

Bestemmingsplan 'Amby'

Vastgesteld

oktober 2011



Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan "Amby"

Gemeente Maastricht

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x00516
Datum:	november 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Ed Verheijden
Projectteam BRO:	Paul Gerards, Bas Zonnenberg
Concept:	juli 2009
Voorontwerp:	december 2010
Ontwerp:	april 2011
Vaststelling:	oktober 2011
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, actualisatie, Amby
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor Amby

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	3
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
 DEEL A - PLANOPZET	 7
 2. ONTWIKKELINGEN	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ontwikkelingen	9
 3. JURIDISCHE VORMGEVING	 11
3.1 Planstukken	11
3.2 Toelichting op de analoge verbeelding	11
3.3 Toelichting op de regels	11
3.3.1 Inleidende regels	12
3.3.2 Bestemmingsplanregels	12
3.3.3 Algemene regels	13
3.3.4 Overgangs- en slotregels	14
 DEEL B - VERANTWOORDING	 15
 4. BESTAANDE SITUATIE	 17
4.1 Inleiding	17
4.2 Korte historische schets	17
4.3 Functionele aspecten	18
 5. BELEIDSKADER	 25
5.1 Rijksbeleid	25
5.2 Provinciaal beleid	25
5.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)	25
5.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	27
5.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	28
5.3 Regionaal beleid	30
5.4 Gemeentelijk beleid	30
 6. ONDERZOEK	 36

6.1 Bodem	36
6.2 Externe veiligheid	36
6.3 Waterparagraaf	38
6.4 Geluidhinder	41
6.5 Luchtkwaliteit	42
6.6 Geur	43
6.7 Bedrijvigheid	44
6.8 Leidingen en infrastructuur	44
6.9 Natuur en landschap	45
6.10 Flora en fauna	45
6.11 Duurzaamheid	48
 7. CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN	 51
 8. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONONMISCHE UITVOERBAARHEID	 59
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
8.2 Economische uitvoerbaarheid	59
 Bijlage	
• Inspraakevaluatie Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt.	
• Reacties vooroverleg	
• Ruimtelijke onderbouwing <i>projectbesluit bouw woning aan de Appelhegge te Maastricht</i> , december 2008.	
• Raadsvoorstel	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Maastricht is bezig om de geldende bestemmingsplannen voor haar grondgebied te actualiseren. Reden hiervoor is dat een gedeelte van de bestemmingsplannen van de gemeente thans zodanig verouderd zijn, dat zij zorgen voor rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt tevens tegemoet gekomen aan de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, waarin onder andere wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

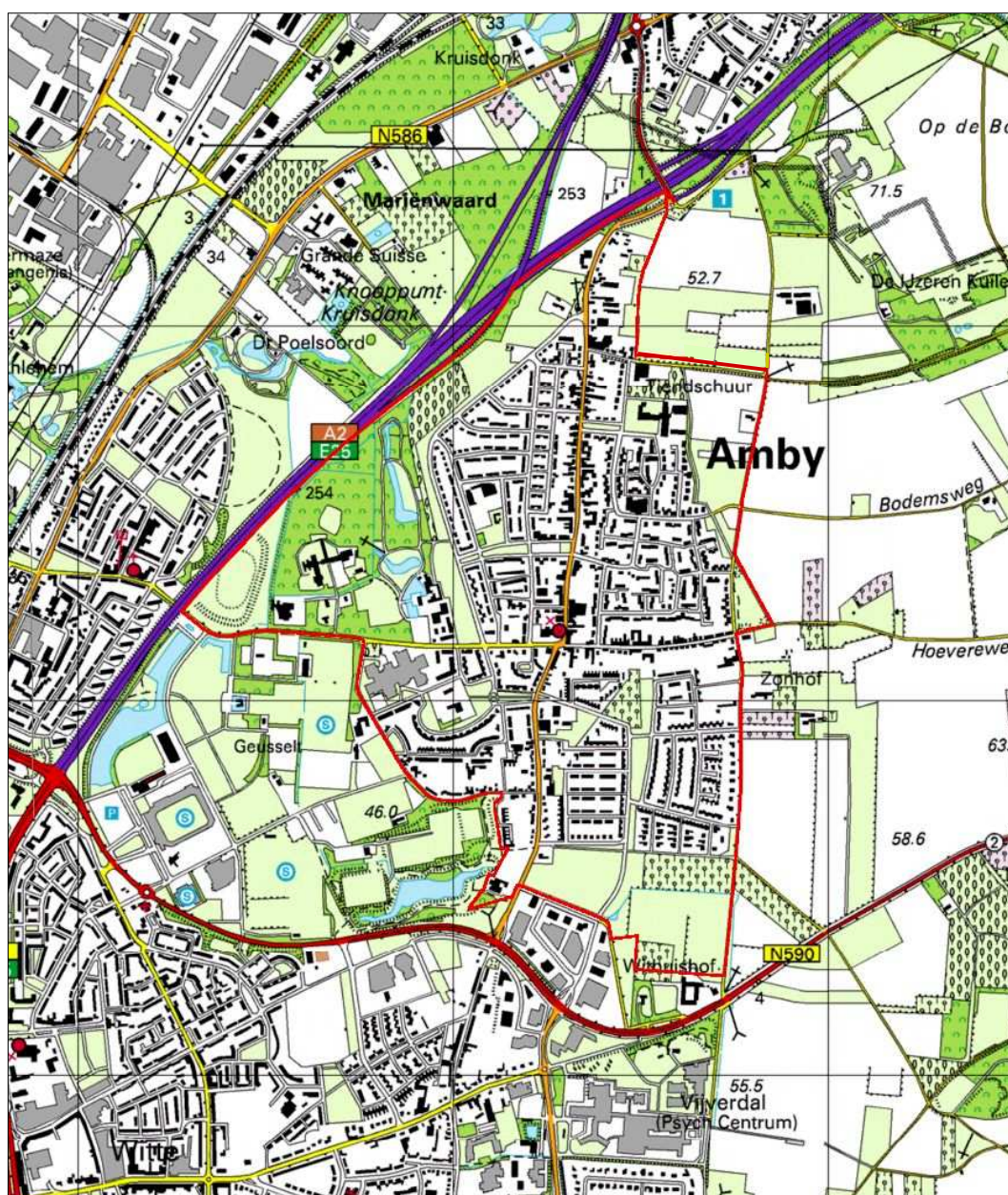
Voor Amby is in 1994 een bestemmingsplan vastgesteld en goedgekeurd. In het kader van de actualisering en digitalisering van alle bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht dient ook voor dit plangebied een nieuw en modern bestemmingsplan te worden opgesteld, waarin de nieuwste inzichten en systematieken zijn opgenomen. Ook dient het bestemmingsplan volledig digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar gemaakt te worden.

Doel van de herzieningsoperatie is te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale en volledig uitwisselbare bestemmingsplannen.

1.2 Situering en planbegrenzing

Het plangebied omvat de kern Amby, gelegen in het noordoosten van de gemeente Maastricht. De begrenzing van het plangebied wordt ruwweg gevormd door de A2/A79 in het westen, de Marathonweg, de Heukelstraat, het L1 gebouw, de groene wig tussen Amby en Withuisveld, de Molenweg, de Hagenstraat en het voetpad parallel aan de Ambyerstraat Noord naar de aansluiting op de A79. Op afbeelding 1 zijn het plangebied en plangrens weergegeven.



Afbeelding 1. Plangebied Amby op topografische ondergrond.

1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde plannen opgenomen, die door dit bestemmingsplan worden vervangen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Raad van State
Amby 1993	05-07-1994	14-02-1995	18-04-1997
1 ^e herziening Amby 1993	31-03-1998	10-11-1998	22-01-2001
1 ^e herziening Amby 1993 nieuw besluit		08-02-2005	
2 ^e herziening Amby 1993	06-07-1999	19-10-1999	

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen. In Deel A wordt ingegaan op de planopzet. Zowel de stedenbouwkundige en functionele visie voor het plangebied (hoofdstuk 2) als de juridische opzet van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3) komen hier aan bod. In Deel B komt de verantwoording aan de orde. De bestaande situatie (hoofdstuk 4), relevant beleid, het uitgevoerde onderzoek (hoofdstuk 6), het Maastrichts planologisch erfgoedregime (hoofdstuk 7) en ten slotte de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid passeren de revue.

Deel A - Planopzet

2. Ontwikkelingen

2.1 Inleiding

In het plangebied vinden enkele kleinschalige ontwikkelingen plaats. Het gaat hierbij om incidentele woningbouw en het versterken van het centrumgebied van Amby. In de volgende paragraaf worden deze ontwikkelingen kort beschreven.

2.2 Ontwikkelingen

In Amby zijn enkele nieuwe ontwikkelingen gaande. Het gaat hier om diverse woningbouwprojecten, en de versterking van het centrum (zoals Centrumplan Amby, fase 1). Deze projecten zijn inmiddels verwezenlijkt of in ontwikkeling, meestal met een vrijstellingsprocedure zoals bedoeld in artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Alle onderzoeken en ruimtelijke afwegingen zijn in het kader van de doorlopen vrijstellingsprocedures uitgevoerd.

Voorts worden de volgende bouwmogelijkheden overgenomen in dit bestemmingsplan:

- Patiowoningen, locatie Vrouwenraets (Longinastraat);
- 8 woningen, locatie Limpens (Longinastraat)

Eén project bevindt zich nog in voorlopige fase, namelijk Vrouwenraets aan de Longinastraat. Het betreft hier de bouw van drie patiowoningen, waarvan één woning reeds op basis van het vigerende planologische regime mogelijk is. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het, binnen randvoorwaarden, mogelijk de beide andere woningen te realiseren.

Tenslotte zijn de volgende nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen:

- 8 kavels Molenweg, plan Hagerhof;
- 1 woning aan de Appelhegge.

3. Juridische vormgeving

3.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in regels en vrijstellingen heten ontheffingen.

Het bestemmingsplan ‘Amby’ is vervat in één kaart (analoge en digitale verbeelding), regels en toelichting.

3.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goothoogte en het aantal bouwlagen. Voor het bestemmingsplan Amby is vanwege de leesbaarheid gebruik gemaakt van 3 analoge verbeeldingen:

- De bestemmingenkaart (de plankaart).
- Een kaart met cultuurhistorische waarden (Beheer en sturingskaart).
- Een kaart met archeologische waarden (Archeologische kaart).

3.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en van het handboek van de gemeente Maastricht.

Getracht is een globale en flexibele bestemmingsregeling op te stellen, toegesneden op de tegenwoordige tijd. Hierdoor kan gemakkelijker ingespeeld worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat het bestemmingsplan minder aanpassingen behoeft en minder afwijkingsprocedures aan de orde zijn.

Kern van de regeling is dat niet meer geregeld wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Hierdoor kan het aantal bestemmingen beperkt gehouden worden. Dit betekent dat binnen het plangebied slechts de essentiële ruimtelijke en functionele karakteristieken moeten worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan zorgt voor een goede beheersregeling voor de bestaande functies en voorzieningen, maar geeft tevens richting aan de gewenste verdere ontwikkelingen in het plangebied.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

3.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit ondermeer de Bouwverordening en Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

3.3.2 Bestemmingsplanregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

In Amby liggen nog enkele percelen die agrarisch gebruikt worden. Deze hebben een agrarische bestemming die is toegespitst op het agrarische gebruik. Bebouwing is niet toegestaan binnen deze bestemming

Agrarisch met waarden

In Amby liggen ten zuiden van de Peutgensweg enkele natuurlijke agrarische percelen met waarden, welke als zodanig zijn bestemd. Betreffende gronden hebben geen natuurbestemming gekregen omdat ze gebruikt mogen worden als bijvoorbeeld hobbyweide voor paarden e.d.. Natuurontwikkeling is echter toegestaan, dus de aanleg van landschapselementen, zoals houtwallen of solitaire bomen, mag uitgevoerd worden. Dergelijke landschapselementen zijn middels een voorwaarde tot het aanvragen van een omgevingsvergunning planologische beschermd.

Bedrijf

Deze bestemming staat bedrijven in de milieucategorieën 1 & 2 rechtstreeks toe. Daarnaast zijn de bestaande bedrijven in milieucategorie 3 ook toegestaan. Voor andere bedrijven is een afwijking vereist.

Centrum

Met de bestemming “Centrum” zijn de functies bestemd die passen bij het centrum van Amby. Functies als detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoor vallen ook allemaal binnen deze bestemming.

Groen

Het bestaande structurele groen in Amby heeft de bestemming “Groen” gekregen.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming vallen onder andere maatschappelijk en culturele functies, medische voorzieningen, het onderwijs, religieus en cultureel.

Sport

De sportschool aan de Ambyerstraat-Noord 174 is voorzien van de bestemming ‘Sport’.

Verkeer

In het plangebied zijn alle wegen, zowel de wijkontsluitingswegen, als de hoofdontsluitingen bestemd voor “Verkeer”. Ook een aantal pleinen en parkeervoorzieningen hebben deze bestemming gekregen.

Water

Het aanwezige water heeft de bestemming “Water” gekregen.

Wonen

De bestemming “Wonen” heeft betrekking op het bestaande woongebied en op de woonwagendplaatsen. De diverse woonfuncties zijn, indien zij afwijken van de ‘normale’ woonfunctie, door middel van een functieaanduiding op de kaart vastgelegd.

Dubbelbestemmingen (Maastrichts erfgoed en Beschermingszone watergang)

Het plan bevat ook nog een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. In de voorrangsregeling is aangegeven hoe de bestemmingen zich tot elkaar verhouden. Hierin is de volgorde van de zogenaamde dubbele bestemmingen opgenomen. Wordt er op gronden gebouwd die een dubbele bestemming hebben, dan dient men zich aan de regels te houden die de dubbele bestemming geeft. Het betreft een beschermingszone ten behoeve van de watergangen en regels over het Maastrichts erfgoed.

3.3.3 Algemene regels

In artikel 16, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 17 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. De Algemene gebruiksregels en Algemene aanduidingsregels zijn in artikel 18 en 19 verwoord.

In artikel 20 en artikel 21 van de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 22 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

In artikel 23 zijn de overige regels opgenomen. Dit artikel regelt dat eventuele andere wettelijke regelingen waarnaar in het bestemmingsplan wordt verwezen, dienen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 24) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 25) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Deel B - Verantwoording

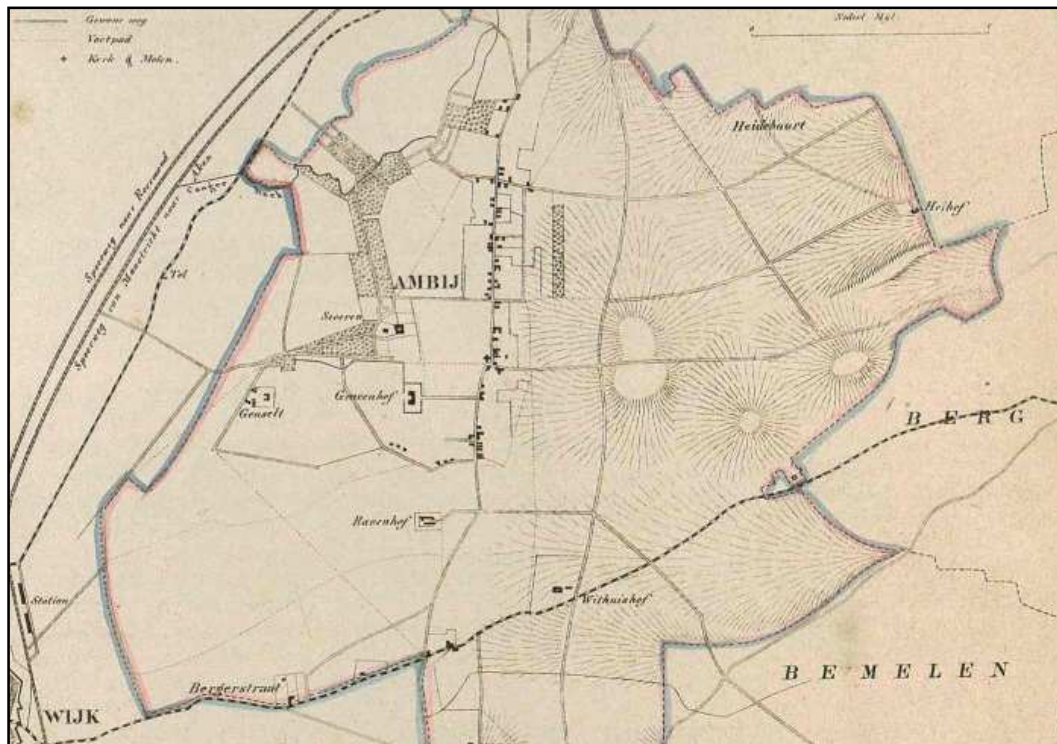
4. Bestaande Situatie

4.1 Inleiding

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau.

4.2 Korte historische schets

Rond Maastricht lag een krans van dorpen die zich eeuwenlang zelfstandig hebben kunnen ontwikkelen. Pas in de loop van de 20^e eeuw (namelijk in 1920 en 1970) gingen ze deel uitmaken van de gemeente Maastricht. Amby is één van die dorpen. Op verschillende plaatsen zijn oude bewoningssporen gevonden. In de 12^e en 13^e eeuw was er een vrouwenklooster gevestigd. Amby had al in 1145 een kapel, die bediend werd door een priester vanuit de proosdij van Meerssen. In 1498 werd een nieuwe kerk ingewijd.



Afbeelding 1. Uitsnede historische kaart Amby.

In het midden van de 19^e eeuw liep het inwoneraantal op tot 700. Amby was toen een straatdorp (karakteristieke lintbebouwing), omgeven door enkele kastelen (zoals Geusselt, Severen en Ravenhof).

In de twintigste eeuw groeide de omvang van de bevolking gestaag tot circa 2000 inwoners in 1925. In 1920 stond Amby enkele delen van zijn grondgebied af aan Maastricht. Op die terreinen werd onder andere Witte-vrouwenveld gebouwd. De druk vanuit Maastricht nam daarna toe. In 1952 werden de ontwikkelingsmogelijkheden van Amby, Heer en Maastricht gezamenlijk bekeken.

Per 1 juli 1970 werd Amby volledig geannexeerd. Verschillende wijken werden toegevoegd, zoals Severenveld en Achter de Hoven. later werden daar nog wijken aan toegevoegd als Amby Zuidoost, Gravenhof-Noord en -Zuid en Heukelstraat. De ten oosten van Amby gelegen Molenweg werd uiteindelijk als uiterste grens aangewezen, zodat een scherpe grens ontstond tussen bebouwing en groene ruimte.

4.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van Amby: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer. In een vijftal themakaartjes zijn deze functies gevisualiseerd.

Wonen en bevolking

De belangrijkste functie binnen Amby is de woonfunctie. Op 1 januari 2008 telde Amby 6222 inwoners. De leeftijdsopbouw van Amby en Maastricht ziet er als volgt uit:

Leeftijdsopbouw	Amby	%	Maastricht	%
0-14 jaar	1218	19,5%	15335	13%
15-19 jaar	383	6,2%	7451	6,3%
20-34 jaar	763	12,3%	25107	21,3%
35-54 jaar	2057	33,1%	33324	28,2%
55-64 jaar	834	13,4%	15768	13,4%
65 en ouder	967	15,5%	21013	17,8%
Totaal	6222	100%	117998	100%

Tabel 2. Leeftijdsopbouw Amby en Maastricht 1-1-2008 (Bron: website gemeente Maastricht)

In vergelijking met Maastricht is het aandeel 0-14 jarigen hoger in Amby. Dit is vooral het gevolg van het grote aandeel nieuwbouw in de wijk. Op 1 januari 2006 bedroeg de woningvoorraad voor Amby 2379 woningen. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen.

Het plangebied bestaat uit diverse woningtypen. Het overheersende woningtype is de halfvrijstaande woning. Daarnaast zijn er op grote schaal vrijstaande en geschakelde woningen aanwezig. Op enkele locaties zijn appartementencomplexen gelegen. Deze complexen zijn echter beperkt in hoogte. De woningen in Amby zijn voornamelijk één of twee bouwlagen hoog, afgewerkt met kap.

Zoals eerder aangegeven is Amby ontstaan aan de huidige Ambyerstraat-Noord en -Zuid. In dit lint is dan ook de oudste bebouwing te vinden. De uitbreidingen van Amby, stammen uit de jaren '60-'90. In deze periode is Amby gegroeid van een straatdorp tot een wijk van Maastricht.



Afbeelding 2. Wonen in Amby

Beleidsdoelstellingen

- *In de kern Amby is binnen het plan Hagerhof en Ambyerveld sprake van grootschalige woningbouwprojecten. Incidentele woningbouw vindt verspreid in de kern Amby plaats.*
- *Geldende bouwrechten worden met in achtneming van milieuregelgeving gerespecteerd.*
- *Voor nieuw te realiseren woningen binnen milieuhindercirkels dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden.*
- *Ten aanzien van de potentiële woningbouwlocaties, zogenaamde witte vlekken, zal een integrale afweging dienen plaats te vinden (ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieuhygiënisch etc.).*

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen maar ook bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid, dienstverlenende bedrijvigheid én aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. In tabel 3 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie. Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan worden de bouwkavels opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden wordt met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ongeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. De, binnen deze bestemming opgenomen, vrijstellingen worden in deze gevallen geacht te zijn verleend.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Achter de Hoven	Adviesbureau Enigbergen	Kantoor
Ambyerstraat-Noord 50 A	Schildersbedrijf Geko	Bedrijvigheid
Ambyerstraat-Noord 52a	Partners in financiële planning	Kantoor
Ambyerstraat-Noord 72a	Makelaardij Damen	Kantoor

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Ambyerstraat-Noord 73	Nagelstylist	Dienstverlening
Ambyerstraat-Noord 74a	Raad	Kantoor
Ambyerstraat-Noord 90	autospuiterij	Bedrijvigheid
Ambyerstraat-Noord 98	't Ambyerzonneke	Zonnestudio
Ambyerstraat-Noord 105	Pedicure	Dienstverlening
Ambyerstraat-Noord 112	Advocatenkantoor van den hof	Kantoor
Ambyerstraat-Noord 148	Soons Rolliuken-Zonwering BV	Bedrijvigheid
Ambyerstraat-Noord 156	Aerts en Zoon Dakdekkers	Bedrijvigheid
Ambyerstraat-Zuid 118	KPN-centrale	Overig
Baanderthoeve 10	Huidverzorging Vera van Velzen	Dienstverlening
Cramer van Brienestraat 54	Pedicure	Dienstverlening
Eisenhoeve e.o.	NVT	opslag en caravanstalling
Gaffellaan 11	Make up studio	Dienstverlening
Haanhegge 27	Bovag Verkeersopleidingen	Dienstverlening
Heukelstraat 46	Vaessen Grondverwerking en Grondtechniek	Bedrijvigheid
Iepenhoven 42	Media Expresse	Dienstverlening
In de O 9-11	Lijstenfabriek De Tombe	Bedrijvigheid
Kershegge 33	Kostons Behang en Schilderwerk	Bedrijvigheid
Longinastraat 48	Pedicure	Dienstverlening
Longinastraat 104	Pedicure	Dienstverlening
Lovendaalhoeve 44	Installatiebedrijf	Bedrijvigheid
Molenweg 49	Assurantieadviesbureau Wijnands	Kantoor
Molenweg 51	Scheidingswanden Dolmans	Bedrijvigheid
Molenweg 71	Sour Transport BV	Bedrijvigheid
Peppelhoven 1	Schoonheidssalon Beaute Esthe	Dienstverlening
Severenplein26	Rabobank	Dienstverlening
Severenstraat 6	Blue Notes Consultants	Kantoor
Sikkelhegge 1	ICMS Interactive BV	Kantoor
Sikkelhegge 1	Ivergi Benelux BV	Kantoor
Van Goghstraat 3	Carmen Beautycare	Dienstverlening
Van Slijpestraat 62	CVB-bank	Dienstverlening

Tabel 3. Bedrijvigheid in Amby



Afbeelding 3. Bedrijvigheid in Amby

De bedrijvigheid is voornamelijk geconcentreerd rond de Ambyerstraat-Noord en -Zuid. Aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijfjes, komen verspreid in het hele plangebied voor.

Beleidsdoelstellingen

- De aanwezige bedrijven worden positief bestemd.
- Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;
 - de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn;
 - de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen.
- Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en/of een aan-huis-gebonden beroep binnen het plangebied worden toegestaan.

Voorzieningen en recreatie

In Amby zijn tal van voorzieningen aanwezig. De meeste voorzieningen zijn gelegen aan de Ambyerstraat en Severenplein. In de wijk is een breed scala sociale en maatschappelijke voorzieningen gelegen.

Alhoewel niet binnen het plangebied gelegen, maar wel deel uitmakend van Amby, bevinden zich aan de Molenweg 4 twee belangrijke voorzieningen die zowel in de wijk als daarbuiten een belangrijke functie vervullen. Het betreft hier enerzijds de culturele voorziening 't Magisch Theatertje en anderzijds de buitenschoolse opvang De Boomhut.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Achter de Hoven25	Zorgcentrum Amby	Sociale voorzieningen
Ambyerstraat-Noord 1	St. Walburgakerk	Levensbeschouwelijke voorzieningen
Ambyerstraat-Noord 17	Apotheek Amby	Medische voorzieningen
Ambyerstraat-Noord 56	Dierenarts Smeets	Medische voorzieningen
Ambyerstraat-Zuid 88	Kinderdagverblijf De Kastanjehof	Onderwijsvoorzieningen
Ambyerstraat-Zuid 90	Parochiecentrum/scouting Amby	Levensbeschouwelijke voorzieningen
Koninginnestraat 2A	Basisschool Amby	Onderwijsvoorzieningen
Lovendaalhoeve 30	Verpleegkliniek de Zeven Bronnen	Sociaal/medische voorzieningen
Marathonweg 1	Limburgse Monumentenstichting	Overig
Pastoor Lanckohrstraat 2	Basisschool Amby	Onderwijsvoorzieningen
Severenplein 25C	Tandarts Houben	Medische voorzieningen
Severenplein 27	Gemeenschapshuis Amyerhoof	Sociaal-culturele voorzieningen
Severenstraat 4	Gezondheidscentrum Severen	Medische voorzieningen
Severenstraat 12-14	Xonar	Maatschappelijke dienstverlening
Severenstraat 18	IVOO	Onderwijsvoorzieningen
Van Goghstraat 11	Paramedisch centrum "In Balans"	Medische voorzieningen
Van Slijpestraat 117	Huisarts Wintjens	Medische voorzieningen

Tabel 4. Maatschappelijke voorzieningen in Amby



Afbeelding 4. Maatschappelijke voorzieningen in Amby

Detailhandel is geconcentreerd aan de Ambyerstraat-Noord. Hier zijn de winkels voor de dagelijkse behoefte gelegen. Daarnaast zijn er nog enkele andere winkels, zoals schoenwinkels, aanwezig.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Ambyerstraat-Noord 5a	Cadeau-Decoratie Huys van Parrewijn	Duurzame goederen
Ambyerstraat-Noord 7	Jos Heinemans Schoenen	Duurzame goederen
Ambyerstraat-Noord 12	De Beente Tweewielers	Duurzame goederen
Ambyerstraat-Noord 21	Bakkerij v.d. Weerdt	Bakkerij
Ambyerstraat-Noord 26	Zeeman	Textiel
Ambyerstraat-Noord 28	Mitra	Slijterij
Ambyerstraat-Noord 35	Etos	Drogisterij
Ambyerstraat-Noord 38	TNT Servicepunt en Tabakswaren	Diversen
Ambyerstraat-Noord 40-46	Smikhouse Promotiedrukwerk	Diversen
	Blokker	Duurzame goederen
	Kruidvat	Drogisterij
	Hendriks	Bloemisterij
Ambyerstraat-Noord 48a	Theo Haarmode	Kapsalon
Ambyerstraat-Noord 50	Slagerij Claessen	Slagerij
Ambyerstraat-Noord 76-78	Judopa Meubelen	Groothandel
Ambyerstraat-Noord 76-78	Pure Reform en Accessoires	Diversen
Ambyerstraat-Zuid 139	Kapsalon Xtensions	Kapsalon
Ambyerstraat-Zuid 146	Kapsalon Wintjens	Kapsalon
Beukenhoven 23	Kapsalon Astrid	Kapsalon
Longinastraat 116	Kapsalon Monique	Kapsalon
Longinastraat 119	Zaadhandel Limpens	Zaadhandel
Severenplein 25d	Slagerij Braun	Slagerij
Hoek Severenplein/ Ambyerstraat-Noord	Plus- Supermarkt	Supermarkt

Tabel 5. Detailhandel in Amby

Ook de horeca is voornamelijk aan de Ambyerstraat (Noord en Zuid) gelegen. Het betreft een aantal cafés en frituren.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Ambyerstraat-Noord 24	't Amies Frietsje	Cafetaria
Ambyerstraat-Noord 40-46	Flavours	Lunchroom
Ambyerstraat-Noord 71	Eetcafé Bie José	Café

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Ambyerstraat-Noord 74	Hof van Huntjens	Restaurant-Logies
Ambyerstraat-Noord 102	Café 't Bokkepruuske	Café
Ambyerstraat-Noord 123	Snackpoint Frietsje vaan Pietsje	Cafetaria
Ambyerstraat-Zuid 148	Hao Shun (Chinees restaurant)	Restaurant
Ambyerstraat-Zuid 150	Friture/Bistro 't Brikske	Cafetaria
Ambyerstraat-Zuid 201	Café Ammezasië	Café
Severenplein 25E	Dansschool On Beats & Bars	Danscentrum

Tabel 6. Horeca in Amby



Afbeelding 5. Detailhandel en Horeca in Amby

In de kern Amby zijn weinig recreatieve elementen aanwezig. Daar staat tegenover dat het omringende buitengebied van grote recreatieve waarde is voor de wijk.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Ambyerstraat-Noord 172	Fitness-Healthcenter	Sportaccommodatie

Tabel 7. Recreatie in Amby

Beleidsdoelstellingen

- *Behoud en versterking van het bestaand voorzieningenniveau.*
- *Nieuwe detailhandel en horeca in Amby dient geconcentreerd te blijven aan de Ambyerstraat-Noord, Ambyerstraat-Zuid en Severenplein.*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kunnen kleinschalige dienstverlenende activiteiten ("praktijken aan huis") wel worden toegelaten binnen de grenzen van het plangebied.*

Groenvoorzieningen

In Amby wordt het groen enerzijds gevormd door met name stedelijk groen, in de vorm van plantsoenen en bermen en anderzijds door de aaneengesloten groenzone die deel uitmaakt van de Landgoederenzone. Enkele grote groenvoorzieningen maken deel uit van de woonbuurt Amby-Zuidoost. Het buitengebied rondom Amby draagt met zijn agrarische karakter bij aan de groenbeleving in de wijk. Voorts zijn in de wijk nog tal van speelvoorzieningen gelegen, vaak in groene setting.



Afbeelding 6. Groen in Amby

Beleidsdoelstelling

- *De aanwezige groen- en speelvoorzieningen dienen gehandhaafd te blijven;*
- *De landgoederenzone dient versterkt te worden.*

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

De belangrijkste wegen in de verkeerstructuur rond het plangebied zijn de A2/A79 en de Terblijterweg. Beide wegen maken deel uit van de hoofdverkeersstructuur en zorgen voor een adequate ontsluiting van het plangebied. Daarnaast vormt de Ambyerstraat een belangrijke verkeerader in het gebied. Deze weg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor Amby, maar ook veel sluipverkeer maakt gebruik van deze route om de filevorming op de A2 te omzeilen. Om het sluipverkeer op de Ambyerstraat tegen te gaan zijn inmiddels aanvullende maatregelen getroffen door het verkeer tijdens de spits gedoseerd het gebied binnen te laten vanaf de noordzijde. In beperkte mate vervult ook de Severenstraat een functie als ontsluitingsweg voor het plangebied Amby richting Maastricht. Beide laatstgenoemde wegen vallen onder het 50 km regime. Datzelfde geldt voor de Schovenlaan, welke deel uitmaakt van de route voor het openbaar vervoer. Voor het overige valt het gehele gebied onder het 30 km regime en zijn er enkele gebieden ingericht als woonerf.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van twee autosnelwegen, met opritten ten zuiden en noorden van het plangebied (A2/A79). De Terblijterweg vormt de ontsluiting naar het Heuvelland in oostelijke richting en het centrum van Maastricht in westelijke richting. Amby wordt tevens ontsloten door het Stadsbusvervoer (lijn 5). Zowel het recreatief en het utilitair (brom)fietsverkeer maken gebruik van de Molenweg als ontsluiting richting het noorden en het zuiden.

Het middengebied van Amby, het gebied rond het Severenplein, wordt gekenmerkt door verkeersaantrekkende functies zoals winkels, kerk, horeca etc. De parkeerdruk is hier hoog. Door optimalisering van het parkeren in de openbare ruimte en door het eisen van de aanleg van parkeervoorzieningen op eigen terrein kan invulling gegeven worden aan de parkeerbehoefte van de genoemde functies.

Beleidsdoelstelling

Het streven is erop gericht om:

- *De doorstroomfunctie van de Ambyerstraat-Noord en -Zuid en de Severenstraat voor wat betreft het personenverkeer zoveel mogelijk te respecteren;*
- *De overige straten zoveel mogelijk verblijfsmatig in te richten met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te doen ontstaan.*
- *De vaststelling van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van een functie, dient te geschieden op basis van de Parkeernormen van de gemeente Maastricht.*

5. Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 wordt jaarlijks geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het projectgebied is gelegen binnen de beleidsregio Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal.

Maastricht, centrum van de stadsregio Maastricht/ Zuidelijk Maasdal, heeft zich ontwikkeld tot een stad met internationale allure, met tal van internationale instituten, een hoogwaardige kennis- en onderwijsinfrastructuur en een zeer belangrijke toeristenstad gericht op cultuur en een aantrekkelijk kernwinkelgebied. Verbreding en uitbouw van de kennis- en dienstensector is een belangrijke uitdaging. Kansen liggen er in het cluster health, care en cure, rond UM en AZM en met een relatie naar het Heuvelland. Versterking van de stad als cultuur- en congrescentrum voor Zuid-Nederland en grensoverschrijdende regio is eveneens een aandachtspunt. Een goede bereikbaarheid is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

De stadsregio heeft door haar ligging een bijzonder compact karakter. Herstructurering van woon- en werkgebieden moet ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Het sleutelproject stedelijke vernieuwing Belvédère is hier een voorbeeld van. Nieuwe ruimte wordt ook gecreëerd door de grensoverschrijdende ontwikkelingen richting Lanaken. Naast inbreidingslocaties wordt de woningbehoefte opgevangen in uitbreidingslocaties zoals Lanakerveld en Poelveld.

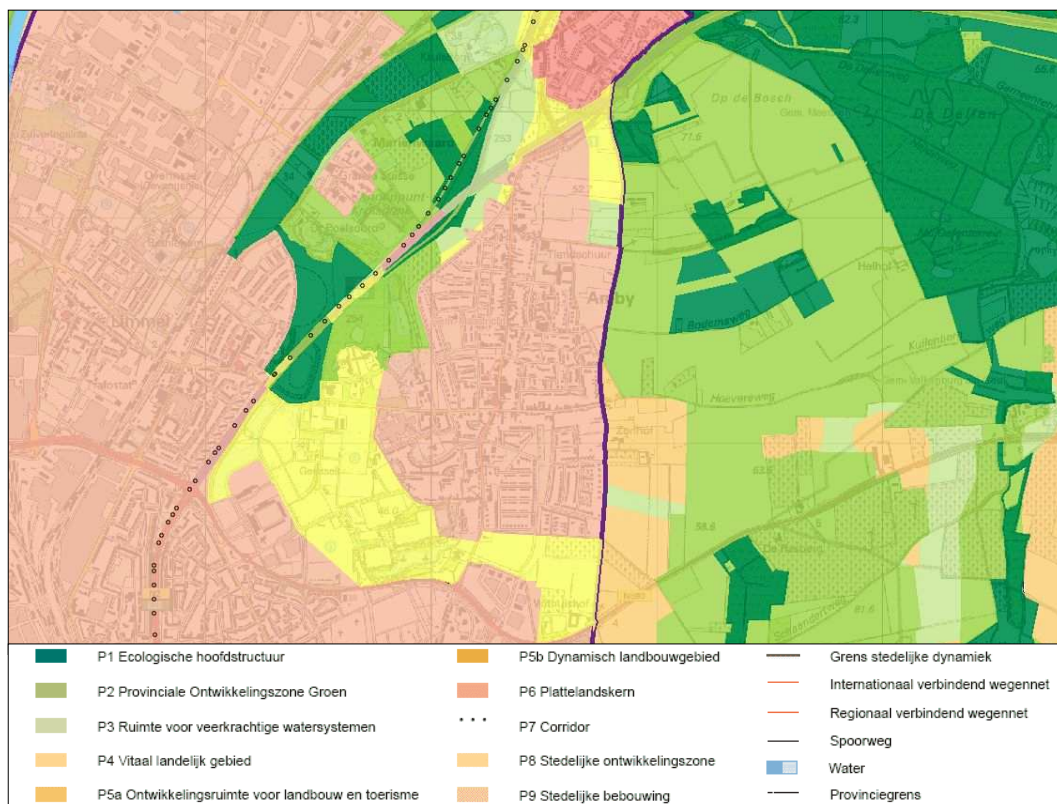
De huidige oostelijke stadsrand vormt in elk geval een ruimtelijke begrenzing richting Heuvelland. Binnen de grens stedelijke dynamiek bevinden zich ook gebieden van groot landschappelijk en ecologisch belang. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van de regio is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Stadsregio's, en dus ook de Stadregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal, worden begrensd door de 'grens Stedelijke Dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen de bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen.

