

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	9
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	19
3.1 Het plangebied en omgeving.....	19
4 Planbeschrijving	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Het bouwplan	25
4.3 Stedenbouwkundige kenmerken	23
4.4 Parkeren	27
5 Milieuplanologische aspecten	28
5.1 Water.....	28
5.2 Ecologie	30
5.3 Geluid	31
5.4 Bodem	32
5.5 Externe veiligheid	34
5.6 Luchtkwaliteit	37
5.7 Archeologie.....	38
5.8 Overige milieuhinder	39
5.9 Kabels en leidingen.....	39
6 Het bestemmingsplan	40
6.1 Feitelijke planopzet	40
6.2 Juridische planopzet	40
7 Financiële uitvoerbaarheid	43
8 Handhavingsparagraaf	44
9 Communicatieparagraaf	45
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	45
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	45



Separate bijlagen:

- 1) Rapportage Quicksan ecologische waarden ontwikkelingslocatie Cimbalestraat Maastricht, Ecolyrium, rapportnummer 20-646, d.d. 07.05.2020;
- 2) Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw 8 woningen Rondostraat en Largostraat Maastricht, Lievense, rapportnummer SLM013350.NOT001.NG, d.d. 23.03.2020;
- 3) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Cimbalestraat ong. te Maastricht, Aelmans Eco B.V., rapportnummer E201325.008.R2/HWO, 03.07.2020.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel gelegen tussen de Cimbalestraat, de Rondostraat en de Largostraat in Maastricht acht woningen te realiseren. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2814, 3956 (ged.), 4306 (ged.) en 4326 (ged.). Op het perceel was voorheen een gebouw gesitueerd met op de begane grond een kinderopvang en op de verdiepingen acht appartementen. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het perceel ligt thans braak.

Het betreffende perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West' reeds bestemd tot 'Wonen' en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang', 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c', 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied', 'gestapeld' en 'maximum aantal bouwlagen: 2'.

Het onderhavige bouwplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet binnen het aangeduide bouwvlak past en tevens geen sprake is van gestapelde woningbouw. Het bouwplan voorziet in acht grondgebonden woningen.

Om de realisering van acht nieuwbouwwoningen mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpCimbalestraat-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

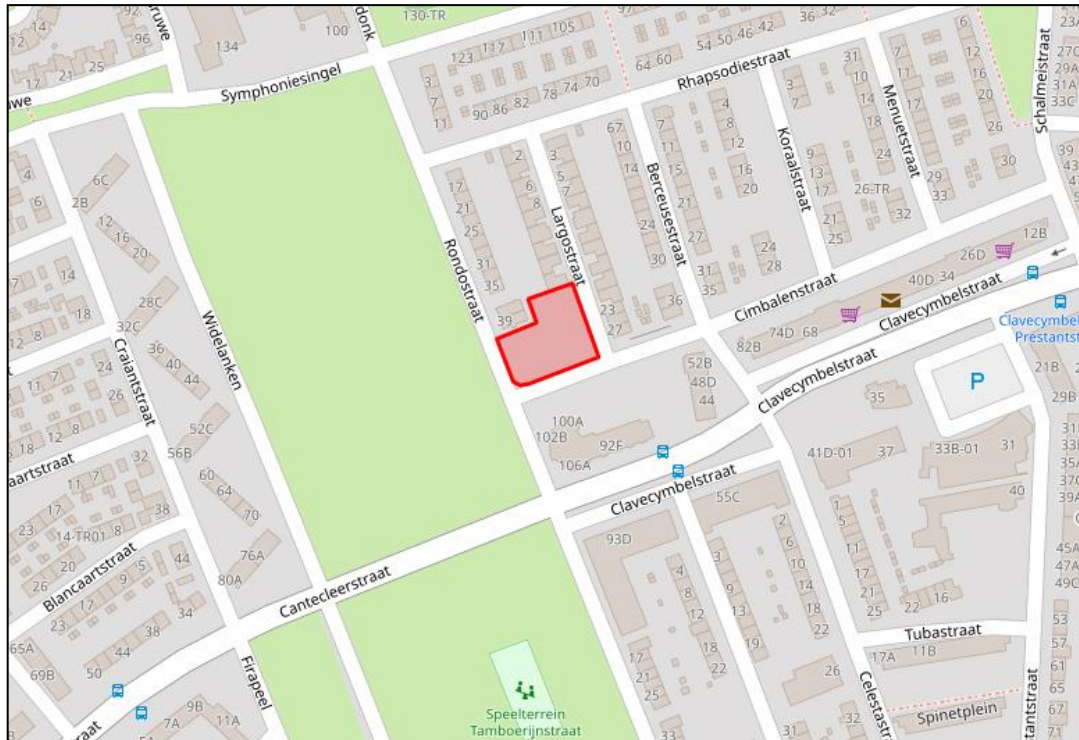
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan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



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Caberg, in het noordwesten van de gemeente Maastricht. Het plangebied is gelegen tussen de Largostraat, de Cimbalenstraat en de Rondostraat en heeft een oppervlakte van 1.783 m². De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2814, 3956 (ged.), 4306 (ged.) en 4326 (ged.). Het perceel is thans braakliggend.

