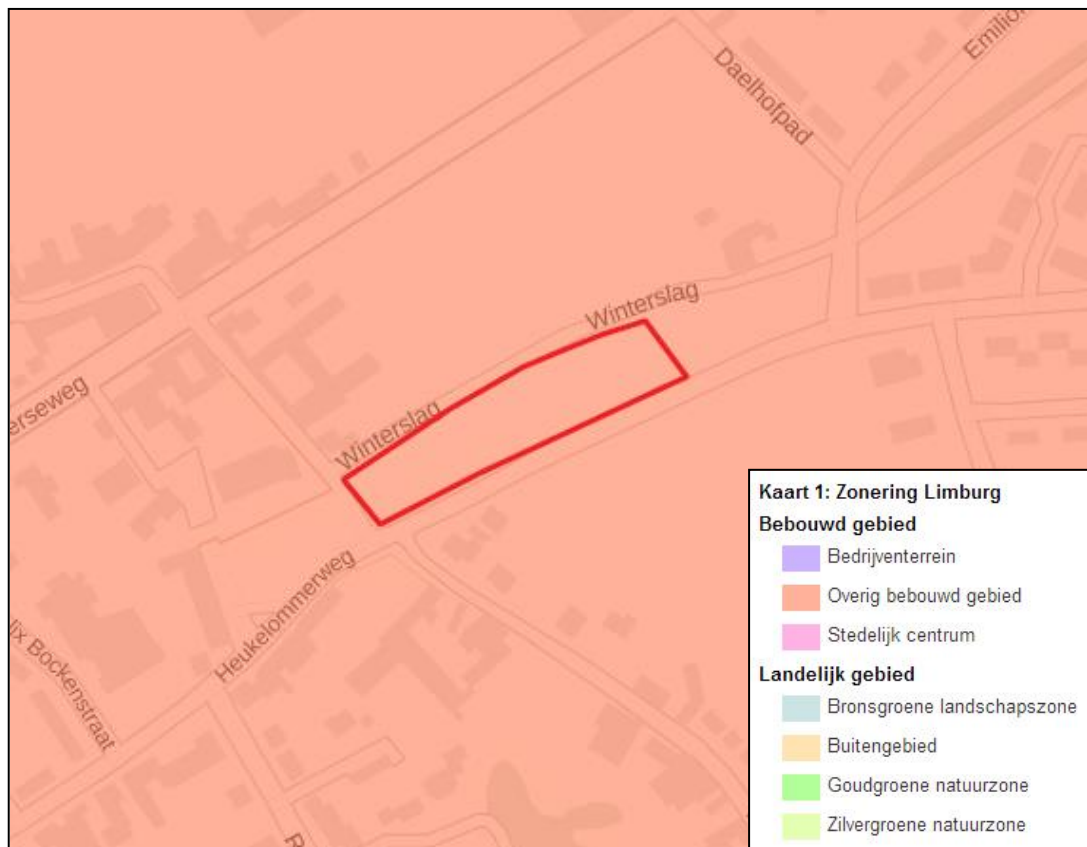




van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



#### *Zone 'Overig bebouwd gebied'*

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

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een gebouw met maatschappelijke functies op de begane grond en appartementen op de eerste en tweede verdieping. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'.

### ***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, hard 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 in 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.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in paragraaf 2.2.5 van deze toelichting beschreven.

#### **2.2.4 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 onderhavige plangebied is gedeeltelijk juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' (onherroepelijk sinds 28.09.2011). In dit bestemmingsplan is het onderhavige plangebied bestemd tot 'Wonen-1' en 'Groen'. Conform de bestemming 'Wonen-1' is het realiseren van maximaal 35 woningen toegestaan. In het onderhavige bouwplan worden voor het plangebied 25 woningen voorzien. Deze 25 woningen zijn rechtstreeks toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat in het voorliggende bestemmingsplan 10 woningen minder worden toegestaan dan in het voorgaande bestemmingsplan 'Castermans I en II'. Er worden middels het voorliggende bestemmingsplan dus 10 wooncontingenten uit de planvoorraad geschrapt.

In het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee in de toekomst op de begane grond 12 extra wooneenheden gerealiseerd zouden kunnen worden, mochten de maatschappelijke functies op de begane grond niet rendabel blijken. Deze extra wooneenheden zijn dus niet rechtstreeks toegestaan. Wanneer in de toekomst gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, dient opnieuw een ruimtelijk-beleidsmatige afweging te worden gemaakt waaruit moet blijken of het toevoegen van 12 extra wooneenheden wenselijk is.

Geconcludeerd kan worden dat middels het voorliggende bestemmingsplan 10 wooncontingenten uit de planvoorraad worden geschrapt.

**2.2.5 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-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)'. 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 studentenhuysvesting.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

*Onderhavig plan*

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 25 wooneenheden, waarvan 9 woningen beneden de sociale huurgrens (gebruiksoppervlakte < 60 m<sup>2</sup>). Uit de onderzoeken die als basis hebben gediend voor de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijkt dat er kans liggen in het realiseren van goedkope sociale huurwoningen. Aan deze woningen bestaat een duidelijke behoefte. Daarnaast is gebleken dat het realiseren van woonvormen in combinatie met een maatschappelijke component als een kansrijk initiatief wordt gezien. Dit is in het onderhavige geval aan de orde. Bovendien worden in het voorliggende bestemmingsplan 10 rechtstreekse woningbouwtitels geschrapt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' (van 35 woningen naar 25 woningen). Het schrappen van planvoorraad is een belangrijke afspraak die is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in lijn is met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

**2.3 Gemeentelijk beleid*****Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"***

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



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

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

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

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Het plan voorziet in de realisatie van een gebouw met diverse maatschappelijke functies op de begane grond en appartementen op de eerste en tweede verdieping. Het onderhavige plangebied heeft qua planontwikkeling een lange voorgeschiedenis. In de afgelopen jaren zijn hier diverse plannen ontwikkeld.

Het laatste plan, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan ('Castermans I en II') is vastgesteld, is niet gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Castermans I en II' is een juridisch-planologische regeling vastgelegd voor het onderhavige plangebied (ook wel bekend als 'Castermans I') en het perceel gelegen zuidwesten van het onderhavige plangebied, aan de overzijde van de Médoclaan (ook wel bekend als 'Castermans II'). In het bestemmingsplan 'Castermans I en II' werden in totaal 49 woningen voorzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 25 woningen, waarbij dit aantal eventueel kan oplopen naar 37 woningen, wanneer gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast worden op de begane grond maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, waardoor diverse maatschappelijke instellingen met een sociaal-maatschappelijk oogmerk gehuisvest kunnen worden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan een welkome invulling vormt voor het plangebied, dat reeds jaren geleden in onbruik is geraakt en sindsdien braak ligt. De Structuurvisie Maastricht 2030 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plan zijn met name speerpunt 6 ('dienstverlening en





zorg op maat') en speerpunt 7 ('versterking en behoud van leefbare buurten') van toepassing. Deze speerpunten worden hierna kort toegelicht.

*Speerpunt 6: 'dienstverlening en zorg op maat'*

Op het gebied van wonen zien we in bepaalde buurten een verouderde woningvoorraad en veranderde vraagpatronen door sociaal/culturele en demografische ontwikkelingen: vergrijzing als probleem. Als het gaat om leefbaarheid stellen we hogere eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving qua speelgelegenheid, onderhoud en groen. Dat knelt soms, omdat de stad letterlijk en figuurlijk compact is, terwijl de diversiteit toeneemt door vermaatschappelijking van de zorg en de instroom van nieuwkomers. Uit buurtprofielen blijkt dat zich in dezelfde buurten problemen opstapelen wat betreft gezondheid, werkloosheid, opleidingsniveau en inkomen. Deze buurten vragen om een geïntegreerde en gestructureerde aanpak met aandacht voor een voorzieningenniveau op maat, zowel in de breedte als in de kwaliteit. Het beeld wordt bevestigd door de trends. Het lokale beleid is er enerzijds op gericht de burgers de mogelijkheid te bieden om mee te doen en zichzelf te ontplooien. Anderzijds rekent het op de eigen verantwoordelijkheid van de burger. De overheid heeft alleen als het mensen zelf niet lukt, aandacht voor de meest kwetsbaren in de stad.

*Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'*

De gemeente moet er voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen. Hierbij wordt de bestaande woningbehoefte in acht genomen met een wachtlijst van twintigduizend woningzoekenden het lagere koop- en huursegment. Daarbij is de kwaliteit opnieuw het uitgangspunt.

*Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een gebouw met maatschappelijke voorzieningen (kindertherapie, thuiszorginstelling, herstellingsinstelling) op de begane grond en 25 appartementen, waarvan een gedeelte sociale huurwoningen betreft, op de eerste en tweede verdieping. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de Stadsvisie 2035. In de Stadsvisie 2035 is namelijk bepaald dat inbreiding de voorkeur heeft boven het uitbreiden van het stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht, waardoor aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Daarnaast bevat het plan een grote sociaal-maatschappelijke component.

Het plan is dan ook in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Stadsvisie 2035.

**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.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 25 woningen. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' waren binnen het plangebied 35 woningen voorzien. Deze woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks worden vergund en gebouwd. Deze 35 woningen betreffen dus woningen die zijn vastgelegd in een zogenaamd 'hard plan'. Deze woningen zijn opgenomen in het Woonprogramma Maastricht. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 25 woningen. Hiermee worden 10 woningcontingenten geschrapt binnen het plangebied. Het plan levert hiermee een bijdrage aan het schrappen van overtollige plancapaciteit.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan een positieve bijdrage levert aan de gemeentelijke woningbouwprogrammering van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in het Woonprogramma Maastricht.

#### ***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 relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in 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.



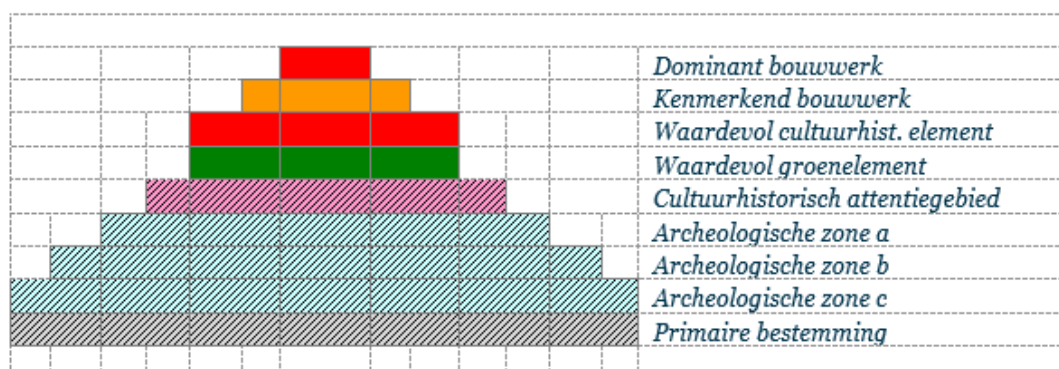
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

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*

In het plangebied komen geen archeologische zones meer voor. Voorheen kwamen binnen deze gronden de archeologische zones a, b en c voor. Deze zones zijn komen te vervallen, omdat archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er binnen het plangebied geen archeologische resten (meer) aanwezig zijn. Zie hiertoe eveneens paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Een gedeelte van het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch attentiegebied. Een cultuurhistorisch attentiegebied is een gebied dat gekenmerkt wordt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarden. Daarnaast is de oude hoekgevel, die zich in noord-westhoek van het plangebied bevindt, voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element'.

### **Nota parkeernormen Maastricht (2011)**

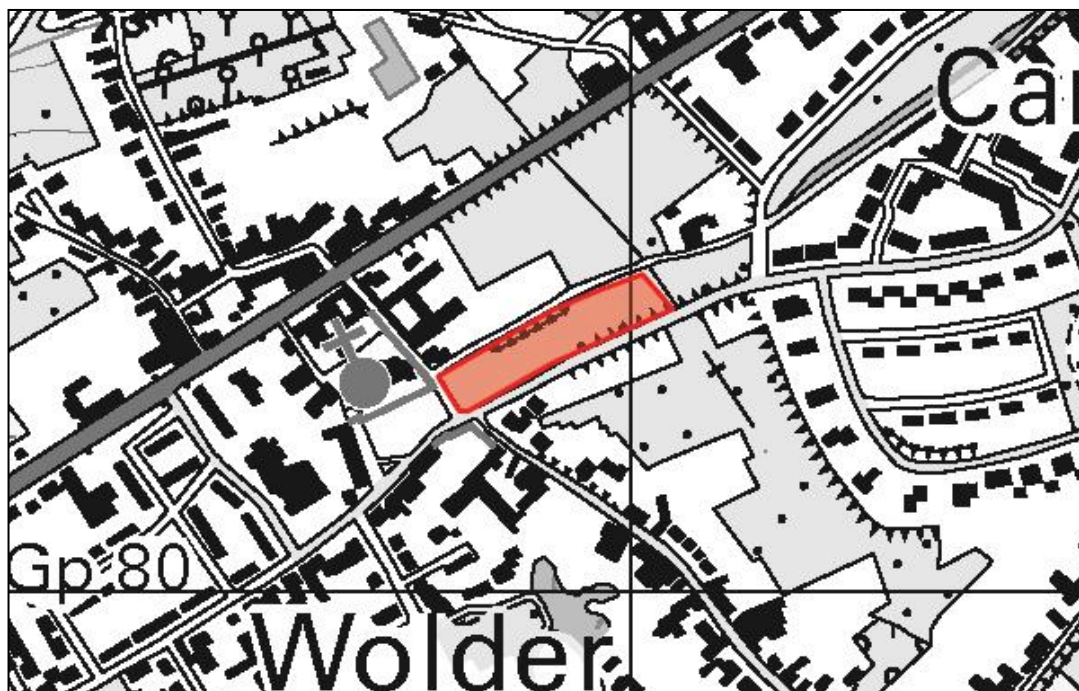
Het beleid omtrent parkeren dat binnen de gemeente Maastricht wordt gehanteerd staat omschreven in het Beleidsplan Parkeren uit 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn parkeernormen vastgesteld in 2011. Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn geactualiseerd in 2016. Bij nieuwe ontwikkelingen (in casu bij afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming) zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan aan de gemeentelijke parkeernormen voldoet, is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.



### 3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Wolder. Wolder ligt in het uiterste zuidwesten van de gemeente Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.505 m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen ten noorden van de Médoclaan. Ten noorden van het plangebied ligt de straat Winterslag en ten westen van het plangebied ligt de Pletzersstraat.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:

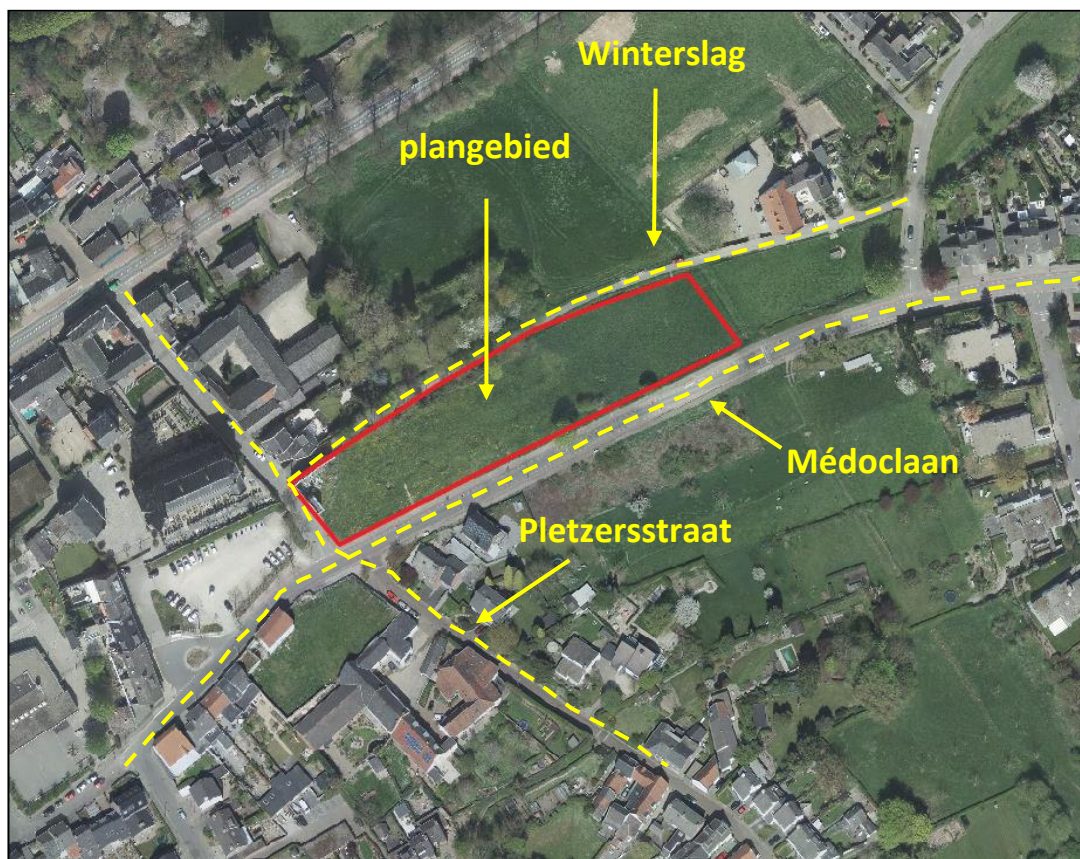


Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie O, nummers 2831, 2833, 2834, 2835, 2836, 4080 en 6752 (ged.) en is reeds enkele jaren braakliggend.





Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven. De omliggende wegen (Médoclaan, Winterslag en Pletzersstraat) zijn middels een gele stippellijn aangeduid.



Het plangebied is centraal gelegen in de wijk Wolder. Wolder betreft met name een woonbuurt. Wolder is ooit ontstaan aan het historische bebouwingslint aan de Pletzersstraat. Het plangebied ligt ten noordwesten van deze lintbebouwing. Ten westen van het plangebied ligt de Sint Petrus & Sint Paulus Kerk en het plein tussen de Monseigneur Vranckenplein en de Heukelommerweg.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving (*bron foto's: Bruls Architecten*).





De onderstaande foto toont de Medoclaan in oostelijke richting. De foto is genomen vanaf de kruising Médoclaan-Pletzersstraat. Een klein gedeelte van het plangebied is zichtbaar links op de foto:



*De Médoclaan in oostelijke richting*

Op de navolgende afbeelding is de Médoclaan in westelijke richting weergegeven. Rechts op de foto is een gedeelte van het plangebied (gras) zichtbaar. Op de achtergrond van de foto is de kruising Médoclaan-Pletzersstraat en de bebouwing aan de Monseigneur Vranckenplein zichtbaar:



*De Médoclaan in westelijke richting, met op de foto rechts een gedeelte van het plangebied*



Het plangebied bestaat thans uit een braakliggend grasveld. Aan de westzijde van het plangebied, langs de zijde van de Pletzersstraat, bevindt zich het restant van een oude hoekgevel. De onderstaande afbeelding toont het plangebied, vanuit de zuidoosthoek gefotografeerd. Op de achtergrond, achter de hoekgevel, is een gedeelte van de Sint Petrus & Sint Pauluskerk zichtbaar:



*Het plangebied gefotografeerd vanuit de zuidoosthoek gefotografeerd, met ten midden van de foto de hoekgevel. Op de achtergrond van de foto is de Sint Petrus & Sint Pauluskerk zichtbaar.*

Het plangebied ligt ten zuiden van de Winterslag. Deze smalle weg verbindt de Pletzersstraat in oostelijke richting met de Emilionlaan. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de Winterslag. De onderstaande afbeelding toont de Winterslag in westelijke richting, uitkomend op de Pletzersstraat. Links op de foto is een gedeelte van de hoekgevel die zich in het plangebied bevindt zichtbaar. Op de foto rechts is de keermuur behorende bij de ten noorden van het plangebied gelegen bebouwing zichtbaar:



*De Winterslag in westelijke richting*





Op de onderstaande afbeelding is de Winterslag in oostelijke richting weergegeven. Aan de linkerkzijde van de foto is de voornoemde keermuur opnieuw zichtbaar:



De Winterslag in oostelijke richting

De onderstaande afbeelding toont het plangebied vanaf de Pletzersstraat. De foto is genomen in noordelijke richting, vanaf de kruising Pletzersstraat-Médoclaan en toont de hoekgevel aan de westzijde van het plangebied.



De Pletzersstraat in noordelijke richting, met aan de rechterzijde de hoekgevel gelegen binnen het plangebied



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een gebouw bestaande uit diverse maatschappelijke functies en één appartement op de begane grond en 24 appartementen op de eerste en tweede verdieping. Het gebouw heeft een voetprint van circa 1.330 m<sup>2</sup>. Onder het gebouw wordt een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd. Daarnaast worden in de openlucht parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De volledige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen.

Op de onderstaande afbeelding is een schets van het beoogde gebouw weergegeven. Op deze schets is het gebouw vanaf de westzijde (Pletzersstraat) weergegeven (*bron: Bruls Architecten*):



*Schets van het beoogde gebouw, gezien vanaf de westzijde*

De oude hoekgevel aan de noordwestzijde van het plangebied (op de bovenstaande schets met een gele kleur weergegeven) wordt gehandhaafd als erfafscheiding.



## 4.2 Het bouwplan

### 4.2.1 Bouwmassa

Het gebouw heeft een langwerpige vorm met een lengte en breedte van circa 68 respectievelijk circa 19 meter. Het gebouw heeft een voetprint van circa 1.330 m<sup>2</sup>. De onderstaande afbeelding geeft de positionering van het gebouw binnen het plangebied weer. De bestemmingsplanbegrenzing is op deze afbeelding middels een rode omlijning weergegeven. De contour van het gebouw is middels een blauwe omlijning aangeduid:



Situatietekening bouwplan

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen van elk circa 2,2 meter en wordt afgewerkt met een plat dak. Op het dak worden technische installaties en zonnepanelen geplaatst. Het gebouw heeft een totale bouwhoogte van circa 9,5 meter.

In het navolgende wordt aan de hand van enkele afbeeldingen een impressie van het bouwplan gegeven. De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van het gebouw (bron: Bruls Architecten):



De zuid-westgevel van het gebouw



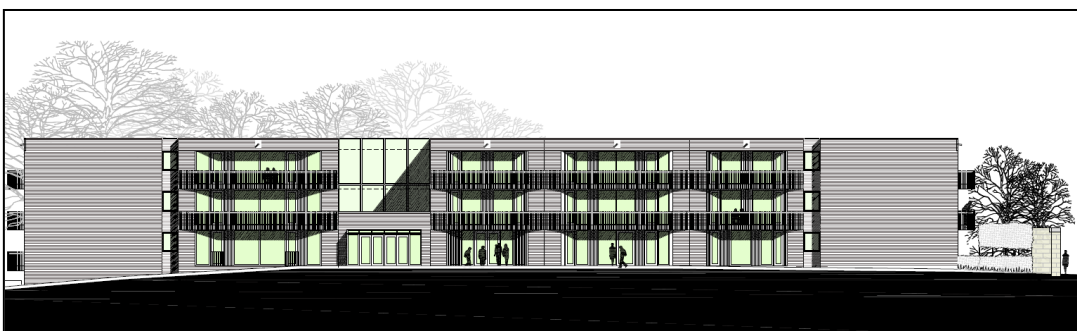
De zuid-oostgevel van het gebouw





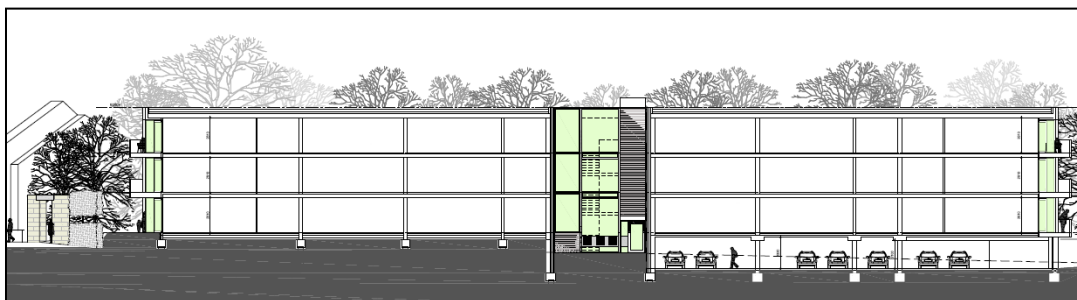


*De noord-oostgevel van het gebouw*

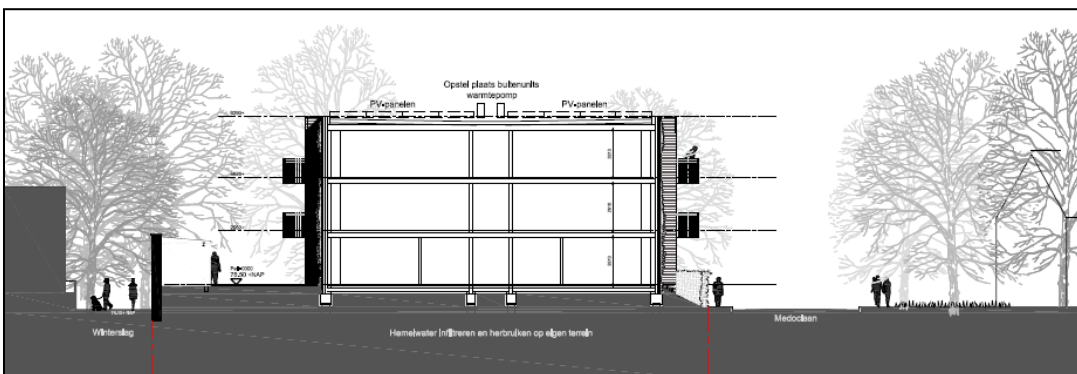


*De noord-westgevel van het gebouw*

De onderstaande afbeeldingen tonen twee doorsneden van het gebouw. De eerste afbeelding is een langdoorsnede (doorsnede van westzijde naar oostzijde van het gebouw). De tweede afbeelding betreft een dwarsdoorsnede (van noordzijde naar zuidzijde van het gebouw):