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor de gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden binnen de provincie Limburg negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt voor het plangebied de volgende perspectieven aangegeven:

- *Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1)*: Centraal staat in dit perspectief het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij"-regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden zal compensatie moeten plaatsvinden. Een kleine strook binnen het plangebied, gelegen aan de A2, valt binnen dit perspectief.
- *Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2)*: Het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Binnen het plangebied valt landgoed Severen binnen dit perspectief.
- *Perspectief 3 "Veerkrachtige watersystemen"*: Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort een klein deel van het plangebied tot perspectief 3 'Veerkrachtige watersystemen'. Het betreft een strook langs de A2 in het noordelijk deel van het plangebied, en een gedeelte van het oostelijk buitengebied. Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling. Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.
- *Stedelijke ontwikkelingszone P8*: Perspectief 8 omvat landbouw- en groene gebieden tussen het bestaande stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.
- *Perspectief 9, Stedelijke bebouwing*, omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in acht-neming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te

worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. De gehele bebouwde kom van Amby valt binnen dit perspectief.



Afbeelding 7. Uitsnede POL2006-kaart perspectieven.

5.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu (meer hierover in paragraaf 5.2.3.)

Woningvoorraadontwikkeling Zuid-Limburg

Gezien de demografische ontwikkelingen, wordt er in de POL-aanvulling een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Voor wat betreft de woningvoorraadontwikkeling in Zuid-Limburg wordt er een sterk accent gelegd op de transformatie van voorraad aan woningen, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad-Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg en;
- nieuwbouw = vervangende nieuwbouw in geheel Zuid-Limburg.

De demografische ontwikkelingen maken, dat er (puur kwantitatief bekeken) per saldo in Zuid-Limburg tot 2020 sprake kan zijn van een afname van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen, en dat er tussen 2020 en 2030 sprake zal zijn van een netto afname met circa 15.000 woningen

Voor de drie woonregio's binnen Zuid-Limburg, Parkstad-Limburg, Westelijke Mijnstreek en Maastricht & Mergelland zijn er echter duidelijke verschillen aan de orde. In Parkstad Limburg dient tot 2030 een reductie van de totale woningvoorraad met ca. 12.000 woningen plaats te hebben. Dit betekent nadrukkelijk niet, dat er een bouwstop dreigt. Integendeel. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd. De herstructurering van een belangrijk deel van de bestaande woningvoorraad dient met kracht te worden voortgezet en biedt tevens mogelijkheden om te anticiperen op de reductieopgave.

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. Deze opgave is van provinciaal belang. De Provincie wil de Limburgse

Wijkenaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies. De drie woonregio's vormen één samenhangend woongebied, en de transformatie hiervan vraagt om een goed gecoördineerde aanpak waarvoor de Provincie de regie op zich neemt.

Zoals in de bovenstaande tabel is af te lezen, wordt voor de regio Maastricht en Mergelland, waarbinnen ook het plangebied is gelegen, tussen 2008 en 2020 een toename van circa 5000 woningen verwacht. In de periode tussen 2020 en 2030 wordt daarentegen een afname met circa 6000 woningen verwacht, wat per saldo voor de regio Maastricht en Mergelland tussen 2008 en 2030 neerkomt op een afname met circa 1000 woningen.

Verwachte ontwikkeling regionale woningvoorraad 2008-2030 (in 1000-tallen woningen)						
woonregio	woning voorraad	huis houdens	Verwachte ontwikkelin g voorraad 2008-2020	huis houdens	Verwachte ontwikkelin g voorraad 2020-2030	harde plannen
	1-1-2008	2020		2030		1-1-2008
Maastricht en Mergelland	95	100	+ 5	94	- 6	6
Parkstad Limburg	122	116	- 6	110	- 6	4
Westelijke Mijnstreek	69	69	0	66	- 3	2
Roermond e.o.	73	77	+4	76	- 1	4
Weerterkwartier	27	29	+2	29	0	1
Venlo e.o.	68	70	+2	71	+ 1	4
Venray e.o.	33	37	+4	38	+ 1	2
Maasduinen	15	17	+2	16	- 1	1
TOTAAL	502	514	+ 12	501	- 13	22

5.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen

in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en Bouwen op Maat +, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

Het uitgangspunt van het Limburgs Kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn, wanneer ze (per saldo) een meer dan evenredige bijdrage leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Naast het leveren van kwaliteit ter plekke, is hiertoe in veel gevallen een extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegespitst op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitlegebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor haar eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Limburg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing in het hele buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden buiten de contouren (verbale en gewone contouren) en buiten de grenzen stedelijke dynamiek. Daarnaast is binnen de grenzen stedelijke dynamiek het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing in de POL perspectieven P2 en P3. In P8 is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en het beleid voor glastuinbouw van toepassing. Binnen de grenzen stedelijke dynamiek geldt verder voor de perspectieven P6, P8 en P9 dat gemeenten hier vrij zijn om ook voor andere ontwikkelingen dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw het gemeentelijk kwaliteitsmenu in te zetten. Of ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk zijn zal moeten blijken uit de ruimtelijke afweging.

Kleine delen van het plangebied zijn aangeduid als P2 en P3 en hierop is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Verder geldt dat de gemeente Maastricht vrij is om ook voor de delen van het plangebied waarop de perspectieven P8 en P9 van toepassing zijn, het Limburgs Kwaliteitsmenu voor bepaalde ontwikkelingen van toepassing te verklaren.

5.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

De regionalisering van de woningmarkt is aanleiding geweest voor de regio Maastricht en Mergelland om op dat niveau gezamenlijk volkshuisvestelijk beleid te formuleren. Naast vele procedurele- en afstemmingstaken, zijn er ook afspraken gemaakt over het per gemeente te bouwen aantal woningen. Voor de gemeente Maastricht is met een tabel 6.2 op blz. 54 van de nota een kwantitatief programma van minimaal 5.000 woningen opgelegd.

Gemeente	2000-2004	2005-2009	totaal
Eijsden	254	131	385
Maastricht	3.300	1.700	min. 5.000
Meersen	294	151	445
<i>totaal Maasdal</i>	<i>3.848</i>	<i>1.982</i>	<i>5.830</i>
Gulpen-Wittem	211	108	319
Margraten	378	194	572
Vaals	198	102	300
Valkenburg	232	119	351
<i>totaal overig Mergelland</i>	<i>1.019</i>	<i>523</i>	<i>1.542</i>
totaal regio	4.867	2.505	7.372

Tabel 8. Programma uitbreiding lokale woningvoorraad 2000-2009

5.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Maastricht 2005 (juli 1999)

In het structuurplan is het jaar 2005 als formele einddatum gehanteerd, maar dat neemt niet weg dat ook verder gekeken wordt, globaal tot het jaar 2025. Op de structuurplankaart zijn voor Amby geen ontwikkelingen en nieuwe functies aangegeven. Ten noorden van Amby ligt wel een studiegebied voor woningbouw

Stadsvisie 2030 –Maastricht Mosaïek

De stadsvisie 2030 (juni 2005) biedt een kader waarbinnen toekomstige besluiten afgewogen dienen te worden. De belangrijkste bevinding uit de Stadsvisie is dat Maastricht er goed voor staat, maar dat een aantal zaken beter kan. Kernproblemen zijn de eenzijdige bevolkingssamenstelling en de wekloosheid. Het scheppen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het versterken van de positie van de beroepsbevolking op de arbeidsmarkt zijn uitdagingen.

De in de visie, mede op basis van de Stadsvisie 2010, opgenomen inzichten vormen mede de basis voor het nieuwe convenant met het Rijk (Grotestedengebied III-GSB III). De huidige beleidsafspraken zijn uitgetekend tot het jaar 2015. Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken heeft twaalf speerpunten opgeleverd. Enkele voor onderhavig plan van belang zijnde punten zijn:

- *speerpunt 7: versterking en behoud van leefbare buurten.* De gemeente moet ervoor zorgen dat de mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik.
- *Speerpunt 8: versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit.* Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De opgave die hieruit volgt is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De stedelijke projecten Geusselt, A2 en Belvedere bepalen samen met de GSB-aanpak voor de komende tien tot vijftien jaar de ruimtelijke opgave van de stad en aanbod van nieuwe woon- en werkmilieus. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meer-

waarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal.

- **Speerpunt 9: *Verbetering milieukwaliteit van de stad.*** Het bij elkaar brengen van vele en diverse functies als wonen, werken en verkeer op een relatief klein grondgebied leidt tot uitdagingen op milieugebied, zoals luchtvervuiling, geluidsoverlast, onveiligheid en stank. Deze milieuparadox van de compacte stad is zeker in Maastricht actueel: een stad met een relatief klein oppervlak en hoge ambities. Er liggen o.a. kansen op het gebied van energiebesparing, productie van duurzame energie. In Maastricht is een belangrijke voorwaarde voor goed leven tot op zekere hoogte aanwezig: er is een evenwicht tussen dynamiek en rust. Het evenwicht tussen dynamiek en rust is aanwezig op diverse niveaus: regionaal is sprake van een compacte stad (dynamiek) in een weids landschap (rust); in de compacte stad bestaan gebiedstypen als centrum, intensief woon-, werk- en industriegebied (dynamiek) en extensief wonen, groen verbingsgebied.

Natuur- en Milieuplan Maastricht 2030

Een van de kerntaken van de gemeente is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met het Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP) wil Maastricht deze kerntaak een nieuwe, krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- de differentiatie van natuur- en milieukwaliteiten naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;
- de integratie met andere beleidssectoren.

Middels milieukwaliteitsprofielen kan de gebiedsgerichte differentiatie van het natuur- en milieubeleid vorm gegeven worden. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een zo hoog mogelijk milieurendement, dat past bij het type gebied. Dit betekent dat niet langer voor de hele stad uniforme milieudoelen worden nagestreefd. Er worden duidelijke keuzes gemaakt door op bepaalde plaatsen ruimte te bieden aan dynamiek, waardoor op andere plaatsen juist ruimte voor rust ontstaat.

Voor Amby is een milieukwaliteitsprofiel (gewenste kwaliteiten voor het gebied) opgesteld:

“Amby wordt geschaard onder het profiel ‘Extensief wonen’. De hoofdfunctie is wonen. De functie kan gemengd zijn met kleinschalige bedrijvigheid met beperkte milieubelasting of bedrijvigheid die ondersteunend is aan de woonfunctie. De gebruikintensiteit is relatief laag. De dichtheid is laag en de woningen zijn overwegend grondgebonden. De opzet van de woonwijk is ruim en groen.”

Detailhandelsnota (2008)

In de detailhandelsnota is het detailhandelsbeleid binnen de gemeente Maastricht aangegeven, evenals hetgeen de gemeente Maastricht op het gebied van detailhandel wil bereiken. Voor wat betreft de detailhandel binnen de gemeente Maastricht, is een onderscheid gemaakt naar het kernwinkelgebied, stadsdeel c.q. wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra en ten slotte perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen. Het detailhandelsgebied in Amby, wordt onder de buurtwinkelcentra geschaard. Het beleid voor dergelijke buurtwinkelcentra is erop gericht om diverse (basis-)voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren.

Door recente uitbreiding is de winkelconcentratie aan de Ambyerstraat-Noord in Amby opgeschaald naar een volwaardig buurtwinkelcentrum. Hierbij geldt volgens de detailhandelsnota tevens dat het draagvlak van Amby en daarmee ook het perspectief voor een buurtwinkelcentrum redelijk is. Wel wordt aangetekend dat de omvang van nieuwe voorzieningen erg groot in de markt is gezet.

Nota Wonen in beweging, Goed wonen in een goede woonomgeving (mei 2003)

In deze beleidsnota wordt een lans gebroken voor de kwaliteit van wonen. Deze kwaliteit laat zich vertalen naar concrete maatregelen voor de woningtypen en de inrichting van de woonomgeving. Daarbij wordt het begrip woonmilieu gehanteerd als geheel van kenmerken van de woning en de woonomgeving in hun onderlinge samenhang. Op dit onderdeel kan actief gestuurd worden door middel van beleid. Voor het woongebied Amby geldt voor 50% woonmilieu ‘stadsrand’ en 50% ‘dorp’. De strategie voor de toekomst is het handhaven van het dorpsmilieu rondom het lint van voorzieningen en verdere verkleuring naar stadsrandmilieu daarbuiten. Deze

verandering zal geleidelijk aan worden ingevuld door sloop en vervangende nieuwbouw op kleine schaal. Daarbij worden aan de randen van Amby gestapelde woningen vervangen door grondgebonden woningen in diverse typen, met de nadruk op duurdere koopwoningen. Daarnaast is het noodzaak te investeren in de inrichting en beheer van de openbare ruimte.

Nota Seksinrichtingenbeleid 2000

Per 1 oktober 2000 is het bordeelverbod komen te vervallen en hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om seksinrichtingen¹ aan een vergunningplicht te onderwerpen. Gemeenten hebben hierbij de mogelijkheid om een differentiatie aan te brengen in het maximum aantal toelaatbare inrichtingen en kunnen bepaalde vormen verbieden. Een verbod voor alle seksinrichtingen is niet mogelijk. Samengevat komt het gemeentelijk beleid neer op bestendiging van de bestaande situatie (in die zin dat de branche niet langer meer gedoogd wordt maar aan regels gebonden wordt) en het toestaan van een beperkt aantal nieuwe inrichtingen. De regulering vindt plaats via een vergunningstelsel op grond van een bepaling in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Gelet op hun open karakter en de hierdoor veroorzaakte druk op het woon- en leefklimaat is de raam- en straatprostitutie verboden. Het beleid is om naast de huidige bordelen in de binnenstad een lichte groei van het aantal prostitutiebedrijven toe te staan. Deze nieuwe prostitutiebedrijven dienen qua kwaliteitsuitstraling een aanvulling te zijn op het huidige aanbod. Voor de vestiging van nieuwe prostitutiebedrijven zijn enkele beleidsregels in de vorm van toetsingscriteria opgesteld.

Conclusie voor het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan worden binnen het plangebied geen seksinrichtingen mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn specifieke bepalingen in de gebruiksvoorschriften opgenomen.

Coffeeshopbeleid, smart-, head- en growshopbeleid

Het beleid in de gemeente Maastricht ten aanzien van coffee-, smart-, head- en growshops is verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Evaluatie coffeeshopbeleid en beleid ten aanzien van de smart-, head- en growshops' (20 maart 2001).

Gezien het aantal shops, de aantrekkingskracht van deze shops op het drugstoerisme en de gemeentelijke doelstellingen om dit toerisme te ontmoedigen en woon- en leefklimaat in Maastricht te beschermen, is het alleszins reëel om de groei van coffee-, smart-, head- en growshops tegen te gaan. Voorkomen moet worden dat door een toename van deze shops een nog grotere aanzuigende werking op het drugstoerisme ontstaat. Tevens moet worden voorkomen dat de ontstane overconcentratie toeneemt.

Het coffeeshop-, smart-, head- en growshopbeleid van de gemeente Maastricht is juridisch-planologisch geregeld in het 'Facetbestemmingsplan smart-, head- en growshops' (vastgesteld d.d. 16 september 2003 en goedgekeurd d.d. 16 december 2003). Deze regeling is overgenomen in de bij deze toelichting behorende planvoorschriften.

Resolutie van Maastricht

De gemeente Maastricht heeft op 20 mei 2005, gezamenlijk met de andere MAHL-steden de Resolutie van Maastricht ondertekend. Met deze resolutie wordt uiting gegeven aan de dringende behoefte om op Euregionaal niveau te komen tot een gemeenschappelijke aanpak van de softdrugsproblematiek en worden de regeringen van Nederland, Duitsland en België, het Europees Parlement, de Europese Commissie en het Comité van de Regio's opgeroepen daarin te voorzien.

In vervolg op het bovenstaande besloot de raad op 17 april 2007 onder voorwaarden in te stemmen met de 'Operatie Coffeecorner', hetgeen ondermeer inhoudt dat het vastgestelde spreidingsbeleid gecontinueerd wordt. Bovendien worden géén coffeeshops in de woonwijken toegelaten en worden locaties waar sprake is van cumulatieve overlast in verband met de aanwezigheid van meerdere coffeeshops in een straat opgeschoond. Per straat kan in dergelijke gevallen één coffeeshop overblijven.

¹ prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een bordeel, erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub.

Conclusie voor het plangebied

Aangezien in het plangebied *geen* Coffee-, smart-, head- en growshops worden mogelijk gemaakt, is het bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid zoals dat door de gemeente Maastricht op dit vlak gevoerd wordt.

Beleidsnota parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan van 1996 en is later uitgewerkt in verschillende besluiten. Recente ontwikkelingen kunnen niet langer binnen de beleidskaders van het Parkeerbeleidsplan 1996 worden opgelost. Dit maakt een herijking van het parkeerbeleid nodig. In de nieuwe beleidsnota parkeren (vastgesteld op 17 april 2007) worden de uitgangspunten daarvoor beschreven.

In het nieuwe parkeerconcept wordt de stad onderverdeeld in vier verschillende parkeerzones. Deze zones zijn vastgesteld op basis van de functies in de binnenstad, de loopafstanden en natuurlijke en herkenbare grenzen in de stedelijke morfologie. 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.

Amby is gelegen in de 'C-zone: buitenwijken'. In de buitenwijken is er, zeker op middellange termijn, geen vorm van gereguleerd parkeren nodig. In de wijken worden wel parkeernormen gehanteerd om in de openbare ruimte voldoende parkeercapaciteit voor bewoners aan te kunnen bieden. Dit komt tot uiting in de eis die is opgesteld met betrekking tot parkeren. Deze eis houdt in dat er op eigen terrein parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit betekent niet dat er niet meer geparkeerd wordt in de openbare ruimte, er is immers ruimte nodig voor bezoekers. Bovendien is de parkeerruimte niet altijd realiseerbaar, omdat men te maken heeft met bestaande situaties.

Voor de Molenweg is gestart met een procedure om te komen tot afsluiting van het zuidelijke deel voor het gemotoriseerd verkeer. Vervolgens wordt ook gekeken in hoeverre het gemotoriseerd verkeer van het noordelijke deel geweerd kan worden. Hiermee wordt de functie van de Molenweg voor het langzaamverkeer verder versterkt.

Op basis van de bovenstaande ontwikkeling wordt mogelijk de routing van het openbaarvervoer aangepast.

Hogere Grenswaardenbeleid Maastricht (augustus 2008)

Om te kunnen sturen in de ontheffingverlening en ter voorkoming van het ad hoc verlenen van ontheffingen, is door de gemeente Maastricht geluidsbeleid ontwikkeld. Het beleid is tevens ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, het zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van het verlenen van een hogere grenswaarde is het van belang de randvoorwaarden voor milieu aan te geven waaraan de plannen moeten gaan voldoen. Dit betekent niet alleen de toetsing aan de wettelijke grenswaarden, maar ook gebiedsgerichte beoordeling conform het Natuur en Milieuplan Maastricht 2030 (NMPM 2030). Om dit voor geluid op een goede wijze te kunnen doen is het echter noodzakelijk om de geluidsdoelstellingen uit het NMPM 2030 verder uit te werken. Het vaststellen van gebiedsgerichte geluidsniveaus kan op basis van een aantal principes;

- a. het heersende geluidsniveau ter plaatse;
- b. perceptie van het geluidsniveau;
- c. percentage gehinderden bij een bepaald geluidsniveau.

Gebiedsgerichte geluidsniveaus

Naar aanleiding van de heersende geluidsniveaus die geïnventariseerd zijn met behulp van de geluidsniveaukaart en het percentage gehinderden bij een bepaald geluidsniveau, zijn geluidsplafonds opgesteld per gebiedstype.

In de onderstaande tabel worden deze geluidsplafonds binnen de gebiedstypering van het NMPM 2030 weergegeven. Deze geluidsplafonds geven de gewenste geluidsniveaus per gebiedstype aan.

Nr.	Omschrijving gebied	Geluidsplafond	
		LAeq in dB(A)	Lden in dB
1	Extensief werken	55-60	53-58
2	Industrie	<= 75	<= 73
3	Groen verbindingsgebied	50-55	48-53
4	Buitengebied	45-50	43-48
5	Extensief wonen	50-55	48-53
6	Intensief wonen/werken	55-60	53-58
7	Centrum	45-55*	43-53*

* 45dB(A)/43dB geldt voor hofjes e.d., evenementen zijn uitgesloten hiervoor geldt een geluidsplafond van 60-65 dB(A)/58-63 dB

De geluidsplafonds zullen worden vastgelegd in een zogenaamde geluidskwaliteitskaart, zodat bij de beoordeling van een ruimtelijk plan of de aanvraag voor een vergunning snel duidelijk is welke normstelling gehanteerd moet worden.

Amby wordt getypeerd als 'extensief wonen'. Het gewenste geluidsniveau bedraagt derhalve 50 – 55 dB(A).

Hotelnota 2009-2013

Een goed hotelaanbod is van groot belang voor de stad Maastricht. In verband met de vele hotelaanvragen en het feit dat er de komende jaren nauwelijks marktruimte voor nieuwe hotelkamers is, heeft de gemeenteraad in 2009 besloten nieuw hotelbeleid vast te stellen, in de vorm van de 'Hotelnota 2009-2013'.

Het nieuwe hotelbeleid van de gemeente Maastricht maakt meer ruimte voor innovatieve kwaliteitsconcepten bij hotels. Hoteliers die een aanvraag indienen voor nieuwe hotelkamers, moeten aan een aantal nieuwe voorwaarden voldoen. Maastricht heeft behoefte aan kwalitatieve, vernieuwende hotelconcepten, als aanvulling op het huidige aanbod.

Aan nieuwe hotelinitiatieven die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels het vigerende bestemmingsplan, wordt in principe alleen medewerking verleend indien sprake is van een vernieuwend concept waardoor de marktruimte vergroot en de kwaliteit van de omgeving behouden en /of verbeterd wordt. Voor bestaande hotelfuncties geldt dat deze positief bestemd worden.

In de hotelnota zijn hiertoe afwegingscriteria voor leefbaarheid en ruimtelijke ordening beschreven. Indien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan vindt een integrale afweging plaats aan de hand van de volgende afwegingsfactoren:

- Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden geschaad;
- De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit mogen niet verminderen;
- De ruimte in de markt (de behoefte dient te worden aangetoond met een financiële haalbaarheidsstudie);
- Het bestaande gebruik van het gebouw: Is de voorziening minder overlastgevend t.o.v. het bestaande gebruik?

Belangrijke afwegingsfactoren met betrekking tot de functionele kwaliteit zijn:

- De geschiktheid van het gebouw voor de gewenste of een andere functie;
- Het behoud van de monumentale kwaliteit van het gebouw.

Conclusie

Binnen Amby zijn er geen hotelfuncties gelegen. Overeenkomstig het hotelbeleid is nieuwsvestiging van een hotel binnen de horecabestemming van het voorliggende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

Horecanota 2008

In 2008 heeft de gemeente Maastricht een nieuwe Horecanota opgesteld. Met het nieuwe horecabeleid wil de gemeente ervoor zorgen dat:

- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu;
- haar positie in de regio behouden of zelfs versterkt wordt;
- er meer werkgelegenheid wordt gecreëerd in de horeca;
- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen in het imago van de stad die Maastricht wil zijn of worden en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en voorziet kwantitatief en kwalitatief in de behoefte van de doelgroepen waarop het beleid uit de stadsvisie 2030 is gericht;

In de horecanota wordt aangegeven dat horecavestiging op meer plaatsen mogelijk moet zijn. Echter niet overal in de stad ligt die vestiging van horecagelegenheden evenzeer voor de hand. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt in een vijftal gebieden:

1. de winkelzone;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. het overig centrum, binnen de singels;
4. de woongebieden;
5. de periferie (snelweg-, kantoor/ bedrijvenlocatie, buitengebied).

Amby valt binnen de categorie woongebieden. In de grote woongebieden buiten het centrum staat de woonfunctie centraal. Nieuwe horecavestigingen zijn in principe niet toegestaan, tenzij aan een aantal criteria wordt voldaan. Zo kan horeca zich mogelijk vestigen in verband met een bijzondere functie of een bijzondere ligging (naast woonwijk of natuurgebied).

Ook in het belang van het behoud van bepaalde karakteristieke historische panden is soms horecavestiging toegestaan (bijv. kasteelhoeven). Tenslotte is horecavestiging mogelijk om het minimale voorzieningenniveau in een wijk te handhaven (buurtcafé, snackbar, restaurant of gemeenschapshuis. Elke aanvraag voor nieuwe horeca in dit gebied zal aan de bovengenoemde criteria worden getoetst. Winkelondersteunende horeca wordt toegestaan onder bepaalde criteria.

Horecavoorzieningen op verdiepingen en in kelders zijn in principe niet toegestaan. Het college kan in bijzondere gevallen toestemming verlenen deze activiteiten toe te staan. Deze activiteiten mogen in geen geval leiden tot overlast voor de bewoners van belendende percelen. Uitzondering zijn bestaande horecagelegenheden met een reeds vergunde horeca-exploitatie op de verdieping voor het vaststellen van dit beleid.

6. Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse van belang zijnde onderzoeksaspecten. Voor wat betreft de twee nieuwe bouw mogelijkheden die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, geldt dat de onderzoeksaspecten zijn beschreven in de als separate bijlagen toegevoegde ruimtelijke onderbouwing voor de betreffende ontwikkelingen. Voor meer informatie over de onderzoekstechnische inpasbaarheid van de ontwikkelingen, wordt verwezen naar de separate ruimtelijke onderbouwingen. In de onderstaande onderzoekspara-
grafen wordt er dan ook vanuit gegaan dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

6.1 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemgeschied-
heid voor de ontwikkeling vast te kunnen stellen.

Het plangebied ligt volgens het in november 2004 vastgestelde bodembeheersplan in het deelgebied “overig”. Van dit gebied is bekend dat het overwegend licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en minerale olie. Deze lichte verhogingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door naoorlogse menselijke activiteiten.

Uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem blijkt dat in het plangebied diverse locaties onderzocht zijn. Uit deze onderzoeken blijkt dat het plangebied licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Uitzondering hierop vormen de directe omgeving van de Ambyerstraat-Noord (sterke verontreiniging met zink, lood en/of PAK), de locatie van het voormalige garagebedrijf aan de Cramer van Brienestraat (sterke verontreiniging minerale olie), de Longinastraat, de Severijstraat en de Molenweg. Voor de locatie aan de Cramer van Brienestraat is een saneringsplan opgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat de algemene bodemkwaliteit van het plangebied licht verontreinigd is en geen belemmering vormt voor eventuele woningbouw, met uitzondering van de bovengenoemde locaties.

6.2 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

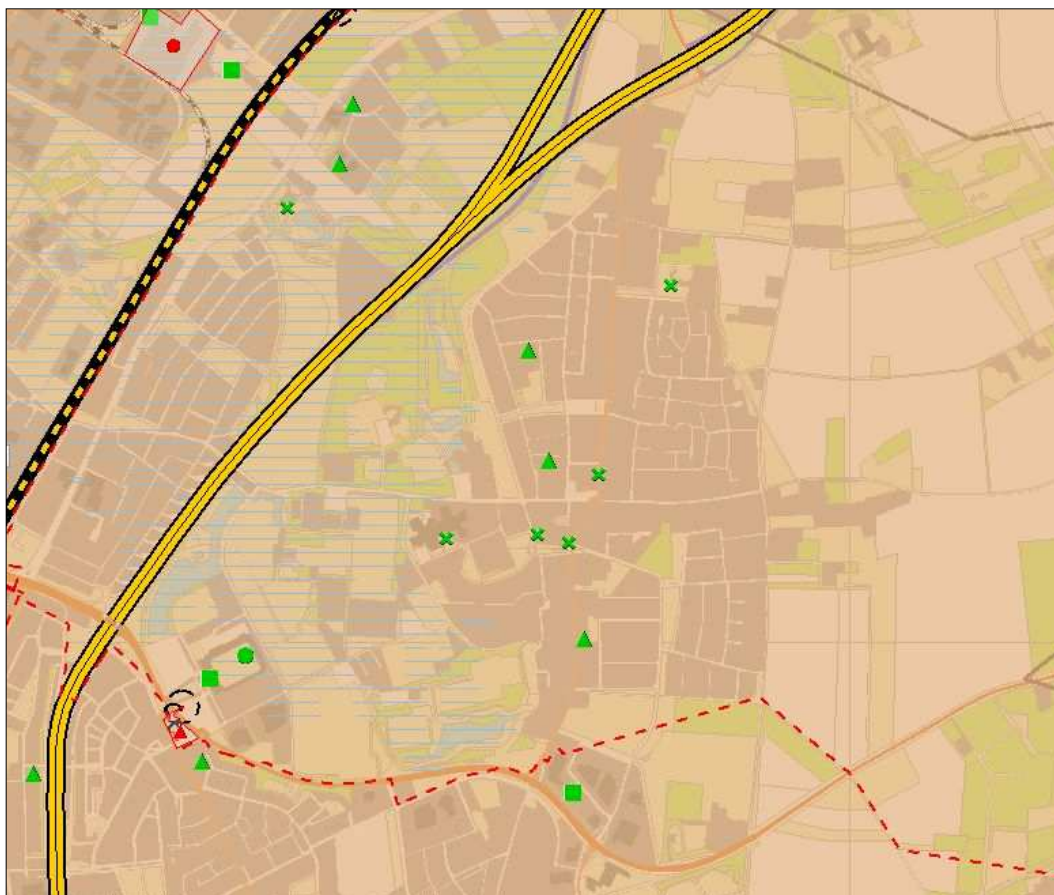
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Risicovolle activiteiten

In het plangebied zelf komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft volgens de risicokaart tankstation 'BP De Geusselt', gelegen aan de Doctor Schaepmanstraat 75. Het betreffende bedrijf beschikt over een LPG-reservoir, een LPG-vulpunt en een LPG-afleverinstallatie, met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Voor het tankstation geldt in het kader van BEVI (Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen) een groepsrisicocontour van 150 meter. Het plangebied is gelegen buiten deze contour.



Afbeelding 8. Uitsnede risicokaart provincie Limburg.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'⁴ vindt over de spoorlijn Maastricht – Eindhoven vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op meer dan 600 meter van de spoorlijn. De plaatsgebonden risicocontour van de betreffende spoorlijn reikt niet tot aan het plangebied. Voor het groepsrisico geldt dat elke af- en toename verantwoord dient te worden. Gezien de afstand van het plangebied tot de spoorlijn en het gegeven dat er in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot een significante toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied, kan er echter vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Er hoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de namelijk de A2/A79/Terblijterweg. Over deze route vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vinden binnen het aandachtsgebied van 200 meter echter geen ontwikkelingen plaats. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit de ligging van het plangebied ten opzichte van de A2/A79/Terblijterweg, geen belemmeringen bestaan in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Ten zuiden van het plangebied (en voor een zeer klein deel binnen het plangebied) is een gastransportleiding (Z-500-07-KR-008) van de Gasunie gelegen. Binnen de directe omgeving van deze leiding vinden in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats. Voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor eventuele ontwikkelingen.

Op de verbeelding is ten behoeve van de waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, een dubbelbestemming met een beschermingszone van 4 meter ter weerszijden uit het hart van de leiding openomen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Bij toekomstige ontwikkelingen dient per ontwikkeling bekeken te worden in hoeverre een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid uitgevoerd dient te worden.

6.3 Waterparagraaf

Regionaal beleid

Het Waterbeheersplan (WBP) is het centrale beleidsplan van het waterschap Roer en Overmaas. Het bevat de beleidsvoornemens voor de planperiode 2010 – 2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Het WBP is een plan op hoofdlijnen. Vanuit het wat algemenere abstractieniveau is het een leidend instrument in de bedrijfsvoeringscyclus van het waterschap.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁴ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde: vasthouden, -bergen -afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, -scheiden, -schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-orderend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de Watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd: zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Het waterschap is meer programatisch gaan werken en onderscheidt de volgende zeven programma's:

1. Plannen;
2. Watersystemen;
3. Veiligheid;
4. Zuiveren;
5. Instrumenten;
6. Bestuur;
7. Bedrijfsvoering.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Maastricht

In het "Waterplan Maastricht" (14 juli 2005) is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element tot aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners (Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat).

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie':

- voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren.
- De visie voor *Waterkwaliteit en Ecologie* is gericht op schoon water, een schone waterbodem en een goed functionerend water-ecosysteem.

De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat uit de waterloop Fontein en Trapgraaf, en de regenwatervijvers in Amby. De Fontein en Trapgraaf en de regenwatervijvers in Amby vormen deels de voeding voor het watersysteem van Kanjel en Gelei. Overstort van het gemeentelijk riool komt voor op de Fontein en Trapgraaf. Voor de vijvers in het plangebied geldt dat de belevingswaarde en ecologie matig tot slecht zijn en dat deze verbeterd dient te worden.

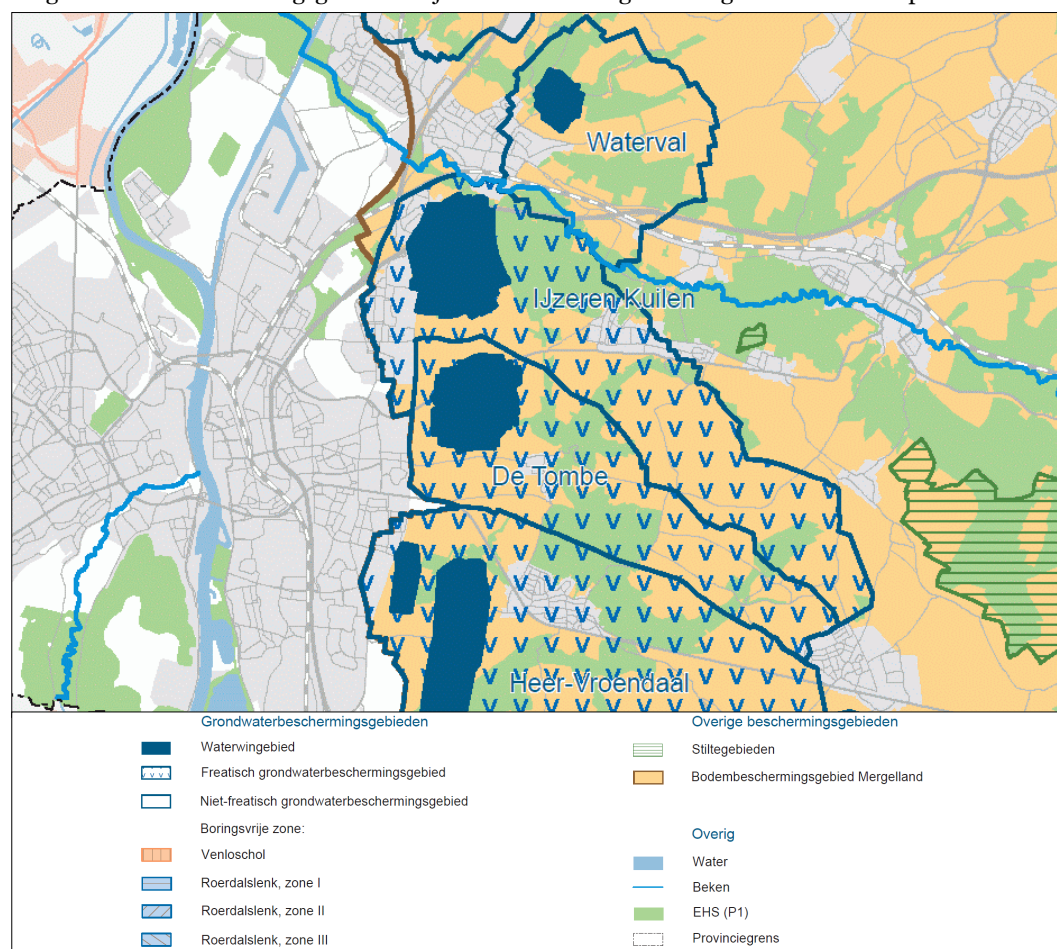
Het water in het plangebied is onderdeel van het watersysteem van de Fontein en Trapgraaf, Kanjel en Gelei. De regenwaterbuffer Amby-zuid is aangelegd voor de opvang en infiltratie van afgekoppeld hemelwater uit omliggende wijken en is onderdeel van het hoofdafvoersysteem, maar niet van het plangebied. De Geusseltvijvers zijn in het verleden aangelegd om overstortwater uit het gemengde rioolstelsel te bergen en voert af op de Fontein en

Trapgraaf. De Geusseltvijver ligt niet in het plangebied. Secundaire functies zijn viswater en beleving. De Fontein en Trapgraaf stroomt tussen de huidige sportvelden door en is nauwelijks herkenbaar in het landschap. Belangrijke opgaven uit het streefbeeld zijn het vergroten van de zichtbaarheid van het water in het landschap, meer water aanvoeren naar de landgoederen die kampen met watertekort en verbeteren van de waterkwaliteit. Voor de ecologie is het van belang dat de vijvers losgekoppeld worden van de stomende beken, aangezien de overgangen in stroomsnelheid momenteel te groot zijn. De voormalige wielierbaan, even buiten het plangebied, is door de aannemer van het plangebied A2 is ingericht als rietmoeras dan wel waterberging.

Beschermingsgebieden en waterwingebieden

Op basis van de kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006 blijkt dat het plangebied grotendeels is gelegen in de freatische grondwaterbeschermingsgebieden IJzeren Kuilen en De Tombe en binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland. Tevens ligt een klein deel van het plangebied in het waterwingebied IJzeren Kuilen.

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn van een zodanige omvang dat de waterwinputten minimaal 25 jaar



Afbeelding 9. Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' uit het POL2006.

zijn beschermd tegen een mogelijke verontreiniging. In de Omgevingsverordening Limburg zijn specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen.