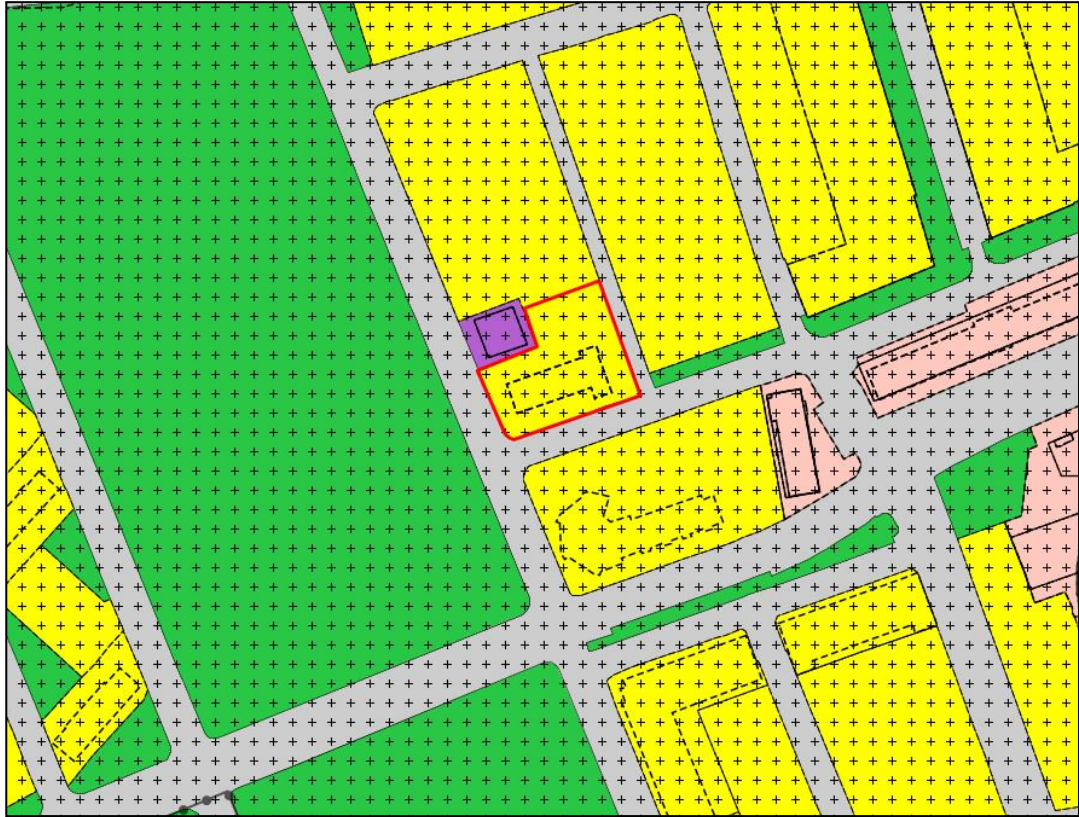
Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.09.2012). Het plangebied is bestemd tot 'Wonen' en voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang', 'gestapeld' en 'maximum aantal bouwlagen: 2'. Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'.

Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



In het navolgende wordt per enkel- en dubbelbestemming beschreven welke functies binnen het onderhavige plangebied zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen;
- wonen in de vorm van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs];
- woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'; (*)
- aan-huis-verbonden beroepen;
- bed & breakfast tot maximaal 2 kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'; (*)
- bedrijven die zijn genoemd in bijlage 4 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand en met uitzondering van geluidsoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen; (*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (*)
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie' en wel alleen in de ter plaatse genoemde categorie(ën); (*)
- kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'; (*)
- recreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'; (*)
- praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'; (*)
- consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid'; (*)
- atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – atelier'; (*)



- een galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – galerie'; (*)
- kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang';
- een poolcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – poolcentrum'; (*)
- opbaarruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – opbaarruimte'; (*)
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen'; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een vrije onderdoorgang; (*)
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'

binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'

Tevens is het plangebied voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'. Een cultuurhistorisch attentiegebied is een gebied dat wordt gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van acht grondgebonden woningen. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn enkel gestapelde woningen toegestaan. Bovendien past het bouwplan niet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwplan is derhalve strijdig met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarin inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarin aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze



toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur op hun grondgebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. In de Wnb wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (de bescherming van beschermde flora en fauna en hun leefgebieden) en gebiedsbescherming (de bescherming van N2000-gebieden).