*Langdoorsnede van het gebouw*



*Dwarsdoorsnede van het gebouw*





#### 4.2.2 Functieindeling

De functieindeling binnen het gebouw is samengevat in de onderstaande tabel:

<b>Functieindeling</b>		
<b>Begane grond (maatschappelijke functies + 1 appartement)</b>		
<i>Functie</i>	<i>Specificatie</i>	<i>Oppervlakte</i>
Herstelzorg Assisi	7 kamers ingericht als verpleeg/zorgvoorziening	362 m <sup>2</sup>
Hof van Assisi	3 behandelkamers voor fysiotherapie	222 m <sup>2</sup>
SeysCentra	kinderopvang met specialistische zorg (therapie tegen eetstoornissen)	418 m <sup>2</sup>
<b><i>Totale gebruiksoppervlakte maatschappelijke functies op begane grond</i></b>		<b>1.002 m<sup>2</sup></b>
Wonen	1 appartement type I	GO 56 m <sup>2</sup>
<b><i>Totale gebruiksoppervlakte aan woonfunctie op begane grond</i></b>		<b>56 m<sup>2</sup></b>
<b>Eerste verdieping (wonen, 12 appartementen)</b>		
Wonen	4 appartementen type I	GO 4 x 56 m <sup>2</sup>
Wonen	4 appartementen type II	GO 4 x 75 m <sup>2</sup>
Wonen	4 appartementen type III	GO 4 x 77,4 m <sup>2</sup>
<b><i>Totale gebruiksoppervlakte aan woonfunctie eerste verdieping</i></b>		<b>834 m<sup>2</sup></b>
<b>Tweede verdieping (wonen, 12 appartementen)</b>		
Wonen	4 appartementen type I	GO 4 x 56 m <sup>2</sup>
Wonen	4 appartementen type II	GO 4 x 75 m <sup>2</sup>
Wonen	4 appartementen type III	GO 4 x 77,4 m <sup>2</sup>
<b><i>Totale gebruiksoppervlakte aan woonfunctie tweede verdieping</i></b>		<b>834 m<sup>2</sup></b>

GO: gebruiksoppervlakte

#### 4.2.3 Begane grond

Op de begane grond van het gebouw worden drie verschillende maatschappelijke functies gerealiseerd. In het onderstaande worden deze maatschappelijke functies kort beschreven.

##### *SeysCentra*

In het westelijke gedeelte van de begane grond wordt een kinderopvang met specialistische zorg voor kinderen met een eetstoornis gehuisvest. Kinderen worden opgevangen en behandeld door een team van specialisten, waaronder gedragswetenschappers, medici, fysiotherapeuten, logopedisten en diëtisten.

SeysCentra huurt in totaal circa 418 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte op de begane grond. Deze oppervlakte bestaat uit speelkamers, woonkamers, kantoorruimten, een keuken, twee badkamers, drie behandelkamers, vijf slaapkamers en een aantal opslagruimten.

##### *Hof van Assisi*

In het middengedeelte van de begane grond wordt een praktijk voor fysiotherapie gerealiseerd. Deze praktijk bestaat uit een behandelruimte met vijf behandelafels, een keuken en een woonkamer/leefruimte. De praktijk neemt een gebruiksoppervlakte van circa 222 m<sup>2</sup> in beslag en heeft een aparte ingang aan de noordzijde van het gebouw.

##### *Herstelzorg Assisi*

In het oostelijke gedeelte van de begane grond wordt een maatschappelijke organisatie gehuisvest die gespecialiseerd is in verzorging/verpleging van hulpbehoevende mensen.



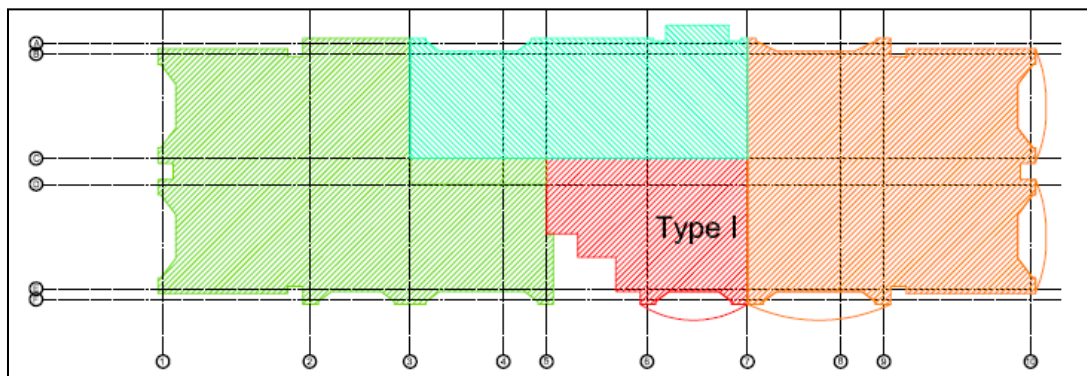
*Algemene ruimten*

Op de begane grond worden tevens algemene ruimten/ontmoetingsruimten voor de bewoners van de appartementen gerealiseerd.

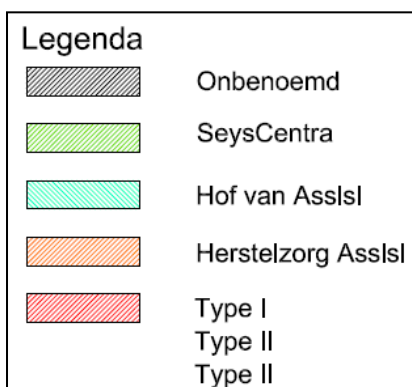
*Appartement*

In het middengedeelte van de begane grond, aan de zuidzijde van het gebouw, wordt een appartement type I (gebruiksoppervlakte 56 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. Het appartement bestaat uit een woonkamer/keuken, een slaapkamer en een badkamer. Dit appartement betreft de enige zelfstandige woonruimte op de begane grond.

De onderstaande plattegrond geeft de globale indeling van de begane grond weer:



Plattegrond indeling begane grond



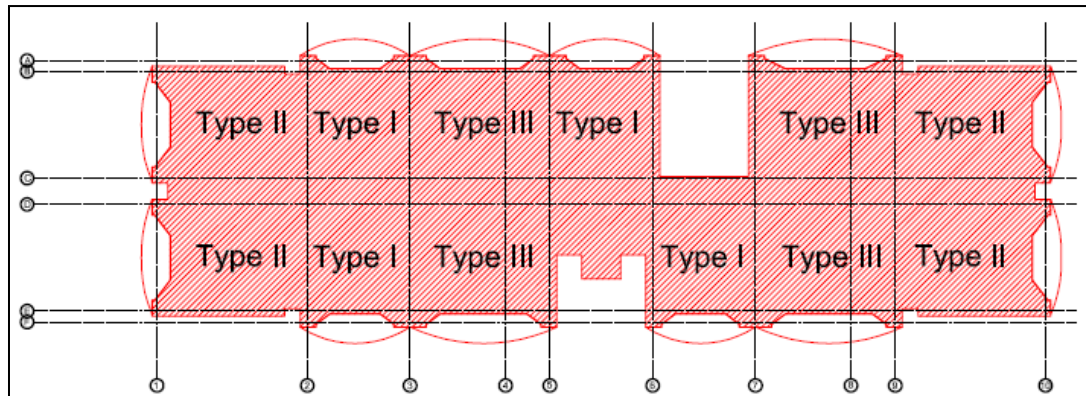
Legenda

**4.2.4 Eerste en tweede verdieping**






De eerste en tweede verdieping van het gebouw zijn exact hetzelfde ingedeeld. Beide verdiepingen beschikken over vier appartementen type I, met een gebruiksoppervlakte van 56 m<sup>2</sup>. Deze appartementen beschikken over een woonkamer/keuken, een slaapkamer en een badkamer. Ook worden op beide verdiepingen vier appartementen type II gerealiseerd. Deze appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en beschikken over een woonkamer, een badkamer, een keuken en twee slaapkamers. Voorts beschikken de eerste en tweede verdieping over vier appartementen type III. Deze appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 77,4 m<sup>2</sup> en beschikken eveneens over een woonkamer, een badkamer, een keuken en twee slaapkamers. Alle appartementen (type I, II en III) beschikken over een buitenruimte in de vorm van een balkon.