De waterwingebieden zijn gebieden waar ten behoeve van de drinkwatervoorziening grondwater of oppervlaktewater (via oeverinfiltratie) wordt gewonnen.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de volgende beperkingen:

- het roeren van de bodem, of het onttrekken van grondwater dieper dan 3 meter beneden het maaiveld;

- het hebben van een bodemenergiesysteem;
- het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland komen een groot aantal abiotische, biotische en cultuurhistorische waarden voor. Het bodembeschermingsgebied Mergelland is voedingsgebied voor vele bronnen, kwelgebieden en beeklopen. Hiernaast herbergt het Mergelland gebieden die een bijzondere waarde bezitten zoals beekdalen, beken, bronnen, graften en holle wegen.

In de artikelen 2.18 en 2.19 van de Omgevingsverordening Limburg worden activiteiten genoemd die binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland verboden of meldingsplichtig zijn. Van een aantal van de genoemde verboden in artikel 2.18 van de Omgevingsverordening Limburg kan ingevolge artikel 2.20 Omgevingsverordening Limburg ontheffing worden verleend. Voor een aantal andere activiteiten dient een melding gedaan te worden bij Gedeputeerde Staten.

Voor wat betreft de ligging binnen de freatische grondwaterbeschermingsgebieden, het bodembeschermingsgebied en het waterwingebied worden op de verbeelding aanduidingen opgenomen, waaraan in de regels voorwaarden gekoppeld worden, conform de Omgevingsverordening Limburg.

Ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen gepland. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied geldt dat afkoppeling van het hemelwater is vereist conform het gemeentelijk beleid en het beleid van waterschap Roer en Overmaas. Verder gelden de voorwaarden zoals deze in de regels zijn opgenomen in verband met de ligging binnen de beschermingsgebieden en het waterwingebied.

6.4 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld wanneer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd zijn. In de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen

aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m ¹	250 m ¹
3 of 4 rijstroken	350 m ¹	400 m ¹
5 of meer rijstroken	350 m ¹	600 m ¹

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;

In het plangebied, en directe omgeving zijn de volgende wegen gezoneerd:

- Terblijterweg
- Ambyerstraat-Noord
- Ambyerstraat-Zuid
- Schovenlaan
- Withuisveld
- A2 en A79

Indien nieuwe ontwikkelingen binnen de wettelijke geluidszone van de bovenstaande wegen gepland zijn, dient uit een akoestisch onderzoek te blijken dat de berekende geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48

dB niet overschrijden. Vindt er wel een overschrijding plaats, dan kunnen Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde verlenen.

Voor de ontwikkelingen in Amby geldt dat voor de vergunde uitbreidingen reeds een akoestische toets heeft plaatsgevonden. Voor de ontwikkelingen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, geldt dat een akoestische toets als wijzigingsvoorwaarde is opgenomen.

Industrielawaai

Uit gemeentelijke informatie blijkt dat er met betrekking tot Industrielawaai geen belemmerende bedrijven c.q. zones aanwezig zijn.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruime afstand van het spoor. Het aspect spoorweglawaai is derhalve niet van toepassing voor het onderhavige bestemmingsplan.

Luchtvaart

Over het plangebied is de 20 KE geluidcontour volgens het interim-aanwijzigingsbesluit luchthaventerrein Maastricht (mei 2000) gelegen. Tevens loopt over het gebied de 20 KE geluidcontour volgens de ontwerp-aanwijzing met baandrempelverplaatsing. Een formele verankering van deze geluidcontouren in het onderhavige bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

6.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft: aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM); op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg:

3% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$.

NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij minimaal 2 ontsluitingswegen:

3% criterium: $0,0004 * \text{aantal woningen} + 0,000006 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$

Toets luchtkwaliteit plangebied

Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt welke buiten de bovengenoemde NIBM-grenzen vallen. Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook niet in betekenende mate invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

Bij toekomstige ontwikkelingen dient per ontwikkeling bekeken te worden in hoeverre een nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit uitgevoerd dient te worden.

6.6 Geur

Aan de Ambyerstraat-Noord is een spuitinrichting gelegen met een geurcirkel. Binnen deze contour zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen gepland. Buiten het plangebied zijn 2 agrarische bedrijven gelegen (Molenweg 8 en 1a/b). De hindercirkels van deze bedrijven reiken echter niet tot over het plangebied.

6.7 Bedrijvigheid

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen én buiten (maar met een invloed die reikt tot over) het plangebied met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Hierbij zijn enkel de bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger meegenomen, aangezien bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving, en daardoor direct toegestaan zijn.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit	Milieu zone	Afstand (m)
Ambyerstraat-Noord 90	Autospuiterij D en B	Autosputinrichting	3	50
Ambyerstraat-Noord 148	Soons Rolluiken-Zonwering BV	Bouwbedrijf en aannemersbedrijven met werkplaats	3	50
Ambyerstraat-Noord 156	Aerts en Zn BV	Bouwbedrijf en aannemersbedrijven met werkplaats	3	50
Ambyerstraat-Noord 196	Meessen	Goederenvervoer	3	100
Hagenstraat ong.	WML	Waterwinbedrijf	3	50
Heukelstraat 46	Vaessen Maas-tricht	Bouwbedrijf en aannemersbedrijven met werkplaats	3	50
In de O 9-11	De Tombe	Timmerwerkfabriek	3	50
Molenweg 1a	Gebr Pickaerts	Fokken en houden van rundvee	3	100
Molenweg 2	De Zonnehof	Tennisbanen met verlichting	3	50
Molenweg 8	Stassen	Fokken en houden van paarden	3	100
Molenweg 71	Sour Transport BV	Transportbedrijf	3	100
Severenstraat ong.	VV White star	Veldsportcomplex	3	50
Severenstraat 201	Jeugdspelersshome MVV	Veldsportcomplex	3	50

Tabel 9. Bedrijven en milieuzonering plangebied

De bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie dan 1 of 2 worden positief bestemd. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de milieuzones geldt dat deze pas na een zorgvuldige afweging kunnen plaatsvinden (met in achtneming van geldende (milieu)rechten. De in hoofdstuk 2 genoemde ontwikkelingen zijn echter niet binnen de zones van de bovengenoemde bedrijven gelegen.

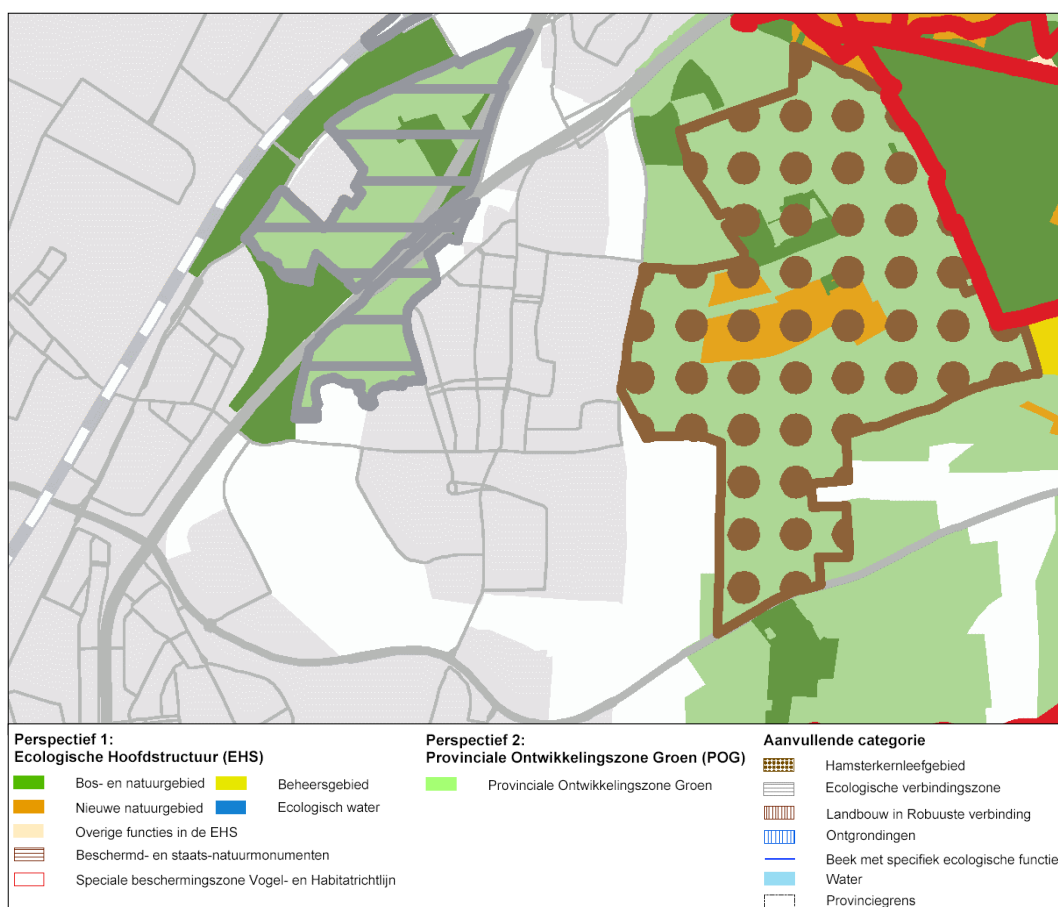
6.8 Leidingen en infrastructuur

Binnen het plangebied is een hogedruk gasleiding gelegen. De gasleiding bevindt zich ten zuiden van de woonbebouwing van Amby. Voor deze leiding geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

6.9 Natuur en landschap

Het plangebied kent, zo blijkt ook uit de POL-kaart 'Groene Waarden', diverse waardevolle groenelementen. Het betreft met name de Landgoederenzone. Een andere belangrijke landschapsdrager is aan de oostzijde van het plangebied gelegen, de overgang naar het heuvelland. Deze overgang wordt als harde grens gezien, uitbreiding in oostelijke richting (ten oosten van de Molenweg) is niet aan de orde.

Het groen in Amby zelf bestaat uit dorps en stedelijk groen en is aanwezig in de vorm van parken, plantsoenen en bermen. De natuurlijke waarde van deze structuren is beperkt, hoewel de aanwezigheid ervan ontegenzeggelijk bijdraagt aan de leefbaarheid van Amby.



Afbeelding 9. Uitsnede POL-kaart 'Groene Waarden'.

6.10 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied betreft voor het overgrote deel de bebouwde kom van Amby. De kern Amby valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. In de bestemmingsplannen worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan. Tevens is het projectgebied niet gelegen in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone in de zin van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn.

Resultaten soortenbescherming

Het plangebied bevindt zich volgens het Natuurloket in een vijftal kilometervakken, namelijk in km-vak 178-318⁵, 178-319, 179-318, 179-319 en 179-320. Voor kilometervak 178-318, waarbinnen het zuidwestelijke deel van het plangebied gelegen is, geeft Natuurloket voor de onderzochte soortgroepen de volgende informatie:

Soortgroep	FF1	FF23	FF Vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten	-	-	-	-	1	Slecht
Zoogdieren	3	6	-	5	1	Slecht
Broedvogels	-	-	2	-	1	Slecht
Amfibieën	1	-	-	-	-	Slecht
Dagvlinders	-	-	-	-	-	Goed
Libellen	-	-	-	-	-	Goed

Tabel 10. Het aantal wettelijk beschermde soorten volgens de flora- en faunawet per soortgroep (FF1 waarvoor vrijstelling geldt) en FF23 streng beschermd), het aantal beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn (Hrl) per soortgroep, het aantal Rode lijst soorten per soortgroep (RL) en de mate van volledigheid van de beschikbare gegevens per soortgroep binnen het onderzochte km-vak.

Voor kilometervak 178-319, waarbinnen het westelijke deel van het plangebied gelegen is, geeft Natuurloket voor de onderzochte soortgroepen de volgende informatie:

Soortgroep	FF1	FF23	FF Vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten	3	1	-	-	-	Slecht
Mossen	-	-	-	-	-	Slecht
Zoogdieren	7	8	-	6	-	Slecht
Broedvogels	-	-	3	-	1	Slecht
Amfibieën	2	-	-	-	-	Matig
Dagvlinders	-	-	-	-	-	Goed
Nachtvlinders	-	-	-	-	-	Matig
Libellen	-	-	-	-	-	Goed

⁵ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linkerbenedenhoek van het km-vak.

Sprinkhanen	-	-	-	-	0	Goed
-------------	---	---	---	---	---	------

Tabel 11. Gegevens Natuurloket voor km-vak 178-319.

Voor kilometervak 179-318, waarbinnen het zuidoostelijke deel van het plangebied gelegen is, geeft Natuurloket voor de onderzochte soortgroepen de volgende informatie:

Soortgroep	FF1	FF23	FF Vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten	-	-	-	-	2	Goed
Zoogdieren	12	8	-	6	1	Slecht
Broedvogels	-	-	2	-	-	Goed
Amfibieën	1	-	-	-	-	Slecht
Dagvlinders	-	-	-	-	-	Goed
Nachtvlinders	-	-	-	-	-	Matig
Libellen	-	-	-	-	-	Matig
Libellen	-	-	-	-	-	Matig

Tabel 12. Gegevens Natuurloket voor km-vak 179-318.

Voor kilometervak 179-319, waarbinnen een groot deel van de kern Amby gelegen is, geeft Natuurloket voor de onderzochte soortgroepen de volgende informatie:

Soortgroep	FF1	FF23	FF Vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten	-	-	-	-	-	Matig
Zoogdieren	10	8	-	8	2	Matig
Broedvogels	-	-	1	-	-	Slecht
Dagvlinders	-	-	-	-	1	Goed
Libellen	-	-	-	-	-	Matig

Tabel 13. Gegevens Natuurloket voor km-vak 179-319.

Voor kilometervak 179-320, waarbinnen het meest noordelijke deel van het plangebied gelegen is, geeft Natuurloket voor de onderzochte soortgroepen de volgende informatie:

Soortgroep	FF1	FF23	FF Vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten	1	2	-	-	3	Goed
Zoogdieren	10	9	-	8	2	Slecht
Broedvogels	-	-	2	-	-	Slecht
Amfibieën	1	-	-	-	-	Slecht
Dagvlinders	-	-	-	-	-	Slecht
Sprinkhanen	-	-	-	-	0	Redelijk
Overige gewervelden	-	-	-	-	1	Slecht

Tabel 14. Gegevens Natuurloket voor km-vak 179-320.

Uit de site met natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat de bebouwde woonkern van Amby niet volledig is onderzocht. Binnen het niet volledig onderzocht deel zijn slechts enkele beschermde broedvogelsoorten gesignaleerd. Binnen het overige deel van het plangebied zijn diverse beschermde soorten broedvogels gesignaleerd, met name geconcentreerd in het westelijke deel van het plangebied.

Effecten

Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Er zal dan ook geen afbreuk gedaan worden aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten binnen het plangebied. Er kan daarnaast redelijkerwijs worden aangenomen dat een groot deel van de waargenomen beschermde soorten zich niet bevinden in het plangebied zelf, maar in het buitengebied direct buiten het plangebied. Naar verwachting zullen er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de bebouwde aard van het grootste deel van het plangebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het bebouwde deel van het projectgebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in deze delen van het plangebied hebben. Voor de groene delen van het plangebied en dan met name het westelijke deel van het plangebied, geldt dat er diverse beschermde soorten voorkomen. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden en er middels onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek echter niet noodzakelijk geacht.

6.11 Duurzaamheid

De gemeente Maastricht streeft naar een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving. Daarbij wordt de nadruk gelegd op een evenwichtige en integrale benadering van plankwaliteit en milieubelasting op basis van vijf thema's: Energie, Milieu, Gebruikskwaliteit, Gezondheid en Toekomstwaarde. De gemeente hanteert een prestatiegerichte werkwijze voor duurzaam bouwen, spreekt ambities af met marktpartijen, overlegt tussentijds met partijen en introduceert daarvoor het instrument GPR Gebouw.

Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid van de nieuwbouwprojecten (woning- en utiliteitsbouw) worden geformuleerd in termen van GPR-prestatieniveaus. In het kader van het gemeentelijk beleid worden momenteel ambitieniveaus gehanteerd voor GPR gebouw 4. De gemeente Maastricht streeft naar ambitieniveau "8" op alle GPR-thema's, waarbij opgemerkt moet worden dat de eisen uit het Bouwbesluit gelijk staat aan een "6". Het project dient aan de grenswaarde van deze ambitieniveaus te voldoen. Bestaande afspraken (het convenant duurzaam bouwen en het Bestuursakkoord) worden in elk geval integraal overgenomen in dit ambitieniveau.

De gemeente Maastricht heeft met het convenant Duurzaam Bouwen afspraken gemaakt over de woonkwaliteit die boven de wettelijke basisnorm liggen. Aanvullend op het convenant heeft het college als meetbaar resultaat opgenomen: geen gebruik meer van zware metalen in de woningbouw toe te staan voor uitsluitend esthetische, dus niet-constructieve, doeleinden. Verder heeft het college besloten om bij alle toekomstige beeldkwaliteit-plannen voorwaarden aan materialengebruik te stellen, dat het gebruik van niet-gecertificeerd hout of zware metalen voor dak- en/of gevelbekleding van het gebouw is verboden.

Op minimaal drie momenten in het ontwerpproces dient door het ontwerpteam (bij voorkeur door de architect) een digitale GPR Gebouw-berekening te worden aangeleverd, te weten:

- een voorlopige berekening, voorafgaand aan de vaststelling van het voorlopig ontwerp;
- de definitieve berekening, voorafgaand aan de vaststelling van het definitief ontwerp;
- bij de bouwaanvraag om omgevingsvergunning.

Voor ontwikkelingen op gebiedsniveau (uitbreidings- dan wel inbreidingsplannen en herstructureringsplannen) kan het instrument DPL (DuurzaamheidsProfiel op Lokatie), of een daarmee gelijkwaardig instrument, worden toegepast. Een ambitieniveau met behulp van het instrument DPL wordt met het voorlopig ontwerp mee opgesteld.

Het project dient aan het bovenstaande te voldoen.

De gemeente heeft de beschikking over een licentie van het webbased programma PR Gebouw en biedt – zonder hiervoor kosten in rekening te hoeven brengen – de ontwikkelaar en/of architect voor dit project toegang tot het instrument om berekeningen uit te kunnen voeren.

Om de energieduurzaamheid van gebouwen te verbeteren worden in de hedendaagse bouwpraktijk standaardoplossingen toegepast zoals dubbel glas en dikke isolatiepakketten voor gevels en het dak. Het doorvoeren van deze standaardoplossingen kan echter ernstige gevolgen hebben voor de technische staat en de uitstraling van

historische gebouwen. Door de constructiewijze van de meeste oude panden ontstaan bij het naderhand isoleren koudebruggen, plekken in de constructie waar kou van buiten naar binnen wordt geleid c.q. warmte van binnen naar buiten wordt geleid. Isolatie leidt dan tot condensvorming, hetgeen ernstige schade kan opleveren zoals rottende houten balken en roestende gevelankers alsmede vorstschade aan steen. Zo kan een gebouw, dat misschien al honderden jaren in een prima conditie verkeerde, in enkele jaren teniet gaan. Naast technische schade leiden standaard energiebesparende maatregelen dikwijls ook tot monumentale schade. Zo past het isolatieglas doorgaans niet in historische ramen, waardoor deze vaak vervangen moeten worden, terwijl ramen vaak een wezenlijk onderdeel vormen van de karakteristieke waarde van een monument. Het doorvoeren van energiebesparende maatregelen leidt dan ook dikwijls op weerstand vanuit een oogpunt van monumentenzorg en/of welstand, waardoor de realisatie van klimaatdoelstellingen in de praktijk vaak neerkomt op een keuze tussen het milieu en het monument.

Het toepassen van zonnecollectoren, dubbel glas of het isoleren van daken of muren is bij historische panden dus niet altijd mogelijk zonder de monumentale kwaliteit aan te tasten. In dat geval is wellicht een ander pakket aan maatregelen voor energieduurzaamheid denkbaar. Om de historische bebouwing energieduurzamer te krijgen zonder verlies van monumentale waarden en technische (gevolg)schade dient te worden gezocht naar verantwoorde oplossingen die rekening houden met de specifieke kenmerken en eigenschappen van het historische gebouw zelf. Het resultaat van de combinatie van maatregelen en de effecten die deze combinatie teweegbrengt dienen hierbij leidend te zijn en niet de afzonderlijke maatregelen op zich. Uit de praktijk is gebleken dat het maatregelenpakket goed op elkaar moet zijn afgestemd: het toepassen van bijvoorbeeld gevelisolatie heeft weinig energetisch effect indien er te weinig aan kierdichting van historische gebouwen wordt gedaan. Het doorvoeren van verantwoorde energieduurzame maatregelen in historische gebouwen betekent dan ook maatwerk. Op basis van rendement is het aan te bevelen om de werkzaamheden aan de zwakste schakel in de energiehuishouding van het object als eerste aan te pakken, waarbij altijd rekening dient te worden gehouden met de fysieke gevolgen van technische ingrepen voor de monumentale waarden van een historisch pand op korte en langere termijn en wat de gevolgen zijn voor de beeldkwaliteit van het historisch object

7. Cultuurhistorie en Monumenten

Het archeologisch (bureau)onderzoek dat dient als onderbouwing van de archeologische regels in dit bestemmingsplan werd in de periode 2006-2007 uitgevoerd door het onderzoeksbureau Res Nova.⁶ Voor de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) te Amersfoort, alsook van gegevens uit het archeologisch archief van de gemeente Maastricht.

Archeologische waarden

Het bestemmingsplangebied Amby ligt in het noordoosten van Maastricht. Binnen het grondgebied zijn een dertigtal vindplaatsen bekend en heeft op zes locaties enige vorm van archeologisch onderzoek plaats gevonden. Hoewel binnen Amby voor bewoning in de Vroege- en Midden-Steentijd vrijwel geen aanwijzingen zijn, blijkt uit onderzoek elders dat overeenkomstige locaties wel degelijk bewoond werden. Vondstmeldingen uit latere perioden zijn bekend uit het Neolithicum, de Bronstijd, IJzertijd, Romeinse Tijd, Vroege- Volle- en Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd.

Een deel van het bestemmingsplangebied Amby ligt volgens het CMA binnen de oude kern van Amby. Deze kern is volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van hoge archeologische waarde.

Archeologische verwachtingen

Het grondgebied van Amby mag op basis van zijn landschappelijke kenmerken en de kennis over de reeds bekende archeologische resten als archeologisch interessant worden beschouwd. De hoog gelegen Maasterrassen waarop het grondgebied zich deels bevindt vormen door hun hoge ligging en de nabijheid van water al vanaf de Steentijd ideale woonplaatsen. Aan de oostzijde, ten oosten van de Molenweg grenst het gebied aan akkers en overige groenstroken waardoor een natuurlijke zone de overgang naar de hoger gelegen terrasdelen markeert. De oorspronkelijke locatiekeuze voor bewoning te Amby is in eerste instantie gebaseerd op een voorkeur voor de overgang van de hoger gelegen droge gronden naar lager gelegen nattere gronden. De oudste bebouwing en daaraan grenzende oude bouwlanden bevinden zich dan ook aan de oostzijde van een weg die vanuit het zuiden langs een dergelijke overgang naar het noorden verloopt. Aan de lager gelegen westzijde van het langgerekte dorp lagen graslanden die ter hoogte van Amby doorlopen tot laag gelegen gebied in een oude restgeul van de Maas, het Geusselter Broek.

De binnen het grondgebied voorkomende bodemtypen zijn op te splitsen in twee landschappelijke eenheden te weten het hoger gelegen lössplateau – en brikgrondengebied in het oosten en het lager gelegen Holocene rivierdal in het westen, waar in het rivierdal van de Maas oude kleiafzettingen voorkomen. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied (van west naar oost gezien) deels op het Terras van Geistingen, deels op het Terras van Mechelen aan de Maas en deels op het Terras van Eisden-Lanklaar.

Op basis van de waarnemingen in het bestemmingsplangebied, de cultuurhistorische gegevens, de landschappelijke ligging en ontwikkeling en de bodemopbouw wordt aan het onderzoeksgebied deels een lage, deels een middelhoge en deels een hoge verwachting toegekend voor het aantreffen van archeologische sporen en/of vondsten:

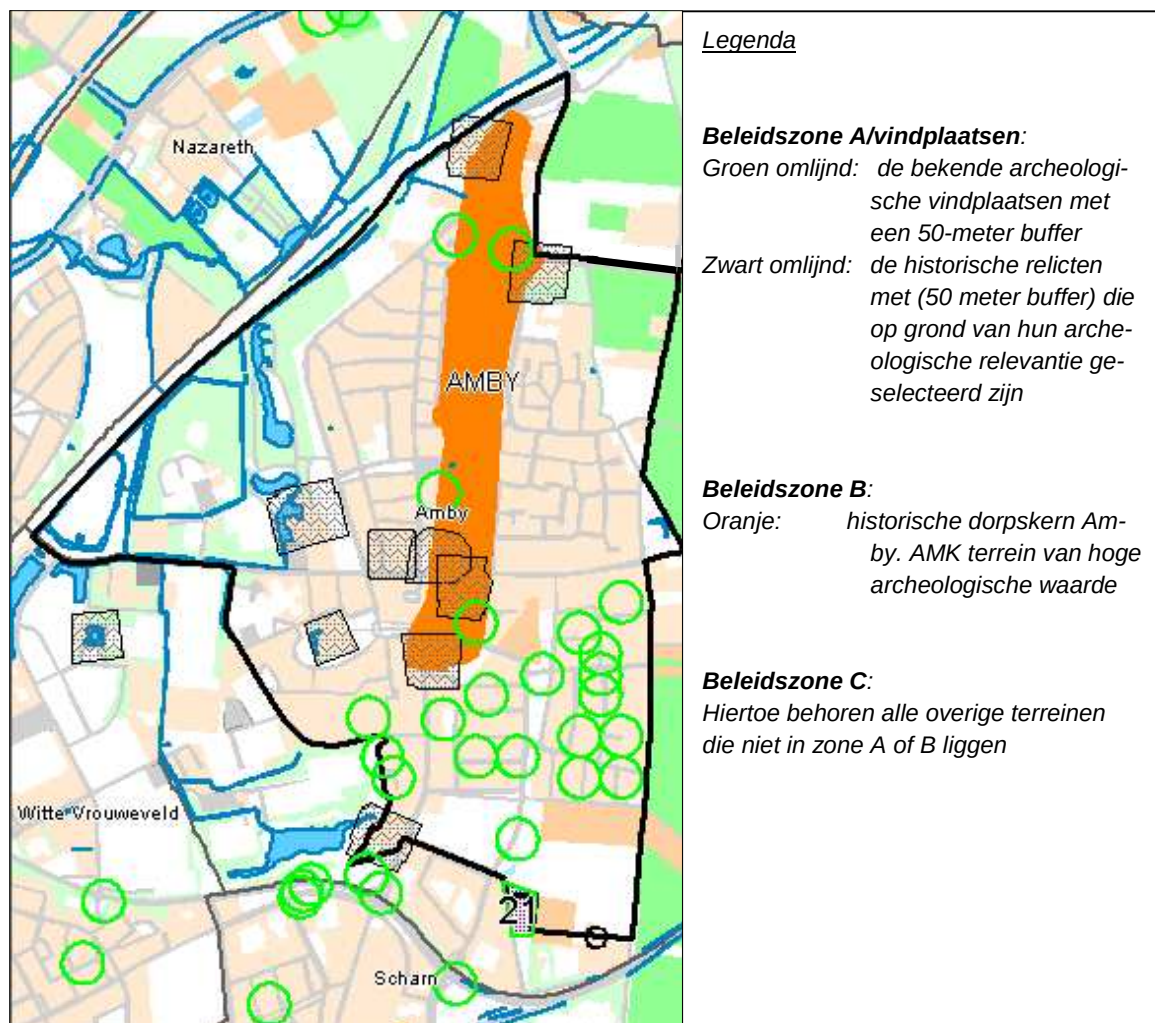
- In gebieden met een hoge archeologische verwachting wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht. De gebieden met een hoge archeologische verwachting in Amby zijn: het dorpslint, van hoeve Waterrijk tot hoeve Klein-Geusselt; het oostelijk deel van de Heukelstraat; het Wit-huisveld; het gebied ten noorden en zuiden van de Longinastraat; het gebied ten zuiden van de Hagenstraat en het gebied in de noordelijke punt van Amby.
- In gebieden met een middelhoge archeologische verwachting wordt een lagere dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht dan in gebieden met een hoge archeologische verwachting. De locaties in

⁶ Res Nova & gemeente Maastricht 2009: Amby Cultuurwaardenonderzoek -Archeologie

Amby waar sprake is van een middelhoge verwachting zijn: het gebied ten westen van het Severenpark, de droogdalen ten oosten van het dorpslint, de groenzone ten noorden van Westrand en de stroomrug ten oosten van de Heugemer overloop.

- In gebieden met een lage archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen klein geacht. In Amby is een lage verwachting toegekend aan de gebieden: de Regenvijver; het westelijk deel van de Heukelstraat; het Severenpark en de wielerveden Marathonweg en de restgeul van de Heugemer overloop ten zuiden daarvan. Hoewel voor gebieden in natte landschappelijke eenheden een lage archeologische verwachting geldt voor nederzettingsterreinen, hebben deze gebieden toch een bijzondere status omdat er een bijzondere archeologische dataset verzameld kan worden zoals voorwerpen van organisch materiaal.

Archeologische beleidszones binnen Amby



Afbeelding 10. Bestemmingsplangebied Amby (binnen zwarte lijn) met daarin verbeeld de ligging van de verschillende beleidszones (bron: Flexiweb).

Het vastgestelde beleid volgens het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime (MPE) stelt voor bodemverstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld binnen de historische dorpskern (zone B) een archeologisch vooronderzoek verplicht. Binnen 50 meter van een bekende archeologische vindplaats of historisch relict geldt geen ondergrens voor de grootte van de verstoring. Hier dient altijd een archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de verstoring dieper dan 40 cm beneden maaiveld plaatsvindt (archeologische

vindplaats & zone A). De overige gebieden behoren tot beleidszone C. Hiervoor geldt dat alleen voor verstoringen groter dan 2500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht is. Dit beleid is in de regels van dit bestemmingsplan verankerd.

Van rijkswege geldt dat wanneer bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, men dit conform paragraaf 7 artikel 53 en verder van de laatste herziening van de Monumentenwet 1988 zo spoedig mogelijk bij het bevoegd gezag dient te melden.

Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts erfgoed

Naast een omgevingsvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

Dit cultuurgood 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.

Het beschermen van ruimtelijke waarden in het bestemmingsplan is op zichzelf geen vreemde situatie. Ook Maastricht heeft dit regelmatig in haar bestemmingsplannen toegepast. Het nieuwe aan het MPE-systeem is dat het systeem ontwikkelingsgericht is door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik en dat er 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 Wabo 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.

Bouwstenen

De relevante bouwstenen van het bestemmingsplan voor de toepassing van het MPE zijn de verbeelding van het bestemmingsplan met de daarop verwerkte beheer- en sturingskaart, de bestemmingsplanregels en de toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke objecten, structuren en gebieden zijn geselecteerd voor bescherming. De regels bevatten voorschriften met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk, voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden of voor het slopen van bouwwerken. In de toelichting wordt verwezen naar de onderliggende rapporten die de gekozen bescherming motiveren. De toets van plannen aan cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bovenvermelde omgevingsvergunningen. Naast de reguliere welstandstoets aan de ‘redelijke eisen van welstand’ vindt in de bestemmingsplantoets de afweging op grond van cultuurhistorie plaats.

De onderbouwing is opgenomen in een waarderingsrapport, dat als bijlage onderdeel van de regels uitmaakt.

Dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts erfgoed’

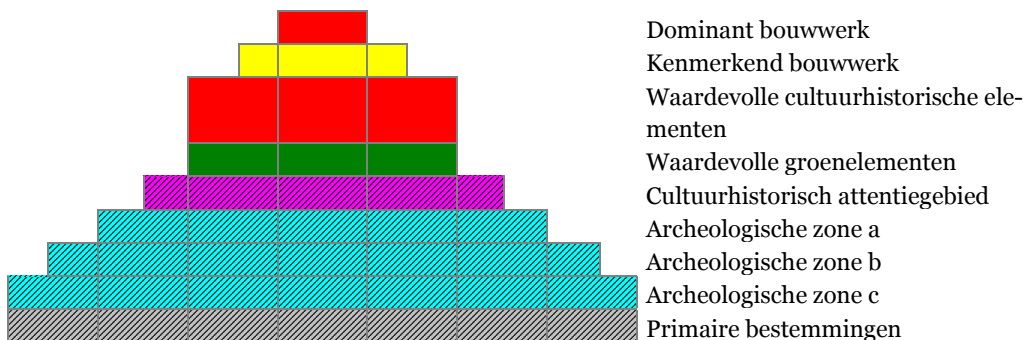
De dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts erfgoed’ ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie één 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* (door opgravingen)

Gradaties in bescherming

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 zullen bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden dan interventies bij minder hoog gewaardeerd erfgoed. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen. Navolgend zijn deze gradaties nader omschreven.



Wat betekent dit concreet:

•	Dominante bouwwerken: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> , dus inclusief het interieur Via de Erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument
•	Dit betekent dat: 1. vergunningvrije bouwwerken in het geval van het bouwen van een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig worden 2. een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid geldt voor o.a. de gevelafwerking 3. een omgevingsvergunningstelsel geldt voor de interne structuur en waardevolle interieurelementen 4. een omgevingsvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
•	Waar bijvoorbeeld voorheen vergunningsvrij een dakkapel aan de achterkant van het pand geplaatst kon worden, moet nu een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het aanbrengen van zonnecollectoren, antennes, het vervangen van deuren en kozijnen, erfafscheidingen, speeltoestellen enz. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Bij restauraties of vervanging van authentiek materiaal is eveneens een omgevingsvergunning nodig. Bij wijzigingen in het interieur wordt getoetst op elementen die onlosmakelijk met de hoofdzaak verbonden zijn. Dit wil zeggen de interne structuur en waardevolle interieurelementen zoals keldergewelven, kapconstructies, schouwen, trappen, stucplafonds en authentieke vloeren.
•	Kenmerkende bouwwerken: Het exterieur is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> voor zover beschreven in de inventarisatie Via de Erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument

•	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken in het geval van het bouwen van een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig worden 2. een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid geldt voor o.a. de gevelafwerking 3. een omgevingsvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
•	Hiervoor geldt dezelfde bescherming als voor dominante bouwwerken, met dien verstande dat alleen de buitenzijde beschermd is en wel het gedeelte dat vanaf de openbare weg zichtbaar is (façadezorg). Deze delen zijn beschreven in het deelrapport <i>Inventarisatie</i>. Waar voorheen bijvoorbeeld vergunningsvrij deuren en kozijnen vervangen of rolluiken aangebracht konden worden, moet nu een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden aangevraagd. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Bij restauraties of vervanging van authentiek materiaal is eveneens een omgevingsvergunning nodig.	
•	Waardevolle cultuurhistorische elementen: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> Via de Erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument	
•	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken in het geval van het bouwen van een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig worden 2. een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid geldt voor wijzigingen 3. een omgevingsvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
•	Voor het wijzigingen van waardevolle cultuurhistorische elementen zoals veldkruisen, beeldnisjes, monumentale hekwerken en afscheidingsmuren is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid.	
•	Waardevolle groenelementen: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> Via de Erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument	
•	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken in het geval van het bouwen van een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig worden 2. een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid geldt voor wijzigingen 3. een omgevingsvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
•	Voor het wijzigingen van waardevolle groenelementen zoals waterpoelen, haagstructuren, hoogstamfruitgaarden en solitaire bomen is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid nodig. Dit geldt niet voor regulier onderhoud, zoals bijvoorbeeld maai- of snoeiwerkzaamheden, maar wel voor bijvoorbeeld het kappen van bomen.	
•	Cultuurhistorisch attentiegebied: De structuur en het ruimtelijk beeld is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i>	
•	Dit betekent dat:	1. Behoud gaat voor vernieuwen en nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden 2. Omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk worden getoetst 3. Omgevingsvergunningen voor het slopen van een bouwwerk worden getoetst

	Deze gebieden hebben een bepaalde cultuurhistorische karakteristiek, die beschreven is in het bij het bestemmingsplan behorende deelrapport <i>Inventarisatie</i>. Hiervoor geldt dat behoud voor vernieuwen gaat en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden. Bij nieuwbouw wordt bijvoorbeeld getoetst of de situering rekening houdt met een historisch verkavelingspatroon of een bijzonder stedenbouwkundig concept. Bij bijvoorbeeld dakverhoging of kapverandering wordt getoetst of daarbij rekening wordt gehouden met de historische nokrichtingen. Dit is afhankelijk van de waarden en richtlijnen zoals beschreven in het deelrapport <i>Inventarisatie</i>.		
	Archeologische zone a, b en c: De ondergrond en het bodemarchief is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="236 600 470 855">Dit betekent dat:</td><td data-bbox="470 600 1259 855"> 1. Binnen zone a archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm 2. Binnen zone b archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de in-greep groter is dan 250 m² 3. Binnen zone c archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de in-greep groter is dan 2500 m² </td></tr> </table>	Dit betekent dat:	1. Binnen zone a archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm 2. Binnen zone b archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de in-greep groter is dan 250 m² 3. Binnen zone c archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de in-greep groter is dan 2500 m²
Dit betekent dat:	1. Binnen zone a archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm 2. Binnen zone b archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de in-greep groter is dan 250 m² 3. Binnen zone c archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de in-greep groter is dan 2500 m²		
	Zone a beslaat de gronden binnen de eerste stadsmuur en binnen 50 meter rondom vindplaatsen en historische relictten. Voorts maakt de voormalige gordel van vestingwerken rondom de binnenstad deel uit van zone a. Zone b is gelegen tussen de eerste en tweede stadsmuur en binnen de historische dorpskernen. Zone c heeft betrekking op alle overige gebieden. Binnen de archeologische zones geldt dat behoud van het bodemarchief in situ (op de plek zelf) voorgaat op behoud ex situ (opgegraven). Indien behoud in situ niet mogelijk is, kunnen er voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden. Indien er bijvoorbeeld een zwembad wordt aangelegd binnen zone a dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden. Indien er funderingswerkzaamheden plaatsvinden voor een nieuwbouw groter dan 250m² binnen zone b dan dient daar eveneens archeologisch onderzoek plaats te vinden.		
	Primaire bestemming: De functie en het gebruik van de grond en de bebouwing worden beschermd via de hoofdbestemming, zoals woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, agrarische doeleinden of groenbestemming. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="236 1368 470 1529">Dit betekent dat:</td><td data-bbox="470 1368 1259 1529"> 1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezeerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven. </td></tr> </table>	Dit betekent dat:	1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezeerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven.
Dit betekent dat:	1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezeerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven.		