Onderhavig plan

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Ten oosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. De afstand tussen dit Natura2000-gebied en het plangebied bedraagt circa 5,5 kilometer. Op een afstand van circa 3 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. De mogelijke effecten van het onderhavige plan op de flora en fauna, zowel voor wat betreft soortenbescherming als gebiedsbescherming, is onderzocht middels een Quicksan natuurwaarden en een AERIUS-calcuatie. De resultaten van deze onderzoeken zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

De Europese Kaderrichtlijn water heeft tot doel kaders te stellen voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

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



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

Onderhavig plan

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



De SVIR kent een realiseringparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

De motiveringsplicht is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en betreft de plicht om, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het



mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 8 grondgebonden nieuwbouwwoningen. Op de betreffende locatie zijn in het verleden door woningcorporatie Servatius acht etagewoningen gesloopt. De gronden waarop deze gesloopte etagewoningen waren gesitueerd zijn door Servatius verkocht met zeven woningcontingenten. De achtste woning waarin het onderhavige bouwplan voorziet, wordt gerealiseerd op een stuk grond dat door woningcorporatie Woonpunt en de gemeente Maastricht wordt geleverd. Dit perceel beschikt eveneens over een woningcontingent. Deze gronden samen vormen het onderhavige plangebied. In totaal is er sprake van een herstructurering waarbij acht woningen worden gesloopt en acht woningen worden teruggebouwd. Het totale aantal woningen blijft hiermee per saldo gelijk.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige bouwplan niet kan worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingplan.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

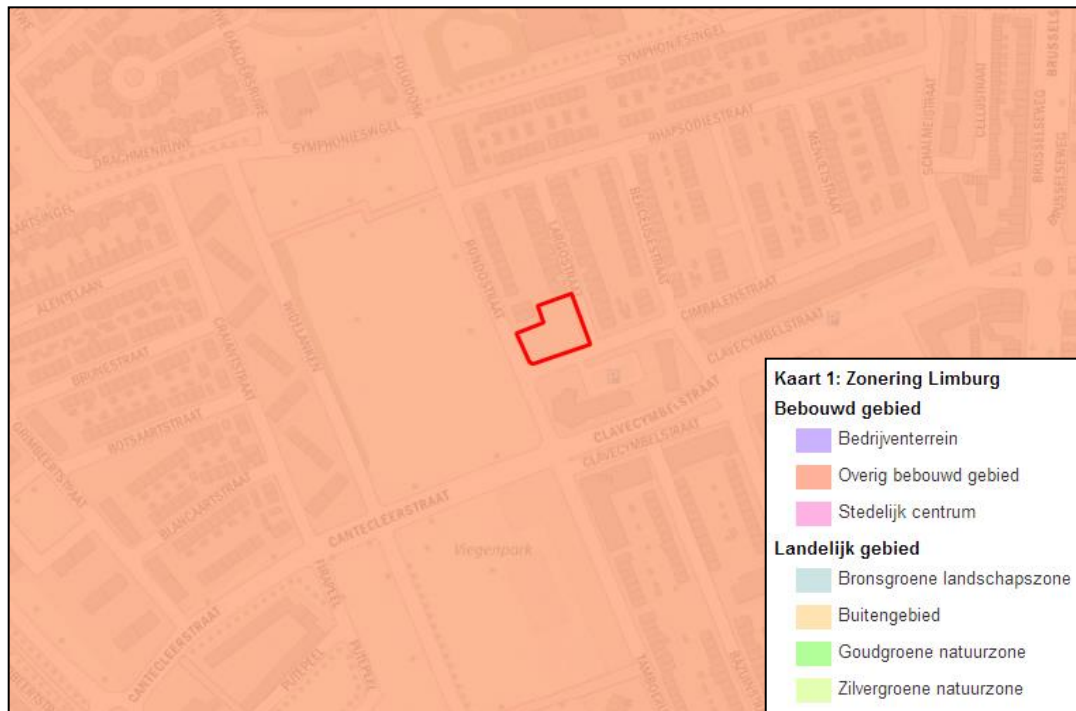


dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

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

Onderhavig plan

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



Zone 'Overig bebouwd gebied'

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

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van acht woningen in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Het POL2014 vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.



Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

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

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

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

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

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie.



Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden.

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

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

Op 21 maart 2019 is per regionaal besluit een tijdelijke versoepeling van de compensatieregeling in werking getreden. Deze tijdelijke versoepeling geldt voor een periode van twee jaar en heeft met name betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Op het onderhavige plan is deze regeling niet van toepassing.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van acht nieuwe woningen in een bestaande woonwijk. Er is sprake van een herstructureringsproject. Op de gronden binnen het plangebied



waren voorheen een kinderopvang en acht etagewoningen (sociale huur) aanwezig. Deze bebouwing is gesloopt en de gronden zijn door de toenmalige eigenaar (woningcorporatie Servatius) verkocht aan de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan. Hierbij is de grond met zeven woningcontingenten verkocht. Tevens wordt door de gemeente Maastricht en woningcorporatie Woonpunt een perceel met één woningcontingent aan de initiatiefnemer geleverd. De woning die op dit perceel aanwezig was, is reeds gesloopt. In totaal zijn er acht woningen gesloopt en worden acht huurwoningen voor het middenprijssegment teruggebouwd. Hiermee blijft het aantal woningen per saldo gelijk.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

In september 2016 is de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020 vastgesteld. Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

Onderhavig plan

In de Woonprogrammering Maastricht is voor de wijk Caberg als doel gesteld dat de herstructurering van de wijk doorgezet dient te worden. De beoogde herstructurering dient gericht te zijn op kwaliteitsverbetering en verdunning van de woningvoorraad. Dit betekent dat woningen die niet meer aan de huidige eisen voldoen worden gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden gebouwd waaraan wel behoefte bestaat. Dit is in de onderhavige situatie het geval: er zijn in totaal acht (gedateerde) woningen gesloopt en er worden acht nieuwe, grondgebonden woningen teruggebouwd. De nieuwe woningen betreffen huurwoningen voor het middenprijssegment. Er is hiermee zowel sprake van kwaliteitsverbetering als verdunning. Het plan is derhalve in overeenstemming met de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020.