De onderstaande plattegrond geeft de globale indeling van zowel de eerste als de tweede verdieping weer:



Plattegrond indeling eerste en tweede verdieping

Legenda	
	Onbenoemd
	SeysCentra
	Hof van Assisi
	Herstelzorg Assisi
	Type I Type II Type II

Legenda

### 4.3 Parkeren

#### Parkeernormen gemeente Maastricht

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht'. De parkeernormen zijn toegevoegd als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone C. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie (op maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval.

In de onderstaande tabel zijn de beoogde functies en de hieraan gerelateerde parkeernormen schematisch weergegeven:

	aantal	eis	Totaal zone C	waarvan bezoek/openbaar eis	waarvan bezoek/openbaar totaal	t.b.v. van gebruiker/bewoner
woning < 60 m <sup>2</sup>	9	0,7	6,3	0,3	2,7	3,6
woning 60-110 m <sup>2</sup>	16	1,7	27,2	0,3	4,8	22,4
Herstelzorg Assisi	7	0,6	4,2	60 %	2,5	n.v.t.
Hof van Assisi	3	1,8	5,4	65 %	3,5	6 (totaal zorgplint)
SeysCentra	4	0,7	2,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal</b>			<b>46</b>		<b>14</b>	<b>32 (wordt 14 met E-carsharing)</b>

#### Parkeeroplossing

Het bouwplan voorziet in een ondergrondse parkeergarage met een gebruiksoppervlakte van circa 623 m<sup>2</sup>. Deze parkeergarage biedt plaats aan 19 personenauto's en een aantal parkeerplaatsen voor scooters en fietsen. De parkeerbehoefte ten behoeve van het onderhavige bouwplan wordt als volgt opgelost:

- parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers en personeel worden voorzien op eigen terrein. Hiertoe worden 20 parkeerplaatsen aangelegd. Dit sluit aan bij de parkeerbehoefte voor deze functies. Dit is exclusief dubbelgebruik;
- voor bewoners worden geen eigen parkeerplaatsen gerealiseerd. Zij krijgen de beschikking over 6 à 7 E-carshare auto's. Dit zijn elektrische deelauto's die bewoners kunnen gebruiken en dienen vooraf gereserveerd te worden. Voor deze auto's worden de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De initiatiefnemer is voornemens om voor de bewoners het niet bezitten van een auto contractueel vast te leggen, c.q. het bezit van een auto te ontmoedigen. Bewoners die toch een eigen auto wensen te bezitten, zullen moeten aantonen dat ze beschikken over een stallingsplek voor deze auto. Ook worden uitzonderingen voorzien, indien bewoners dienen te beschikken over een eigen aangepaste (invalide-)auto;
- op eigen terrein worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd (waarvan 10 in de openlucht en 19 in de ondergrondse parkeergarage);
- op eigen terrein wordt ruimte gereserveerd voor nog eens 17 parkeerplaatsen, zodat in de eigen parkeerbehoefte kan worden voorzien indien het concept van E-carsharing mislukt.

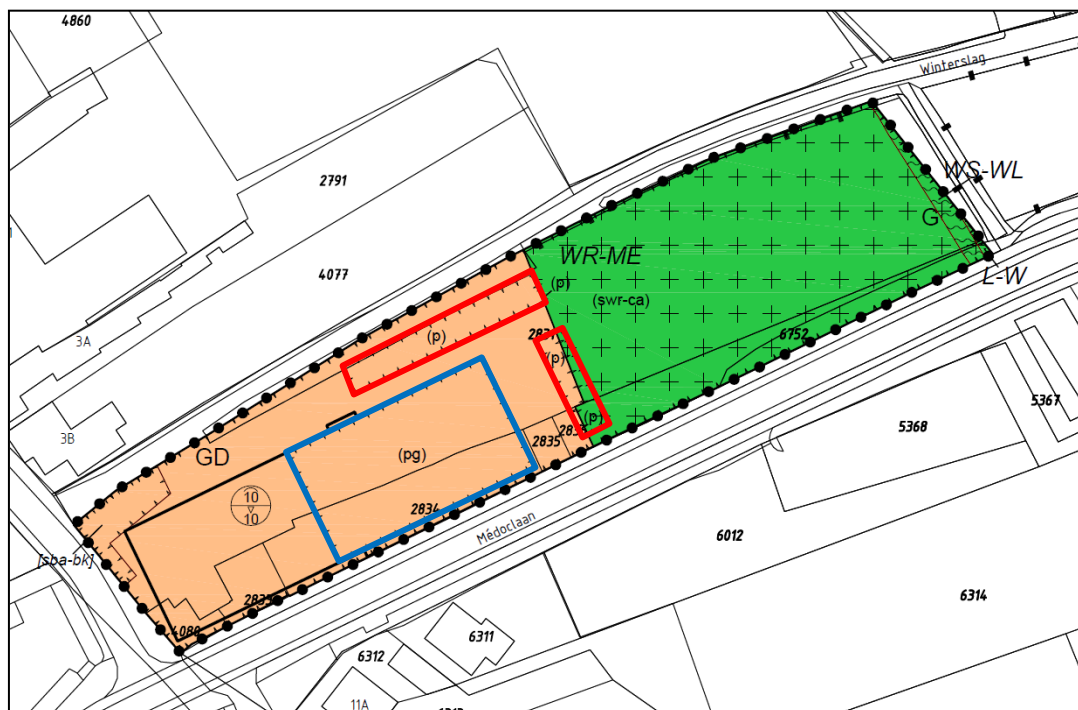
#### E-carsharing

Het gebruik van deelauto's is een nieuwe landelijke trend. Mensen beginnen steeds meer waarde te hechten aan het gebruik van producten, tegelijkertijd wordt de behoefte aan eigen bezit kleiner. Deze trend wordt met name gestuurd door de toenemende kosten van autobezit. Er komen steeds meer aanvragen om het aantal aan te leggen parkeerplaatsen te verlagen door het inzetten van deelauto's. Elders zijn er nog geen vergelijkbare situaties. Een aantal zijn wel in ontwikkeling, maar nog niet ver genoeg gevorderd om als testcasus te gebruiken. In het onderhavige plan wordt gebruik gemaakt van het concept van E-carsharing, om zo het aantal aan te leggen parkeerplaatsen te verlagen en het autogebruik te verminderen.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het onderhavige bestemmingsplan weergegeven. Op deze verbeelding is de ondergrondse parkeergarage aangeduid middels de aanduiding 'parkeergarage (pg)'. Op de onderstaande afbeelding is dit aanduidingsvlak middels een blauwe omlijning aangeduid. Daarnaast zijn de bovengrondse parkeerplaatsen en de 'reserve'-parkeerplaatsen (indien het E-carsharing experiment mislukt) weergegeven middels de



aanduiding 'parkeerterrein (p)'. Deze aanduidingsvlakken zijn middels een rode omlijning aangeduid op de onderstaande uitsnede van de verbeelding:



#### Conclusie

Wanneer het experiment van E-carsharing blijkt te mislukken, is er op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om alsnog het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Geconcludeerd kan worden dat het plan hoe dan ook voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht.



## 5 Milieuplanologische aspecten

### 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.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

#### **Legger en Keur Waterschap Limburg**

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

#### **Onderhavig plan**

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau Verbeek een watertoets opgesteld. De oplossing voor de (hemel)waterproblematiek die voor het onderhavige plangebied is ontworpen, wordt in het navolgende kort uiteengezet.

*Watertoets Cour Wolder Maastricht, bureau Verbeek, rapportnummer MA-603.000b, d.d. 13.06.2017*

#### **Het gewenste toekomstige watersysteem**

##### Basisgegevens Hof van Assisi

- minimaal 119 m<sup>3</sup> buffercapaciteit is nodig voor de opvang van een 25-jaars piekbui;
- minimaal 153 m<sup>3</sup> buffercapaciteit is nodig voor de opvang van de 100-jaars piekbui;
- de infiltratiecapaciteit van de aanwezige bodem is 3,68 m/dag;
- gehanteerde veiligheidsfactor is 1,5 (reken k-waarde 2,45 m/dag);
- binnen 24 uur moet de buffer weer beschikbaar zijn voor de volgende bui.