Juridische koppeling

De bescherming van het erfgoed wordt in feite gevormd door de weigeringsgronden die geformuleerd zijn in artikel 2.10 en 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk resp. voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid alsmede in artikel 2.15 Wabo ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Voorts vindt er een koppeling plaats aan de gemeentelijke Erfgoedverordening. Dankzij deze laatste manoeuvre krijgen de dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen en de waardevolle groenelementen de status van gemeentelijk monument. Dit betekent, gelet op het bepaalde in artikel 5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat de in bijlage II van het Bor opgesomde vergunningvrije bouwactiviteiten omgevingsvergunningplichtig worden.

Voordelen MPE

De voordelen van het MPE ten opzichte van het traditioneel aanwijzen van gemeentelijke monumenten:

- Het is een integrale benadering van beschermen waardoor verschillende onderwerpen via één systeem beschermd en inzichtelijk zijn.
- Eén van de grootste voordelen van deze beschermingsmethode is dat er geen vergunning op basis van de Monumentenwet nodig is.
- Er is geen langdurige totstandkoming door het aanwijzingsproces van gemeentelijke monumenten. Dit is geïntegreerd in de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.
- Er is bescherming mogelijk op verschillende niveaus: objectmatig, elementen, ruimtelijke structuren en stedenbouwkundige concepten.
- Het is een ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij cultuurhistorie binnen de algehele ruimtelijke belangenafweging wordt meegenomen.
- Het sluit aan bij de landelijke regelgeving: Monumentenwet, Nota Belvédère, Wro, Wabo, enz.
- Het bestemmingsplan wordt in een vroeg stadium geraadpleegd, waardoor een vroegtijdige afstemming ontstaat met projectontwikkelaars en waardoor ontwerpers en ontwikkelaars van de cultuurhistorie gebruik kunnen maken als inspiratiebron.
- Het bestemmingsplan is een flexibel en degelijk toetsingsinstrument. Het laat veel ruimte open voor nader beleid, zoals bijvoorbeeld het opstellen van praktijkgerichte richtlijnen.

Geleidelijke implementatie van bestemmingsplannen is enerzijds een voordeel omdat de cultuurhistorische onderzoeken die ten grondslag liggen aan het systeem niet gelijktijdig hoeven worden uitgevoerd. Anderzijds zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden tot aan de actualisatie niet beschermd.

Waardering en onderbouwing

De waardering voor het geselecteerde cultuurhistorisch erfgoed, welke dient als onderbouwing, moet omschreven worden in termen die betrekking hebben op de karakteristiek van het object. De materiële en/of immateriële bijzonderheden moeten exact omschreven worden en hieruit moet ook blijken dat een bescherming om die reden gerechtvaardigd is.

Specifieke toelichting bestemmingsplangebied

Voor de inventarisatie van het gemeentelijk erfgoed is gebruik gemaakt van de basisinventarisatie van de gemeente Maastricht en het register van Rijksmonumenten.

Voor de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) te Amersfoort, alsook van gegevens uit het archeologisch archief van de gemeente Maastricht.

8. Maatschappelijke en Econon- mische uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een uitgangspuntennotitie opgesteld met daarin de uitgangspunten en vraagpunten met betrekking tot het plangebied. De Uitgangspuntennotitie is onderwerp van de inspraak geweest en besproken met de buurtkaders in het plangebied (zie bijlage 1). Vervolgens is, mede op basis van de uitkomsten van het overleg met de buurt, het onderhavige bestemmingsplan opgesteld dat ter advies aan diverse instanties en aan de provincie Limburg is toegezonden.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad heeft op 27 september 2011 plaatsgevonden.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een tweetal rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk gemaakt: Het realiseren van 8 vrijstaande grondgebonden woningen aan de Molenweg in het nieuwbouwgebied Hagerhof en één vrijstaande grondgebonden woning achter het perceel Longinastraat 73-75, aan de Appelhegge. Met de beide ontwikkelende partijen zijn of worden anterieure overeenkomsten gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan in het kader van de grondexploitatiewet is dan ook niet aan de orde.

Bijlage 1
Inspiraakevaluatie Uitgangspuntennotitie
bestemmingsplan Amby en de Geusselt

B12

Collegenota

Onderwerp Inspraakevaluatie Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt

Agendapunt A AFC B V Vp ☒ actief openbaar d.m.v.:
 B&W-vergadering 20-5-2008 13 Mei 2008 ☒ openbare besluitenlijst (OBL)
 Corr. Nummer 2008.17372 ☐ OBL plus toelichting bij persbriefing
 Voorstel in Raad ☐ OBL plus persbericht
☐ OBL plus aparte persconferentie
 Mee te zenden stukken: ☐ openbaar na verzoek
☐ vertrouwelijk

Stukken ter inzage:

Documentenbehandeling
 Domeindirecteur
 Gemeentesecretaris
 Portefeuillehouder weth. Winants

Paraaf Datum
 9-5-2008
 14/05/08
 14/05/08

Domein, behandelend ambtenaar, tel., e-mailadres, datum voorstel
 SEB, Verheijden, 4559, ed.verheijden@maastricht.nl, 5-5-08

Samenvatting van het onderwerp:

Inspraak

De Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt heeft van 17 januari tot en met 27 februari jl. ten behoeve van inspraak ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk inspraakreacties in te dienen bij uw college. Van deze mogelijkheid is door vier personen alsmede door de Stichting Buurtplatform Amby en Woningstichting Maasvallei Maastricht gebruik gemaakt. Bijgaand treft u het geëvalueerde inspraakverslag aan. Dit inspraakverslag zal ter kennis worden gebracht aan de raadscommissie Stadsontwikkeling. Voorgesteld wordt om, gelet op het geringe aantal inspraakreacties, meteen de geëvalueerde inspraak in de raadscommissie aan de orde te laten komen. Ook de aard van de inspraakreacties geeft geen aanleiding tot een afzonderlijke behandeling van ongeëvalueerde resp. geëvalueerde inspraak. De uitgangspuntennotitie zal worden gevolgd door een voorontwerp-bestemmingsplan, op basis waarvan het wettelijk verplichte vooroverleg zal worden gevoerd.

Plangebied

Het plangebied waarop de Uitgangspuntennotitie betrekking heeft beslaat zowel Amby als de Geusselt. Terwijl voor Amby behoefte bestaat aan een consoliderend bestemmingsplan, dat een goede beheersregeling biedt voor de bestaande bebouwing, met dien verstande dat het tevens een gedetailleerde ontwikkeling van het woongebied Hagerhof mogelijk moet maken, is voor het gebied Geusselt een meer heterogeen planologisch regime noodzakelijk. Voorgesteld wordt dan ook om voor het gebied De Geusselt in planologische zin los te koppelen van Amby. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zal dan alleen Amby omvatten, met een begrenzing zoals aangeduid op bijgevoegd overzichtskaartje.

Beslispunten:

1. Kennisnemen en accorderen van het bijgevoegde geëvalueerde inspraakverslag;
2. Het geëvalueerde inspraakverslag te agenderen voor de vergadering van de raadscommissie Stadsontwikkeling van juni 2008;
3. Te bepalen dat het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan alleen Amby zal omvatten, met een begrenzing zoals nader in deze nota is aangeduid.

Opmerkingen gemeentesecretaris:

Besluit B&W d.d. 20-5-2009 : Conform.

Toelichting

Bladzijde 1
Totaal aantal bladzijden: 4

KORTE INHOUD: (gelijkluidend aan voorblad)

Inspiraakevaluatie Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt

behorend bij collegenota van: SEB

d.d. 5-5-08

Corr.nr.

- a. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd;
- b. Er is wel overeenstemming

1. Korte probleemstelling, samenvatting en beslispunten.

- 1. Kennisnemen en accorderen van het bijgevoegde geëvalueerde inspraakverslag;
- 2. Het geëvalueerde inspraakverslag te agenderen voor de vergadering van de raadscommissie Stadsontwikkeling van juni 2008;
- 3. Te bepalen dat het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan alleen Amby zal omvatten, met een begrenzing zoals nader in deze nota is aangeduid.

2. Situatie / aanleiding / probleem.

Inspiraak

De Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt heeft van 17 januari tot en met 27 februari jl. ten behoeve van inspraak ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk inspraakreacties in te dienen bij uw college. Van deze mogelijkheid is door vier personen alsmede door de Stichting Buurtplatform Amby en Woningstichting Maasvallei Maastricht gebruik gemaakt. Bijgaand treft u het geëvalueerde inspraakverslag aan. Dit inspraakverslag zal ter kennis worden gebracht aan de raadscommissie Stadsontwikkeling.

Voorgesteld wordt om, gelet op het geringe aantal inspraakreacties, meteen de geëvalueerde inspraak in de raadscommissie aan de orde te laten komen. Ook de aard van de inspraakreacties geeft geen aanleiding tot een afzonderlijke behandeling van ongeëvalueerde resp. geëvalueerde inspraak. De uitgangspuntennotitie zal worden gevolgd door een voorontwerp-bestemmingsplan, op basis waarvan het wettelijk verplichte vooroverleg zal worden gevoerd.

Plangebied

Het plangebied waarop de Uitgangspuntennotitie betrekking heeft beslaat zowel Amby als de Geusselt. Terwijl voor Amby behoefte bestaat aan een consoliderend bestemmingsplan, dat een goede beheersregeling biedt voor de bestaande bebouwing, met dien verstande dat het tevens een gedetailleerde ontwikkeling van het woongebied Hagerhof mogelijk moet maken, is voor het gebied Geusselt, dat een geheel andere dynamiek heeft dan Amby, een meer heterogeen planologisch regime noodzakelijk.

Deze behoefte wordt ingegeven door een aantal ontwikkelingen die op korte of in elk geval binnen afzienbare termijn plaats gaan grijpen in het gebied:

- realiseren van het zwembad;
- realiseren van het oostgebouw van het stadion inclusief sporthal;
- aanpassingen van het Geusseltpark;
- fysieke effectuering van het spreidingsbeleid m.b.t. buitensportaccommodaties;
- het realiseren van de eerste en tweede scheg zoals bedoeld in het Masterplan Geusselt),

alsmede een aantal ontwikkelingen die op langere termijn zullen plaatsvinden (o.a. verdere ontwikkeling kantorenlocatie; verbreding Terblijterweg).

Gelet op het feit dat het bestaande planologische regime voor zowel Amby als de Geusselt (de bestemmingsplannen Amby 1993 resp. De Geusselt) geactualiseerd dient te worden was de insteek om voor beide gebieden één bestemmingsplan te ontwikkelen, ondanks de verschillende karakters en dynamiek van beide stadsdelen. In de achterliggende periode is echter gebleken dat beide onderdelen (Amby resp. Geusselt) niet synchroon lopen: terwijl voor het plangebied Amby de stedenbouwkundige uitgangspunten gereed zijn om in een nieuw bestemmingsplan te worden verrat, is de stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan Geusselt nog niet afgerond. Deze vraagt op onderdelen meer tijd dan oorspronkelijk werd ingeschat en dientengevolge schuift ook de juridische vertaling van deze stedenbouwkundige uitwerking in een nieuw bestemmingsplan mee op in de tijd.

Aan een aantal van de ontwikkelingen in de Geusselt (zwembad, oostgebouw inclusief sporthal, tweede scheg) zal op korte termijn met behulp van de vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden meegewerkt. Aanpassingen van het Geusseltpark en de sportvelden zijn grotendeels mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Amby 1993. Voor de verdere ontwikkeling van de kantorenlocatie zal t.z.t. een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Voorts is van een aantal ontwikkelingen, bijv. het uitvoeren van het spreidingsbeleid met betrekking tot buitensportaccommodaties, momenteel nog niet geheel duidelijk hoe zij exact zullen plaatsgrijpen in het plangebied.

Het gebied Geusselt wordt in planologische zin daarom losgekoppeld van Amby, als gevolg waarvan het plangebied Amby niet langer afhankelijk is van het plangebied Geusselt bij het verkrijgen van een geactualiseerd planologisch regime. De grens tussen de bestemmingsplannen Amby en de Geusselt zal verlopen via de Severenstraat en de Heukelstraat. Gelet op de diversiteit van de ontwikkelingen binnen het deelgebied Geusselt en de daarmee samenhangende diverse planologisch-juridische regimes ter verwezenlijking van die ontwikkelingen zal voor de Geusselt op de langere termijn een afzonderlijk bestemmingsplan worden ontwikkeld.

3. Relatie met bestaand beleid.

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie onder 1.

5. Personele aspecten.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. Aanbestedingen.

N.v.t.

8. IBOR-beheersparagraaf.

N.v.t.

9. Financiën.

N.v.t.

10. Voorstel.

Zie onder 1.

11. Planning / uitvoering en evaluatie.

Na het accorderen van de inspraakevaluatie door de Raadscommissie Stadsontwikkeling zal het voorontwerp-bestemmingsplan voor Amby worden opgesteld met inachtneming van het bepaalde in de Uitgangspuntennotitie en rekening houdend met de inspraakevaluatie.

12. Communicatie.

De indieners van een inspraakreactie ontvangen na besluitvorming in uw college en behandeling in de raadscommissie het geëvalueerde inspraakverslag.

Bestemmingsplan Amby en de Geusselt

Deze notitie kent twee bestanddelen: ten eerste het verslag van de geëvalueerde inspraak met betrekking tot de *Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt*, en ten tweede de motivering voor het wijzigen van het plangebied, in zoverre dat het nieuwe bestemmingsplan alleen betrekking zal hebben op het deelgebied Amby.

Verslag geëvalueerde inspraak

Inleiding

De *Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt* heeft ten behoeve van inspraak ter visie gelegen van 17 januari tot en met 27 februari jl. Een ieder is tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Gedurende de tervisielegging zijn zes inspraakreacties ontvangen:

1. De heer en mevrouw Vrouwenraets-van Eldik, Longinastraat 113;
2. De heer W. Courtens, Sparrenhoven 15 en de heer C. Vogten, Plataanhoven 10;
3. De heer F. Hoevenagel, Sparrenhoven 12;
4. Stichting Buurtplatform Amby, p/a Van Goghstraat 4;
5. De heer A. Oberjé, Ambiorixweg 35;
6. Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Onderstaand komt iedere inspraakreactie aan de orde. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

**1. De heer J.H.G. Vrouwenraets en mevrouw J.G. Vrouwenraets-van Eldik
Longinastraat 113
6225 AN MAASTRICHT**

In het nieuwe bestemmingsplan voor Amby dient een maatwerkbepemming te worden gegeven aan het op het naburige perceel gelegen bedrijf Limpens, welke recht doet aan de bedrijfsactiviteiten die het bedrijf uitoefent, meer concreet het bedrijf te bestemmen als een milieucategorie 2-bedrijf (waar geen plaatwerk- en spuitactiviteiten zijn toegestaan) en tevens ook geen verdere bedrijfsuitbreiding meer toe te staan, wat recht doet aan het in het geldende bestemmingsplan Amby 1993 neergelegde beleid (dat inhoudt dat dit bedrijf in een woonbuurt feitelijk niet thuishoort).

In het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 is het bedrijf Limpens aangemerkt als afwijkende functie binnen de bestemming Wonen B. Binnen de zone Wonen B is bedrijfsvestiging niet toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan zal de woonfunctie wederom de belangrijkste bestemming in de nabije omgeving vormen. De vestiging van nieuwe bedrijven binnen gebieden die worden gekenmerkt door een overwegende woonfunctie zal ook in het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk worden

gemaakt. Bestaande bedrijven binnen dergelijke gebieden, zoals het bedrijf Limpens, krijgen een bestemming die de voortzetting van de afwijkende functie mogelijk maakt maar binnen duidelijk afgebakende grenzen, zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht.

De bouwmogelijkheid voor twee patiowoningen op het perceel Longinastraat 113 langs het (geprojecteerde) pad en grenzend aan het perceel van het bedrijf Limpens dient in het nieuwe bestemmingsplan weer te worden opgenomen, liefst via een directe bestemming. Uit de uitgebreide akoestische onderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt immers overduidelijk dat – uitgaande van een milieucategorie 2-bedrijf zonder plaatwerk- en spuitwerkzaamheden – er geen belemmering hoeft te zijn voor de bedrijfsuitoefening van het bedrijf Limpens en voor een goed woon- en leefklimaat bij de twee patiowoningen.

Vooralsnog stellen we voor om een indirecte bouwmogelijkheid voor de twee patiowoningen in het bestemmingsplan op te nemen door middel van een bouwverbod in combinatie met een ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders. Verder zullen de uitgevoerde onderzoeken naar de milieucategorisering van het bedrijf Limpens nog eens op actualiteit worden beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat het bedrijf Limpens onomstotelijk als categorie 2-bedrijf dient te worden aangemerkt, staat niets het opnemen van een directe bebouwingmogelijkheid in het bestemmingsplan in de weg en zal in deze bouwmogelijkheid alsnog in het voorontwerp- dan wel het ontwerp van het bestemmingsplan worden opgenomen.

2. W. Courtens
Sparrenhoven 15
6225 HC MAASTRICHT
en
C. Vogten
Plataanhoven 10
6225 GL MAASTRICHT
namens de belanghebbenden/eigenaren van de percelen Sparrenhoven met de oneven huisnummers 3 t/m 15 en Plataanhoven 8 en 10

Er wordt nu voorzien in een te grote en gesloten bebouwingsmassa van de geprojecteerde woningen achter de Sparrenhoven en de Plataanhoven ten opzichte van hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 mogelijk is.

De aan de westzijde van de slingerweg geprojecteerde woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen, waarbij ieder blok van twee woningen met het volgende blok wordt geschakeld door de garages. Er ontstaat dus geen gesloten wand in twee bouwlagen met kap; alleen op de begane grond loopt de bebouwing door. Deze zal echter vanuit de woningen en percelen aan de Sparrenhoven, als gevolg van de afstand tot de geprojecteerde woningen en de aanwezigheid van de groene zone van het voetpad, niet als zodanig worden ervaren.

Het bestemmingsplan Amby 1993 c.q. de eerste herziening van dit bestemmingsplan bevat een bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om de als "Agrarisch gebied (te wijzigen bestemming)" bestemde gronden te wijzigen in de bestemming "Wonen". Uit de randvoorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden afgeleid dat ter plaatse geen aaneengesloten bebouwing, zoals thans wordt voorzien, is toegestaan.

De afstand tussen de geprojecteerde woningen op de uitbreidingslocatie Hagerhof en de bestaande woningen aan de Sparrenhoven en de Plataanhoven is veel te klein.

De afstand tussen de bestaande woningen aan de Sparrenhoven en de geprojecteerde woningen langs de westzijde van de slingerweg zal ca. dertig tot veertig meter bedragen. Deze afstand is in een bebouwde omgeving in ieder geval niet ongebruikelijk en kan, zeker naar hedendaagse stedenbouwkundige begrippen, als ruim worden aangemerkt. Ter vergelijking: in het plandeel Ambyerveld is de bebouwingsafstand tussen de vrije-sectorwoningen minder dan dertig meter.

De afstand tussen de geprojecteerde ontsluitingsweg van de uitbreidingslocatie Hagerhof en de woning Plataanhoven 8 is te klein.

De afstand van de ontsluitingsweg tot de woning Plataanhoven 8 bedraagt ca. tien meter. Dit is een volstrekt normale afstand. Tussen de nieuwe weg en het perceel ligt nog een voetpad met groene berm. Wellicht kan met de betreffende bewoner worden besproken op welke wijze de groene berm ter plaatse zal worden ingericht. Tenslotte maken we u erop opmerkzaam dat de ontsluitingsweg van het uitbreidingsplan Hagerhof 30 km/uur-zone zal zijn.

De ontsluitingsweg zal een gevaarlijke situatie veroorzaken in de Plataanhoven ter plaatse van de aansluiting van beide wegen. Verder zal de route Plataanhoven-Molenweg-Hagerhof als sluiproute gebruikt gaan worden voor verkeer van en naar de gemeente Meerssen, de A2 en de A79. Er wordt gepleit voor éénrichtingsverkeer op de ontsluitingsweg.

Gelet op het profiel van de geprojecteerde ontsluitingsweg alsmede het feit dat deze weg een 30 km/uur-regime zal krijgen bestaat er binnen de gemeente geen vrees voor gevaarlijke situaties. Het noordelijk deel van de Molenweg zal worden benut ten behoeve van bouwverkeer. Als gevolg hiervan zijn wellicht aanvullende maatregelen alsmede verscherpte handhaving noodzakelijk om te voorkomen dat deze weg als sluiproute gaat fungeren. Het invoeren van éénrichtingsverkeer op de slingerweg is, gelet op het bovenstaande, niet nodig.

Aan de heer H. Brand, projectleider van het plan Hagerhof, zijn reeds opmerkingen doorgegeven met betrekking tot de ontwikkeling en het onderhoud van het pad achter de Sparrenhoven en de Plataanhoven. Het nieuwe pad dat achter de percelen Plataanhoven 8 en 10 wordt voorzien dient eveneens te worden uitgevoerd als een pad dat aan weerszijden wordt begeleid door een groenstrook, en dient tevens te worden voorzien van een bomenrij, e.e.a. ter bescherming van de privacy van beide percelen.

Volgens de plannen zal het bestaande voetpad achter de woningen aan de Sparrenhoven worden gehandhaafd. De bestaande bomenrij langs dit pad blijft dus. Waar nodig worden langs het voetpad extra bomen geplant. Door deze bomen wordt de groene buffer tussen de bestaande en de geprojecteerde achtertuinen nog eens geaccentueerd.

Het pad aan de achterzijde van de woningen aan de Plataanhoven zal worden voorzien van een extra groenstrook. In deze strook zal eveneens een aantal bomen worden geplant, als gevolg waarvan het gehele voetpad van begin tot einde met bomen wordt begeleid.

Voor het woningbouwplan Hagerhof zal een verlichtingsplan worden opgesteld. Hierin zal eveneens aandacht worden besteed aan het voetpad. Indien uit het verlichtingsplan mocht blijken dat oriëntatieverlichting voor het voetpad wenselijk is, dan zal in overleg met de huidige bewoners worden bekeken in hoeverre en op welke wijze aan dit onderdeel vorm zal worden gegeven.

3. F. Hoevenagel
Sparrenhoven 12
6225 HC MAASTRICHT

Aan het uitbreidingsplan Amby-Noordoost kleven veel gebreken, als gevolg waarvan het onrechtmatig is. Hierop is per brief d.d. 1 december jl. reeds nader ingegaan. Het nieuwe bestemmingsplan alsmede de uitgangspuntennotitie zullen aan het gestelde in voornoemde brief inhoudelijk moeten voldoen. In bovenvermelde brief van 1 december 2007 wordt het volgende gesteld: de bestemming voor het gebied Hagerhof is agrarisch, met de mogelijkheid voor de gemeente om er woningen te bouwen. Dit betekent dat de bestemming in hoofdzaak agrarisch dient te blijven en niet dat het gebied volledig met woningen kan worden volgebouwd.

De bestemming van het gebied Hagerhof in het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 is "Agrarisch gebied (te wijzigen bestemming)". Volgens deze bestemming zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" ten behoeve van de bouw van tenminste 70 en maximaal 90 woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor het gehele terrein. Dit betekent dat het gehele terrein, na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, kan worden bebouwd met woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer dan 90 mag bedragen.

Het uitbreidingsgebied wordt in hoofdzaak ontsloten door de asymmetrisch gelegen Lindelaan. De fasering is dusdanig dat de Lindelaan pas in 2014 in gebruik kan worden genomen. Tot die tijd gaat het verkeer over de toch al overbelaste Ambyerstraat-Noord, vertakt via de Hagenstraat en de Plataanhoven. Het bouwverkeer gaat zelfs over de daarvoor ongeschikte Molenweg. Het doseerpunt en de Ambyerstraat gaan zodoende een nog grotere blokkade vormen voor het verkeer in Amby dan nu al het geval is. Door de aanpassingen aan de A2 en aan de Molenweg zal dit nog worden versterkt. Voorgesteld wordt dan ook om rechtstreeks vanaf het viaduct over de A79 een ontsluiting naar het gebied Amby-Noordoost te realiseren, zodat de Ambyerstraat-Noord wordt ontlast en de verkeersdruk op het uitbreidingsgebied zelf wordt afgewenteld.

Een nieuwe ontsluitingsweg door de uitbreidingsplannen Ambyerveld en Hagerhof, aansluitend aan het viaduct ten noorden van Amby, heeft nauwelijks of geen effect op de verkeersdruk op de Ambyerstraat-Noord. Immers, het merendeel van het verkeer van en naar Ambyerveld en Hagerhof is afkomstig uit Maastricht zelf en zal dus van de Ambyerstraat gebruik maken om via de Hagenstraat, het Lindenplein en de Plataanhoven de bestemming te bereiken. Daarnaast zal een zelfstandige aansluiting op het viaduct ook doorgaand verkeer aantrekken dat de drukke Ambyerstraat wil mijden, hetgeen in een woonwijk dient te worden tegengegaan. Momenteel worden er reeds maatregelen getroffen om sluipverkeer uit de Ambyerstraat te weren. De ruimte die hierdoor vrij wordt gemaakt op de Ambyerstraat kan ten goede komen aan het extra verkeer als gevolg van de geplande uitbreidingen. Per saldo zal er derhalve weinig of geen extra druk op de Ambyerstraat ontstaan. Het noordelijk deel van de Molenweg zal worden benut ten behoeve van bouwverkeer. Als gevolg hiervan zijn wellicht aanvullende maatregelen alsmede verscherpte handhaving noodzakelijk om te voorkomen dat deze weg als sluiproute gaat fungeren.

Om de geprojecteerde Lindelaan te realiseren moet het huidige Vivre verdwijnen. Op voorhand is niet aangetoond dat het bestaande gebouw van Vivre niet aan de eisen van deze tijd zou (kunnen) voldoen.

Het huidige Vivre gaat verdwijnen als gevolg van het gewijzigde zorgconcept dat ter plaatse zal worden aangeboden. Het huidige gebouw is te groot en kan niet goed geschikt worden gemaakt voor het nieuwe zorgconcept, dat uitgaat van een kleiner aantal intramurale zorgplekken en een groter aantal zelfstandige c.q. semi-zelfstandige wooneenheden. Daarbij is het voor Vivre van groot belang dat er volledige nieuwbouw plaatsvindt, zodat alle bewoners slechts één keer behoeven te verhuizen. Ook om deze reden is renovatie van het bestaande gebouw geen optie.

In tegenstelling tot wat de gemeente beweert mag er in een waterwingebied wel degelijk worden gebouwd. De stelling dat het noordoostelijke deel van Ambyerveld als gevolg van de status van waterwingebied niet mag worden bebouwd is dan ook onjuist.

Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied. Een groot deel van Amby is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waar wel degelijk mag worden gebouwd, maar waar op basis van o.a. de provinciale milieuverordening wel enkele beperkingen gelden. Dit grondwaterbeschermingsgebied omsluit het waterwingebied (het daadwerkelijke puttenveld, waar het grondwater wordt gewonnen). In het waterwingebied mag, gelet op het belang van een ongehinderde grondwaterwinning, uitdrukkelijk niet worden gebouwd. Een deel van de gronden binnen het plangebied Ambyerveld (dat overigens geen onderdeel vormt van de uitgangspuntennotitie alsmede het nieuwe bestemmingsplan voor Amby), te weten de oostelijke helft van het plangebied, heeft de status van waterwingebied, als gevolg waarvan bebouwing van deze gronden niet toegestaan en dus niet voorzien is.

Er wordt gepleit voor het realiseren van een hoger geluidwerend gebouw langs de Ambyerstraat-Noord, om geluidsoverlast voor de in het noorden van het plandeel Ambyerveld geprojecteerde woningen te voorkomen. Achter dit hogere gebouw dienen omsloten patiobungalows of anderszins omsloten bebouwing te worden gerealiseerd.

Geluidstechnisch is de bouw van de woningen met eigen geluidwerende voorziening in de noordpunt van Ambyerveld mogelijk. Het realiseren van een hoog gebouw langs de Ambyerstraat-Noord, nabij de A79, om geluidsoverlast voor de daarachter geprojecteerde woningen te voorkomen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Het plandeel Ambyerveld maakt overigens geen onderdeel uit van deze uitgangspuntennotitie en zal ook niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Amby. Dit vloeit voort uit het feit dat in het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld een uitwerkingsplicht voor het gebied Ambyerveld is opgenomen. Deze uitwerking zal plaatsvinden in een afzonderlijk uitwerkingsplan.

Planologie en stedenbouw is vooruitzien. Bomen zijn onze longen: zij zijn met steeds minder, wij met cumulatief steeds meer. E.e.a. heeft te maken met steeds méér inwoners en een steeds hogere welvaart bij een klimaatsverandering, waardoor het leefbare gebied steeds kleiner wordt. Daarom dient er toe te worden overgegaan tot het massaal aanplanten van bomen op onvruchtbare gronden en voedselgewassen op vruchtbare gronden. Ook om en in de steden dient veel aan bomenaanplant te worden gedaan en moeten uitbreidingen pas op de tweede plaats komen. Verder dient aandacht te worden besteed aan niet-zuurstof verbruikende elektriciteitsopwekking, zoals zonne-, wind- en waterenergie.

Wij nemen kennis van uw bezorgdheid om de kwaliteit van het milieu in relatie tot stadsuitbreidingen. Het onderhavige plan komt echter tot stand in overeenstemming met de van

toepassing zijnde milieuregelgeving en de afspraken die zijn gemaakt binnen de vastgoedontwikkelingssector met betrekking tot duurzaam bouwen.

Het college van Burgemeester en Wethouders is niet bevoegd om de onderhavige plannen te realiseren.

De bevoegdheid van het college om in juridisch-planologische zin medewerking te verlenen aan het verwezenlijken van de onderhavige bouwplannen kan, gelet op de in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan het college toebedeelde bevoegdheden, niet ter discussie staan. Verder ontleent de gemeenteraad de bevoegdheid aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

4. Stichting Buurtplatform Amby p/a Van Goghstraat 4 6225 CG MAASTRICHT

Er bestaat geen integrale gemeentelijke visie op Amby. Er is wel een Structuurschets Amby uit 1993 en er zijn diverse beleidsnota's (op deelfacetten en afgezet tegen verschillende tijdsbeelden) waarlangs een zeer globale koers bedacht kan worden. Een aantal van deze relevante beleidsstukken is inmiddels zelfs al vernieuwd. Een actuele toetsing van de uitgangspunten daaraan ontbreekt. Dat geldt ook voor in de notitie benoemde en op de plankaart aangegeven nieuwbouwprojecten.

De Structuurschets Amby uit 1993 fungeerde als onderlegger voor het bestemmingsplan Amby 1993. Een groot deel van de beoogde ontwikkelingen in de Structuurschets Amby is inmiddels gerealiseerd, zoals de bouw van de woonwijken Gravenhof en Amby-Zuidoost, de versterking van de detailhandelsfunctie aan de Ambyerstraat in de vorm van de Witte Boerderij en de inrichting van de groene wig tussen Amby-Zuidoost en Scharn. Voor andere beoogde ontwikkelingen, zoals het realiseren van een nieuwe supermarkt, zijn inmiddels de daarvoor noodzakelijke procedures in gang gezet. Het sectorale beleid van de gemeente Maastricht is vervat in een groot aantal beleidsnota's die, voor zover zij ruimtelijke consequenties hebben, bepalend zullen zijn voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Voor het nieuwe bestemmingsplan is het behoud van de bestaande situatie uitgangspunt, tezamen met de beoogde ontwikkeling van een aantal locaties in de wijk (zoals opgenomen in de Uitgangspuntennotitie). De nadruk lag en blijft liggen op de woonfunctie, waarbij het bieden van een rustig en divers woonmilieu voorop staat, met daaraan ondersteunende voorzieningen op het gebied van detailhandel, gezondheidszorg en horeca die recht doen aan de omvang en ligging van de wijk. Het dorpse karakter, onder meer tot uitdrukking komend in het feit dat Amby fysiek is gescheiden van de andere wijken van Maastricht, dient behouden te blijven.

In de tekst wordt verwezen naar zaken die op de plankaart zouden moeten staan maar daar niet op staan.

De bij de uitgangspuntennotitie behorende kaart is geen volledige vertaling van de inhoud van de voorschriften en beoogt dit ook niet te zijn. De kaart heeft veeleer als doel om inzichtelijk te maken welke functies in het plangebied aanwezig zijn en dient dus te worden beschouwd als een inventarisatiekaart. Naar aanleiding van deze inventarisatie zullen, met inachtneming van het gemeentelijke en bovengemeentelijke ruimtelijk relevante beleid, de bestemmingen worden toebedeeld.

Het buurtplatform gaat er vanuit dat er in de komende bestemmingsplanperiode geen andere ontwikkelingen te verwachten zijn dan die welke in de uitgangspuntennotitie benoemd zijn.

Voor zover nu bekend zullen zich in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar), buiten hetgeen reeds in de uitgangspuntennotitie is aangegeven, geen grote nieuwe ontwikkelingen voordoen. Echter, op voorhand kan dit nooit met volledige zekerheid worden uitgesloten. Het bestemmingsplan zal echter, voor zover het betreft kleinschaliger ontwikkelingen, instrumenten bevatten om hieraan medewerking te verlenen. Zo zal bijvoorbeeld een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders worden opgenomen om, onder voorwaarden, het bouwen van individuele woningen binnen de bebouwde kom mogelijk te maken of om een – geringe – uitbreiding van bestaande winkels te kunnen realiseren. Verder geeft Woningstichting Maasvallei aan binnen de bestemmingsplanperiode enkele woningcomplexen te bezitten (duplexwoningen en kleinere eengezinswoningen) die in aanmerking komen voor herstructurering. De woningstichting wenst deze woningen te kunnen slopen en vervangen door ruimere woningen binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel. Het nieuwe bestemmingsplan zal instrumenten bevatten waarmee dergelijke herstructureringen – onder strikte voorwaarden – mogelijk kunnen worden gemaakt.

Het buurtplatform is van mening dat ook de voor Amby relevante passages uit het Luchtkwaliteitsplan Maastricht (Ambyerstraat), het Aanwijzingsbesluit Maastricht Aachen Airport (geluid; luchtkwaliteit; externe veiligheid), het Fietsplan (ontbrekende schakel met stad; veilige schoolfietsverbindingen) en het A2-project (eco-fiets-/wanderverbinding Amby met de Landgoederenzone) in het bestemmingsplan verwerkt moeten worden. Een gedegen onderzoek naar mogelijk nog meer relevante stukken lijkt op zijn plaats.

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan zal – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aandacht worden geschonken aan deze aspecten. Voor zover benodigd zal e.e.a. tevens worden vertaald op de bestemmingsplankaart en in de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Uit de uitgangspuntennotitie wordt niet direct duidelijk of met het wijzigen van het bestemmingsplan ook tegelijkertijd de (bouw)voorschriften wijzigen. Nadere toelichting bij het concept-bestemmingsplan over eventuele wijzigingen is gewenst.

De bouwvoorschriften zullen wijzigen met de komst van het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente streeft naar standaardisering van de bouwvoorschriften in de verschillende plangebieden binnen de gemeente. Voorts wordt in het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die met ingang van 1 juli a.s. van kracht wordt, een aantal voorschriften van rijkswege gestandaardiseerd. Tenslotte kan niet op voorhand worden uitgesloten dat er ook inhoudelijk kleine wijzigingen zullen worden doorgevoerd. De nieuwe voorschriften zullen echter inhoudelijk in grote lijnen overeenkomen met de bestaande voorschriften.

5. A.A.J.L. Oberjé
Ambiorixweg 35
6225 CJ MAASTRICHT

Tot twee maal toe (in 1995 en 2004) heeft de familie Oberjé bouwvergunning aangevraagd voor het verlengen van de garage op het perceel Ambiorixweg 35. Beide keren is de bouwvergunning geweigerd. Hiervoor werden wel leges in rekening gebracht. Op Walburg 24 is echter een soortgelijke verlenging van de garage uitgevoerd zonder de benodigde

bouwvergunning. Verzocht wordt om aan deze ongelijkheid een einde te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zal een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders worden opgenomen om – onder nader te bepalen voorwaarden – aan dergelijke bouwplannen medewerking te kunnen verlenen. De door de familie Oberjé gewenste uitbreiding van de garage is naar aanleiding van deze inspraakreactie nog eens door ons beoordeeld. Gelet op de aanwezigheid van diverse vergelijkbaar gesitueerde garages en carports in de straat zijn wij tot de slotsom gekomen dat door de uitbreiding van de garage van de familie Oberjé het bestaande stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet in negatieve zin worden beïnvloed. Wij zijn dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwvoornemen.