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

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

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;



- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

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

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Het plan voorziet in de realisering van acht nieuwe woningen, op een locatie waar in een eerder stadium acht woningen zijn gesloopt. Het betreft een herstructureringsproject waarbij het aantal woningen per saldo gelijk blijft. Er is hierdoor sprake van een inbreidingsproject. In zoverre is het plan in overeenstemming met het uitgangspunt dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030 geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied is met name speerpunt 7 ('versterking en behoud van leefbare buurten') van toepassing op het plangebied. Dit speerpunt wordt hierna kort toegelicht.

Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van acht grondgebonden stadswoningen op het perceel gelegen tussen de Rondostraat, de Cimbalestraat en de Largostraat, in de wijk Caberg. Het plan betreft een inbreidingsproject en is, in zoverre, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.



Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht.

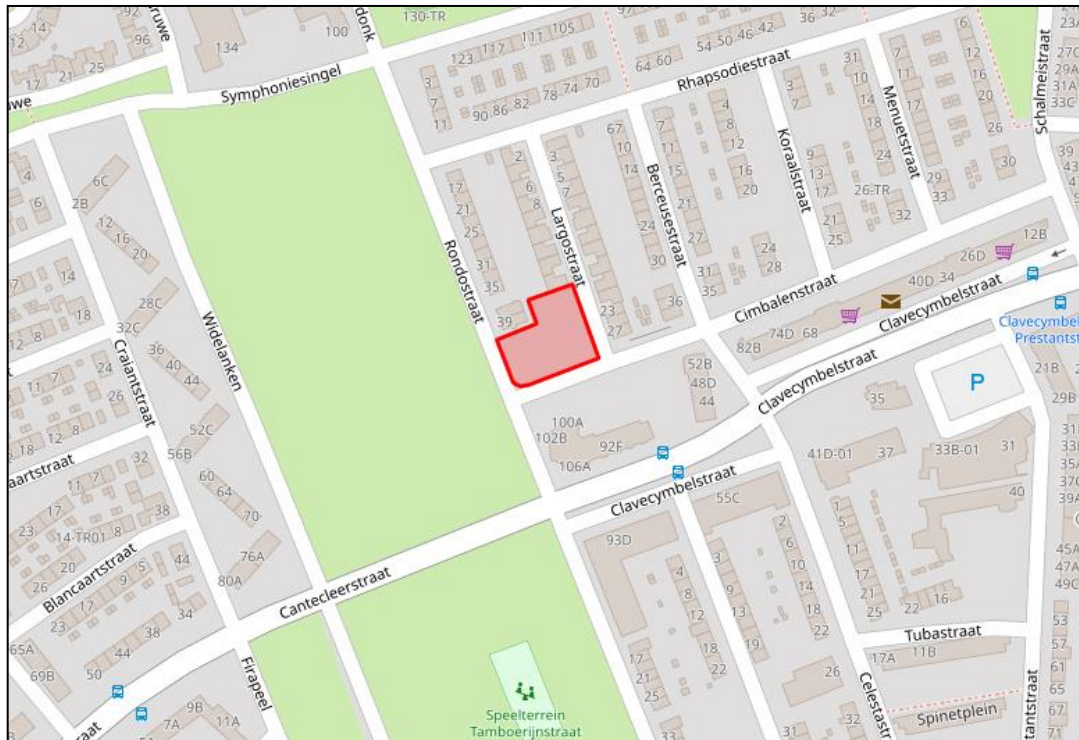


3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is plaatselijk bekend als Cimbalestraat ongenummerd en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2814, 3956 (ged.), 4306 (ged.) en 4326 (ged.) en is gelegen in de wijk Caberg, in het noordwesten van de gemeente Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.783 m². Het perceel is thans braakliggend.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Het plangebied is gelegen in het westelijke gedeelte van Caberg. Ten westen van het plangebied ligt het Parc Montagne en verder ten westen ligt de wijk Malpertuis. Ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 80 meter, ligt Winkelcentrum Caberg. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 320 meter, ligt de Brusselsweg, die een belangrijke verbindingsweg vormt tussen het noordelijke gedeelte van Maastricht en het Belgische Lanaken. Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 75 meter, ligt de Via Regia. Deze weg vormt een belangrijke ontsluitingsweg tussen Maastricht en het ten westen gelegen Veldwezelt (B).