Met betrekking tot het toekomstige watersysteem is één en ander afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimten. In de toekomstige situatie wordt een gedeelte van het terrein ingericht als tuin/park met een open hemelwaterbuffer. Gezien de goede doorlatendheid van de grond is bufferen in combinatie met infiltratie een goede optie. Daarom zijn de mogelijkheden voor infiltreren en bufferen onderzocht en is gekozen voor het toepassen van een open buffer met een

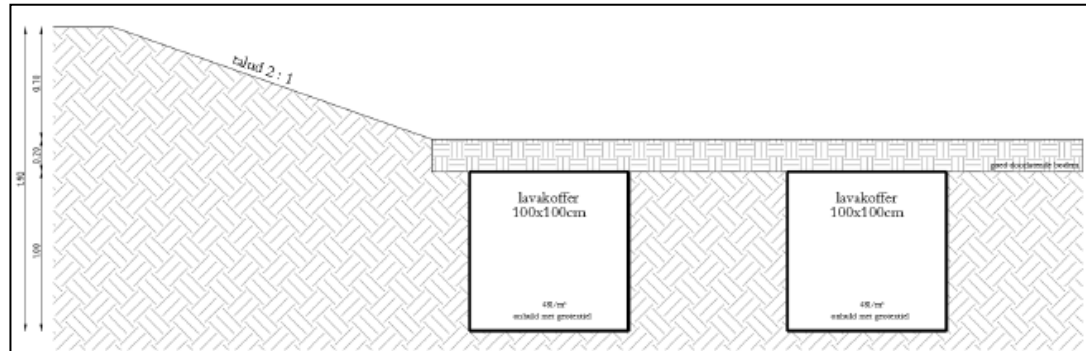




lavakoffer (wadi) voorzien van een calamiteiten-overstort op het achterliggende grub De Kleine Zouw.

#### Buffering en infiltratie middels wadisysteem

Gerekend is met een systeem van een open buffer met daaronder een lavakoffer, een zogenaamde wadi. Gekozen is om niet onder de gehele buffer een lavakoffer aan te brengen, maar te werken met twee stroken die op 1 meter van elkaar zijn gesitueerd, hetgeen zorgt voor een snellere leegloop van het systeem (zie onderstaande afbeelding).



#### *Inhoud buffer i.v.m. buffering:*

- openbuffer:  $150 \text{ m}^2 * 0,70 \text{ cm} = 105 \text{ m}^3$ ;
- lavakoffer  $1 \times 1 \text{ m} * 48\% \text{ open holttes (Porodur lava 16/32 mm)} = 19 \text{ m}^3$ ;
- totaal bufferend vermogen:  $105 + 19 = 124 \text{ m}^3$ .

#### *infiltratietijd:*

- infiltratiesnelheid:  $2,45 \text{ m/dag} (= 0,102 \text{ m/uur})$ ;
- wandoppervlakte:  $4 \text{ m}^2/\text{m} (1 \text{ m}^2/\text{m kant, 2 koffers van } 20 \text{ m}) * 20 \text{ m} = 80 \text{ m}^2$ ;
- leegloopcapaciteit is  $80 \text{ m}^2 * 0,102 \text{ m/uur} * 60\% = 4,90 \text{ m}^3/\text{uur}$ ;
- leeglooptijd:  $119 \text{ m}^3 / 4,90 \text{ m}^3/\text{uur} = 24 \text{ uur}$ .

#### Uitvoering ondergrondse infiltratievoorziening (randvoorwaarden)

- direct rondom de lavakoffer filterdoek aanbrengen;
- gebruikmaken van Porodur Lava met gradatie 16/32 mm;
- de hoogte van de zijanten wordt geacht voor 60% van de waarde mee te doen in verband met de gemiddelde vullingsgraad van de kratten met water.

#### *Conclusies*

Aan de voorwaarde dat de buffer binnen 24 uur weer volledig beschikbaar dient te zijn wordt voldaan bij een 25 jaars-bui. Een 100 jaars-bui past niet geheel in deze voorziening. Bij deze calamiteit is een natuurlijke overstort naar de Kleine Zouw mogelijk. Hierdoor zal geen extra belasting plaatsvinden op het gemeentelijke rioleringsstelsel richting het RWZI.

De rapportage van bureau Verbeek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

## 5.2 Ecologie

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.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door bureau Ecolybrium een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied. De resultaten die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen, worden in het navolgende kort samengevat.

*Quickscanonderzoek ecologische waarden percelen Castermans I en II, te Maastricht, rapportnummer 17-154, Ecolybrium, d.d. 03.05.2017*

### **Samenvatting en conclusies**

In de huidige situatie bestaat het gehele terrein uit een terrein voorzien van een soortenarm grasveld. Er is alleen opgaande begroeiing aanwezig (bomen) met enkele struiken aan de noordwestelijke zijde van het perceel (grenzend aan het voetpad). Aan het begin van dit voetpad staat nog een oude mergelmuur, die onderdeel is geweest van het pand dat er in het verleden gestaan heeft. Hier is eveneens een klein opslaghok aanwezig waar Hollandse dakpannen in opgeslagen zijn.

### *Planten en vegetatie*

Op het terrein zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en zeker niet te verwachten. De soorten die op de beschermde lijst van de Wet natuurbescherming opgenomen zijn, hebben dermate habitateisen en zijn zo zeldzaam dat het voorkomen ervan op voorhand geheel uit te sluiten is.

Er is een goed ontwikkelde struikvegetatie aanwezig, die dienst zou kunnen doen voor andere beschermde soorten (bijvoorbeeld sleedoornpage) of broedvogels. Ook de aanwezige opgaande begroeiing langs het voetpad doet geen dienst als optimale broedplek voor broedvogels, vanwege de verstoring van het voetpad door menselijk medegebruik. De struiklaag is niet breed genoeg om voldoende rust te genereren.

Met de herinrichting van het gebied treden geen effecten op ten aanzien van beschermde planten of goed ontwikkelde struiken. Overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming treden ten aanzien van beschermde planten niet op.

### *Amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, ongewervelden, broedvogels en vleermuizen*

Vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats is het voorkomen van deze soortgroepen geheel uit te sluiten.

Met de herinrichting van het gebied treden geen effecten op ten aanzien van beschermde amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, ongewervelden, broedvogels en vleermuizen, omdat er geen optimaal ontwikkelde leefgebieden aanwezig zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming treden niet op.



*Grondgebonden zoogdieren en vleermuizen*

In het gebied komen diverse algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor. Het betreft hier soorten als bosspitsmuis, huisspitsmuis en egel. Het gebied heeft, vanwege de stedelijke ligging en vanwege het ontbreken van optimaal leefgebied geen functie voor soorten als das.

De opslaghokken zijn onderzocht op het mogelijk aanwezig zijn of gebruik ervan door vleermuizen en/of steenmarter. Echter is vastgesteld dat er voor vleermuizen geen functie aanwezig is, vanwege het aanwezig zijn van grote hoeveelheden spinnenrag. Voor steenmarter is vastgesteld dat er geen plek aanwezig is waar de soort zich veilig kan ophouden gedurende de periode overdag. De ruimte tussen de pannen is te beperkt om er te huisvesten. Daarnaast zijn van beide soortgroepen en soort geen gebruikssporen aangetroffen.

Met de herinrichting van het gebied treden geen effecten op ten aanzien van zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen, vanwege het ontbreken van optimaal leefgebied, wegkruipmogelijkheden, hangplekken en vanwege de stedelijke ligging. Overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming treden ten aanzien van beschermde grondgebonden zoogdieren en vleermuizen niet op.

Ligging en effecten van de voorgenomen ingreep ten opzichte van beschermde gebieden*Natura2000*

Op circa 860 meter ten zuidoosten van de ingreeplocatie begint de begrenzing van het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal', namelijk ter plekke van de Apostelhoeve. Effecten door toenemende menselijke activiteit op de ingreeplocatie en de daadwerkelijke herinrichting van de ingreeplocatie op de voor dit gebied gestelde habitatdoeltypen en/of soorten zijn op voorhand af te wijzen. De afstand tot dit gebied is te groot om te mogen spreken van directe en indirecte effecten voor de ingrepen.