De garage op het perceel Walburg 24 is zonder de benodigde bouwvergunning gerealiseerd. Beoordeeld dient te worden of deze garage alsnog gelegaliseerd kan worden.

6. Woningstichting Maasvallei Maastricht Postbus 5537 6202 XA MAASTRICHT

N.a.v. blz. 9: de notitie is slechts gebaseerd op de ten tijde van de opstelling bekende herstructureringslocaties. In het bezit van Maasvallei zitten echter complexen woningen waarvan verwacht mag worden dat hiervoor op termijn herstructurering aan de orde zal zijn. Met name wordt hierbij gedacht aan de duplexwoningen en de goedkopere kleine eengezinswoningen.

In het kader van de te verwachten krimp van de bevolking, en de daarmee samenhangende ontspanning van de woningmarkt, zal in de nabije toekomst de vraag naar meer woonkwaliteit toenemen. Meer ruimte geldt hierbij als extra kwaliteit. Om die reden is het aan te bevelen om in de uitgangspunten de mogelijkheid open te laten voor het bebouwen van een groter deel van het perceel dan de huidige bebouwing. Deze mogelijkheid mag dan gekoppeld worden aan de voorwaarde dat dit op complexniveau moet worden gezien en dat er dan wel sprake dient te zijn van een verdunning van het aantal woningen en daarmee de totale bebouwing niet meer mag zijn dan de bestaande bebouwing.

Hiermee wordt dan ingespeeld op de mogelijke noodzaak om kleine woningen te slopen en daarvoor een kleiner aantal grotere woningen te bouwen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal instrumenten bevatten waarmee dergelijke herstructureringen – onder strikte voorwaarden – mogelijk kunnen worden gemaakt. De betreffende gebieden zullen op de bestemmingsplankaart worden aangeduid als locaties die in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw; voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw zal een ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders worden opgenomen in de planvoorschriften.

N.a.v. blz. 14: ook de uitbreiding van woningen zal voor bepaalde delen van het sociaal bezit nodig zijn om aan de toekomstige kwaliteitsvraag te voldoen. Zeker wanneer het woningen betreft met een diep (achter)perceel is het uitsluiten van de vergrotingsmogelijkheid een onnodige en volkshuisvestelijk ongewenste beperking.

Het nieuwe bestemmingsplan zal – overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan Amby 1993 – blijven voorzien in rechtstreekse en onrechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden voor woningen.

N.a.v. blz. 15: de plannen op en rond de voormalige garage Rosier zijn inmiddels wel concreet en dienen onder de reeds vergaande plannen gerangschikt te worden.

In het nieuwe bestemmingsplan zal een rechtstreekse bouwmogelijkheid worden opgenomen om het woningbouwplan ter plaatse van de voormalige garage Rosier te kunnen verwezenlijken.

N.a.v. blz. 20: wellicht is het aan te bevelen om een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor het realiseren van gebouwen groter dan 50 m³ voor zover die in samenhang zijn met de bestaande activiteiten binnen de landgoederenzone. Zo zou de opslagplaats in het Severenpark beter ingevuld kunnen worden met een in het gebied passende schuur. Daarmee zou ook deze schuur een maatschappelijke betekenis kunnen vervullen in de zin van opslag van materialen voor verenigingen.

Binnen de landgoederenzone (alsmede binnen andere groenzones in het plangebied) wordt er naar gestreefd om het bestaande onbebouwde karakter van deze groenzones te handhaven. Daarom worden de bebouwingsmogelijkheden in dergelijke gebieden beperkt tot gebouwen met een maximale inhoud van 50 m³. In een enkel geval zou het wellicht wenselijk kunnen zijn om een groter gebouw te realiseren binnen deze zone. Hiervoor zal dan ook de mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen om – onder nog nader te bepalen voorwaarden – ontheffing te verlenen om gebouwen met een inhoud van meer dan 50 m³ te realiseren.

Plangebied

Het plangebied waarop de Uitgangspuntennotitie betrekking heeft beslaat zowel Amby als de Geusselt. Terwijl voor Amby behoefte bestaat aan een consoliderend bestemmingsplan, dat een goede beheersregeling biedt voor de bestaande bebouwing, met dien verstande dat het tevens een gedetailleerde ontwikkeling van het woongebied Hagerhof mogelijk moet maken, is voor het gebied Geusselt, dat een geheel andere dynamiek heeft dan Amby, een meer heteroog planologisch regime noodzakelijk.

Deze behoefte wordt ingegeven door een aantal ontwikkelingen die op korte of in elk geval binnen afzienbare termijn plaats gaan grijpen in het gebied:

- realiseren van het zwembad;
- realiseren van het oostgebouw van het stadion inclusief sporthal;
- aanpassingen van het Geusseltpark;
- fysieke effectuering van het spreidingsbeleid m.b.t. buitensportaccommodaties;
- het realiseren van de eerste en tweede scheg zoals bedoeld in het Masterplan Geusselt),

alsmede een aantal ontwikkelingen die op langere termijn zullen plaatsvinden (o.a. verdere ontwikkeling kantorenlocatie; verbreding Terblijterweg).

Gelet op het feit dat het bestaande planologische regime voor zowel Amby als de Geusselt (de bestemmingsplannen Amby 1993 resp. De Geusselt) geactualiseerd dient te worden was de insteek om voor beide gebieden één bestemmingsplan te ontwikkelen, ondanks de verschillende karakters en dynamiek van beide stadsdelen. In de achterliggende periode is echter gebleken dat beide onderdelen (Amby resp. Geusselt) niet synchroon lopen: terwijl voor het plangebied Amby de stedenbouwkundige uitgangspunten gereed zijn om in een nieuw bestemmingsplan te worden vervat, is de stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan Geusselt nog niet afgerond. Deze vraagt op onderdelen meer tijd dan oorspronkelijk werd ingeschat en dientengevolge schuift ook de juridische vertaling van deze stedenbouwkundige uitwerking in een nieuw bestemmingsplan mee op in de tijd.

Aan een aantal van de ontwikkelingen in de Geusselt (zwembad, oostgebouw inclusief sporthal, tweede scheg) zal op korte termijn met behulp van de vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden meegewerkt. Aanpassingen van het Geusseltpark en de sportvelden zijn grotendeels mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Amby 1993. Voor de verdere ontwikkeling van de kantorenlocatie zal t.z.t. een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Voorts is van een aantal ontwikkelingen, bijv. het uitvoeren van het spreidingsbeleid met betrekking tot buitensportaccommodaties, momenteel nog niet geheel duidelijk hoe zij exact zullen plaatsgrijpen in het plangebied.

Het gebied Geusselt wordt in planologische zin daarom losgekoppeld van Amby, als gevolg waarvan het plangebied Amby niet langer afhankelijk is van het plangebied Geusselt bij het verkrijgen van een geactualiseerd planologisch regime. De grens tussen de bestemmingsplannen Amby en de Geusselt zal verlopen via de Severenstraat en de Heukelstraat.

Gelet op de diversiteit van de ontwikkelingen binnen het deelgebied Geusselt en de daarmee samenhangende diverse planologisch-juridische regimes ter verwezenlijking van die ontwikkelingen zal voor de Geusselt op de langere termijn een afzonderlijk bestemmingsplan worden ontwikkeld.

Collegenota

B 9



Onderwerp Aanvulling inspraakevaluatie Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt

Agendapunt A AFC **B** V Vp 0 actief openbaar d.m.v.:
B&W-vergadering 0 openbare besluitenlijst (OBL)
Corr. Nummer 2008.37541 30 SEP. 2008 0 OBL plus toelichting bij persbriefing
Voorstel in Raad (433) 0 OBL plus persbericht
0 OBL plus aparte persconferentie
Mee te zenden stukken: 0 openbaar na verzoek
0 vertrouwelijk

Stukken ter inzage:

Documentenbehandeling
Domeindirecteur
Gemeentesecretaris
Portefeuillehouder weth. Winants

Domein, behandelend ambtenaar, tel., e-mailadres, datum voorstel
SEB, Verheijden, 4559, ed.verheijden@maastricht.nl, 15-9-08

Paraaf	Datum
	30-9-2008
	28/9
	14/10/08
	25/09/08
	31/10/08

Samenvatting van het onderwerp:

Op 20 mei jl. heeft uw college het geëvalueerde inspraakverslag met betrekking tot de Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt geaccordeerd. Het inspraakverslag is in juni 2008 in de raadscommissie Stadsontwikkeling behandeld, waarbij de commissie aangaf te kunnen instemmen met het verslag. Echter, abusievelijk is in het verslag niet de gehele reactie van de Stichting Buurtplatform Amby opgenomen en beantwoord. Aan de raadscommissie is tijdens de commissievergadering van juni jl. toegezegd dat alsnog een volledige weergave en beantwoording van de inspraakreactie van het buurtplatform zou worden nagezonden, ter aanvulling op het oorspronkelijke inspraakrapport. Deze aanvulling treft u als bijlage bij deze collegenota aan.

Beslispunten:

1. Kennisnemen en accorderen van de bijgevoegde aanvulling van het inspraakverslag;
2. De aanvulling van het inspraakverslag ter kennisname toe te zenden aan de raadscommissie Stadsontwikkeling ten behoeve van de commissievergadering van november 2008.

Opmerkingen gemeentesecretaris:

Besluit B&W d.d. 7-10-2008 : Conform.

Toelichting

Bladzijde 0
Totaal aantal bladzijden: 2

KORTE INHOUD: (gelijkluidend aan voorblad)

Aanvulling inspraakevaluatie Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt

behorend bij collegenota van: **SEB**

d.d. 15-9-08

Corr.nr.

- a. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- b. Er is wel overeenstemming

1. Korte probleemstelling, samenvatting en beslispunten.

- 1. Kennisnemen en accorderen van de bijgevoegde aanvulling van het inspraakverslag;
- 2. De aanvulling van het inspraakverslag ter kennisname toe te zenden aan de raadscommissie Stadsontwikkeling ten behoeve van de commissievergadering van november 2008.

2. Situatie / aanleiding / probleem.

Op 20 mei jl. heeft uw college het geëvalueerde inspraakverslag met betrekking tot de Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt geaccordeerd. Het inspraakverslag is in juni 2008 in de raadscommissie Stadsontwikkeling behandeld, waarbij de commissie aangaf te kunnen instemmen met het verslag. Echter, abusievelijk is in het verslag niet de gehele reactie van de Stichting Buurtplatform Amby opgenomen en beantwoord. Aan de raadscommissie is tijdens de commissievergadering van juni jl. toegezegd dat alsnog een volledige weergave en beantwoording van de inspraakreactie van het buurtplatform zou worden nagezonden, ter aanvulling op het oorspronkelijke inspraakrapport. Deze aanvulling treft u als bijlage bij deze collegenota aan.

3. Relatie met bestaand beleid.

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie onder 1.

5. Personele aspecten.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. Aanbestedingen.

N.v.t.

8. IBORbeheersparagraaf.

N.v.t.

9. Financiën.

N.v.t.

10. Voorstel.

Zie onder 1.

11. Planning / uitvoering en evaluatie.

Na het accorderen van de aanvulling op de inspraakevaluatie door de Raadscommissie Stadsontwikkeling zal het voorontwerp-bestemmingsplan voor Amby worden opgesteld met inachtneming van het bepaalde in de Uitgangspuntennotitie en rekening houdend met de inspraakevaluatie.

12. Communicatie.

De Stichting Buurtplatform Amby ontvangt na besluitvorming in uw college het geëvalueerde inspraakverslag incl. de onderhavige aanvulling.

Stichting Buurtplatform Amby
p/a Van Goghstraat 4
6225 CG MAASTRICHT

Er bestaat geen integrale gemeentelijke visie op Amby. Er is wel een Structuurschets Amby uit 1993 en er zijn diverse beleidsnota's (op deelfacetten en afgezet tegen verschillende tijdsbeelden) waarlangs een zeer globale koers bedacht kan worden. Een aantal van deze relevante beleidsstukken is inmiddels zelfs al vernieuwd. Een actuele toetsing van de uitgangspunten daaraan ontbreekt. Dat geldt ook voor in de notitie benoemde en op de plankaart aangegeven nieuwbouwprojecten.

De Structuurschets Amby uit 1993 fungeerde als onderlegger voor het bestemmingsplan Amby 1993. Een groot deel van de beoogde ontwikkelingen in de Structuurschets Amby is inmiddels gerealiseerd, zoals de bouw van de woonwijken Gravenhof en Amby-Zuidoost, de versterking van de detailhandelsfunctie aan de Ambyerstraat in de vorm van de Witte Boerderij en de inrichting van de groene wig tussen Amby-Zuidoost en Scharn. Voor andere beoogde ontwikkelingen, zoals het realiseren van een nieuwe supermarkt, zijn inmiddels de daarvoor noodzakelijke procedures in gang gezet. Het sectorale beleid van de gemeente Maastricht is vervat in een groot aantal beleidsnota's die, voor zover zij ruimtelijke consequenties hebben, bepalend zullen zijn voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Voor het nieuwe bestemmingsplan is het behoud van de bestaande situatie uitgangspunt, tezamen met de beoogde ontwikkeling van een aantal locaties in de wijk (zoals opgenomen in de Uitgangspuntennotitie). De nadruk lag en blijft liggen op de woonfunctie, waarbij het bieden van een rustig en divers woonmilieu voorop staat, met daaraan ondersteunende voorzieningen op het gebied van detailhandel, gezondheidszorg en horeca die recht doen aan de omvang en ligging van de wijk. Het dorpse karakter, onder meer tot uitdrukking komend in het feit dat Amby fysiek is gescheiden van de andere wijken van Maastricht, dient behouden te blijven.

In de tekst wordt verwezen naar zaken die op de plankaart zouden moeten staan maar daar niet op staan.

De bij de uitgangspuntennotitie behorende kaart is geen volledige vertaling van de inhoud van de voorschriften en beoogt dit ook niet te zijn. De kaart heeft veeleer als doel om inzichtelijk te maken welke functies in het plangebied aanwezig zijn en dient dus te worden beschouwd als een inventarisatiekaart. Naar aanleiding van deze inventarisatie zullen, met inachtneming van het gemeentelijke en bovengemeentelijke ruimtelijk relevante beleid, de bestemmingen worden toebedeeld.

Het buurtplatform gaat er vanuit dat er in de komende bestemmingsplanperiode geen andere ontwikkelingen te verwachten zijn dan die welke in de uitgangspuntennotitie benoemd zijn.

Voor zover nu bekend zullen zich in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar), buiten hetgeen reeds in de uitgangspuntennotitie is aangegeven, geen grote nieuwe ontwikkelingen voordoen. Echter, op voorhand kan dit nooit met volledige zekerheid worden uitgesloten. Het bestemmingsplan zal echter, voor zover het betreft kleinschaliger ontwikkelingen, instrumenten bevatten om hieraan medewerking te verlenen. Zo zal bijvoorbeeld een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders worden opgenomen om, onder voorwaarden, het bouwen van individuele woningen binnen de bebouwde kom mogelijk te maken of om een – geringe – uitbreiding van bestaande winkels te kunnen realiseren. Verder geeft Woningstichting Maasvallei aan enkele woningcomplexen te bezitten (duplexwoningen en kleinere eengezinswoningen) die binnen de bestemmingsplanperiode in aanmerking komen voor herstructurering. De woningstichting wenst deze woningen te kunnen

slopen en vervangen door ruimere woningen binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel. Het nieuwe bestemmingsplan zal instrumenten bevatten waarmee dergelijke herstructureringen – onder strikte voorwaarden – mogelijk kunnen worden gemaakt.

Het buurtplatform is van mening dat ook de voor Amby relevante passages uit het Luchtkwaliteitsplan Maastricht (Ambyerstraat), het Aanwijzingsbesluit Maastricht Aachen Airport (geluid; luchtkwaliteit; externe veiligheid), het Fietsplan (ontbrekende schakel met stad; veilige schoolfietsverbindingen) en het A2-project (eco-fiets-/wanderverbinding Amby met de Landgoederenzone) in het bestemmingsplan verwerkt moeten worden. Een gedegen onderzoek naar mogelijk nog meer relevante stukken lijkt op zijn plaats.

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan zal – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aandacht worden geschonken aan deze aspecten. Voor zover benodigd zal e.e.a. tevens worden vertaald op de bestemmingsplankaart en in de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Uit de uitgangspuntennotitie wordt niet direct duidelijk of met het wijzigen van het bestemmingsplan ook tegelijkertijd de (bouw)voorschriften wijzigen. Nadere toelichting bij het concept-bestemmingsplan over eventuele wijzigingen is gewenst.

De bouwvoorschriften zullen wijzigen met de komst van het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente streeft naar standaardisering van de bouwvoorschriften in de verschillende plangebieden binnen de gemeente. Voorts wordt in het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die met ingang van 1 juli a.s. van kracht wordt, een aantal voorschriften van rijksweg gestandaardiseerd. Tenslotte kan niet op voorhand worden uitgesloten dat er ook inhoudelijk kleine wijzigingen zullen worden doorgevoerd. De nieuwe voorschriften zullen echter inhoudelijk in grote lijnen overeenkomen met de bestaande voorschriften.

Vanaf hier begint de aanvulling:

Vanuit de gemeente is meermalen aangegeven dat er de afgelopen jaren gebrek aan toezicht en handhaving is geweest op het terrein van bouwen. Er is – al dan niet bewust – gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Het buurtplatform dringt aan op duidelijkheid over de status van deze overtredingen van het huidige bestemmingsplan en helderheid hoe e.e.a. zich verhoudt tot het nieuwe bestemmingsplan. M.a.w.: mag iets in het nieuwe bestemmingsplan wel dat op basis van het oude regime niet was toegestaan, en wat betekent dit voor afgewezen aanvragen onder het oude regime die onder het nieuwe regime wel gehonoreerd zouden worden, en omgekeerd? Regelgeving kan niet zonder toezicht en handhaving, zeker als rechtsgelijkheid één van de doelstellingen is.

In grote lijnen zullen de bouwvoorschriften van het oude bestemmingsplan Amby 1993 en het nieuwe bestemmingsplan overeenkomen, maar op onderdelen kan er sprake zijn van afwijkingen. Voor aanvragen die op basis van het oude regime wegens strijd met het bestemmingsplan zijn afgewezen betekent dit dat dergelijke bouwvoornemens doorgaans ook in strijd zullen zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar dat in een klein aantal gevallen het bouwvoornemen onder de vigore van het nieuwe bestemmingsplan wellicht wel kan worden verwezenlijkt. In dergelijke gevallen dient overigens gewoon een nieuwe aanvraag te worden ingediend; oude afgewezen aanvragen worden niet meer in behandeling genomen. Omgekeerd kan het in een klein aantal gevallen ook voorkomen dat een bouwvoornemen onder de vigore van het oude bestemmingsplan wel is toegestaan, maar op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet. We zullen bij het opstellen van

het nieuwe bestemmingsplan trachten om dergelijke situaties zoveel mogelijk te voorkomen, maar op voorhand kan dit niet volledig worden uitgesloten.

Het buurtplatform gaat er vanuit dat het nieuwe bestemmingsplan de kwaliteit bezit om voor de komende periode van 10 jaar tenminste de solide basis te zijn voor het ruimtelijk gebruik binnen het plangebied. Wijzigingen en/of ontheffingen dienen dan ook slechts plaats te vinden indien daar zeer zwaarwegende argumenten voor bestaan.

Het college deelt deze mening.

Het buurtplatform beschouwt het gebied tussen de Terblijerweg, de A2/A79 en de oostelijke gemeentegrens als één samenhangend aandachtsgebied dat de leefbaarheid voor de inwoners van Amby in belangrijke mate bepaalt. Het voorliggende plangebied komt niet overeen met dit aandachtsgebied. In het bestemmingsplan worden nu o.a. het nieuwbouwgebied Ambyerveld, het buitengebied, elementen als Zonnehof en Magisch Theatertje en het bedrijventerrein Withuisveld.

Mogelijk is dit het goede moment om het plangebied, al dan niet op onderdelen, aan te passen. Mocht dat niet kunnen of niet gewenst zijn, dan is het aan te bevelen bovenstaande onderdelen wel in beeld te brengen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarom lijkt het raadzaam om ook die bestemmingsplannen bij de verdere beoordeling te betrekken. Tevens adviseert het buurtplatform om aan te geven of er, en zo ja welke, verschillen in voorwaarden zijn tussen de verschillende plangebieden.

Het plangebied waarop de Uitgangspuntennotitie betrekking heeft beslaat zowel Amby als de Geusselt. De toekomstige woonwijk Ambyerveld maakt geen deel uit van het plangebied. Voor Ambyerveld is in het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld een uitwerkingsverplichting opgenomen, zodat hiervoor een afzonderlijk uitwerkingsplan zal worden opgesteld. Verder vormt de Molenweg de harde grens van de bebouwde kom van Maastricht, als gevolg waarvan deze weg dan ook als oostelijke plangrens voor het nieuwe bestemmingsplan wordt aangehouden. Het buitengebied, de Zonnehof en het Magisch Theatertje maken daarom geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Withuisveld tenslotte maakt in fysieke zin onderdeel uit van de wijk Scharn en is reeds planologisch geregeld in het bestemmingsplan Scharn-Noord. Voorts zullen de plandelen Amby en Geusselt in planologische zin worden losgekoppeld. Terwijl voor Amby behoefte bestaat aan een consoliderend bestemmingsplan, dat een goede beheersregeling biedt voor de bestaande bebouwing, met dien verstande dat het tevens een gedetailleerde ontwikkeling van het woongebied Hagerhof mogelijk moet maken, is voor het gebied Geusselt, dat een geheel andere dynamiek heeft dan Amby, een meer heterogeen planologisch regime noodzakelijk. Deze behoefte wordt ingegeven door een aantal ontwikkelingen die op korte of in elk geval binnen afzienbare termijn plaats gaan grijpen in het gebied: het realiseren van het zwembad, het realiseren van het oostgebouw van het stadion inclusief sporthal, de aanpassingen van het Geusseltpark, de fysieke effectuering van het spreidingsbeleid m.b.t. buitensportaccommodaties en het realiseren van de eerste en tweede scheg zoals bedoeld in het Masterplan Geusselt, alsmede een aantal ontwikkelingen die op langere termijn zullen plaatsvinden (o.a. de verdere ontwikkeling van de kantorenlocatie en de verbreding van de Terblijerweg). Gelet op het feit dat het bestaande planologische regime voor zowel Amby als de Geusselt (de bestemmingsplannen Amby 1993 resp. De Geusselt) geactualiseerd dient te worden was de insteek om voor beide gebieden één bestemmingsplan te ontwikkelen, ondanks de verschillende karakters en dynamiek van beide stadsdelen. In de achterliggende periode is echter gebleken dat beide onderdelen (Amby resp. Geusselt) niet synchroon lopen: terwijl voor het plangebied Amby de stedenbouwkundige uitgangspunten gereed zijn om in een nieuw bestemmingsplan te worden vervat,

is de stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan Geusselt nog niet afgerond. Deze vraagt op onderdelen meer tijd dan oorspronkelijk werd ingeschat en dientengevolge schuift ook de juridische vertaling van deze stedenbouwkundige uitwerking in een nieuw bestemmingsplan mee op in de tijd. Aan een aantal van de ontwikkelingen in de Geusselt (zwembad, oostgebouw inclusief sporthal, tweede scheg) zal op korte termijn met behulp van de vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden meegewerkt. Aanpassingen van het Geusselpark en de sportvelden zijn grotendeels mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Amby 1993. Voor de verdere ontwikkeling van de kantorenlocatie zal t.z.t. een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Verder is van een aantal ontwikkelingen, bijv. het uitvoeren van het spreidingsbeleid met betrekking tot buitensportaccommodaties, momenteel nog niet geheel duidelijk hoe zij exact zullen plaatsgrijpen in het plangebied. Het gebied Geusselt wordt in planologische zin daarom losgekoppeld van Amby, als gevolg waarvan het plangebied Amby niet langer afhankelijk is van het plangebied Geusselt bij het verkrijgen van een geactualiseerd planologisch regime. De grens tussen de bestemmingsplannen Amby en de Geusselt zal verlopen via de Severenstraat en de Heukelstraat. Gelet op de diversiteit van de ontwikkelingen binnen het deelgebied Geusselt en de daarmee samenhangende diverse planologisch-juridische regimes ter verwezenlijking van die ontwikkelingen zal voor de Geusselt op de langere termijn een afzonderlijk bestemmingsplan worden ontwikkeld.

Het A2-project is een majeur project waarvan het plangebied voor een deel in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zal zijn gesitueerd. Hoewel op dit moment nog niet duidelijk is in hoeverre daar beslag op gelegd wordt is het plangebied A2 als zodanig wel benoemd en gereserveerd. Een vergelijkbare situatie als die van het masterplan Geusselt. Het buurtplatform stelt daarom voor om ook dit A2-gebied herkenbaar te benoemen en status te geven. Ook de aan dit project gekoppelde geluidscontouren, luchtkwaliteitsniveaus en (grond)wateroverlast zouden in het bestemmingsplan benoemd en in kaart gebracht moeten worden. Niet in de laatste plaats zal gedurende de aanleg van de A2 (vrijwel de gehele bestemmingsplanperiode) de verkeersdruk op Amby toenemen waardoor de bestemming van wegen zeker niet het gewenste niveau weet te behouden.

Momenteel is nog niet volledig duidelijk op welke wijze en met welke exacte situering het A2-project zal worden gerealiseerd. Daarom zal in het bestemmingsplan voor Amby de oostelijke begrenzing van de bestaande A2 en A79 als plangrens fungeren. Om het A2-project juridisch-planologisch mogelijk te maken zal hiervoor uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan voor de gehele A2 worden ontwikkeld. Mogelijkerwijs zal dit nieuwe bestemmingsplan op – ondergeschikte – onderdelen in de plaats komen van het bestemmingsplan Amby dat momenteel in ontwikkeling is. Het zal in dat geval echter alleen de gronden betreffen die strooksgewijs parallel aan de A2 liggen; de bebouwde kom van Amby (dan wel delen daarvan) zal in geen geval onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan voor de A2 gaan vormen.

In het bestemmingsplan voor de A2 zal aandacht worden besteed aan de aan dat project gekoppelde geluidscontouren, luchtkwaliteitsniveaus en (grond)wateroverlast alsmede aan overige, voor Amby en de Geusselt milieutechnisch relevante zaken. Ook de wijzigingen in de verkeersdruk op Amby als gevolg van de uitvoering van het project zullen in het kader van het bestemmingsplan voor de A2 in beeld worden gebracht.

Het woningbouwplan Hagerhof en de herinrichting en uitbreiding van zorgcentrum Hagerpoort bevinden zich nog in de planfase. De intekening/inkleuring op de van de uitgangspuntennotitie deel uitmakende kaart doet vermoeden dat Hagerpoort al definitief is. Het buurtplatform stelt dan ook voor om dit gebied herkenbaar te benoemen en status te geven.

De procedure om de realisering van de woonwijk Hagerhof en het zorgcentrum Hagerpoort juridisch-planologisch mogelijk te maken start in juli 2008. Het college wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van het verlenen van vrijstelling zoals bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het nieuwe bestemmingsplan zullen Hagerhof en Hagerpoort vervolgens meteen een definitieve bestemming verkrijgen, overeenkomstig het overige deel van het plangebied.

Voor zover er binnen het plangebied sprake is van het aanwijzen van objecten tot gemeentelijk cultureel erfgoed zal, voorafgaande aan de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, met betrokken eigenaren en gebruikers zorgvuldige afstemming plaats moeten vinden.

Hiertoe zal een afzonderlijk communicatietraject worden gestart.

Tijdens contacten met de gemeente Maastricht kwam naar voren dat er in het huidige bestemmingsplan sprake is van te gedetailleerde voorschriften, met als gevolg dat voor erg veel (bouw)plannen uitgeweken moet worden naar artikel 19. Dit kan er toe leiden dat er meer illegaal gebouwd wordt. Het nieuwe bestemmingsplan zal dit moeten zien te voorkomen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal inderdaad binnen duidelijke kaders voldoende ontwikkelingsvrijheid moeten bieden.

Voor het al dan niet tijdelijk treffen van voorzieningen voor jeugd en jongeren is in het huidige bestemmingsplan geen ruimte gereserveerd. Zeker met de ervaringen van de afgelopen jaren en de wetenschap dat aard en omvang van de groep wisselt zal een flexibele oplossing moeten worden gewaarborgd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om voorzieningen ten behoeve van jeugd en jongeren te realiseren.

Bij diverse projecten komt steeds weer de verkeersdruk op de Ambyerstraat terug. Het zou de diverse discussies een stuk soepeler maken als in de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan helder wordt gemaakt waarom de bestemmingen van wegen zijn zoals ze zijn en er geen/onvoldoende redenen zijn om die te wijzigen. Veel inwoners zijn van mening dat het uitbreiden van het inwoneraantal van Amby met 10% als gevolg van het verwezenlijken van de woningbouwplannen leidt tot een groei van het autonome autogebruik en dat de bestaande infrastructuur (m.n. Ambyerstraat, Hagenstraat, Achter de Hoven en Lindenplein) deze groei niet zal kunnen verwerken omdat er geen nieuwe ontsluitingen worden gerealiseerd. Hoe wordt er nu ruimte voor gereserveerd?

De toekenning van verkeersbestemmingen in het bestemmingsplan is niet afhankelijk van de verkeersdruk op bepaalde wegen. Een bestemming staat een in de doeleindenomschrijving van die bestemming opgenomen wijze van gebruik toe. Bij de verkeersbestemming zal in de doeleindenomschrijving worden opgenomen dat de als zodanig bestemde gronden bedoeld zijn voor verkeersdoeleinden. Wel zal er eventueel onderscheid worden gemaakt tussen wegen met een hoofdfunctie, zoals de Ambyerstraat, die een functie vervullen ten behoeve van de afwikkeling van doorgaand verkeer, en wegen met een hoofdzakelijke bestemmingsfunctie, zoals de meeste woonstraten in het plangebied.

De bestaande infrastructuur is naar het oordeel van het college voldoende toegerust om de groei als gevolg van het realiseren van Hagerhof, Hagerpoort en Ambyerveld te kunnen verwerken. Een nieuwe ontsluitingsweg – door de uitbreidingsplannen Ambyerveld en Hagerhof, aansluitend aan het viaduct ten noorden van Amby, zoals door sommigen geopperd – heeft nauwelijks of geen effect op de verkeersdruk op de Ambyerstraat-Noord. Immers, het merendeel van het verkeer van en naar Ambyerveld en Hagerhof is afkomstig uit Maastricht zelf en zal dus van de Ambyerstraat gebruik maken om via de Hagenstraat, het Lindenplein en de Plataanhoven de bestemming te bereiken. Daarnaast zal een zelfstandige aansluiting op het viaduct ook doorgaand verkeer aantrekken dat de drukke Ambyerstraat wil mijden, hetgeen in een woonwijk dient te worden tegengegaan. Momenteel worden er reeds maatregelen getroffen om sluipverkeer uit de Ambyerstraat te weren. De ruimte die hierdoor vrij wordt gemaakt op de Ambyerstraat kan ten goede komen aan het extra verkeer als gevolg van de geplande uitbreidingen. Per saldo zal er derhalve weinig of geen extra druk op de Ambyerstraat ontstaan. Het noordelijk deel van de Molenweg zal worden benut ten behoeve van bouwverkeer. Als gevolg hiervan zijn wellicht aanvullende maatregelen alsmede verscherpte handhaving noodzakelijk om te voorkomen dat deze weg als sluiproute gaat fungeren.

Bij de besluitvorming met betrekking tot het project Zonnehof blijkt de “juridische mogelijkheid” belangrijker te zijn dan de “bestuurlijke wenselijkheid”. Voorts blijkt ondergronds bouwen op plaatsen waar niet bovengronds wordt gebouwd kennelijk niet mee te tellen bij het bepalen van de omvang van het bebouwde oppervlak. Van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid wordt kennelijk al in het basisontwerp in zijn geheel gebruik gemaakt. Een zorgwoning tenslotte is een bijzondere functie, zonder dat dit begrip in de besluitvorming (toereikend) is gedefinieerd.

Strikt genomen vormt de Zonnehof geen onderwerp van inspraak, gelet op de ligging buiten het plangebied. Momenteel wordt er wederom gestudeerd op de toekomst van de locatie Zonnehof. Op dit moment is nog niet duidelijk of, en zo ja, wat ter plaatse tot de mogelijkheden behoort. Het is nu dan ook niet mogelijk om hier inhoudelijk op in te gaan.

Door de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de komst van het nieuwe bestemmingsplan lopen de kaders die van toepassing zijn op de bouwplannen Hagerpoort/Hagerhof en Ambyerveld nogal door elkaar. Vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid zal bij elke stap die in deze plannen aan de orde is duidelijk moeten worden gemaakt wat waar bij hoort. Het nieuwe bestemmingsplan lijkt nu een opstapje naar het verruimen van de mogelijkheden van bovenstaande bouwplannen.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft geen enkel gevolg voor de ruimtelijke en functionele mogelijkheden die in het nieuwe bestemmingsplan zullen worden geboden. Zowel Hagerpoort/Hagerhof als Ambyerveld zullen door middel van afzonderlijke procedures (de vrijstellingsprocedure zoals bedoeld in artikel 19 van de WRO resp. de uitwerkingsverplichting zoals bedoeld in artikel 11 WRO) worden gerealiseerd. Hagerpoort/Hagerhof zal vervolgens in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, in aansluiting op de dan inmiddels doorlopen vrijstellingsprocedure, een directe bestemming krijgen. Voor Ambyerveld zal een afzonderlijk uitwerkingsplan worden opgesteld. Deze nieuwe woonwijk zal geen onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan voor Amby.

Het buurtplatform dringt aan op een lokale informatiebijeenkomst voor inwoners van en ondernemers in Amby in de conceptfase, ook al is er dan mogelijk geen sprake van formele inspraak. Verder wordt aangedrongen op heldere publicatie van de te volgen procedure en

planning van de besluitvorming. Daarbij dient uitdrukkelijk te worden aangegeven op welke momenten en op welke wijze op- en aanmerkingen ingediend kunnen worden.

Het communicatietraject met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan dient nog te worden vastgesteld. In ieder geval zal er afzonderlijk communicatie plaatsvinden met de bezitters van cultuurhistorisch erfgoed binnen het plangebied omtrent de in het bestemmingsplan op te nemen regeling met betrekking tot de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed. De diverse stappen in de bestemmingsplanprocedure zullen op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd op internet, in de Maaspost en in de Staatscourant. Daarbij zal uiteraard worden aangegeven wanneer en op welke wijze op- en aanmerkingen kunnen worden ingediend.

ORIGINEEL INSPRAAKVERSLAG
20 MEI IN COLLEGE EN IN JUNI DOOR DE
RAADSCHE. S.O. GEACCORDEERD.

Bestemmingsplan Amby en de Geusselt

Deze notitie kent twee bestanddelen: ten eerste het verslag van de geëvalueerde inspraak met betrekking tot de *Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt*, en ten tweede de motivering voor het wijzigen van het plangebied, in zoverre dat het nieuwe bestemmingsplan alleen betrekking zal hebben op het deelgebied Amby.

Verslag geëvalueerde inspraak

Inleiding

De *Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Amby en de Geusselt* heeft ten behoeve van inspraak ter visie gelegen van 17 januari tot en met 27 februari jl. Een ieder is tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Gedurende de tervisielegging zijn zes inspraakreacties ontvangen:

1. De heer en mevrouw Vrouwenraets-van Eldik, Longinastraat 113;
2. De heer W. Courtens, Sparrenhoven 15 en de heer C. Vogten, Plataanhoven 10;
3. De heer F. Hoevenagel, Sparrenhoven 12;
4. Stichting Buurtplatform Amby, p/a Van Goghstraat 4;
5. De heer A. Oberjé, Ambiorixweg 35;
6. Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Onderstaand komt iedere inspraakreactie aan de orde. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

I. De heer J.H.G. Vrouwenraets en mevrouw J.G. Vrouwenraets-van Eldik Longinastraat 113 6225 AN MAASTRICHT

In het nieuwe bestemmingsplan voor Amby dient een maatwerkbepemming te worden gegeven aan het op het naburige perceel gelegen bedrijf Limpens, welke recht doet aan de bedrijfsactiviteiten die het bedrijf uitoefent, meer concreet het bedrijf te bestemmen als een milieucategorie 2-bedrijf (waar geen plaatwerk- en spuitactiviteiten zijn toegestaan) en tevens ook geen verdere bedrijfsuitbreiding meer toe te staan, wat recht doet aan het in het geldende bestemmingsplan Amby 1993 neergelegde beleid (dat inhoudt dat dit bedrijf in een woonbuurt feitelijk niet thuishoort).

In het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 is het bedrijf Limpens aangemerkt als afwijkende functie binnen de bestemming Wonen B. Binnen de zone Wonen B is bedrijfsvestiging niet toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan zal de woonfunctie wederom de belangrijkste bestemming in de nabije omgeving vormen. De vestiging van nieuwe bedrijven binnen gebieden die worden gekenmerkt door een overwegende woonfunctie zal ook in het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk worden

gemaakt. Bestaande bedrijven binnen dergelijke gebieden, zoals het bedrijf Limpens, krijgen een bestemming die de voortzetting van de afwijkende functie mogelijk maakt maar binnen duidelijk afgebakende grenzen, zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht.