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omkadering weergegeven. De omliggende wegen en voorzieningen zoals in het voorgaande beschreven, zijn middels een gele kleur weergegeven:



De onderstaande afbeelding toont het plangebied, gefotografeerd vanaf de Cimbalenstraat, vanuit zuidoostelijke richting. Op de achtergrond (wit gebouw) is het pand van Kinderopvang 'De Krésj' zichtbaar:



Het plangebied, gefotografeerd vanaf de Cimbalenstraat



De onderstaande afbeeldingen tonen de Cimbalestraat in oostelijke richting en in westelijke richting:



De Cimbalestraat in oostelijke richting, ter hoogte van het plangebied



De Cimbalestraat in westelijke richting, ter hoogte van het plangebied



Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Cimbalestraat, ligt een appartementencomplex (Cimbalestraat 90-94). Dit appartementencomplex bestaat uit acht bouwlagen. Op de onderstaande afbeelding is de noordgevel van dit appartementencomplex weergegeven:



Appartementencomplex Cimbalestraat 90-94

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Rondostraat. De navolgende afbeeldingen tonen de Rondostraat in noordelijke richting en in zuidelijke richting:



De Rondostraat in noordelijke richting





De Rondostraat in zuidelijke richting

3.2 Stedenbouwkundige kenmerken

Het plangebied bestaat thans uit een braakliggend perceel aan de rand van de wijk Caberg. Ten noorden en ten oosten van het plangebied heeft in het recente verleden nieuwbouw plaatsgevonden. Hierdoor is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd. Het plangebied vormt hierdoor een 'blinde vlek' in de bebouwingsstructuur. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Cimbalestraat, ligt een appartementencomplex dat uit acht bouwlagen bestaat. Ten westen van het plangebied vormt het Parc Montagne een bebouwingsvrije zone, die de wijken Malpertuis en Caberg van elkaar scheiden.

De genoemde woningen die zich ten noorden en ten oosten van het plangebied bevinden betreft een mix van twee-onder-één-kapwoningen bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak en twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen bestaande uit drie bouwlagen, die zijn afgewerkt met een plat dak.

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de woningen die ten noorden en ten oosten van het plangebied (aan de Largostraat) zijn gelegen:



Impressie woningen Largostraat (1)



Impressie woningen Largostraat (2)

Het onderhavige bouwplan (zie volgend hoofdstuk) bestaat uit zes geschakelde woningen, bestaande uit drie bouwlagen die worden afgewerkt met een plat dak en twee twee-onder-één-kapwoningen, bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak. hiermee sluit het bouwplan aan op het bebouwingsbeeld van de omgeving.



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Door Verheij Architecten is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van acht woningen binnen het onderhavige plangebied. In de navolgende paragrafen wordt het bouwplan beschreven aan de hand van enkele impressies van het bouwplan.

4.2 Het bouwplan

Het bouwplan voorziet in zes geschakelde woningen, in twee rijen van drie woningen. Deze woningen worden gebouwd in drie bouwlagen en afgedekt met een plat dak. Daarnaast worden twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden gebouwd in twee bouwlagen en afgedekt met een zadeldak.

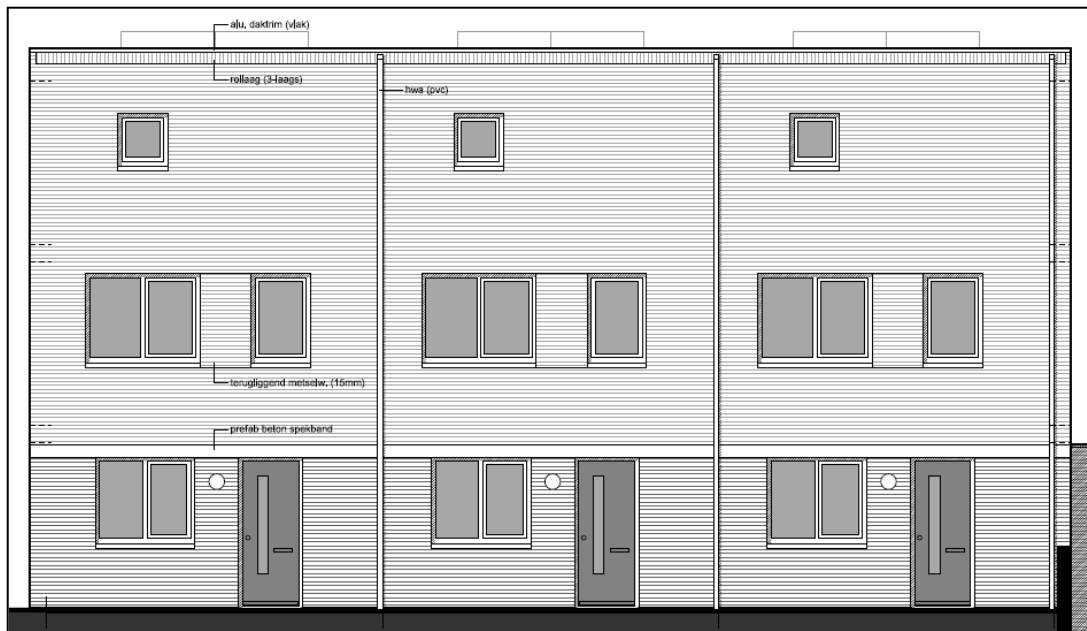
Op de onderstaande 3D-impressie is het bouwplan weergegeven vanuit zuidoostelijke richting. De nieuwe woningen zijn middels een rode kleur weergegeven:



3D-impressie bouwplan (bron: Verheij Architecten)



De geschakelde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van circa 9 meter. Deze woningen beschikken over een achtertuin met een berging. De onderstaande afbeelding toont de voorgevels van drie van deze geschakelde woningen:



Voorgevels drie geschakelde, drielaagse woningen (bron: Verheij Architecten)

Aan de noordoostzijde van het plangebied worden twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Deze woningen beschikken (als optie) over een garage langs de zijgevel van de woningen. De woningen hebben een goot- en bouwhoogte van circa 5,8 respectievelijk circa 11,3 meter. Deze woningen beschikken over een achtertuin.