*Natuur Netwerk Nederland*

Uit het nieuwe beleid met betrekking tot de provinciale ecologische hoofdstructuur: het Natuur Netwerk Nederland (NNN) blijkt niet dat het gehele gebied onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen in het NNN betreft de randzone rond het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Dit als goudgroen beoogd gebied ligt op circa 880 meter ten zuidoosten van de ingreeplocatie. Effecten zoals ruimtebeslag op de oppervlakte van NNN gebied of andere effecten treden in elk geval niet op. Op basis hiervan zijn dan ook geen extra maatregelen noodzakelijk te stellen voor het realiseren van de voorgenomen herinrichting.

Effecten op beschermde gebieden zijn op voorhand uit te sluiten.

*Eindconclusie*

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep ten aanzien van alle soortgroepen;
- er geen ontheffing Wnb nodig is voor de voorgenomen ingreep in het onderhavige plangebied;
- soortgericht vervolgonderzoek is niet noodzakelijk is;
- er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde gebieden door de ingrepen in het plangebied.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan. Het rapport van Ecolybrium is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

### 5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

#### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door Bureau Geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden in het navolgende kort samengevat.

*Akoestisch onderzoek gevelbelasting/gevelwering Hof van Assisi, Bureau Geluid, rapportnummer 20174039, d.d. 27.03.2017*

#### **Conclusie**

##### *Geluidbelasting vanwege gezonde wegen*

Vanwege de gezonde wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een procedure Hogere Grenswaarde hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

##### *Geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen*

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste  $53-5 = 48$  dB  $L_{den}$  inclusief de toepassing van de correctie volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder op de voorgevel, begane grond.

Aan de maximaal toelaatbare waarde voor een nieuw te bouwen woning in binnenstedelijk gebied conform de Wet geluidhinder (63 dB  $L_{den}$ , zie rapportage) wordt voldaan.

Aan de gebiedsgerichte waarde voor de geluidbelasting conform het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht (49 tot 53 dB  $L_{den}$ , zie rapportage) wordt eveneens voldaan.

##### *Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht; ontheffingscriterium*

Realisatie van deze wooneenheden is mogelijk op basis van het volgende ontheffingscriterium volgens bijlage 4 van het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht: *nog niet gerealiseerde woningen buiten of binnen de bebouwde kom die ter plaatse gesitueerd zijn als vervanging van bestaande bebouwing.*

##### *Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht: minimaal 1 geluidsluwe zijde*

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Er is derhalve geen eis voor een geluidsluwe gevel. Overigens wordt wel aan die eis voldaan; alle gevels behalve aan de Pletzersstraat zijn geluidsluw. Alle wooneenheden hebben derhalve een geluidsluwe zijde.

##### *Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht: akoestisch gunstig indelen en Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht: minimale toename aantal geluidsgehinderden*

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Er is derhalve geen eis voor akoestisch gunstig indelen. Overigens wordt wel aan die eis voldaan; alle wooneenheden hebben een slaapkamer aan een geluidsluwe zijde.



*Met betrekking tot de karakteristieke geluidwering*

Uitgaande van de hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief de toepassing van de correctie volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder van 53 dB op de gevel aan de Pletzersstraat betekent dit een te realiseren karakteristieke geluidwering van tenminste  $53-33 = 20$  dB. Een waarde van 20 dB voor de karakteristieke geluidwering wordt reeds behaald met standaard bouwmaterialen welke voldoen aan het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

*Met betrekking tot de toegepaste verkeersgegevens*

De verkeersgegevens van de lokale wegen zijn opgegeven door de gemeente Maastricht. In deze gegevens is er nog vanuit gegaan dat de Pletzersstraat een doorgaande tweerichtingsweg is. Inmiddels is dat niet meer het geval; de Pletzersstraat is jaren geleden een eenrichtingsstraat geworden. De gemeente Maastricht heeft het model op dit punt niet aangepast en adviseert in dat geval de verkeersintensiteit voor het betreffende wegdeel te gebruiken + 25% ophoging. Wij verwachten echter dat dit een overschatting van de werkelijk te verwachten geluidbelasting is. Aangezien er toch geen sprake is van een te volgen Hogere Grenswaarden procedure, zal dit voor de ruimtelijke procedure geen relevante consequentie hebben.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van Bureau Geluid is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

## 5.4 Bodem

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

*Onderhavig plan*

Voor de westelijke helft van het onderhavige plangebied is op 28 september 2011 het bestemmingsplan 'Castermans I en II' onherroepelijk geworden. Ter voorbereiding op de vaststelling van dit bestemmingsplan is destijds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek werd geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het realiseren van een woonfunctie. In het bestemmingsplan 'Castermans I en II' is de westelijke helft van het plangebied bestemd tot 'Wonen'.

Ter plaatse van het tot 'Wonen' bestemde gedeelte van het plangebied worden in het onderhavige bestemmingsplan woningen en maatschappelijke functies voorzien. Het feit dat er uit het destijds uitgevoerde verkennende bodemonderzoek geen milieuhygiënische belemmeringen naar voren zijn gekomen en dat de gronden tot 'Wonen' zijn bestemd, maakt voldoende aannemelijk dat de bodemkwaliteit ter plaatse ook nu geschikt is voor het realiseren van de beoogde woon- en maatschappelijke functies.

(Asbest)inspectie maaiveld 2017

Omdat het uitgevoerde onderzoek in 2009 heeft plaatsgevonden en de onderzoeksresultaten gedateerd zijn, is in ter voorbereiding op het onderhavige plan een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in de vorm van een (asbest)inspectie van het maaiveld. Deze inspectie heeft plaatsgevonden op 12 en 18 mei 2017. De belangrijkste bevindingen die uit de maaiveldinspectie naar voren zijn gekomen zijn:

- de maaiveldinspectie is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000, protocol 2018;
- op de locatie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen aan het maaiveld;



- op de locatie zijn geen andere waarnemingen gedaan die eventueel duiden op recente bodembedreigende activiteiten danwel calamiteiten (dumpingen, brand, etc.);
- op basis van de maaiveldinspectie is de locatie asbest onverdacht.

De rapportage van de maaiveldinspectie (*Maaiveldinspectie Castermans I en II te Maastricht, LievenseCSO Milieu B.V., rapportnummer 17B031-05, d.d. 22.05.2017*) is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem 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 drie 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), het groepsrisico (GR) en het plasbrandaandachtsgebied (PAG); deze worden hier kort toegelicht:

- 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.
- het PAG is het gebied aan weerszijden van een spoorweg, vaarweg of wegtracé waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Binnen deze zone dient nader te worden gemotiveerd waarom een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object op deze locatie dient te worden toegestaan.

### ***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 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.





Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door GBB Maastricht een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek heeft betrekking op het onderhavige plangebied (voorheen bekend als 'Castermans I') en op het perceel ten zuidwesten van het plangebied (voorheen bekend als 'Castermans II'). De resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

*Externe veiligheid Hof van Assisi en Cour Wolder te Maastricht, GBB Maastricht, rapportnummer 16 536 LG EV, d.d. 09.05.2017*

Het voornemen is om in de Maastrichtse wijk Wolder de percelen 'Castermans I en II' te ontwikkelen in respectievelijk 'Hof van Assisi' en 'Cour Wolder'. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied voorziet in appartementen en maatschappelijke voorzieningen.

Uit externe veiligheidsoogpunt betekent dit dat het aantal personen in de toekomstige situatie zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Echter, gezien de grote afstand tot de risicobronnen, zal dit geen gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

Aangezien de risicobronnen op zeer ruime afstand van het plangebied liggen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Een verantwoording voor de hoogte van het groepsrisico is op basis van deze afstanden niet noodzakelijk.

#### Risicoanalyse

##### *Transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het plangebied is op ruim 4 kilometer van de A2 gelegen. Het spoor bevindt zich op circa 4 kilometer en op ruim 2,8 kilometer van het plangebied is de Maas gelegen. Het Albertkanaal, waar eveneens transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt, ligt op circa 970 meter van het plangebied. Door de komst van de tunnels, is de routing van gevaarlijke stoffen opgeheven. Dientengevolge zijn er geen wegen meer aanwezig.

Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht, wordt een invloedsgebied aangehouden van 1.500 meter voor het spoor en de wegen en 1.000 meter voor de vaarweg. Op basis van de afstand tot het Albertkanaal, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (niveau 3a, conform het beleid van de gemeente).