De bouwmogelijkheid voor twee patiowoningen op het perceel Longinastraat 113 langs het (geprojecteerde) pad en grenzend aan het perceel van het bedrijf Limpens dient in het nieuwe bestemmingsplan weer te worden opgenomen, liefst via een directe bestemming. Uit de uitgebreide akoestische onderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt immers overduidelijk dat – uitgaande van een milieucategorie 2-bedrijf zonder plaatwerk- en spuitwerkzaamheden – er geen belemmering hoeft te zijn voor de bedrijfsuitoefening van het bedrijf Limpens en voor een goed woon- en leefklimaat bij de twee patiowoningen.

Vooralsnog stellen we voor om een indirecte bouwmogelijkheid voor de twee patiowoningen in het bestemmingsplan op te nemen door middel van een bouwverbod in combinatie met een ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders. Verder zullen de uitgevoerde onderzoeken naar de milieucategorisering van het bedrijf Limpens nog eens op actualiteit worden beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat het bedrijf Limpens onomstotelijk als categorie 2-bedrijf dient te worden aangemerkt, staat niets het opnemen van een directe bebouwingsmogelijkheid in het bestemmingsplan in de weg en zal in deze bouwmogelijkheid alsnog in het voorontwerp- dan wel het ontwerp van het bestemmingsplan worden opgenomen.

2. W. Courtens

Sparrenhoven 15

6225 HC MAASTRICHT

en

C. Vogten

Plataanhoven 10

6225 GL MAASTRICHT

namens de belanghebbenden/eigenaren van de percelen Sparrenhoven met de oneven huisnummers 3 t/m 15 en Plataanhoven 8 en 10

Er wordt nu voorzien in een te grote en gesloten bebouwingsmassa van de geprojecteerde woningen achter de Sparrenhoven en de Plataanhoven ten opzichte van hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 mogelijk is.

De aan de westzijde van de slingerweg geprojecteerde woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen, waarbij ieder blok van twee woningen met het volgende blok wordt geschakeld door de garages. Er ontstaat dus geen gesloten wand in twee bouwlagen met kap; alleen op de begane grond loopt de bebouwing door. Deze zal echter vanuit de woningen en percelen aan de Sparrenhoven, als gevolg van de afstand tot de geprojecteerde woningen en de aanwezigheid van de groene zone van het voetpad, niet als zodanig worden ervaren.

Het bestemmingsplan Amby 1993 c.q. de eerste herziening van dit bestemmingsplan bevat een bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om de als "Agrarisch gebied (te wijzigen bestemming)" bestemde gronden te wijzigen in de bestemming "Wonen". Uit de randvoorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan niet worden afgeleid dat ter plaatse geen aaneengesloten bebouwing, zoals thans wordt voorzien, is toegestaan.

De afstand tussen de geprojecteerde woningen op de uitbreidingslocatie Hagerhof en de bestaande woningen aan de Sparrenhoven en de Plataanhoven is veel te klein.

De afstand tussen de bestaande woningen aan de Sparrenhoven en de geprojecteerde woningen langs de westzijde van de slingerweg zal ca. dertig tot veertig meter bedragen. Deze afstand is in een bebouwde omgeving in ieder geval niet ongebruikelijk en kan, zeker naar hedendaagse stedenbouwkundige begrippen, als ruim worden aangemerkt. Ter vergelijking: in het plandeel Ambyerveld is de bebouwingsafstand tussen de vrije-sectorwoningen minder dan dertig meter.

De afstand tussen de geprojecteerde ontsluitingsweg van de uitbreidingslocatie Hagerhof en de woning Plataanhoven 8 is te klein.

De afstand van de ontsluitingsweg tot de woning Plataanhoven 8 bedraagt ca. tien meter. Dit is een volstrekt normale afstand. Tussen de nieuwe weg en het perceel ligt nog een voetpad met groene berm. Wellicht kan met de betreffende bewoner worden besproken op welke wijze de groene berm ter plaatse zal worden ingericht. Tenslotte maken we u erop opmerkzaam dat de ontsluitingsweg van het uitbreidingsplan Hagerhof 30 km/uur-zone zal zijn.

De ontsluitingsweg zal een gevaarlijke situatie veroorzaken in de Plataanhoven ter plaatse van de aansluiting van beide wegen. Verder zal de route Plataanhoven-Molenweg-Hagerhof als sluiproute gebruikt gaan worden voor verkeer van en naar de gemeente Meerssen, de A2 en de A79. Er wordt gepleit voor éénrichtingsverkeer op de ontsluitingsweg.

Gelet op het profiel van de geprojecteerde ontsluitingsweg alsmede het feit dat deze weg een 30 km/uur-regime zal krijgen bestaat er binnen de gemeente geen vrees voor gevaarlijke situaties. Het noordelijk deel van de Molenweg zal worden benut ten behoeve van bouwverkeer. Als gevolg hiervan zijn wellicht aanvullende maatregelen alsmede verscherpte handhaving noodzakelijk om te voorkomen dat deze weg als sluiproute gaat fungeren. Het invoeren van éénrichtingsverkeer op de slingerweg is, gelet op het bovenstaande, niet nodig.

Aan de heer H. Brand, projectleider van het plan Hagerhof, zijn reeds opmerkingen doorgegeven met betrekking tot de ontwikkeling en het onderhoud van het pad achter de Sparrenhoven en de Plataanhoven. Het nieuwe pad dat achter de percelen Plataanhoven 8 en 10 wordt voorzien dient eveneens te worden uitgevoerd als een pad dat aan weerszijden wordt begeleid door een groenstrook, en dient tevens te worden voorzien van een bomenrij, e.e.a. ter bescherming van de privacy van beide percelen.

Volgens de plannen zal het bestaande voetpad achter de woningen aan de Sparrenhoven worden gehandhaafd. De bestaande bomenrij langs dit pad blijft dus. Waar nodig worden langs het voetpad extra bomen geplant. Door deze bomen wordt de groene buffer tussen de bestaande en de geprojecteerde achtertuinten nog eens geaccentueerd.

Het pad aan de achterzijde van de woningen aan de Plataanhoven zal worden voorzien van een extra groenstrook. In deze strook zal eveneens een aantal bomen worden geplant, als gevolg waarvan het gehele voetpad van begin tot einde met bomen wordt begeleid.

Voor het woningbouwplan Hagerhof zal een verlichtingsplan worden opgesteld. Hierin zal eveneens aandacht worden besteed aan het voetpad. Indien uit het verlichtingsplan mocht blijken dat oriëntatieverlichting voor het voetpad wenselijk is, dan zal in overleg met de huidige bewoners worden bekeken in hoeverre en op welke wijze aan dit onderdeel vorm zal worden gegeven.

**3. F. Hoevenagel
Sparrenhoven 12
6225 HC MAASTRICHT**

Aan het uitbreidingsplan Amby-Noordoost kleven veel gebreken, als gevolg waarvan het onrechtmatig is. Hierop is per brief d.d. 1 december jl. reeds nader ingegaan. Het nieuwe bestemmingsplan alsmede de uitgangspuntennotitie zullen aan het gestelde in voornoemde brief inhoudelijk moeten voldoen. In bovenvermelde brief van 1 december 2007 wordt het volgende gesteld: de bestemming voor het gebied Hagerhof is agrarisch, met de mogelijkheid voor de gemeente om er woningen te bouwen. Dit betekent dat de bestemming in hoofdzaak agrarisch dient te blijven en niet dat het gebied volledig met woningen kan worden volgebouwd.

De bestemming van het gebied Hagerhof in het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 is "Agrarisch gebied (te wijzigen bestemming)". Volgens deze bestemming zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" ten behoeve van de bouw van tenminste 70 en maximaal 90 woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor het gehele terrein. Dit betekent dat het gehele terrein, na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, kan worden bebouwd met woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer dan 90 mag bedragen.

Het uitbreidingsgebied wordt in hoofdzaak ontsloten door de asymmetrisch gelegen Lindelaan. De fasering is dusdanig dat de Lindelaan pas in 2014 in gebruik kan worden genomen. Tot die tijd gaat het verkeer over de toch al overbelaste Ambyerstraat-Noord, vertakt via de Hagenstraat en de Plataanhoven. Het bouwverkeer gaat zelfs over de daarvoor ongeschikte Molenweg. Het doseerpunt en de Ambyerstraat gaan zodoende een nog grotere blokkade vormen voor het verkeer in Amby dan nu al het geval is. Door de aanpassingen aan de A2 en aan de Molenweg zal dit nog worden versterkt. Voorgesteld wordt dan ook om rechtstreeks vanaf het viaduct over de A79 een ontsluiting naar het gebied Amby-Noordoost te realiseren, zodat de Ambyerstraat-Noord wordt ontlast en de verkeersdruk op het uitbreidingsgebied zelf wordt afgewenteld.

Een nieuwe ontsluitingsweg door de uitbreidingsplannen Ambyerveld en Hagerhof, aansluitend aan het viaduct ten noorden van Amby, heeft nauwelijks of geen effect op de verkeersdruk op de Ambyerstraat-Noord. Immers, het merendeel van het verkeer van en naar Ambyerveld en Hagerhof is afkomstig uit Maastricht zelf en zal dus van de Ambyerstraat gebruik maken om via de Hagenstraat, het Lindenplein en de Plataanhoven de bestemming te bereiken. Daarnaast zal een zelfstandige aansluiting op het viaduct ook doorgaand verkeer aantrekken dat de drukke Ambyerstraat wil mijden, hetgeen in een woonwijk dient te worden tegengegaan. Momenteel worden er reeds maatregelen getroffen om sluipverkeer uit de Ambyerstraat te weren. De ruimte die hierdoor vrij wordt gemaakt op de Ambyerstraat kan ten goede komen aan het extra verkeer als gevolg van de geplande uitbreidingen. Per saldo zal er derhalve weinig of geen extra druk op de Ambyerstraat ontstaan. Het noordelijk deel van de Molenweg zal worden benut ten behoeve van bouwverkeer. Als gevolg hiervan zijn wellicht aanvullende maatregelen alsmede verscherpte handhaving noodzakelijk om te voorkomen dat deze weg als sluiproute gaat fungeren.

Om de geprojecteerde Lindelaan te realiseren moet het huidige Vivre verdwijnen. Op voorhand is niet aangetoond dat het bestaande gebouw van Vivre niet aan de eisen van deze tijd zou (kunnen) voldoen.

Het huidige Vivre gaat verdwijnen als gevolg van het gewijzigde zorgconcept dat ter plaatse zal worden aangeboden. Het huidige gebouw is te groot en kan niet goed geschikt worden gemaakt voor het nieuwe zorgconcept, dat uitgaat van een kleiner aantal intramurale zorgplekken en een groter aantal zelfstandige c.q. semi-zelfstandige wooneenheden. Daarbij is het voor Vivre van groot belang dat er volledige nieuwbouw plaatsvindt, zodat alle bewoners slechts één keer behoeven te verhuizen. Ook om deze reden is renovatie van het bestaande gebouw geen optie.

In tegenstelling tot wat de gemeente beweert mag er in een waterwingebied wel degelijk worden gebouwd. De stelling dat het noordoostelijke deel van Ambyerveld als gevolg van de status van waterwingebied niet mag worden bebouwd is dan ook onjuist.

Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied. Een groot deel van Amby is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waar wel degelijk mag worden gebouwd, maar waar op basis van o.a. de provinciale milieuverordening wel enkele beperkingen gelden. Dit grondwaterbeschermingsgebied omsluit het waterwingebied (het daadwerkelijke puttenveld, waar het grondwater wordt gewonnen). In het waterwingebied mag, gelet op het belang van een ongehinderde grondwaterwinning, uitdrukkelijk niet worden gebouwd. Een deel van de gronden binnen het plangebied Ambyerveld (dat overigens geen onderdeel vormt van de uitgangspuntennotitie alsmede het nieuwe bestemmingsplan voor Amby), te weten de oostelijke helft van het plangebied, heeft de status van waterwingebied, als gevolg waarvan bebouwing van deze gronden niet toegestaan en dus niet voorzien is.

Er wordt gepleit voor het realiseren van een hoger geluidwerend gebouw langs de Ambyerstraat-Noord, om geluidsoverlast voor de in het noorden van het plandeel Ambyerveld geprojecteerde woningen te voorkomen. Achter dit hogere gebouw dienen omsloten patiobungalows of anderszins omsloten bebouwing te worden gerealiseerd.

Geluidstechnisch is de bouw van de woningen met eigen geluidwerende voorziening in de noordpunt van Ambyerveld mogelijk. Het realiseren van een hoog gebouw langs de Ambyerstraat-Noord, nabij de A79, om geluidsoverlast voor de daarachter geprojecteerde woningen te voorkomen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Het plandeel Ambyerveld maakt overigens geen onderdeel uit van deze uitgangspuntennotitie en zal ook niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Amby. Dit vloeit voort uit het feit dat in het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld een uitwerkingsplicht voor het gebied Ambyerveld is opgenomen. Deze uitwerking zal plaatsvinden in een afzonderlijk uitwerkingsplan.

Planologie en stedenbouw is vooruitzien. Bomen zijn onze longen: zij zijn met steeds minder, wij met cumulatief steeds meer. E.e.a. heeft te maken met steeds méér inwoners en een steeds hogere welvaart bij een klimaatsverandering, waardoor het leefbare gebied steeds kleiner wordt. Daarom dient er toe te worden overgegaan tot het massaal aanplanten van bomen op onvruchtbare gronden en voedselgewassen op vruchtbare gronden. Ook om en in de steden dient veel aan bomenaanplant te worden gedaan en moeten uitbreidingen pas op de tweede plaats komen. Verder dient aandacht te worden besteed aan niet-zuurstof verbruikende elektriciteitsopwekking, zoals zonne-, wind- en waterenergie.

Wij nemen kennis van uw bezorgdheid om de kwaliteit van het milieu in relatie tot stadsuitbreidingen. Het onderhavige plan komt echter tot stand in overeenstemming met de van

toepassing zijnde milieuregelgeving en de afspraken die zijn gemaakt binnen de vastgoedontwikkelingssector met betrekking tot duurzaam bouwen.

Het college van Burgemeester en Wethouders is niet bevoegd om de onderhavige plannen te realiseren.

De bevoegdheid van het college om in juridisch-planologische zin medewerking te verlenen aan het verwezenlijken van de onderhavige bouwplannen kan, gelet op de in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan het college toebedeelde bevoegdheden, niet ter discussie staan. Verder ontleent de gemeenteraad de bevoegdheid aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

4. Stichting Buurtplatform Amby p/a Van Goghstraat 4 6225 CG MAASTRICHT

Er bestaat geen integrale gemeentelijke visie op Amby. Er is wel een Structuurschets Amby uit 1993 en er zijn diverse beleidsnota's (op deelfacetten en afgezet tegen verschillende tijdsbeelden) waarlangs een zeer globale koers bedacht kan worden. Een aantal van deze relevante beleidsstukken is inmiddels zelfs al vernieuwd. Een actuele toetsing van de uitgangspunten daaraan ontbreekt. Dat geldt ook voor in de notitie benoemde en op de plankaart aangegeven nieuwbouwprojecten.

De Structuurschets Amby uit 1993 fungeerde als onderlegger voor het bestemmingsplan Amby 1993. Een groot deel van de beoogde ontwikkelingen in de Structuurschets Amby is inmiddels gerealiseerd, zoals de bouw van de woonwijken Gravenhof en Amby-Zuidoost, de versterking van de detailhandelsfunctie aan de Ambyerstraat in de vorm van de Witte Boerderij en de inrichting van de groene wig tussen Amby-Zuidoost en Scharn. Voor andere beoogde ontwikkelingen, zoals het realiseren van een nieuwe supermarkt, zijn inmiddels de daarvoor noodzakelijke procedures in gang gezet. Het sectorale beleid van de gemeente Maastricht is vervat in een groot aantal beleidsnota's die, voor zover zij ruimtelijke consequenties hebben, bepalend zullen zijn voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Voor het nieuwe bestemmingsplan is het behoud van de bestaande situatie uitgangspunt, tezamen met de beoogde ontwikkeling van een aantal locaties in de wijk (zoals opgenomen in de Uitgangspuntennotitie). De nadruk lag en blijft liggen op de woonfunctie, waarbij het bieden van een rustig en divers woonmilieu voorop staat, met daaraan ondersteunende voorzieningen op het gebied van detailhandel, gezondheidszorg en horeca die recht doen aan de omvang en ligging van de wijk. Het dorpse karakter, onder meer tot uitdrukking komend in het feit dat Amby fysiek is gescheiden van de andere wijken van Maastricht, dient behouden te blijven.

In de tekst wordt verwezen naar zaken die op de plankaart zouden moeten staan maar daar niet op staan.

De bij de uitgangspuntennotitie behorende kaart is geen volledige vertaling van de inhoud van de voorschriften en beoogt dit ook niet te zijn. De kaart heeft veeleer als doel om inzichtelijk te maken welke functies in het plangebied aanwezig zijn en dient dus te worden beschouwd als een inventarisatiekaart. Naar aanleiding van deze inventarisatie zullen, met inachtneming van het gemeentelijke en bovengemeentelijke ruimtelijk relevante beleid, de bestemmingen worden toebedeeld.

Het buurtplatform gaat er vanuit dat er in de komende bestemmingsplanperiode geen andere ontwikkelingen te verwachten zijn dan die welke in de uitgangspuntennotitie benoemd zijn.

Voor zover nu bekend zullen zich in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar), buiten hetgeen reeds in de uitgangspuntennotitie is aangegeven, geen grote nieuwe ontwikkelingen voordoen. Echter, op voorhand kan dit nooit met volledige zekerheid worden uitgesloten. Het bestemmingsplan zal echter, voor zover het betreft kleinschaliger ontwikkelingen, instrumenten bevatten om hieraan medewerking te verlenen. Zo zal bijvoorbeeld een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders worden opgenomen om, onder voorwaarden, het bouwen van individuele woningen binnen de bebouwde kom mogelijk te maken of om een – geringe – uitbreiding van bestaande winkels te kunnen realiseren. Verder geeft Woningstichting Maasvallei aan binnen de bestemmingsplanperiode enkele woningcomplexen te bezitten (duplexwoningen en kleinere eengezinswoningen) die in aanmerking komen voor herstructurering. De woningstichting wenst deze woningen te kunnen slopen en vervangen door ruimere woningen binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel. Het nieuwe bestemmingsplan zal instrumenten bevatten waarmee dergelijke herstructureringen – onder strikte voorwaarden – mogelijk kunnen worden gemaakt.

Het buurtplatform is van mening dat ook de voor Amby relevante passages uit het Luchtkwaliteitsplan Maastricht (Ambyerstraat), het Aanwijzingsbesluit Maastricht Aachen Airport (geluid; luchtkwaliteit; externe veiligheid), het Fietsplan (ontbrekende schakel met stad; veilige schoolfietsverbindingen) en het A2-project (eco-fiets-/wanderverbinding Amby met de Landgoederenzone) in het bestemmingsplan verwerkt moeten worden. Een gedegen onderzoek naar mogelijk nog meer relevante stukken lijkt op zijn plaats.

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan zal – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aandacht worden geschonken aan deze aspecten. Voor zover benodigd zal e.e.a. tevens worden vertaald op de bestemmingsplankaart en in de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Uit de uitgangspuntennotitie wordt niet direct duidelijk of met het wijzigen van het bestemmingsplan ook tegelijkertijd de (bouw)voorschriften wijzigen. Nadere toelichting bij het concept-bestemmingsplan over eventuele wijzigingen is gewenst.

De bouwvoorschriften zullen wijzigen met de komst van het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente streeft naar standaardisering van de bouwvoorschriften in de verschillende plangebieden binnen de gemeente. Voorts wordt in het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die met ingang van 1 juli a.s. van kracht wordt, een aantal voorschriften van rijkswege gestandaardiseerd. Tenslotte kan niet op voorhand worden uitgesloten dat er ook inhoudelijk kleine wijzigingen zullen worden doorgevoerd. De nieuwe voorschriften zullen echter inhoudelijk in grote lijnen overeenkomen met de bestaande voorschriften.

5. A.A.J.L. Oberjé
Ambiorixweg 35
6225 CJ MAASTRICHT

Tot twee maal toe (in 1995 en 2004) heeft de familie Oberjé bouwvergunning aangevraagd voor het verlengen van de garage op het perceel Ambiorixweg 35. Beide keren is de bouwvergunning geweigerd. Hiervoor werden wel leges in rekening gebracht. Op Walburg 24 is echter een soortgelijke verlenging van de garage uitgevoerd zonder de benodigde

bouwvergunning. Verzocht wordt om aan deze ongelijkheid een einde te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zal een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders worden opgenomen om – onder nader te bepalen voorwaarden – aan dergelijke bouwplannen medewerking te kunnen verlenen. De door de familie Oberjé gewenste uitbreiding van de garage is naar aanleiding van deze inspraakreactie nog eens door ons beoordeeld. Gelet op de aanwezigheid van diverse vergelijkbaar gesitueerde garages en carports in de straat zijn wij tot de slotsom gekomen dat door de uitbreiding van de garage van de familie Oberjé het bestaande stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet in negatieve zin worden beïnvloed. Wij zijn dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwvoornemen.

De garage op het perceel Walburg 24 is zonder de benodigde bouwvergunning gerealiseerd. Beoordeeld dient te worden of deze garage alsnog gelegaliseerd kan worden.

6. Woningstichting Maasvallei Maastricht **Postbus 5537** **6202 XA MAASTRICHT**

N.a.v. blz. 9: de notitie is slechts gebaseerd op de ten tijde van de opstelling bekende herstructureringslocaties. In het bezit van Maasvallei zitten echter complexen woningen waarvan verwacht mag worden dat hiervoor op termijn herstructurering aan de orde zal zijn. Met name wordt hierbij gedacht aan de duplexwoningen en de goedkopere kleine eengezinswoningen.

In het kader van de te verwachten krimp van de bevolking, en de daarmee samenhangende ontspanning van de woningmarkt, zal in de nabije toekomst de vraag naar meer woonkwaliteit toenemen. Meer ruimte geldt hierbij als extra kwaliteit. Om die reden is het aan te bevelen om in de uitgangspunten de mogelijkheid open te laten voor het bebouwen van een groter deel van het perceel dan de huidige bebouwing. Deze mogelijkheid mag dan gekoppeld worden aan de voorwaarde dat dit op complexniveau moet worden gezien en dat er dan wel sprake dient te zijn van een verdunning van het aantal woningen en daarmee de totale bebouwing niet meer mag zijn dan de bestaande bebouwing. Hiermee wordt dan ingespeeld op de mogelijke noodzaak om kleine woningen te slopen en daarvoor een kleiner aantal grotere woningen te bouwen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal instrumenten bevatten waarmee dergelijke herstructureringen – onder strikte voorwaarden – mogelijk kunnen worden gemaakt. De betreffende gebieden zullen op de bestemmingsplankaart worden aangeduid als locaties die in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw; voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw zal een ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders worden opgenomen in de planvoorschriften.

N.a.v. blz. 14: ook de uitbreiding van woningen zal voor bepaalde delen van het sociaal bezit nodig zijn om aan de toekomstige kwaliteitsvraag te voldoen. Zeker wanneer het woningen betreft met een diep (achter)perceel is het uitsluiten van de vergrotingsmogelijkheid een onnodige en volkshuisvestelijk ongewenste beperking.

Het nieuwe bestemmingsplan zal – overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan Amby 1993 – blijven voorzien in rechtstreekse en onrechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden voor woningen.

N.a.v. blz. 15: de plannen op en rond de voormalige garage Rosier zijn inmiddels wel concreet en dienen onder de reeds vergaande plannen gerangschikt te worden.

In het nieuwe bestemmingsplan zal een rechtstreekse bouwmogelijkheid worden opgenomen om het woningbouwplan ter plaatse van de voormalige garage Rosier te kunnen verwezenlijken.

N.a.v. blz. 20: wellicht is het aan te bevelen om een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor het realiseren van gebouwen groter dan 50 m³ voor zover die in samenhang zijn met de bestaande activiteiten binnen de landgoederenzone. Zo zou de opslagplaats in het Severenpark beter ingevuld kunnen worden met een in het gebied passende schuur. Daarmee zou ook deze schuur een maatschappelijke betekenis kunnen vervullen in de zin van opslag van materialen voor verenigingen.

Binnen de landgoederenzone (alsmede binnen andere groenzones in het plangebied) wordt er naar gestreefd om het bestaande onbebouwde karakter van deze groenzones te handhaven. Daarom worden de bebouwingsmogelijkheden in dergelijke gebieden beperkt tot gebouwen met een maximale inhoud van 50 m³. In een enkel geval zou het wellicht wenselijk kunnen zijn om een groter gebouw te realiseren binnen deze zone. Hiervoor zal dan ook de mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen om – onder nog nader te bepalen voorwaarden – ontheffing te verlenen om gebouwen met een inhoud van meer dan 50 m³ te realiseren.

Plangebied

Het plangebied waarop de Uitgangspuntennotitie betrekking heeft beslaat zowel Amby als de Geusselt. Terwijl voor Amby behoefte bestaat aan een consoliderend bestemmingsplan, dat een goede beheersregeling biedt voor de bestaande bebouwing, met dien verstande dat het tevens een gedetailleerde ontwikkeling van het woongebied Hagerhof mogelijk moet maken, is voor het gebied Geusselt, dat een geheel andere dynamiek heeft dan Amby, een meer heteroog planologisch regime noodzakelijk.

Deze behoefte wordt ingegeven door een aantal ontwikkelingen die op korte of in elk geval binnen afzienbare termijn plaats gaan grijpen in het gebied:

- realiseren van het zwembad;
- realiseren van het oostgebouw van het stadion inclusief sporthal;
- aanpassingen van het Geusselpark;
- fysieke effectuering van het spreidingsbeleid m.b.t. buitensportaccommodaties;
- het realiseren van de eerste en tweede scheg zoals bedoeld in het Masterplan Geusselt),

alsmede een aantal ontwikkelingen die op langere termijn zullen plaatsvinden (o.a. verdere ontwikkeling kantorenlocatie; verbreding Terblijerweg).

Gelet op het feit dat het bestaande planologische regime voor zowel Amby als de Geusselt (de bestemmingsplannen Amby 1993 resp. De Geusselt) geactualiseerd dient te worden was de insteek om voor beide gebieden één bestemmingsplan te ontwikkelen, ondanks de verschillende karakters en dynamiek van beide stadsdelen. In de achterliggende periode is echter gebleken dat beide onderdelen (Amby resp. Geusselt) niet synchroon lopen: terwijl voor het plangebied Amby de stedenbouwkundige uitgangspunten gereed zijn om in een nieuw bestemmingsplan te worden vervat, is de stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan Geusselt nog niet afgerond. Deze vraagt op onderdelen meer tijd dan oorspronkelijk werd ingeschat en diensgevolge schuift ook de juridische vertaling van deze stedenbouwkundige uitwerking in een nieuw bestemmingsplan mee op in de tijd.

Aan een aantal van de ontwikkelingen in de Geusselt (zwembad, oostgebouw inclusief sporthal, tweede scheg) zal op korte termijn met behulp van de vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden meegewerkt. Aanpassingen van het Geusselpark en de sportvelden zijn grotendeels mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Amby 1993. Voor de verdere ontwikkeling van de kantorenlocatie zal t.z.t. een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Voorts is van een aantal ontwikkelingen, bijv. het uitvoeren van het spreidingsbeleid met betrekking tot buitensportaccommodaties, momenteel nog niet geheel duidelijk hoe zij exact zullen plaatsgrijpen in het plangebied.

Het gebied Geusselt wordt in planologische zin daarom losgekoppeld van Amby, als gevolg waarvan het plangebied Amby niet langer afhankelijk is van het plangebied Geusselt bij het verkrijgen van een geactualiseerd planologisch regime. De grens tussen de bestemmingsplannen Amby en de Geusselt zal verlopen via de Severenstraat en de Heukelstraat.

Gelet op de diversiteit van de ontwikkelingen binnen het deelgebied Geusselt en de daarmee samenhangende diverse planologisch-juridische regimes ter verwezenlijking van die ontwikkelingen zal voor de Geusselt op de langere termijn een afzonderlijk bestemmingsplan worden ontwikkeld.

Bijlage 2

Reacties en standpunten Vooroverleg

Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 11 FEB 2011

Reg. nr.: 9011.07401

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum
10 februari 2011

Doorkiesnummer
0570 - 69 64 20

Ons kenmerk
TAJO 11.B.0287

Uw kenmerk
SEB 2010-01823 ?

Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan Amby
Z-500-07-KR-008

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 13 januari 2011 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan deed toekomen, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Verbeelding:

Uit de bijgevoegde verbeelding blijkt dat onze aardgastransportleiding Z-509-01-KR-008 binnen de plangrens valt. Een gastransportleiding is uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid een planologisch relevant gegeven, waarvan aanduiding op de verbeelding verplicht is gesteld.

Wij verzoeken u, een strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmerde strook) met de bestemming "Leiding-Gas" in de verbeelding op te nemen.

Groepsrisico:

Leidingcode	Ontwerpdruk	Diameter	100% letaliteitgrens	1% letaliteitgrens
Z-500-07-KR-008	40 bar	12"	70 m	140 m

Sinds 1 september 2010 dient u – met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' – zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen.

Gasunie laat vanaf deze datum geen berekeningen meer uitvoeren door KEMA. U dient de voor CAROLA benodigde leidingdata aan te vragen bij carola@gasunie.nl.

Voor vragen over CAROLA kunt u terecht bij de CAROLA-helppdesk van het RIVM. Deze is te vinden op de website van het RIVM.

Planregels:

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u de regels van het ontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leiding - Gas". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het bijgevoegde tekstvoorstel.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 10 februari 2011

Ons kenmerk: TAJO 11.B.0287

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Amby

Z-500-07-KR-008

Toelichting:

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is het voor deze regionale leiding voldoende de bestemming te beperken tot een zone van **4 meter** ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Wij verzoeken u daarom, de breedte van de medebestemmingsstrook in de toelichting aan te passen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan vernemen wij u dat graag.

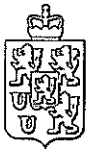
Met vriendelijke groet,

i.o. 

Nora Tijman
Medewerker Juridische Zaken

Bijlagen:

- verbeelding met ingetekende leiding
- tekstvoorstel leidingartikel



Commissie Maastricht

College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1992
6202 MA MAASTRICHT

1000 10 000 2011

Reg. nr: 2011.07009

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201100001947
DOC201100018336

Behandeld R.V.M.H Jaspars
Telefoon (043) 389 7393
Fax (043) 389 7977
Email rvmh.jaspars@prvlimburg.nl
Maastricht 9 februari 2011
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n)

VERZONDEN 09 FEB. 2011

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Amby", hierna te noemen het plan

Geacht college,

Uw verzoek heb ik op 13 januari 2011 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Wateraspecten

De belangen van de openbare drinkwatervoorziening ontbreken in het plan volledig. Een gedeelte van de gronden met de bestemming "Groen" ten noorden van de Hagenstraat liggen binnen een freatisch waterwingebied en het overgrote deel van het plangebied is gelegen binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied en het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Deze behoren tot de milieubeschermingsgebieden, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. De twee laatstgenoemde gebieden overlappen elkaar. De regels in de Omgevingsverordening voor beide gebieden zijn daar van toepassing.

2 maart 2011 Provinciale Statenverkiezingen: www.limburg.nl

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 5 (richting
Maasveld/Heugem)



De begrenzingen van de genoemde gebieden moeten alsnog in de verbeelding worden aangegeven. In de toelichting moet worden vermeld dat binnen deze gebieden de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is.

In de regels moet voor de gronden binnen waterwingebied worden opgenomen dat deze primair zijn bestemd voor het beschermen van de bodem en het grondwater tegen verontreinigingen ten dienste van de belangen van de openbare drinkwatervoorziening. Daarin mogen :

- geen parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer als additionele voorziening worden aangelegd;
- alleen gewasbeschermingsmiddelen en biociden worden gebruikt die ingevolge de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden voor gebruik binnen waterwingebied zijn toegelaten;
- geen putten worden geslagen of de grond geroerd, dieper dan 3m - maaiveld;

De gronden binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn, naast de hoofdbestemming tevens bestemd voor het beschermen van de bodem en het grondwater tegen verontreinigingen ten dienste van de belangen van de openbare drinkwatervoorziening. Voor de regels kan verwezen worden naar de regels van de Omgevingsverordening. Los daarvan is het belangrijk om in de toelichting aan te geven dat binnen een dergelijk gebied de volgende expliciete verboden gelden:

- het hebben van een bodemenergiesysteem;
- het slaan van een boorput, dieper dan 3 m- maaiveld tenzij dit vooraf schriftelijk bij Gedeputeerde Staten wordt gemeld;
- de grond te roeren dieper dan 3m - maaiveld. Dat is van belang i.v.m. ondergronds bouwen (kelders, zwembaden e.d.)

U wordt verzocht het bestemmingsplan op bovenstaande punten aan te vullen en aan te passen.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Sittard, **17 FEB 2011**

uw kenmerk : -
uw brief van : 13 januari 2011
ons kenmerk : 201100420

behandeld door : E. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan Amby

Geacht College,

Op 17 januari 2011 heeft het Watertoetsloket Roer en Overmaas* uw voorontwerp bestemmingsplan Amby ontvangen. Dit wateradvies is afgestemd met Provincie Limburg.

Het plan dat wij hebben ontvangen geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Verbeelding

Het plangebied is grotendeels gelegen in de freatische grondwaterbeschermingsgebieden IJzeren Kuilen en De Tombe. Daarnaast ligt een klein deel van het plan in het waterwingebied IJzeren Kuilen.

- Wij verwachten dat u zowel het grondwaterbeschermingsgebied als het waterwingebied positief bestemd in het plan. U kunt hiervoor de notitie 'Water in ruimtelijke plannen' raadplegen. Zie hiervoor onze website www.overmaas.nl onder E-Loket > watertoetsloket.

Het plangebied wordt gedeeltelijk begrensd door de Fontijn en Tapgraaf. Deze watergang doorsnijdt tevens de zuidzijde van het plangebied.

- De Fontijn en Tapgraaf is van de Ambyerstraat – Zuid tot aan de Geusselt Plas overkluisd. Wij verwachten dat u deze overkluizing en bijbehorende beschermingszone positief bestemt.
- Van de Severenstraat tot aan de A2 begrenst de Fontijn en Tapgraaf het plangebied. Op dit traject is deze watergang onterecht bestemd als Groen. Wij verwachten dat u de watergang bestemt als Water, en eveneens de bijbehorende beschermingszone in het plan opneemt.

Regels

In de planregels behorende bij de bestemming Water geldt een verbod op het oprichten van 'gebouwen', en een beperkte bouwhoogte van 1,5 meter voor het oprichten van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'.

- Wij vragen u binnen deze bestemming het oprichten van gebouwen met maximaal 10 m² oppervlak en hoogte tot 3,5 meter mogelijk te maken.
- Wij vragen u eveneens 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' tot 3,5 m hoogte mogelijk te maken.

Toelichting

Omdat de bovengenoemde grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan vormen, adviseren wij u een korte beschrijving in de waterparagraaf op te nemen.

Wij maken u erop attent dat de 11^e tranche van de Provinciale Milieuverordening per 1 januari 2011 is overgegaan in de omgevingsverordening. Voor de volledigheid verzoeken wij u te verwijzen naar deze verordening.

Ten aanzien van dit specifieke bestemmingsplan vragen wij uw bijzondere aandacht voor de volgende beperkingen:

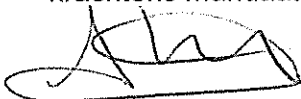
- het roeren van bodem, of onttrekken van grondwater dieper dan drie meter;
- het hebben van een bodemenergiesysteem;
- het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden binnen grondwaterwingebieden.

De Limburgse waterbeheerders beschikken over digitale gegevens waarmee u de verbeelding correct kunt aanpassen. U kunt hiervoor contact opnemen met het watertoetsloket via watertoets@overmaas.nl of mevrouw E. Verheijen.

Op het voorontwerp bestemmingsplan Amby ontvangt u een negatief wateradvies. Wij verzoeken u onze opmerkingen te verwerken en het plan nogmaals aan ons voor te leggen. Met vragen over deze brief kunt u zich richten tot mevrouw E. Verheijen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De wateradviezen van de Provincie Limburg en van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn hierin verwerkt. Zowel het waterschap, het waterschapsbedrijf als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.



Opmerkingen

- ☐ Opbergen in archief**
- ☐ Antwoord schriftelijk**
- ☐ Antwoord mondeling**
- ☐ Geen antwoord nodig**
- ☐ Doorgestuurd**

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Afdeling ROZ
Ons kenmerk CAS201100007120
DOC201100067550

Uw kenmerk
Bijlage(n) -

Behandeld L.G.M. van Birgelen-Droog
Telefoon (043) 389 7952
Fax (043) 389 7977
Email lgm.droog@prvlimburg.nl
Maastricht 21 juni 2011
Verzonden

VERZONDEN 21 JUNI 2011

Onderwerp

Zienswijzen ex artikel 3.8.1 Wro
Ontwerp-bestemmingsplan "Amby", hierna te noemen het plan.

Geacht college,

Wij hebben het plan beoordeeld en ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro aanleiding is geweest tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. De opmerkingen zijn in voldoende mate in het plan meegenomen.

Wij zien geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Maastricht

Ingek. 22 JUN 2011

Reg. nr.:

2011.31105



Datum*

- ☐ Opz.
- ☐ Antw.
- ☐ Antwo.
- ☐ Geen antw.
- ☐ Doorz.