De onderstaande afbeelding toont de voorgevels van de twee twee-onder-één-kapwoningen:



Voorgevels twee-onder-één-kapwoningen (bron: Verheij Architecten)

4.3 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017'. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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

Onderhavig plan

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

Volgens de 'Parkeernormen 2017' van de gemeente Maastricht geldt in de C-zone voor de categorie 'woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 110 m²' een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Het bouwplan voorziet in de realisering van 6 drielaagse woningen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 110 m². De twee twee-onder-één-kapwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van minder dan 110 m². Voor woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 60 m² en 110 m² geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In totaal komt het benodigde aantal parkeerplaatsen op $((6 \times 1,9) + (2 \times 1,7) = 14,8)$ 15 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet in zes parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige negen parkeerplaatsen dienen worden ingevuld in het openbaar gebied rondom het plangebied. Ruimtelijk gezien is er binnen deze herstructureringslocatie meer ruimte vrij te maken voor de aanleg van parkeerplaatsen. In het omliggende openbaar gebied is sprake van een groot aantal parkeerplaatsen (met name langs de Cimbalestraat en de Rondostraat) en een lage bezettingsgraad. Er is derhalve sprake van voldoende beschikbare parkeergelegenheid in een straal van 150 meter rondom het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de Parkeernormen 2017 van de gemeente Maastricht.

Voorts dient te worden vermeld dat er sprake is van een verbetering van de parkeersituatie ten opzichte van de situatie voorheen. Voorheen was er sprake van acht woningen en een kinderopvang binnen het plangebied. Destijds vond het parkeren van zowel de woningen als de kinderopvang volledig plaats binnen het openbaar gebied. Omdat in de toekomstige situatie zes parkeerplaatsen bij de woningen op eigen terrein worden gerealiseerd, is er sprake van een vermindering van de parkeerdruk.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Het onderhavige plan heeft een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m², waardoor de watertoets niet hoeft te worden doorlopen.

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten op de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op de riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimte gerelateerde 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.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur.



Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder andere aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop dit vorm zal krijgen.

Afvalwater

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. In de directe nabijheid liggen gemengde rioleringen. Voor de initiatiefnemer wordt verwacht dat een afwateringsplan wordt opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoeveel huishoudelijk afvalwater en hemelwater vrijkomt bij de voorgenomen ontwikkeling. Bij de gemeente Maastricht dient een rioolaansluiting te worden aangevraagd.

Hoewel binnen het plangebied in het (recente) verleden sloop van bebouwing heeft plaatsgevonden, neemt de verharde oppervlakte toe als gevolg van het bouwplan. Op basis van de toename van het verhard oppervlak dient het hemelwater te worden verwerkt. Daarvoor worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Conform de eisen van het Waterschap Limburg en de gemeente Maastricht dient voor het plangebied rekening te worden gehouden met een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25, 35 mm in 45 minuten). Voorts dient een doorkijk te worden gegeven naar een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100, 45 mm in 30 minuten).

De volgende trits wordt gehanteerd:

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



- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard, met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur*

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren;

- 8) *Beheer en onderhoud regelen*

Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het plan zijn door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden en een AERIUS-calculatie uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze onderzoeken naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Quickscan ecologische waarden

Rapportage Quickscan ecologische waarden ontwikkelingslocatie Cimbalestraat Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 20-646, d.d. 07.05.2020

Conclusies

Uit de uitgevoerde quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- er zijn geen algemeen voorkomende soorten broedvogels of vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen en/of te verwachten op het terrein. Er is geen broedbiotoop aanwezig of in ontwikkeling waar broedvogels gebruik van kunnen maken;
- effecten op broedvogels treden dan ook niet op;
- er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig of te verwachten op het terrein. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes op het terrein. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten, zoals vaatplanten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen effecten op beschermde soorten optreden en dat daarmee geen knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming;
- de beoogde plannen kunnen dan ook uitgevoerd worden als beoogd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan. Het onderzoeksrapport van Ecolybrum is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



Berekening stikstofdepositie (AERIUS-calcultatie)

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door bureau Lievens een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calcultatie) uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit de berekening naar voren zijn gekomen beschreven.

Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw 8 woningen Rondostraat en Largostraat Maastricht, Lievense, rapportnummer SLM013350.NOT001.NG, d.d. 23.03.2020

Conclusie

Met betrekking tot de realisatie van acht nieuwbouwwoningen aan de Rondostraat en de Largostraat te Maastricht is geconcludeerd dat het eerste jaar, bestaande uit een bouwfase van 4,5 maand en aansluitend een gebruiksfase van 7,5 maand, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in relevante Natura2000-gebieden. De voorziene bouwwerkzaamheden zijn bovendien ruim uitvoerbaar binnen de voor deze locatie bepaalde maximaal toegestane emissie van 158 kg NO_x. Daarnaast is berekend dat ook 12 maanden gebruiksfase (voor het tweede en navolgende jaren) niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Het project heeft bijgevolg geen significante effecten op kwalificerende natuurwaarden in nabijgelegen Natura2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. De Wet natuurbescherming vormt, vanuit het aspect stikstofdepositie, geen belemmering voor het project.

De rapportage van de AERIUS-calcultatie is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Geluid

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

Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

PlangebiedSpoorweglawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het aspect spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaai

Het onderhavige plangebied is gelegen tussen de Rondostraat, de Cimbalestraat en de Largostraat. Deze drie wegen kennen alle drie een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen kennen derhalve geen geluidzone. Ook is het plangebied niet gesitueerd binnen de geluidzone van



andere wegen. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich kinderopvang 'De Kréjsj'. Dit betreft de kinderopvang die voorheen was gevestigd op de begane grond van het gebouw dat in het onderhavige plangebied was gesitueerd, maar inmiddels is gesloopt. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een kinderopvang voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies/bestemmingen voorgeschreven. De afstand tussen de zuidelijke gevel van het gebouw en de noordelijke begrenzing van het plangebied bedraagt circa 3 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorgeschreven richtafstand.

Er is in het onderhavige geval echter sprake van een nagenoeg ongewijzigde geluidsituatie. In de bestaande (juridisch-planologische) situatie is reeds sprake van een kinderopvang en acht wooneenheden. Dit gebouw (kinderopvang op de begane grond en hierboven acht etagewoningen) is inmiddels gesloopt. De kinderopvang is verhuisd naar het pand direct ten noorden van het plangebied (Rondostraat 37-39). In de nieuwe situatie is er – na de realisering van het onderhavige bouwplan – opnieuw sprake van acht woningen en een kinderopvang op de gronden gelegen tussen de Rondostraat, de Cimbalestraat en de Largostraat. Er is hiermee sprake van een ongewijzigde geluidsituatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is door bureau Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Verkendend bodem- en asbestonderzoek Cimbalestraat ong. te Maastricht, Aelmans Eco B.V., rapportnummer E201325.008.R2/HWO, 03.07.2020



Conclusies en aanbevelingen

Algemeen

Aelmans Eco B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een braakliggend perceel aan de Cimbalestraat ongenummerd te Maastricht. Ter plaatse van het te onderzoeken perceel zijn een twaalfstal boringen in combinatie met asbestinspectiegaten systematisch verdeeld over het te onderzoeken terrein. Vanwege de diverse bijmengingen zijn een vijftal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het NEN 5740 pakket. Twee grondmengmonsters zijn aanvullend op PFAS onderzocht.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van circa 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt dat diverse concentraties zware metalen en PCB de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Vorenstaande betekent dat de bovengrond als licht verontreinigd kan worden bestempeld.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond deels als klasse Industrie (MM1) en deels als klasse wonen (MM2) grond worden gekwalificeerd. Het feit dat de bovengrond deels als klasse industrie bestempeld dient te worden heeft te maken met de aangetroffen concentratie PCB in grondmengmonster 1. Voornoemde concentratie overschrijdt naast de achtergrondwaarde tevens de maximale waarde voor de klasse wonen.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 tot 1,0 á 2,0 m-mv is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 3, 4 en 5.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 3 en 4 blijkt dat diverse concentraties zware metalen de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of de interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze ondergrond deels als klasse wonen (MM3) en deels als klasse AW2000 (MM4) grond gekwalificeerd worden.

De afwijkende ondergrond van boring 6 (sporadisch bijmengingen met slakken) is analytisch onderzocht in grondmengmonster 5. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat de concentraties kwik, lood, PAK en PCB de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Naar aanleiding van voornoemde bevindingen kan deze grond eveneens als licht verontreinigd bestempeld worden.

Daar de concentratie PCB de maximale waarde voor de klasse wonen overschrijdt, dient deze grond als klasse industrie gekwalificeerd te worden.

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt dat diverse lichte verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen. De aangetroffen overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden. Daarnaast hebben de aangetroffen overschrijdingen geen directe invloed op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzochte bodemlagen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek en analytisch asbestonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.



Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verontreinigde locatie' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Mogelijk heeft door de plaatsgevonden sloopwerkzaamheden grondverzet plaatsgevonden, waardoor de boven- en ondergrond is vermengd. Dit kan een mogelijke verklaring zijn voor de aangetroffen bijmengingen in de onderlagen en de hieraan gekoppelde concentraties. Het merendeel van de aangetroffen overschrijdingen is daarnaast te wijten aan de gebiedseigen overschrijdingen die veelal worden aangetroffen binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woningbouw.