##### *Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

Conform de risicokaart blijken de dichtstbijzijnde buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen op circa 2,9 kilometer afstand te zijn gesitueerd. In de onderstaande tabel zijn de leidinggegevens opgenomen:

Leidingcode	Diameter (mm)	Ontwerp-druk	100%- letaliteitsgrens	1%- letaliteitsgrens
Z-505-01	324 mm	40 bar	Circa 70 meter	Circa 140 meter



Op basis van de bovenstaande tabel blijkt het invloedsgebied van deze leiding 140 meter te bedragen. Het plangebied ligt derhalve buiten het invloedsgebied van deze risicobron, waardoor er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten zijn voor de ontwikkeling van het plan.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Op circa 1 kilometer is een LPG-tankstation gelegen, te weten Total Self Service Station Belfort. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van het tankstation, waardoor er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van het plan. Op circa 700 meter van de beoogde locatie is een bovengrondse propaantank gelegen. De PR  $10^{-6}$  contour bedraagt 25 meter, waarmee ook hier geen belemmeringen gevormd worden voor het plangebied.

#### *Hoogspanningslijnen*

Op basis van de netkaart van het RIVM blijkt dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn op meer dan 4,5 kilometer afstand is gelegen, waarmee deze geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

#### Verantwoording groepsrisico

##### *Inleiding*

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

##### *Ontwikkeling groepsrisico*

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

##### *Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico*

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

##### *De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

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

##### *Mogelijkheid tot zelfredzaamheid*

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

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.



Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van GBB Maastricht is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

## 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)

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, maar is niet gelegen binnen 300 meter van een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg.

Aan de hand van het besluit 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.

### *Niet in betekende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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*

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is de NIBM-tool berekend of dit plan NIBM is. In de berekening is uitgegaan van de verkeersgeneratiecijfers uit de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'sterk stedelijk gebied'.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zorggerelateerde maatschappelijke functies en woningen. Omdat er drie verschillende soorten maatschappelijke functies worden gerealiseerd, worden deze functies gezamenlijk gecategoriseerd als 'gezondheidscentrum'. Voor deze categorie geldt een verkeersgeneratie van maximaal 20,2 verkeersbewegingen per behandelkamer per dag. In totaal worden 13 behandelkamers gerealiseerd (Hof van Assisi: 3, Herstelzorg Assisi: 7, SeysCentra: 3). Dit betekent een verkeersgeneratie van 263 (13 x 20,2) verkeersbewegingen per dag.

Tevens worden 25 appartementen gerealiseerd. Negen van deze appartementen zijn kleiner dan 60 m<sup>2</sup> en worden ingedeeld in de categorie 'huur etage, midden/goedkoop'. Voor deze categorie geldt een verkeersgeneratie van maximaal 4 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor 9 woningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van 36 verkeersbewegingen per dag. De overige 16 appartementen worden ingedeeld in de categorie 'huur etage, duur'. Voor deze categorie geldt een verkeersgeneratie van maximaal 6 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor 16 woningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van 96 verkeersbewegingen per dag. De 25 appartementen die gerealiseerd worden hebben hiermee een gezamenlijke verkeersgeneratie van 132 (36 + 96) verkeersbewegingen.



In totaal bedraagt de verkeersgeneratie voor het gehele plan 359 (263 + 96) verkeersbewegingen per dag. Wanneer dit aantal verkeersbewegingen wordt ingevoerd in de NIBM-tool (versie 14.07.2016) komt hier het volgende resultaat uit naar voren:

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
	Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		359
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,31
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

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" (herbevestigd en geactualiseerd in de Structuurvisie Maastricht 2030) 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*

#### Archeologisch onderzoek 2009

Ter voorbereiding op het vigerende bestemmingsplan 'Castermans I en II' is in 2009 door bureau Syntegra een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en vervolgens is er in 2011 door bureau ADC-ArcheoProjecten een archeologische opgraving uitgevoerd. Hierbij is het onderhavige plangebied volledig onderzocht. Tijdens het onderzoek zijn destijds geen interessante archeologische sporen aangetroffen. De archeologische resten die wél zijn aangetroffen tijdens het



onderzoek waren niet behoudenswaardig. Ter plaatse van de gronden gelegen aan de Pletzersstraat (de westrand van het plangebied) zijn destijds geen proefsleuven gegraven vanwege de aanwezigheid van de hoekgevel, die ook nu nog steeds aanwezig is. Deze hoekgevel wordt gehandhaafd, waardoor deze gronden ook in het voorliggende plan niet verstoord zullen worden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze hoekgevel op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – behoud karakteristiek'.

Op basis van het in 2009 en 2011 uitgevoerde archeologisch onderzoek kan gesteld worden dat in het plangebied geen archeologische resten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn derhalve geen archeologische zones toegekend aan het plangebied.

Ter volledigheid zijn onderzoeksrapport van Syntegra en ADC-ArcheoProjecten uit 2009 en 2011 als separate bijlage 5 en 6 bij deze toelichting gevoegd.

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

## 5.8 Overige milieuhinder

### *Trillingshinder*

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

### *Lichthinder*

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

### *Geurhinder*

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

## 5.9 Kabels en leidingen

Direct ten oosten van het onderhavige plangebied is een hoofdwaterttransportleiding van WML gelegen. De beschermingszone van deze leiding reikt tot in het plangebied en is op de verbeelding aangeduid middels de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

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





## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 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 plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van een gebouw dat diverse maatschappelijke functies en 25 appartementen huisvest. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie O, nummers 2831, 2833, 2834, 2835, 2836, 4080 en 6752. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen 'Castermans I en II' en 'Maastricht Zuidwest' bestemd tot 'Wonen-1' en 'Groen', echter qua gebruik passen de maatschappelijke functies niet binnen deze bestemmingen en het beoogde gebouw past niet binnen het aangeduide bouwvlak.

### 6.2 Juridische planopzet

#### 6.2.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan 'Hof van Assisi' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpHofvanAssisi-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 digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

#### 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 bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden 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 planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

### Artikel 3: enkelbestemming 'Gemengd':

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan het westelijke gedeelte van het plangebied; het gedeelte van het plangebied waar de realisatie van het bouwplan daadwerkelijk plaatsvindt. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies toegestaan. Naast de twee belangrijkste functies – wonen en maatschappelijke functies – zijn binnen deze bestemming de realisatie van zowel ondergrondse als bovengrondse parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verharding, terrassen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan.

Het realiseren van maatschappelijke functies is uitsluitend op de begane grond toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee deze maatschappelijke functies kunnen worden vervangen door maximaal 12 wooneenheden. Bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid dient opnieuw getoetst te worden aan op dat moment geldende provinciale regelgeving en gemeentelijk beleid, met name op het gebied van volkshuisvesting en woningbouwprogrammering.

Binnen de bestemming 'Gemengd' mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 25. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding. In het onderhavige geval bedraagt zowel de goothoogte als de bouwhoogte maximaal 10 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn, behalve erf- en terreinafscheidingen die gesitueerd zijn aan de naar de weg gekeerde gevel, deze mogen maximaal 1 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter. Reclamemasten mogen maximaal 8 meter hoog zijn en lichtmasten maximaal 12 meter hoog.

Tevens mogen binnen deze bestemming gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen worden gebouwd, zowel binnen als het buiten het bouwvlak. De maximale bouwhoogte van deze



voorzieningen bedraagt 3,5 meter en de oppervlakte van dergelijke gebouwtjes mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

Artikel 4: enkelbestemming 'Groen':

De enkelbestemming 'Groen' is toegekend aan het oostelijke gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is het toegestaan groenvoorzieningen, voetpaden, voorzieningen ter ontsluiting van het perceel, (deel ondergrondse) in- en uitritten van een parkeergarage, verhardingen en watergangen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren en te gebruiken. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, uitgezonderd gebouwen die nodig zijn voor het realiseren van in- en uitritten van de parkeergarage. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, mits deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen bij de aard van de bestemming. De maximale en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Leiding - Water':

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende waterleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Binnen het onderhavige plangebied komen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' voor. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' is opgenomen ter plaatse van de hoekgevel, in het noordwesten van het plangebied. De aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' geldt voor het volledige plangebied. Archeologische zones komen in het plangebied niet voor, omdat in 2009 uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn.

Artikel 7: dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de oostelijke rand van het plangebied, in verband met de aanwezigheid van een watergang ten oosten van het plangebied. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone behorende bij de waterlopen. Deze beschermingszone dient primair voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan de zone grenzende watergang.



## 7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



## 8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



## 9 Communicatieparagraaf

### 9.1 Inspraakgelegenheden/informatiebijeenkomsten

Door de initiatiefnemer van het plan zijn diverse inspraakgelegenheden en informatiebijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op de onderstaande dat:

- 3 maart 2016;
- 18 maart 2016;
- 30 maart 2016;
- 10 december 2016.

### 9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

### 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van **(datum: P.M.)** tot en met **(datum: P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **(aantal: P.M.)** zienswijzen ingediend.