College van Burgemeester en
wethouders van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 17 JUN 2011

Reg. nr.: 2011.29832

Sittard, 16 JUN 2011

uw kenmerk : e-mail van C. Akkermans
uw brief van : 19 mei 2011
ons kenmerk : 201104566

behandeld door : M. Stevens
doorkiesnummer : 046-4205748
e-mail : m.stevens@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
reactie inzake ontwerpplan of ontwerpbesluit

onderwerp:
ontwerpbestemmingsplan 'Amby'

Geacht College,

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, heeft u ons een kennisgeving betreffende de ter inzage legging van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan toegestuurd. De waters(schaps)belangen en onze eerdere adviezen zijn correct in het plan verwerkt. Wij hebben geen opmerkingen en zullen derhalve geen zienswijze indienen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

Bijlage 3
Ruimtelijke onderbouwing Appelhegge

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**PROJECTBESLUIT BOUW WONING AAN DE
APPELHEGGE TE MAASTRICHT**

GEMEENTE MAASTRICHT

december 2008
B01032/ZC8/140/700121
B01032.700121



Inhoud

1 Inleiding	3
2 Analyse	4
2.1 Ligging projectgebied	4
2.2 Beschrijving bouwplan	5
3 Ruimtelijke onderbouwing	6
3.1 Beleidskader	6
3.1.1 Rijksbeleid	6
3.1.2 Provinciaal beleid	7
3.1.3 Regionaal beleid	9
3.1.4 Gemeentelijk beleid	10
3.2 Integrale afwegingen	13
3.2.1 Bodem	13
3.2.2 Geluid	13
3.2.3 Luchtkwaliteit	14
3.2.4 Externe veiligheid	15
3.2.5 Archeologie	15
3.2.6 Ecologie	16
3.2.7 Water	16
3.3 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	17
3.3.1 Stedenbouwkundige situatie	17
3.3.2 Verkeer en parkeren	18
3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: procedure	18
3.4.1 Zienswijzen	18
3.5 Economische uitvoerbaarheid	18
4 Conclusies	19

HOOFDSTUK

1 Inleiding

De familie Hahnrathts is voornemens om aan de Appelhegge, gelegen in de wijk Amby, te Maastricht een nieuwe woning te bouwen.

De vigerende bestemmingsplannen "Amby 1993" en "Amby 1993, 1^e herziening" staan dit voornemen echter niet rechtstreeks toe. De gemeenteraad of, in geval van delegatie, het College van burgemeesters en wethouders kunnen op basis van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen. De gemeente Maastricht heeft het onderhavige project aangemerkt als een project van gemeentelijk belang. De meest gerede weg om het onderhavige project te realiseren is derhalve het nemen van een projectbesluit. Middels deze procedure kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.10 lid 2 Wro dient het projectbesluit vergezeld te gaan van een "goede ruimtelijke onderbouwing".

Het voorliggende rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is voor de te volgen procedure.

HOOFDSTUK

2 Analyse

2.1

LIGGING PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen in de tuin van een perceel aan de Longinastraat 75, ten noordoosten van het centrum van Maastricht. De nieuw te bouwen woning zal echter ontsloten worden via de Appelhegge en zal derhalve aan de Appelhegge geadresseerd worden.

Afbeelding 2.1

Projectlocatie, aangegeven met een rode stip



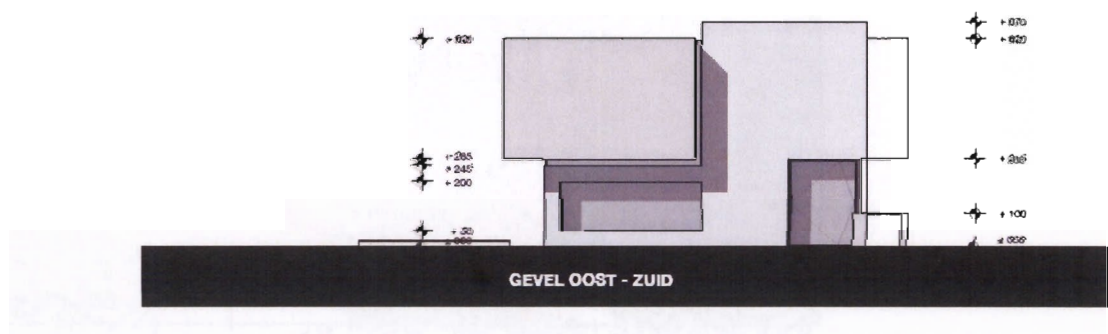
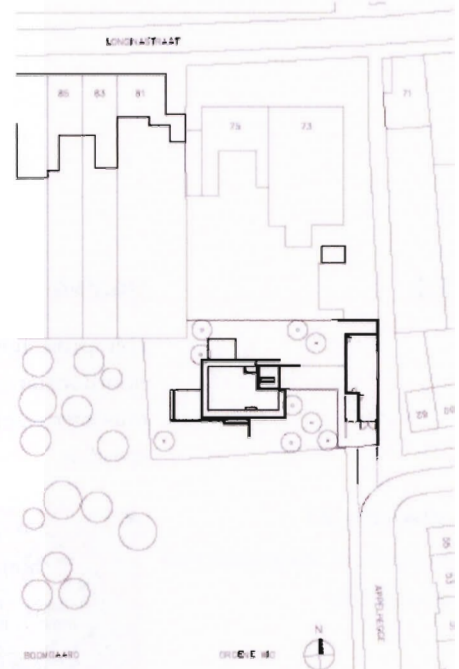
2.2

BESCHRIJVING BOUWPLAN

Het project betreft de bouw van een nieuwe woning in de tuin van het perceel aan de Longinastraat 75, in de wijk Amby te Maastricht. De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 1.125 m², waarvan ca. 140 m² wordt bebouwd. Op onderstaande tekening is de situering van de nieuwe woning weergegeven. Het resterende gedeelte van het perceel aan de Longinastraat zal gehandhaafd worden als boomgaard.

Zoals uit de situatietekening kan worden afgeleid zal de woning haaks op de woningen aan de Longinastraat worden gesitueerd. De voorgevel van de woning is derhalve gelegen aan het verlengde van de Appelhegge.

Qua bouwvolume en bouwhoogte wordt aangesloten op de omliggende bebouwing. De woning zal plat worden afgedekt. Tevens voorziet het bouwplan in een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bestaande garage. Bij het ontsluiten van de woning is rekening gehouden met deze bestaande garage.



HOOFDSTUK 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 BELEIDSKADER

3.1.1 RIJKSBELEID

Nota ruimte

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd en worden de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030 aan de orde gesteld. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De beperkte oppervlakte die in Nederland ter beschikking staat, noodzaakt de verschillende partijen daar zorgvuldig en zuinig mee om te gaan.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

Resumé

De nota Ruimte doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot onderhavig plan. Het voorliggende bouwplan past echter wel binnen het thans geldende ruimtelijke rijksbeleid: er is sprake van kleinschalige woningbouw binnen het reeds bestaande stedelijke gebied van Maastricht.

3.1.2

PROVINCIAAL BELEID

POL 2006

Op 22 september 2006 is een nieuw Provinciaal Omgevingsplan (POL) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Vervolgens is het nieuwe POL op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in plaats getreden van het tot dan toe vigerende POL uit 2001. Net als het 'oude' POL is het POL 2006 een integraal plan dat verschillende, bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft de ambities, de context en de hoofdlijnen van aanpak voor onderwerpen waarbij de provincie een rol speelt. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen van Limburg tot een kwaliteitsregio.

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

POL-kaart 'perspectieven'

Ter beoordeling van deze toekomstige ontwikkelingen is de zogenaamde POL-kaart 'perspectieven' vervaardigd welke onderscheid maakt in negen ruimtelijke perspectieven. Op onderstaand fragment van de POL-kaart is te zien dat voor de projectlocatie perspectief P9: "stedelijke bebouwing" van toepassing is. De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen). Het is aan de gemeente om binnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden

Om bepaalde basiswaarden te beschermen en te versterken heeft de provincie een drietal kaarten ontwikkeld waarop deze basiswaarden aangeduid worden. Het betreft de kaarten: Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden. Deze kaarten zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Resumé

In het gebied zoals beschreven in POL 2006 dient de dynamiek van Limburg te worden opgevangen. Hierbij wordt gestreefd naar intensief grondgebruik en menging van functies. Het POL 2006 levert derhalve voor het onderhavige bouwplan, waarbij sprake is van de toevoeging van een woonfunctie aan een bestaand woongebied, geen belemmeringen op.

Provinciale Woonvisie Limburg

De afgelopen jaren is vooral gewerkt aan de hand van zogeheten Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's). De RVP's liepen door tot 1 januari 2006 en waren bepalend voor de beschikbaarstelling van planologische ruimte voor nieuwe woningen.

Beleid Provinciale Woonvisie

Zonder een hele samenvatting te geven van de Provinciale Woonvisie zijn de belangrijkste beleidskeuzen als volgt:

Kwantitatief:

- streven naar een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt
- werken binnen bandbreedten
- huishoudenontwikkeling, migratie en markt volgen, wanneer nodig koers bijstellen.

Kwalitatief:

- streven naar een ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht
- meer variatie bij grondgebonden woningen in koop- en huursector
- aandacht voor groter wordende groep ouderen, gevarieerd aanbod creëren

In kwalitatief opzicht is er in Limburg een grote behoefte aan zowel appartementen en aan grondgebonden woningen in de huur- en de koopsector; van belang is dat deze zo goed mogelijk op de beoogde doelgroepen worden afgestemd.

Regionale agenda Maastricht en Mergelland

De regio Maastricht en Mergelland heeft aangegeven dat zij zich goed kan vinden in de uitgangspunten van de Provinciale Woonvisie en stelt voor dit beleid te implementeren door voort te bouwen op de uitgangspunten van de huidige, nog vigerende regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010. Op basis van actuele woningbehoefteprognoses van de provincie en de regio worden nieuwe afspraken gemaakt over een nieuwe woningbouwprogrammering voor de regio met de nadruk op de kwalitatieve aspecten van het wonen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de grensoverschrijdende regionale afspraken met Duitsland (regio Aken) en België (regio Lanaken/Riemst).

De beleidslijnen uit de huidige Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 hebben voorts nog niets aan actualiteit ingeboet en vormen de strategische agenda voor de toekomst.

Resumé

Gelet op het bovenstaande met betrekking tot het beleid uit de Provinciale Woonvisie past het voorliggende initiatief binnen zowel de kwantitatieve- als de kwalitatieve opgave.

In kwantitatieve zin draagt dit plan bij aan het verder wegwerken van het tekort aan woningen voor 2020. En in kwalitatieve zin biedt het onderhavige plan keuzemogelijkheden voor de woonconsument door meer grondgebonden koopwoningen. Hierbij is er aandacht besteed aan woonmilieus en te waarborgen of nieuw te scheppen kwaliteiten.

3.1.3

REGIONAAL BELEID

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

De regio Maastricht en Mergelland heeft aangegeven dat zij zich goed kan vinden in de uitgangspunten van de Provinciale Woonvisie en stelt voor dit beleid te implementeren door voort te bouwen op de uitgangspunten van de huidige, nog vigerende regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010. Op basis van actuele woningbehoefteprognoses van de provincie en de regio worden nieuwe afspraken gemaakt over een nieuwe woningbouwprogrammering voor de regio met de nadruk op de kwalitatieve aspecten van het wonen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de grensoverschrijdende regionale afspraken met Duitsland (regio Aken) en België (regio Lanaken/Riemst). De beleidslijnen uit de huidige Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 hebben voorts nog niets aan actualiteit ingeboet en vormen de strategische agenda voor de toekomst.

De regionale woonvisie (vastgesteld door de raden van de gemeenten Maastricht, Eijsden, Gulpen-Wittern, Margraten, Meerssen, Vaals en Valkenburg aan de Geul in de periode juni-september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 november 2002) vormt het kader waarbinnen de bovenvermelde gemeenten hun woningbouwprogrammering invullen. Bij de vervaardiging van de regionale woonvisie is destijds een lijst met woningbouwplannen gevoegd. Het feit dat een plan niet op deze lijst voorkomt, houdt geen strijdigheid met de regionale woonvisie in. Gemeenten kunnen desgewenst zelf plannen toevoegen of afvoeren. De afspraken in de regionale woonvisie gaan niet over concrete plannen, maar over programma's, d.w.z. aantallen woningen, type en prijsklasse. Overigens zullen de afspraken aangaande de woningbouwplanning worden bijgesteld aan de hand van de afspraken uit de Provinciale Woonvisie en de huidige situatie met betrekking tot de gereedgekomen woningen in de afgelopen jaren.

Resumé

Inmiddels is er in de Provinciale Woonvisie een bandbreedte afgesproken van minimaal 2.900 en maximaal 3.500 woningen voor de periode 2004-2010. Maastricht blijft in die periode binnen die bandbreedte. De aantallen worden geconcretiseerd in de nieuwe uitwerking van de Regionale Woonvisie, maar zijn niet van doorslaggevende betekenis. De bouwopgave is gericht op kwaliteit: voor Maastricht betekent dat typisch stedelijke woonmilieus en stadsrand- of villamilieus. De bouw van één woning past derhalve binnen de afspraken uit de Regionale Woonvisie.

3.1.4 GEMEENTELIJK BELEID

Stadsvisie 2030

In de Stadsvisie 2030 wordt een antwoord gezocht op een aantal vragen. Waar staat de stad Maastricht vandaag de dag? Waar gaat de stad naar toe? Wat kan er verbeterd worden? De belangrijkste bevinding is dat de stad er goed voor staat, maar dat er ook een aantal zaken beter kan.

Kernproblemen zijn de eenzijdige bevolkingssamenstelling en de werkloosheid. Het scheppen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het versterken van de positie van de beroepsbevolking op de arbeidsmarkt zijn de uitdagingen. Er bestaat een reëel gevaar dat kansrijke inwoners de stad verlaten en kansarmen achterblijven, wat een verdere scheefgroei in de sociaal-economische ontwikkeling tussen stad en omgeving met zich brengt. De stad is dé economische motor van de regionale economie. En diezelfde economie biedt kansen om de grootstedelijke problematiek te keren. De stad is de plaats bij uitstek waar leefbaarheid, werkgelegenheid en veiligheid integraal aangepakt en verbeterd kunnen worden. Om de toekomst van de stad mee te bepalen en richting te geven, moet men zich bewust zijn van de ontwikkelingen die men idealiter wenst en van de concrete mogelijkheden die voorhanden zijn. Dat is wat beoogd wordt met de Stadsvisie 2030.

Resumé

Aangezien het onderhavige plan een plan is waarin met name een aantrekkelijk woon- en leefklimaat wordt gecreëerd, sluit het aan bij het gewenste beleid zoals dit in de Stadsvisie 2030 wordt geschetst.

Natuur- en milieuplan Maastricht 2030

Het natuur- en milieubeleid van de gemeente Maastricht heeft tot doel de rust in brede zin in de stad te koesteren. Ingezet wordt op de benadering van “de stad met de vele snelheden”: door op bepaalde plaatsen ruimte te bieden aan dynamiek, ontstaat op andere plaatsen ruimte voor rust. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- de differentiatie van natuur- en milieukwaliteiten naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;
- de integratie met de andere beleidssectoren.

Om beter te kunnen inspelen op locatiespecifieke omstandigheden die van invloed zijn op de na te streven natuur- en milieukwaliteiten wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte aanpak. Hierdoor is tevens een betere afstemming mogelijk met de sociale, economische en fysiek ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Het gebied waarin het onderhavige bouwplan is gelegen wordt in het natuur- en milieuplan Maastricht 2030 getypeerd als extensief wonen. De hoofdfunctie is wonen. Deze functie kan gemengd zijn met kleinschalige bedrijvigheid met beperkte milieubelasting of bedrijvigheid die ondersteunend is aan de woonfunctie. De gebruiksintensiteit is relatief laag, waarbij de nadruk ligt op het begin van de ochtend en het eind van de middag. De dichtheid is laag en is minder dan 35 woningen per hectare. De woningen zijn veelal grondgebonden. De opzet van deze woonwijken is ruim en groen.

De gewaardeerde milieukwaliteiten hangen samen met de ligging aan de rand van de stad en de relatief lage dichtheid, waardoor deze wijken en groen karakter hebben. De geluid-, geur- en bodemkwaliteit zijn goed. Door de perifere ligging is het aantal doorgaande wegen minder dan bij intensief wonen/werken. Daarnaast is, ook vanwege de lage woningdichtheid, de bereikbaarheid met openbaarvervoer matig. De gewenste bodemkwaliteit is zowel voor menselijk gebruik als voor ecosystemen goed.

Resumé

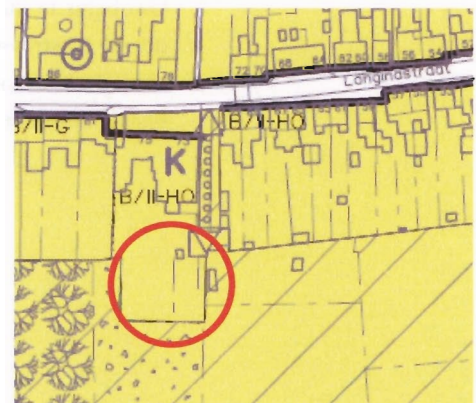
Om de gekozen strategie in het natuur- en milieuplan Maastricht 2030 te kunnen realiseren is het van groot belang dat milieuaspecten worden geïntegreerd in onder andere gebiedsgerichte ontwikkelingsplannen. Aangezien het onderhavige bouwplan voorziet in de bouw van één woning in een ruime en groen opzet, de milieuaspecten in een vroegtijdig stadium bij de onderhavige ontwikkeling zijn betrokken en voldaan wordt aan de normen, met name inzake geluid, geur en water, wordt ook aan de strategie uit het natuur- en milieuplan Maastricht 2030 voldaan.

Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarbinnen het projectgebied is gelegen maken deel uit van het bestemmingsplan "Amby 1993" (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 1994, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1995 en behandeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 april 1997) en "Amby 1993, 1^e herziening" (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1998 en behandeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 22 januari 2001).

In het bestemmingsplan "Amby 1993" zijn de gronden waarop het voorliggende bouwplan zal worden gerealiseerd bestemd als "Wonen" met op de plankaart de specifieke aanduidingen B/II-HO en K:

- de aanduiding B houdt in dat aan huis gebonden beroepen als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie zijn toegestaan;
- de aanduiding II houdt in dat de goothoogte van de hoofdgebouwen maximaal 6 meter mag bedragen;
- de aanduiding HO verwijst naar de term half open, die ook acht genomen dient te worden;
- de aanduiding K geeft aan dat op de begane grond kantoren zijn toegestaan.



Daarnaast dient op grond van de voorschriften nog met het volgende rekening te worden gehouden:

- hoofdgebouwen zijn overwegend georiënteerd op de verkeers- en verblijfsruimten;
- de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I, danwel op een afstand van niet meer dan 2 meter achter bebouwingsgrens I;
- voor het bebouwingstype "half-open" mogen de onderlinge afstanden van bouwmassa's niet minder dan 3 meter bedragen;
- een hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 10 meter;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met 4 meter;
- ieder hoofdgebouw dient zoveel mogelijk door hellende dakvlakken te zijn afgedekt, tenzij de omringende bebouwing overwegend door platte daken is afgedekt.

Aangezien er in het onderhavige geval sprake is van de bouw van een ruim opgezette woning in de voormalige tuin van een woonhuis laten de voorschriften bij het bestemmingsplan de bouw van de woning niet toe. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om via binnenplanse vrijstelling of wijziging medewerking te verlenen aan onderhavige voornemen. De meest gerede weg om het onderhavige project te realiseren is derhalve het nemen van een projectbesluit.

Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en ontsluitingen. 'Zuinig ruimtegebruik', 'milieuvriendelijk, veilig en snel verkeer en vervoer' en 'natuur' zullen bijvoorbeeld meer aandacht moeten krijgen. Andere aspecten waar in het kader van duurzame stedenbouw rekening mee gehouden moet worden zijn: het waterhuishoudingsysteem (duurzaam waterbeheer), de invloed van het plan op de omgeving en de bestaande waarden, natuur en landschapsstructuren en landschapselementen. Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik; en flexibel bouwen, hierbij moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

De gemeente Maastricht heeft het "Convenant duurzaam bouwen" voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplichten bij een (bouw)project de hierop van toepassing zijnde duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket uit te voeren. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

3.2 **INTEGRALE AFWEGINGEN**

3.2.1 **BODEM**

Door Econsultancy bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 13 november 2007 met rapportnummer 07091723). Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties duidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven aan asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is sterk verontreinigd met zink, matig verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met cadmium, koper, lood en PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende lokale maximale waarden. Het aanvaardbaar risiconiveau wordt voor geen enkele parameter overschreden. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte tot sterke verontreinigingen in de bovengrond, verworpen. Aangezien uit de doelmatigheidstoets blijkt, dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er formeel geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij meer dan 25 m³ grond wordt verzet, zal in het kader van het bodembeheersplan van de gemeente Maastricht een saneringsplan moeten worden ingediend, dan wel een melding volgens het BUS (Besluit Uniforme Saneringen) worden gedaan. Indien grond zal worden afgevoerd naar een locatie buiten de gemeente Maastricht, zijn mogelijk de regels van het Bouwstoffenbesluit hierop van toepassing.

Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

3.2.2 **GELUID**

Het onderhavige projectgebied is gelegen binnen de zone van de Longinastraat die als een zoneplichtige weg in het kader van de Wet geluidhinder moet worden aangemerkt. Derhalve dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Aangezien het nieuw te bouwen woonhuis echter reeds achter een muur van bestaande bebouwing, die voor een geluidwerend effect zorgen, is gelegen, wordt een akoestisch onderzoek niet aan de orde geacht.

Voor het overige is de locatie niet gelegen binnen de onderzoekszones van wegen, spoorlijnen of bedrijven. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

3.2.3

LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met de inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken.

In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL het eerste kwartaal van 2009 in werking treden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440);
- Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218);
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220);
- Ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien aan deze regels wordt voldaan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de "Wet luchtkwaliteit" en het inwerking treden van het NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} (Besluit nibm, artikel 2). Dit is vertaald in een plangrootte van niet meer dan 500 woningen. Het onderhavige plan betreft de bouw van één woning. Om die reden wordt voldaan aan de uitgangspunten van NIBM en is een nader onderzoek luchtkwaliteit niet aan de orde.

3.2.4

EXTERNE VEILIGHEID

Inrichtingen

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.

In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico wettelijk verankerd. Voor het Plaatsgebonden Risico houdt dit in dat voor nieuwe kwetsbare bestemmingen niet binnen de 10^{-6} contour gebouwd mag worden. Voor het Groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde, maar tevens een Verantwoordingsplicht, waarbij elke toename van het Groepsrisico gemotiveerd dient te worden.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen risicobedrijven gelegen. Er wordt vanuit de externe veiligheidsregelgeving (Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen) dan ook geen beperking opgelegd aan de ontwikkeling van de locatie.

Transportassen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. Deze Circulaire sluit zoveel als mogelijk aan op het BEVI bij het beoordelen van de risico's. Het plangebied aan de Appelhegge bevindt zich niet binnen het effectgebied van mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Verder onderzoek in het kader van externe veiligheid is voor onderhavig bouwplan dan ook niet noodzakelijk.

3.2.5

ARCHEOLOGIE

Uit "kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie" van de "Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie" van de Provincie Limburg blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen terreinen van archeologische betekenis of terreinen van hoge archeologische waarde zijn gelegen. Wel zijn op enige afstand van het projectgebied rijks- en/of provinciale monumenten gelegen.

De archeologische terreinen aangegeven op kaart 1 vormen slechts een klein deel van de aanwezige waarden. Om meer zicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook "kaart 2: Indicatieve archeologische waarden" van belang. Op kaart 2 is op grond van een analyse van de bodem en de geologie inzicht verkregen in plaatsen waar men archeologische vondsten kan verwachten. Uit deze kaart 2 blijkt dat het projectgebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie "kern". Over deze gebieden is nog weinig bekend.

Derhalve is bij de Afdeling Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht d.d. 10 december jl. per email navraag gedaan naar de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het projectgebied.

PM reactie Afdeling Cultureel Erfgoed gemeente Maastricht

3.2.6

ECOLOGIE

Wetgeving

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden, dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV alvorens met de bouwwerkzaamheden kan worden gestart. Recent is de nieuwe AMvB artikel 75 in werking getreden, waardoor voor de algemene (beschermde) soorten niet langer een ontheffing nodig is. In het kader van de algemene zorgplicht zal voor deze soorten wel getracht moeten worden de schade zoveel mogelijk te beperken en te voorkomen.

Projectlocatie Appelhegge

De bouwlocatie noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. De omgeving van de locatie is met name in gebruik voor woondoeleinden. Het perceel waarop de woning is voorzien, is momenteel in gebruik als tuin. Gezien de ligging en de omvang van de bouwlocatie is het niet te verwachten, is het onwaarschijnlijk dat beschermde soorten ter plaatse hun leefgebied hebben. Derhalve zijn er eveneens geen negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkeling te verwachten voor wettelijk beschermde soorten.

3.2.7

WATER

Algemeen

Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozen op oppervlaktewater en tot slot lozen op de riolering. Gelet op de grote van het project zijn de opties hergebruik en infiltratie geen reële opties. Op de projectlocatie wordt het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken wel gescheiden van het vuile water, waarna deze stromen gescheiden worden afgevoerd tot aan de perceelsgrens.

Diffuse verontreiniging door (afgekoppeld) hemelwater dient volgens het Waterschap te worden voorkomen. Hierbij komt het er op neer dat er geen uitlogbare bouwmaterialen gebruikt mogen worden, omdat deze het relatief schone hemelwater, dat op dakoppervlakken en verhardingen valt, zou kunnen verontreinigen. Hetzelfde geldt voor het gebruiken van chemische bestrijdingsmiddelen tegen bijvoorbeeld onkruid of voor het gebruik van strooizout om in de winterperiode de gladheid te bestrijden. Met deze aspecten zal ook na de bouw van het project rekening dienen te worden gehouden.

Criteria voor watertoets

In de notitie "Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en ondergrens watertoets" van de waterbeheerders van 1 maart 2005 wordt een aantal regels gegeven, waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets.

Daarbij wordt het volgende gesteld. Plannen ex artikel 19 lid 2 en 3 komen voor de watertoets in aanmerking, als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of van nieuwe (ondergrondse) infrastructuur en/of een aanmerkelijke toename van verharde oppervlakten:

- nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen/ dalbodems van droogdalen;
- nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwatertransportleidingen plus beschermingszones;
- met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren;
- met een (toename van) bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1.000 m².

Indien het bouwplan voldoet aan één van bovenstaande criteria dient het plan via het watertoetsloket beoordeeld te worden.

Hoewel in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening niet meer wordt gesproken over een vrijstellingsprocedure en de notitie op dit punt achterhaald is, wordt door het Waterschap Roer en Overmaas op dit moment de regel gehanteerd dat de notitie voorsnog van toepassing blijft op projecten die niet voldoen aan de eerdergenoemde criteria. Het voorliggende plan voldoet aan geen van deze criteria. Het doorlopen van de watertoets is daarom voor dit project niet noodzakelijk.

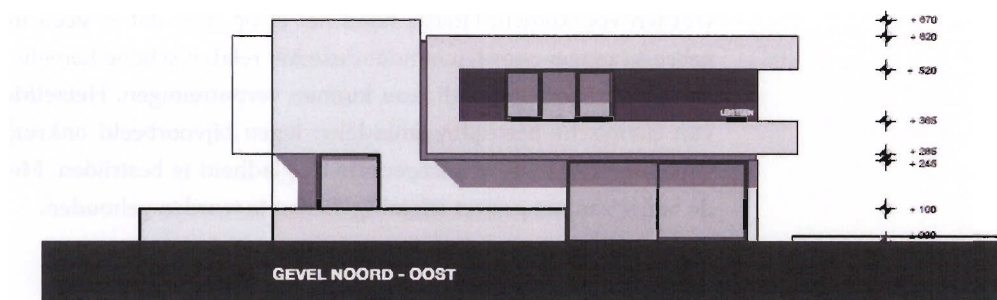
3.3

RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING

3.3.1

STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

De nieuwe woning wordt haaks op de woningen aan de Longinastraat gesitueerd. Tevens zal ook de bestaande garage in het verlengde van de Appelhegge gehandhaafd worden. Met deze reeds aanwezige garage is bij de ontsluiting van de nieuw te bouwen woning rekening gehouden. Aangezien de woning in de achtertuin van een reeds bestaande woning aan de Longinastraat 75 wordt gesitueerd, zal de woning ontsloten worden via de Appelhegge. De voorzijde van de woning is dan ook gelegen aan het verlengde van de Appelhegge, tegenover de woning aan de Appelhegge 62 en sluit qua situering aan op de bebouwing aan de overzijde van de Appelhegge met de huisnummers 51, 53 en 55.



Ook is er in het plan voldoende afstand tussen de omliggende woningen, waardoor de privacy niet in het geding komt.

De nieuwe bebouwing sluit qua massa, stijl en volume aan op de bebouwing in de omgeving. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de nieuwe woning stedenbouwkundig goed past op de locatie aan de Appelhegge.

3.3.2 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De ontsluiting van het woongebied vindt plaats door middel van een insteek vanaf de Appelhegge. Via de Wagenlaan en Molenweg staat deze in verbinding met de Bergerweg die overgaat in de Terblijterweg en voor de verdere ontsluiting van het projectgebied zorgt.

Gelet op de omvang van het bouwplan wordt geen structurele verandering van verkeerspatronen verwacht als gevolg van het project. Het bouwplan heeft geen dusdanig effect op de verkeerssituatie, dat aanpassingen aan de Appelhegge of aan wegen in de directe omgeving noodzakelijk zijn.

De herontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten voor de verkeersafwikkeling, veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van de projectlocatie.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in een oprit die tenminste plaats biedt aan een tweetal auto's voor de bestaande garage. Met dit aantal wordt aan de parkeernorm van de gemeente Maastricht voldaan.

3.4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID: PROCEDURE

3.4.1 ZIENSWIJZEN

Op grond van het bepaalde in artikel 3.11 lid 1 Wro is op de voorbereiding van een projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit wordt daartoe gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het projectbesluit.

3.5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavig project betreft een initiatief van de familie Hahnrahts en zal door deze particulier gefinancierd worden. De economische uitvoerbaarheid is zodoende gewaarborgd. Het project zal voor de gemeente Maastricht geen financiële consequenties hebben en derhalve voor de gemeente budgettair neutraal verlopen.

HOOFDSTUK

4 Conclusies

De familie Hahnrahts is voornemens om aan de Appelhegge, gelegen in de wijk Amby, te Maastricht een nieuwe woning te bouwen. Het voornemen past echter niet binnen de vigerende bestemmingsplannen "Amby 1993" en "Amby 1993, 1^e herziening". De gemeente Maastricht wil medewerking verlenen aan de mogelijke realisering van dit bouwplan.

De aangewezen weg om tot realisering van het project te kunnen komen, is het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure biedt de mogelijkheid om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Het plan voor de realisatie van het woonhuis wordt om de volgende redenen aanvaardbaar geacht:

- het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering;
- er zijn geen milieuhygiënische of stedenbouwkundige bezwaren;
- er wordt rekening gehouden met de ecologische, waterhuishoudkundige en archeologische waarden in het gebied;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Bijlage 4
Raadsvoorstel



VOLGNUMMER

DATUM

TEAM

Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE

Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL

vaststelling bestemmingsplan Amby

STELLER

Verheijden/350 4559

ed.verheijden@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Het onderhavige raadsvoorstel heeft enerzijds als oogmerk het vaststellen van het bestemmingsplan Amby en anderzijds het besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

2. Beslispunten

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk verklaren;
3. de zienswijzen IIb, IIc, IId, IIe, IIg, IIi, III en VI gegrond verklaren, de zienswijzen Ib, IIa, IIh, IIj, IIk, IV en V niet gegrond verklaren en de zienswijze Ia deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
4. het bestemmingsplan Amby, met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen, vaststellen;
5. het bestemmingsplan Amby onder codering NL.IMRO.0935.bpAmby-vg01 digitaal vaststellen;
6. bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

3. Aanleiding

Het bestemmingsplan Amby heeft als ontwerp ter visie gelegen van 30 mei 2011 tot en met 10 juli 2011. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen ontvangen. Een aantal van deze zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5 van dit raadsvoorstel wordt hierop nader ingegaan.

Voorts is er sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen. Ook hierop wordt in detail ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Kostenverhaal is aan de orde bij een tweetal nieuwbouwmogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt: de bouw van acht vrijstaande grondgebonden woningen aan de Molenweg, als afbouw van de uitbreidingslocatie Hagerhof, en de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning op een kavel aan de achterzijde van het perceel Longinastraat 73, grenzend aan de Appelhegge. Er zal geen exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. In plaats daarvan wordt het kostenverhaal geregeld in de anterieure overeenkomst met Nieuville Ontwikkeling d.d. 18 juni 2008 voor wat betreft de acht woningen aan de Molenweg en in de anterieure overeenkomst met de heer M.J.F. Hahnraats voor wat betreft de woning aan de Appelhegge.

4. Relatie met bestaand beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor de kern Amby – het bestemmingsplan Amby 1993 – is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 juli 1994 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 17 februari 1995. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eens in de tien jaren te worden herzien. Daartoe hebben wij een actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen opgesteld, dat erin voorziet dat er uiterlijk in 2013 een actueel bestemmingsplankader voor geheel Maastricht ligt. Gelet op deze wettelijke



actualiseringsplicht is ervoor gekozen om zoveel als mogelijk conserverende bestemmingsplannen op te stellen, d.w.z. bestemmingsplannen die de bestaande toestand regelen en geen nieuwe ontwikkelingen toelaten. Het opstellen van dergelijke conserverende plannen heeft als voordeel dat dit over het algemeen minder tijd in beslag neemt dan het opstellen van zgn. "ontwikkelingsplannen", terwijl voorts het risico op juridische procedures aanmerkelijk geringer is.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds werd aangegeven bevat het nieuwe bestemmingsplan voor Amby desalniettemin twee nieuwbouwmogelijkheden: eenmaal voor de bouw van acht vrijstaande grondgebonden woningen aan de Molenweg en eenmaal voor de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning aan de Appelhegge. Voor het overige is het bestemmingsplan conserverend van aard: de bestaande bebouwing en structuren worden gerespecteerd en zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Voorts bevat het bestemmingsplan de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE), waarbij waardevolle cultuurhistorische en archeologische bebouwing en structuren als zodanig in het bestemmingsplan worden aangewezen en in samenspel met de Erfgoedverordening bescherming verkrijgen.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn van de volgende mensen zienswijzen ontvangen:

- I. de heer A.M.F. Coppes, Hagenstraat 18, 6225 ER Maastricht;
- II. prof. dr. G.R. de Groot en prof. dr. H. Schneider, Ambyerstraat Zuid 79, 6225 AD Maastricht;
- III. de heer R. Puijk ('t Magisch Theatertje) en de heer F. van Kruining (BSO De Boomhut), p/a Molenweg 4, 6225 NC Maastricht;
- IV. familie Limpens, p/a Telegraafstraat 52, 5038 BM Tilburg;
- V. de heer J.J. van den Heuvel en mevrouw G.M.J. van den Heuvel-Bekkers, Westrand 171, 6225 AW Maastricht;
- VI. Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens de heer J.P.M. Stassen, Molenweg 8, 6225 NC Maastricht.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Onderstaand worden de zienswijzen weergegeven en wordt op de inhoud gemotiveerd ingegaan (cursieve tekst).

I. de heer A.M.F. Coppes

a. De heer Coppes verzoekt om een woonbestemming te geven aan een deel van zijn perceel. Dit gedeelte heeft een omvang van ca. 30 x 30 m en is gelegen aan de hoek van de Cypressenhoven en het voetpad dat het perceel van de heer Coppes aan de oostzijde afsluit. In de als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen Inventarisatie is ten onrechte het gehele onbebouwde deel van het perceel van de heer Coppes aangemerkt als historische huisweide, en heeft diens gevolg als "waardevol groenelement" status gekregen in het bestemmingsplan. Het deel van het perceel waarvoor de heer Coppes echter een woonbestemming wenst te verkrijgen heeft nooit deel uitgemaakt van de historische huisweide. De aanduiding "waardevol groenelement" dient voor dit deel van het perceel dan ook te verdwijnen. Voorts heeft de heer Coppes een door het bureau Rein Geurtsen & Partners opgestelde ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd, waarin vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt onderbouwd waarom het bewuste perceelsgedeelte bouwkwavel zou kunnen moeten worden.

Het betreffende perceelsgedeelte aan zuidoostelijke zijde van het perceel van de heer Coppes heeft reeds een woonbestemming, maar biedt geen bouwmogelijkheden. Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan voor Amby is immers een conserverend bestemmingsplan, d.w.z. dat de bestaande bouwmogelijkheden worden gerespecteerd en dat er geen ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen (m.u.v. de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt aan de Molenweg en aan de Appelhegge). Dit betekent overigens niet dat er per definitie geen plaats meer is voor nieuwbouw in Amby. Nieuwe bouwmogelijkheden zijn mogelijk na een uitvoerige planologische belangenafweging, waarbij aandacht wordt besteed aan aspecten van stedenbouwkundige, cultuurhistorische, milieuhygiënische, verkeerstechnische en financiële aard. Na een positieve uitkomst van deze belangenafweging kan medewerking worden verleend aan



het bouwplan in de vorm van een postzegel-bestemmingsplan of een afwijking van het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

De verbeelding van het bestemmingsplan met betrekking tot de begrenzing van de huisweide zal worden aangepast conform de door de heer Coppes ingediende schets. Als gevolg hiervan verdwijnt de aanduiding "waardevol groenelement" voor dat deel van het perceel waarvoor de heer Coppes om een woonbestemming verzoekt.