Vanwege de diversiteit in bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat voornoemde bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden en na ontgraving in dezelfde hoedanigheid worden herschikt.

Voor de afvoer van de overtollige grond kan een acceptant een aanvullend onderzoek (AP04) eisen conform het Besluit bodemkwaliteit. Vanwege het diffuus karakter van de onderzochte bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat er sprake is van diverse bodemkwaliteiten (lees: klasse wonen, AW2000 en industrie grond).

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

*Wet- en regelgeving**Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het



bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen; 3
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

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



Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van acht woningen. Een woning betreft conform artikel 1.1 van het Bevi en kwetsbaar object. In het onderhavige geval is er echter sprake van vervangende nieuwbouw. Binnen het plangebied waren voorheen reeds acht wooneenheden aanwezig. Er is derhalve, voor wat betreft het aspect externe veiligheid, sprake van een ongewijzigde situatie. Ook het groepsrisico wijzigt niet, omdat er geen sprake is van een significante toe- of afname van het aantal verblijvende personen. Geconcludeerd kan worden dat de realisering van het onderhavige bouwplan geen gevolgen heeft voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

Desondanks is in het navolgende een uiteenzetting opgenomen van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die relevant zijn voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Transport van gevaarlijke stoffen*Over de weg*Rijksweg A2

Over de Rijksweg A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op een afstand van circa 3,3 kilometer is de noordelijke tunnelmond van de Koning Willem Alexandertunnel gesitueerd, op een afstand van circa 4,5 kilometer de zuidelijke tunnelmond. Voor zover de A2 is gelegen op het grondgebied van de gemeente Maastricht geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt en dat voor de Rijksweg A2 een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter. Het invloedsgebied van de weg bedraagt 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Binnen dit invloedsgebied is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de weg gelegen. Hierdoor is er op dit punt geen belemmering aangaande externe veiligheid. Het groepsrisico als gevolg van deze bron hoeft niet verder te worden beschouwd.

Provinciale wegen

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 2,7 kilometer, ligt de provinciale weg N278. Over de provinciale weg N278 vindt (zeer) sporadisch vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit eerder uitgevoerd onderzoek door de provincie Limburg is vastgesteld dat over deze provinciale weg wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dermate geringe mate dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

De dichtstbijzijnde wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de Via Regia (gelegen ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 700 meter) en de Brusselseweg (gelegen ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 300 meter). Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het aantal risicovolle inrichting dat via deze transportroutes wordt bevoorraad is echter dermate gering, dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. Deze wegen hebben dan ook geen plaatsgebonden risicocontour.

Over het water

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is binnen de gemeente Maastricht de Maascorridor en het Julianakanaal relevant. De Maascorridor is opgenomen in de Wet Basisnet. De Maascorridor loopt via het Albertkanaal en het Julianakanaal naar het noorden. De Maascorridor ligt op meer dan 2.000 meter afstand van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.



Over het spoor

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gesitueerd. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op circa 1,6 kilometer ten oosten van het plangebied. Het invloedsgebied van deze spoorlijn bedraagt 1.600 meter. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied. De aanwezigheid van deze spoorweg vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die relevant zijn voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het onderhavige plan.

Verantwoording groepsrisico

Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw, waarbij het aantal woningen per saldo met één woning afneemt, is er geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de



grenswaarde voor NO₂ en PM¹⁰. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisering van acht woningen. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Bovendien is er sprake van een locatie waar recent acht woningen zijn gesloopt. Per saldo is er dus geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

5.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van slechts 1.783 m². Hiermee is de oppervlakte van het plangebied gelegen onder de onderzoeksgrens. Bovendien heeft binnen een gedeelte van het plangebied in het recente verleden de sloop van bebouwing plaatsgevonden, waardoor deze gronden reeds verstoord zijn. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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



5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van lichthindergevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van acht woningen op het perceel gelegen tussen de Rondostraat, de Cimbalestraat en de Largostraat te Maastricht. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2814, 3956 (ged.), 4306 (ged.) en 4326 (ged.).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoningen Cimbalestraat' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpCimbalestraat-vg01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering



(bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

Deze enkelbestemming is toegekend aan de zuidelijke rand van het plangebied. Hier wordt een openbare groenvoorziening aangelegd. Binnen deze bestemming is tevens de aanleg van onder andere speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Tevens zijn additionele voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het overige gedeelte van het plangebied, wordt de realisering van acht nieuwe grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de woonfunctie, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en additionele voorzieningen.

Voor de realisering van de woningen is een bouwvlak opgenomen. De woningen dienen binnen dit bouwvlak gebouwd te worden. De te realiseren woningen mogen uit maximaal twee dan wel drie bouwlagen bestaan van maximaal 3,5 meter per bouwlaag. Het maximale aantal bouwlagen is aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 80 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

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

Archeologische zone c

Het plangebied is gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringdiepte en - oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het



bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie':

De voor de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige (gemeentelijk) cultuurhistorisch erfgoed. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven wordt onderscheid gemaakt in de volgende waarden met bijbehorende aanduidingen:

- cultuurhistorisch attentiegebied: specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische attentiegebied (swr-ca).



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

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

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