Het door het bureau Rein Geurtsen & Partners opgestelde rapport zal door het college van burgemeester en wethouders worden beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat er geen stedenbouwkundige belemmeringen bestaan om ter plaatse een bebouwingsmogelijkheid in het leven te roepen en er voorts ook vanuit andere vakgebieden geen sprake is van bezwaren tegen een dergelijke ontwikkeling, en ook de financiële uitvoerbaarheid c.q. exploitatie gewaarborgd is, dan zullen burgemeester en wethouders in overleg met de heer Coppes c.q. een andere ontwikkelaar de planologische procedure in gang zetten tot verwezenlijking van het bouwplan aldaar. Deze bouwmogelijkheid zal echter niet in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan voor Amby worden opgenomen: dat zou de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor Amby te lang vertragen en het zou geen recht doen aan het conserverende karakter van dit bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond voor zover het betreft de aanduiding als "waardevol groenelement" van het bewuste zuidoostelijke deel van het perceel. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op het opnemen van een bouwmogelijkheid op dit perceelsgedeelte is de zienswijze niet gegrond. In het onderhavige bestemmingsplan zal hiervoor in ieder geval geen bouwmogelijkheid worden opgenomen. Burgemeester en wethouders zullen nader onderzoeken of woningbouw ter plaatse op bezwaren stuit. Indien blijkt dat woningbouw ter plaatse niet op overwegende bezwaren stuit kan een afzonderlijke planologische procedure ter verwezenlijking van bebouwing aldaar worden doorlopen.

b. Verzocht wordt om de begrenzing van het plangebied ten noorden van de Hagenstraat in geringe mate in noordelijke richting op te schuiven. Vroeger lag daar de huisweide van de Hagenhof. Gevreesd wordt dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de Hagenhof verder ingesloten dreigt te raken. Verder is de overloop van de straatkolken ca. 10,00 m van de vroegere huisweide gepland. Dit betekent dat de te smalle groenstrook grotendeels zal bestaan uit een diepe sleuf ter breedte van deze weide.

Ten noorden van de Hagenstraat is de woonwijk Ambyerveld geprojecteerd. Daartoe is in het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld een uit te werken woonbestemming opgenomen. Deze is ter plaatse van kracht sinds 2003, toen het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd, en is onherroepelijk. Burgemeester en wethouders zijn wettelijk verplicht deze bestemming uit te werken. De desbetreffende uitwerking heeft echter nog niet plaatsgevonden, maar zal hoogstwaarschijnlijk nog in de loop van 2012 worden opgepakt. Gelet op de ligging van de uit te werken woonbestemming kan de begrenzing van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Amby niet richting noorden worden opgeschoven. Sterker nog: de begrenzing zoals in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen strookt niet met de begrenzing van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld. Als gevolg hiervan zal de begrenzing zelfs nog iets verder in zuidelijke richting opschuiven, parallel aan en op een afstand van ongeveer 4,00 m tot de Hagenstraat. In de groenstrook ten noorden van de Hagenstraat (dus binnen het plangebied van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld) is inderdaad een berg-/bezinkbassin voorzien. In het kader van de planologische uitwerking van de bestemming "uit te werken woondoeleinden" van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld – die voorzien is in de loop van 2012 – kan tegen de situering van dit berg-/bezinkbassin bezwaar worden gemaakt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

II. prof. dr. G.R. de Groot en prof. dr. H. Schneider

a. Een pand via het bestemmingsplan aan te wijzen als gemeentelijk monument zonder gebruik te maken van de procedure van de Monumentenwet is niet onproblematisch. De consequenties van een dergelijke aanwijzing zouden daarom niet verder mogen gaan dan de redenen voor de bescherming als monument vereisen. De aanwijzing als dominant bouwwerk betekent dat zowel het interieur als het exterieur van het gebouw bescherming genieten. In de algemene richtlijnen voor onderhoud van dergelijke gebouwen staat vermeld: "Bij interieurs dienen authentieke onderdelen en de oorspronkelijke indeling zoveel mogelijk in tact te blijven." Het is niet helder welke beperkingen de aanwijzing van het object Ambyerstraat Zuid 79 als dominant



bouwwerk tot gevolg hebben. In de op het betreffende object betrekking hebbende bijlage worden immers uitsluitend elementen van het exterieur (het bouwwerk) beschreven. Om die reden is de bescherming van exterieur en interieur niet proportioneel. Het beschermingsregime dient niet verder te gaan dan de bescherming van de relevante elementen nodig maakt. Dit vereist enerzijds een nuancering van het beschermingsregime en anderzijds een uitermate zorgvuldige beschrijving van de te beschermen elementen. Zowel het ene als het andere ontbreekt in het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan.

Het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is niet in de Monumentenwet geregeld. Het betreft een gemeentelijke bevoegdheid die doorgaans is vastgelegd in de gemeentelijke monumentenverordening. De aanwijzing tot gemeentelijk monument vindt dan plaats via een afzonderlijke aanwijzingsprocedure per (aspirant-)monument, met bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

In Maastricht is gekozen voor de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE), waarbij het gemeentelijk cultuurhistorisch erfgoed wordt beschermd middels een samenspel tussen het bestemmingsplan en de Erfgoedverordening (de Maastrichtse monumentenverordening): in het bestemmingsplan worden objecten aangewezen tot bijvoorbeeld dominant bouwwerk of waardevol cultuurhistorisch element, en in de Erfgoedverordening wordt bepaald dat als zodanig aangewezen objecten de status van gemeentelijk monument hebben.

Elk object binnen het plangebied dat in het kader van het MPE een bijzondere status heeft gekregen is in het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan onderwerp van cultuurhistorisch onderzoek geweest. Daarbij is het interieur van objecten niet onderzocht en beschreven, waarbij overigens dient te worden vermeld dat ook bij de inventarisatie van rijksmonumenten het interieur niet wordt onderzocht. Het resultaat van dit cultuurhistorisch onderzoek is het deelrapport "Inventarisatie", dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan.

Het MPE voorziet – in tegenstelling tot de bescherming van rijksmonumenten – wel in een onderverdeling in beschermingscategorieën. In het geval van gebouwen is er een onderverdeling gemaakt tussen "dominante bouwwerken" en "kenmerkende bouwwerken". Bij dominante bouwwerken worden zowel exterieur als interieur beschermd, terwijl bij kenmerkende bouwwerken alleen het exterieur wordt beschermd, waarbij in de inventarisatie wordt aangegeven welke zijden van het exterieur bescherming genieten. Bij rijksmonumenten daarentegen is er altijd sprake van een integrale bescherming van exterieur en interieur. Voorts wordt in de inventarisatie door middel van algemene richtlijnen en op het object gerichte specifieke richtlijnen uitgewerkt welke te beschermen elementen van groot bouw- en cultuurhistorisch belang zijn en hoe daarmee in de toekomst dient te worden omgegaan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

b. De beschrijving van de van belang zijnde elementen van het exterieur van het pand is op diverse punten zeer gebrekkig en gedeeltelijk foutief. Een zorgvuldigere beschrijving dient met het oog op de te beschermen elementen te worden gerealiseerd.

De datering van het pand is vaag. Het hoofdhuis (de villa) is gebouwd in 1905, de grote schuur dateert vermoedelijk uit 1860. De bijgebouwen aan de linkerzijde zijn in 1955 gebouwd. Door het niet vermelden van de gebouwen aan de linkerzijde is niet helder of deze al dan niet onder het beschermingsregime zouden vallen. Aangekend zij voorts dat de grote schuur uit 1860 in 1955 een zeer ingrijpende verbouwing heeft ondergaan.

De tekst in de inventarisatie wordt overeenkomstig aangepast. De bijgebouwen uit 1955 aan de linkerzijde van de villa worden van het beschermingsregime uitgesloten.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

c. Het is onjuist dat de voordeur een glas-in-lood bovenlicht heeft. Het bovenlicht bestaat uit een houten framework met gekleurd glas.

De tekst in de inventarisatie wordt overeenkomstig aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

d. Vermeld wordt dat het huis een natuurstenen waterlijst en vensterdorpels heeft. De waterlijst bestaat echter niet uit natuurstenen elementen. Een gewijzigde beschrijving van deze inderdaad interessante en



derhalve wellicht beschermingswaardige waterlijst dient daarom te worden opgenomen. De vensterdorpels zijn niet uit natuursteen vervaardigd; het betreft hier een soort cementconstructie.

De tekst in de inventarisatie wordt als volgt aangepast: "Donkerrode baksteen; de gevels rusten op een plint van breuksteen. In de zijgevels en in het middenrisaliet van de voorgevel is het metselwerk versierd met terugliggende horizontale stroken: om de vier lagen is een metsellaag ca. 5 cm verdiept teruggelegd. De waterlijst en vensterdorpels zijn van kunststeen vervaardigd; de achtergevel van het woonhuis is gepleisterd en geel geschilderd. De grote schuur is opgetrokken uit lichtrode/grijze baksteen."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

e. Van het balkon (aangenomen wordt dat hiermee het balkon van de villa wordt bedoeld, gelet op het feit dat ook de schuur een balkon heeft) wordt in de inventarisatie ook gesteld dat het uit natuursteen is gebouwd. Het balkon is echter uit gewapend beton vervaardigd.

De tekst in de inventarisatie wordt als volgt aangepast: "Aan de voorzijde van de villa bevindt zich een balkon dat rust op twee gegoten kunststenen kraagstenen. Op de balkonplaat staat een hekwerk met verticale spijlen. Alleen aan de voorgevel zijn de vensters van luiken voorzien; in de voorgevel staat de naam van het complex 'Huize' en 'Ravecamp' verdeeld over de twee topgevels. In de nok van deze topgevels zijn twee kleine ronde vensters aangebracht."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

f. De beschrijving van het pand maakt melding van "dichte begroeiing rondom; oprit en hekken aan de straat." Vermeld zij dat één hek aan de straat staat en een tweede hek ettelijke meters richting huis is gepositioneerd om het inrijden op de oprit te vergemakkelijken. Ook op dit punt zou de beschrijving preciezer moeten worden opgesteld. Het is overigens ook niet helder of dit element van de beschrijving impliceert dat ook de begroeiing onder het beschermingsregime valt. Hetzelfde geldt voor het vermelde hekwerk.

Dit onderdeel van de inventarisatie komt deels te vervallen. De tekst in de inventarisatie wordt als volgt aangepast: "Één hek staat aan de straat en tweede hek is ettelijke meters richting huis gepositioneerd." De hekwerken vallen daarmee onder de bescherming van het MPE, de begroeiing is daarentegen uitgesloten van bescherming.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

g. De beschrijving maakt geen melding van de stal die zich achter de schuur bevindt. Impliceert zulks dat dat gedeelte van de bebouwing niet onder het beschermingsregime valt? Dat zou de voorkeur genieten, omdat de betreffende stal nog dringend ingrijpende renovatie nodig heeft, onder meer vanwege de verwijdering van het asbesthoudende dak. Indien daarvoor geen beschermingsregime zou gelden dient dit duidelijk in de inventarisatie te worden aangegeven.

In de inventarisatie zal worden opgenomen dat de stal aan de achterzijde van de schuur uitgesloten is van bescherming.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

h. De huidige bestemming van het pand is een gemengde, hoewel de gebouwen momenteel feitelijk slechts voor bewoning worden gebruikt. Het handhaven van een gemengde bestemming is van groot belang om te verzekeren dat in de toekomst geen ingrijpende veranderingen behoeven te worden aangebracht. Het is niet duidelijk of de aanduiding "dominant bouwwerk" een verandering van de gebruiksmogelijkheden met zich brengt. In elk geval is een dergelijke wijziging onwenselijk. De oorspronkelijke "hoevebestemming" impliceert ook dat het pand van oudsher een gemengde bestemming had.

De voor het betreffende perceel in het vigerende bestemmingsplan Amby 1993 opgenomen functies worden in het onderhavige, nieuwe bestemmingsplan Amby overgenomen. De aanduiding "dominant bouwwerk" heeft geen gevolgen voor de toegelaten functies ter plaatse; deze aanduiding heeft als oogmerk het garanderen



dat de bestaande bouwhistorische waarden van het object gehandhaafd blijven en beperkt zich daarbij louter en alleen tot ruimtelijke c.q. bouwkundige kenmerken.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

i. Het valt op dat het bestemmingsplan geen aandacht besteedt aan de mate waarin beschermde panden in de toekomst kunnen worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot bijvoorbeeld energievoorzieningen door middel van bijvoorbeeld zonnecollectoren of andere milieuvriendelijke ingrepen. In het licht van de wenselijkheid van een streven naar een duurzame ontwikkeling zou dat passend zijn.

De aanpassing van beschermde historische panden aan nieuwe ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid kent zijn eigen specifieke problematiek. In de toelichting zal onder paragraaf 6.11 (Duurzaamheid) de volgende tekst worden opgenomen: "Om de energieduurzaamheid van gebouwen te verbeteren worden in de hedendaagse bouwpraktijk standaardoplossingen toegepast zoals dubbel glas en dikke isolatiepakketten voor gevels en het dak. Het doorvoeren van deze standaardoplossingen kan echter ernstige gevolgen hebben voor de technische staat en de uitstraling van historische gebouwen. Door de constructiewijze van de meeste oude panden ontstaan bij het naderhand isoleren koudebruggen, plekken in de constructie waar kou van buiten naar binnen wordt geleid c.q. warmte van binnen naar buiten wordt geleid. Isolatie leidt dan tot condensvorming, hetgeen ernstige schade kan opleveren zoals rottende houten balken en roestende gevelankers alsmede vorstschade aan steen. Zo kan een gebouw, dat misschien al honderden jaren in een prima conditie verkeerde, in enkele jaren teniet gaan. Naast technische schade leiden standaard energiebesparende maatregelen dikwijls ook tot monumentale schade. Zo past het isolatieglas doorgaans niet in historische ramen, waardoor deze vaak vervangen moeten worden, terwijl ramen vaak een wezenlijk onderdeel vormen van de karakteristieke waarde van een monument. Het doorvoeren van energiebesparende maatregelen leidt dan ook dikwijls op weerstand vanuit een oogpunt van monumentenzorg en/of welstand, waardoor de realisatie van klimaatdoelstellingen in de praktijk vaak neerkomt op een keuze tussen het milieu en het monument.

Het toepassen van zonnecollectoren, dubbel glas of het isoleren van daken of muren is bij historische panden dus niet altijd mogelijk zonder de monumentale kwaliteit aan te tasten. In dat geval is wellicht een ander pakket aan maatregelen voor energieduurzaamheid denkbaar. Om de historische bebouwing energieduurzamer te krijgen zonder verlies van monumentale waarden en technische (gevolg)schade dient te worden gezocht naar verantwoorde oplossingen die rekening houden met de specifieke kenmerken en eigenschappen van het historische gebouw zelf. Het resultaat van de combinatie van maatregelen en de effecten die deze combinatie teweegbrengt dienen hierbij leidend te zijn en niet de afzonderlijke maatregelen op zich. Uit de praktijk is gebleken dat het maatregelenpakket goed op elkaar moet zijn afgestemd: het toepassen van bijvoorbeeld gevelisolatie heeft weinig energetisch effect indien er te weinig aan kierdichting van historische gebouwen wordt gedaan. Het doorvoeren van verantwoorde energieduurzame maatregelen in historische gebouwen betekent dan ook maatwerk. Op basis van rendement is het aan te bevelen om de werkzaamheden aan de zwakste schakel in de energiehuishouding van het object als eerste aan te pakken, waarbij altijd rekening dient te worden gehouden met de fysieke gevolgen van technische ingrepen voor de monumentale waarden van een historisch pand op korte en langere termijn en wat de gevolgen zijn voor de beeldkwaliteit van het historisch object."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

j. Het bestemmingsplan bevat geen kwalificatie voor de weide die – gezien vanaf de straat – rechts naast het huis ligt. Deze weide maakt deel uit van de zogenaamde groene wig die van het heuvelland richting Geusselt verloopt. Het zou passend zijn deze wig uitdrukkelijk in het bestemmingsplan als zodanig op te nemen.

De gehele zgn. groene wig is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch met waarden." Deze bestemming doet enerzijds recht aan het overwegend agrarische grondgebruik van deze strook en anderzijds – de toevoeging "met waarden" heeft hierop betrekking – de ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken (geen gebouwen zijnde) tot een hoogte van 1,5 m worden opgericht, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de openbare verlichting, die maximaal 10 m hoog mogen zijn. Het behoud van het groene karakter van deze zone is zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht daarmee gewaarborgd. Het uitdrukkelijk als groene wig aanmerken van deze strook in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan levert dan ook geen meerwaarde op.



Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

k. Het is onvoldoende duidelijk of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met het feit dat onder het achterste gedeelte van de hierboven vermelde weide vermoedelijk een Merovingisch grafveld ligt.

Het Merovingische grafveld is aangetroffen tijdens de aanleg van de Jonker Ravestraat direct ten noorden van de bewuste weide. Als gevolg hiervan is de vindplaats aangemerkt als archeologische zone A, waarbij zowel ter plaatse van de vindplaats als binnen een zone van 50 meter daaromheen voor grondverzet dieper dan 40 cm een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

III. de heer R. Puijk en de heer F. van Kruining

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de functie en uitstraling die 't Magisch Theatertje en de bijbehorende buitenschoolse opvang aan de Molenweg 4 voor de stad Maastricht in het algemeen en voor de wijk Amby in het bijzonder hebben.

In de toelichting zal in paragraaf 4.3 (Functionele aspecten, onder het kopje voorzieningen en recreatie) de volgende tekst worden opgenomen: "Alhoewel niet binnen het plangebied gelegen, maar wel deel uitmakend van Amby, bevinden zich aan de Molenweg 4 twee belangrijke voorzieningen die zowel in de wijk als daarbuiten een belangrijke functie vervullen. Het betreft hier enerzijds de culturele voorziening 't Magisch Theatertje en anderzijds de buitenschoolse opvang De Boomhut."

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

IV. familie Limpens

De familie Limpens, bij monde van mevrouw K. Geuskens-Limpens en mevrouw M. Limpens, maakt bezwaar tegen de bestemming van het bij de familie in bezit zijnde perceel op de hoek Westrand-Severenstraat. De betreffende bestemming "Groen" met de nadere aanduiding "waardevol groenelement" beperkt het gebruik, de aanwending en de toekomstmogelijkheden van het betreffende perceel. Alleen vanuit een bovenaanzicht is er sprake van een aaneensluitend groengebied zoals aangegeven op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding. Het "historische", eventueel waardevolle groengebied was vele malen groter en is al geruime tijd geleden herverkaveld en beschikbaar gesteld voor o.a. woningbouw. Het nu nog resterende deel laat zich op geen enkele wijze nog herleiden tot dit authentieke cultuurhistorische erfgoed, vooral waar het betreft het onderhavige perceel. Het weiland heeft geen eigenstandige kenmerken die herkend kunnen worden als zijnde van historisch, stedenbouwkundig of architectonisch belang. Pas ter hoogte van het kasteel krijgt het groen mogelijk cultuurhistorische betekenis. Verzocht wordt dan ook om het betreffende weiland niet op te nemen als waardevol groenelement.

Het perceel heeft cultuurhistorische waarde gelet op het feit dat het deel uitmaakt van het ensemble, bestaande uit de zone met agrarisch karakter tussen de Westrand en de kasteelboerderij Severen enerzijds en de kasteelboerderij zelf anderzijds. Deze waarde is ook zichtbaar vanaf de hoek Westrand-Severenstraat. Het feit dat dit groengebied vroeger veel groter was en dus al op verschillende plakken is aangetast is geen argument om de cultuurhistorische waarde van het resterende deel niet te waarderen c.q. als "waardevol groenelement" aan te wijzen. De primaire bestemming "Groen" maakt de ontwikkeling van woningbouw of andere ontwikkelingen ter plaatse al niet mogelijk. Ook het bestemmingsplan Amby 1993 stond bouwmogelijkheden ter plaatse niet toe. De aanduiding "waardevol groenelement" levert daarmee ook geen onevenredige bijkomende beperkingen op.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

V. de heer J.J. van den Heuvel en mevrouw G.M.J. van den Heuvel-Bekkers



Als gevolg van het Tracébesluit met betrekking tot de A2 is een traject in gang gezet dat tot doel heeft ongeveer een derde van de bij de heer en mevrouw van den Heuvel in bezit zijnde gronden te onteigenen. Deze gronden zijn gelegen buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Amby. De betreffende, te onteigenen gronden worden, zoals ook een groot deel van de overige in het bezit van de heer en mevrouw van den Heuvel zijnde gronden, gebruikt ten behoeve van een paardenfokkerij, specifiek in de vorm van weiland. Op het – na onteigening – resterende eigendom is het nog slechts ten dele mogelijk om de tot nu toe gebezigde activiteiten uit te voeren, enerzijds als gevolg van het feit dat er onvoldoende weiland resteert en anderzijds omdat nieuwe wetgeving en gewijzigde marktontwikkelingen een andere vorm van huisvesting voor de dieren vereisen.

Als gevolg hiervan zijn de heer en mevrouw van den Heuvel voornemens om de huisvesting van de bestaande paardenfokkerij ingrijpend te wijzigen. De desbetreffende plannen voorzien in de sloop van de huidige vrijstaande paardenstal en het oprichten van nieuwe gebouwen ten behoeve van de fokkerij. Daarbij wordt een carré-achtige opstelling van de nieuw te realiseren bebouwing beoogd, die qua vorm en omvang aansluit bij de naastgelegen hoeve Waterrijk.

De in het onderhavige bestemmingsplan Amby opgenomen begrenzing van de bestemming 'Wonen' maakt een dergelijke voorgestane ontwikkeling echter onmogelijk, gelet op het feit dat het bestemmingsvlak te klein is om daarbinnen de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren. Derhalve wordt ook verzocht om vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse.

Het verzoek van de heer en mevrouw van den Heuvel heeft betrekking op een omvangrijke uitbreiding van de bestaande bebouwing binnen de grotendeels onbebouwde zone tussen de Westrand en Ambyerstraat enerzijds en het tracé van de A2 en A79 anderzijds. Het gaat daarbij om een verdrievoudiging van de bestaande bebouwing, die gevolgen heeft voor het open karakter van het gebied. Deze grootschalige uitbreiding vindt plaats ten behoeve van een bedrijfsmatige functie, terwijl de vigerende bestemming 'Wonen' is. E.e.a. heeft tot gevolg dat niet meer van een overwegende woonbestemming ter plaatse kan worden gesproken: de door de heer en mevrouw van den Heuvel gewenste ontwikkeling heeft tot gevolg dat de betreffende gronden een overwegend bedrijfsmatig gebruik zullen hebben, als gevolg waarvan de woonbestemming dient te vervallen ten gunste van een agrarische bedrijfsbestemming die ter plaatse specifiek paardenfokkerij c.q. –houderij toelaat. Gelet op de grote omvang van de wijziging van het vigerende planologische regime die hiervoor benodigd is alsmede het late tijdstip van de indiening van dit voorstel – pas tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan – dient te worden geconcludeerd dat het onderhavige bestemmingsplan Amby niet het aangewezen planologische instrument is om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zij verwezen naar hetgeen reeds in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel aan de orde is gekomen: als gevolg van de wettelijke actualiseringsplicht worden nieuwe planologische ontwikkelingen zoveel mogelijk in specifiek daarop toegesneden ontwikkelingsbestemmingsplannen mogelijk gemaakt, om de reguliere actualisering van bestemmingsplannen onbelemmerd doorgang te laten vinden.

Het onderhavige initiatief van de heer en mevrouw van den Heuvel zal door burgemeester en wethouders integraal worden getoetst en beoordeeld en, indien deze toetsing en beoordeling daartoe aanleiding geven, zal deze ontwikkeling door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt. De gewenste ontwikkeling zal in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan Amby echter niet mogelijk worden gemaakt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond, met dien verstande dat aan dit initiatief middels het vast te stellen bestemmingsplan Amby geen medewerking zal worden verleend. Het initiatief zal daarentegen door burgemeester en wethouders integraal worden getoetst en beoordeeld en, indien hiertoe aanleiding bestaat, zal de door de heer en mevrouw van den Heuvel gewenste ontwikkeling door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt.

VI. Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens de heer J.P.M. Stassen

De heer Stassen heeft binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Amby een perceel grond in eigendom, met daarop een opstal welke gebruikt wordt voor opslagdoeleinden. In het ontwerp van het bestemmingsplan Amby is het perceel bestemd als 'Agrarisch'. Gelet op de bij deze bestemming behorende regels mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Dit zou betekenen dat het bestaande gebouw bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht zou



vallen. Het overgangsrecht is bedoeld voor die gebouwen waarvan de gemeente voorziet dat deze binnen de planperiode van een bestemmingsplan zullen worden verwijderd. Voor het onderhavige gebouw is in het verleden een bouwvergunning aangevraagd en door burgemeester en wethouders ook verleend. De heer Stassen beoogt de opstal te behouden, zodat het ook niet aan de orde is dat de opstal gedurende de planperiode wordt verwijderd. De heer Stassen verzoekt dan ook om het onderhavige gebouw in het vast te stellen bestemmingsplan Amby positief te bestemmen.

Het onderhavige gebouw zal op de verbeelding worden omkaderd met een bouwgrens. In de regels zal in artikel 3 worden opgenomen dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van gebouwen die zijn omgeven door een bouwgrens. Daarmee wordt de onderhavige opstal positief bestemd.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan dienen de navolgende wijzigingen van ondergeschikte aard te worden aangebracht:

- I. In de begripsbepalingen van de regels (artikel 1) ontbreekt een omschrijving van het begrip 'grondgebonden woning', alhoewel binnen het plangebied vrijwel uitsluitend deze woningtypologie is vertegenwoordigd. Derhalve zal in artikel 1 de volgende begripsomschrijving worden opgenomen:
- II. In de begripsbepalingen van de regels (artikel 1) zal de omschrijving van het begrip 'additionele voorzieningen' worden aangepast. In deze omschrijving is een opsomming opgenomen (niet uitputtend) van voorbeelden van additionele voorzieningen. Deze opsomming zal worden uitgebreid met *speelvoorzieningen*.
- III. De reacties in het kader van het overleg over het voorontwerp-bestemmingsplan alsmede de wijze waarop met deze reacties is omgegaan zullen als bijlage in de toelichting worden opgenomen.
- IV. Met betrekking tot woonwagenstandplaatsen is er sprake van een discrepantie tussen regels en verbeelding: in de regels is sprake van een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m, terwijl op de verbeelding staat aangegeven dat er bebouwing in maximaal 1 bouwlaag mag zijn. De verwijzing naar hoogte in de regels zal komen te vervallen. Het nieuwe artikel 12 (Wonen) is als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen.
- V. De regels met betrekking tot de nieuwbouwlocaties binnen het plangebied zullen nader worden gedetailleerd. Voor zover het betreft de acht woningbouwkwavels aan de Molenweg zullen de regels nader worden aangepast aan het door uw raad voor de woonwijk Hagerhof vastgestelde beeldkwaliteitplan en voor zover het betreft de woningbouwkwavel aan de Appelhegge zal nader worden aangesloten bij de ruimtelijke onderbouwing, die tevens als bijlage deel zal gaan uitmaken van de toelichting van het bestemmingsplan. Het nieuwe artikel 12 (Wonen) is als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen.
- VI. Het trapveld aan de Peutgensweg is in het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Dit doet geen recht aan het bestaande gebruik. Het betreffende trapveld zal dan ook de bestemming 'Groen' krijgen. Hetzelfde geldt voor de volkstuintjes aan de Molenweg op de hoek met de Plataanhoven: ook deze gronden zullen de bestemming 'Groen' krijgen.
- VII. De goothoogte van 'bijbehorende bouwwerken' is in het ontwerp van het bestemmingsplan Amby gemaximeerd op 3 m. Gelet op het gewijzigde Bouwbesluit, dat inmiddels een grotere binnenhoogte voor gebouwen voorschrijft, is het aanbevelenswaardig de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken te verruimen. In de regels zal daarom worden opgenomen dat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken 3,5 m mag bedragen.
- VIII. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is op een aantal plaatsen abusievelijk nog sprake van de Woningwet. De term Woningwet zal hier worden vervangen door de term Wabo.



VOLGNUMMER

6. Personeel

N.v.t.

7. Informatie en automatisering

N.v.t.

8. Aanbestedingen

N.v.t.

9. IBOR beheersparagraaf

N.v.t.

10. Financiën

Het kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro is verzekerd als volgt:

1. door middel van de overeenkomst tussen Nouville Ontwikkeling en burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 2008 voor wat betreft de ontwikkeling van acht woningbouwkavels aan de Molenweg;
2. door middel van een overeenkomst tussen de heer M.J.F. Hahnrahts en burgemeester en wethouders voor wat betreft de ontwikkeling van een woningbouwkavel aan de Appelhegge.

Beide overeenkomsten zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

11. Voorstel

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk verklaren;
3. de zienswijzen IIb, IIc, IId, IIe, IIg, IIh, IIi, III en VI gegrond verklaren, de zienswijzen Ib, IIa, IIh, IIj, IIk, IV en V niet gegrond verklaren en de zienswijze Ia deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
4. het bestemmingsplan Amby, met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen, vaststellen;
5. het bestemmingsplan Amby onder codering NL.IMRO.0935.bpAmby-vg01 digitaal vaststellen;
6. bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

12. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit staat gedurende deze periode beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, Burgemeester,

Drs. J.D. Nauta. O. Hoes.

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

Het ontwerp-bestemmingsplan Amby

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER

13. Communicatie richting raad

N.v.t.

Raadsvoorstel



Bijlage 1

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. beroepen aan huis;
- d. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid.
- b. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2' is nieuwbouw toegestaan. Voor deze gronden gelden de bouwregels zoals opgenomen in 12.2.2 resp. 12.2.3.

12.2.2 Hoofdgebouwen binnen aanduiding Nieuwbouw 1

- a. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- b. De op de verbeelding aangegeven bouwgrëns mag niet worden overschreden.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. De bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen.
- f. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- g. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.3 Hoofdgebouw binnen aanduiding Nieuwbouw 2

- a. Alleen een grondgebonden woning is toegestaan.



BIJLAGE

VOLGNUMMER

- b. Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat op gronden met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' garages op een afstand van tenminste 11 m vanaf de aan de weg gelegen perceelsgrens dienen te worden gebouwd.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, indien niet tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, tenminste 3 m te bedragen.
- g. De goothoogte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte nooit meer dan 3,5 m mag bedragen. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- h. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.5 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. Woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- b. Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 15.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 2 m hoger zijn dan de goothoogte.
- e. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in 12.2.4 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de woonwagenstandplaats voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

12.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:

Raadsbesluit



BIJLAGE

VOLGNUMMER

1. De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².
2. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 2. Als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen. Hoofdgebouwen, waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 m of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid.
 3. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 4. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Raadsbesluit



BIJLAGE

VOLGNUMMER

2. De afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 m.
3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
5. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
6. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
7. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. 12.2.4 onder b om bijbehorende bouwwerken maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of – voor zover het hoekgebouwen betreft – de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. 12.2.4 onder c om bijbehorende bouwwerken – voor zover het hoekgebouwen betreft – vóór de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. 12.2.4 onder f ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- g. 12.2.6 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m respectievelijk 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van aan- en/of uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 12.6.1.

Raadsbesluit



BIJLAGE

VOLGNUMMER

12.5.2 Beroepen aan huis

- a. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 2. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is aan en verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende aan-huis-verbonden beroep.
 3. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers en galeries alsmede – voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' – bedrijfsdoeleinden zijn alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 12.6.2.

12.5.3 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een carport of garage, is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 12.6.3.

12.6 Afwijkingen van de gebruiksregels

12.6.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 en toestaan dat een hoofdgebouw, een aan- en/of uitbouw of een (vrijstaand) bijgebouw bij een hoofdgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Inwoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven, en er wordt rekening gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- c. De maximale oppervlakte ten behoeve van bijbehorende bijgebouwen van 80 m² wordt niet overschreden.
- d. Voor zover er sprake is van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw, is dit bijgebouw op niet meer dan 10 m afstand van het hoofdgebouw gelegen.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.6.2 Beroepen aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.2 voor het toestaan van beroepen aan huis in de vorm van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers en galeries alsmede – voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' – bedrijfsdoeleinden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 60 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.



BIJLAGE

VOLGNUMMER

- c. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in de milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

12.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.3, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. Het parkeren kan niet anderszins worden gerealiseerd.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' en 'maximum aantal wooneenheden' wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er worden alleen grondgebonden woningen opgericht.
- b. De woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- c. De woningen worden afgedekt met een plat dak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b is een opbouw in de vorm van een tweede bouwlaag met een plat dak mogelijk voor maximaal 50% van het bebouwd oppervlak van de begane grond.
- e. De hoogte van deze opbouw mag maximaal 6 m bedragen.
- f. De opbouw moet in de voorgevel worden gesitueerd en mag een maximale bouwdiepte hebben van 7 m.
- g. Bijbehorende bouwwerken dienen geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.
- h. De woningen mogen niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
- i. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- j. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. De financiële haalbaarheid moet zijn aangetoond.

Raadsbesluit



BIJLAGE

VOLGNUMMER

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. ,
team Ontwerp , no. ;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan Amby met ingang van 30 mei 2011 tot en met 10 juli 2011 voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze periode zes zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijzen alsmede op grond van ambtshalve overwegingen op onderdelen aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. alle tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen IIb, IIc, IId, IIe, II f, IIg, IIi, III en VI gegrond te verklaren, de zienswijzen Ib, IIa, IIh, IIj, IIk, IV en V niet gegrond te verklaren en de zienswijze Ia deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Amby, met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen, vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Amby onder codering NL.IMRO.0935.bpAmby-vg01 digitaal vast te stellen;
6. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 september 2011.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



BIJLAGE

VOLGNUMMER

14. Communicatie richting college.

N.v.t.

Raadsbesluit



Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. beroepen aan huis;
- d. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid.
- b. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2' is nieuwbouw toegestaan. Voor deze gronden gelden de bouwregels zoals opgenomen in 12.2.2 resp. 12.2.3.

12.2.2 Hoofdgebouwen binnen aanduiding Nieuwbouw 1

- a. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- b. Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

- f. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- g. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.3 Hoofdgebouw binnen aanduiding Nieuwbouw 2

- a. Alleen een grondgebonden woning is toegestaan.
- b. Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken algemeen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken binnen de aanduidingen Nieuwbouw 1 en Nieuwbouw 2 waarvoor bouwregels gelden zijn opgenomen in 12.2.5 resp. 12.2.6, gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, indien niet tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, tenminste 3 m te bedragen.
- g. De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- h. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.5 Bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding Nieuwbouw 1



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen binnen de aanduiding Nieuwbouw 1 gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 11 meter van de aan de openbare weg grenzende perceelsgrenzen en op een afstand van tenminste 3 meter van overige perceelsgrenzen te worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages geldt voorts het bepaalde in sub b van dit lid.
- b. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages mogen in de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd voor zover de garage niet wordt ontsloten via de Molenweg en met dien verstande dat de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens gelijk is aan de afstand van de reeds bestaande garages aan de dwarsstraten van de Molenweg tot de aan de weg gelegen perceelsgrens.
- c. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- d. De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- e. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.6 Bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding Nieuwbouw 2

Voor het bouwen van een- en/of uitbouwen en bijgebouwen binnen de aanduiding Nieuwbouw 2 gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- b. De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- c. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.7 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. Woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- b. Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 15.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 2 m hoger zijn dan de goothoogte.
- e. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in 12.2.4 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de woonwagenstandplaats voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

12.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².
 2. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 2. Als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen. Hoofdgebouwen, waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 m of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid.
 3. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 4. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 2. De afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
 4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
 5. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 6. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 7. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. 12.2.4 onder b om bijbehorende bouwwerken maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of – voor zover het hoekgebouwen betreft – de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

- e. 12.2.4 onder c om bijbehorende bouwwerken – voor zover het hoekgebouwen betreft – vóór de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. 12.2.4 onder f ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- g. 12.2.6 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overschrijdt diensgevolge niet de 80 m².
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. 12.2.8 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m respectievelijk 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van aan- en/of uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 12.6.1.



12.5.2 Beroepen aan huis

- a. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 2. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is aan en verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende aan-huis-verbonden beroep.
 3. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers en galeries alsmede – voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' – bedrijfsdoeleinden zijn alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in 12.6.2.

12.5.3 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een carport of garage, is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 12.6.3.

12.6 Afwijkingen van de gebruiksregels

12.6.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 en toestaan dat een hoofdgebouw, een aan- en/of uitbouw of een (vrijstaand) bijgebouw bij een hoofdgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Inwoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven, en er wordt rekening gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- c. De maximale oppervlakte ten behoeve van bijbehorende bijgebouwen van 80 m² wordt niet overschreden.
- d. Voor zover er sprake is van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw, is dit bijgebouw op niet meer dan 10 m afstand van het hoofdgebouw gelegen.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.6.2 Beroepen aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.2 voor het toestaan van beroepen aan huis in de vorm van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers en galeries alsmede – voor zover op



gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' – bedrijfsdoeleinden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 60 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in de milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

12.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.3, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. Het parkeren kan niet anderszins worden gerealiseerd.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' en 'maximum aantal wooneenheden' wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er worden alleen grondgebonden woningen opgericht.
- b. De woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- c. De woningen worden afgedekt met een plat dak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b is een opbouw in de vorm van een tweede bouwlaag met een plat dak mogelijk voor maximaal 50% van het bebouwd oppervlak van de begane grond.
- e. De hoogte van deze opbouw mag maximaal 6 m bedragen.
- f. De opbouw moet in de voorgevel worden gesitueerd en mag een maximale bouwdiepte hebben van 7 m.
- g. Bijbehorende bouwwerken dienen geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.
- h. De woningen mogen niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
- i. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

- j. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. De financiële haalbaarheid moet zijn aangetoond.

Raadsbijlage

Raadsbijlage

BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

103-2011

