

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Grens van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	26
3.1 Ligging van het plangebied	26
Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen	35
4.1 Algemeen	35
4.2 Grondgebonden woningen	36
4.3 Appartementencomplex en commerciële ruimten	39
4.4 Ontsluiting en verkeersaantrekkende werking	40
4.5 Parkeren	41
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	43
5.1 Water	43
5.2 Geluid	45
5.3 Bodem	48
5.4 Flora en fauna	49
5.5 Externe veiligheid	50

5.6 Luchtkwaliteit	54
5.7 Archeologie	55
5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden	57
5.9 Kabels en leidingen	57
5.10 Duurzaamheid	57
5.11 M.E.R.-beoordeling	57
Hoofdstuk 6 Planopzet / juridische aspecten	59
6.1 Feitelijke planopzet	59
6.2 Juridische planopzet	59
Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	64
Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	65
9.1 Wettelijk vooroverleg	65
9.2 Zienswijze ex art. 3.8 Wro	65
Bijlage 1: Reacties vooroverleg	66
Bijlage 2: Zienswijzenrapport en zienswijze	67

Separate bijlagen:

- 1) Maastricht, supermarktontwikkeling Hoolhoes – Ladderonderbouwing, BRO, rapportnummer P00937_3, d.d. 22.10.2018;
- 2) Akoestisch onderzoek:
 - a) Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï:
Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï en trillingsonderzoek Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-VL-v5, d.d. 03.07.2018;
 - b) Onderzoek industrielawaaï:
Akoestisch onderzoek industrielawaaï Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-IL-v6, d.d. 30.10.2018;
- 3) Quicksan ecologie Hoolhoes te Maastricht, BTL Advies, rapportnummer 72046 (versie 2), d.d. 22.02.2018;
- 4) Quicksan externe veiligheid Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-EV-V1, d.d. 24.10.2017;
- 5) Externe veiligheid spoor Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-RBM-v4, d.d. 04.06.2018;
- 6) Externe veiligheid buisleidingen Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-CAR-v2, d.d. 28.02.2018;
- 7) Memo verantwoording groepsrisico (WND423-0001-VGR-v4, d.d. 02.07.2018);
- 8) Luchtkwaliteitonderzoek Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-LK-v3, d.d. 02.07.2018;
- 9) Archeologisch booronderzoek schoollocatie Hoolhoes fase 2 Limmel, ArcheoPro, rapportnummer 17-203, d.d. 17.01.2018;
- 10) Selectiebesluit archeologie gemeente Maastricht (Hoolhoes fase 2 te Maastricht, drs. A. Brakman, d.d. 16.01.2018);
- 11) M.E.R.-beoordelingsnotitie Hoolhoes, RoyalHaskoning-DHV, rapportnummer BF2430T&PRP1808061014 (Versie 1.0/finale versie), d.d. 22.08.2018;
- 12) Advies externe veiligheid Hoolhoes, Brandweer Zuid-Limburg, kenmerk 2018.1081.0017, d.d. 08.05.2018.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Maastricht en Cuore Ontwikkeling (een samenwerkingsverband tussen BPD Ontwikkeling en Rialto Vastgoedontwikkeling) hebben een koopovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van de 'Hoolhoes'-locatie in Maastricht. De nieuwe ontwikkeling behelst de realisatie van 42 grondgebonden koopwoningen en 28 sociale huurappartementen. Op de begane grond onder de appartementen wordt 2.300 m² commerciële ruimte ontwikkeld, waaronder een volwaardige supermarkt en een kleinschalige horecavoorziening.

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling plaatsvindt, zijn thans juridisch-planologisch geregeld in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost', 'Hoogspanningskabels Limmel' en 'Integraal Kindcentrum Limmel-Nazareth'. De ontwikkeling van het plan is binnen de vigerende bestemmingen niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.1.2 Structuur bestemmingsplan

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

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpHoolhoes-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 1:1000.

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

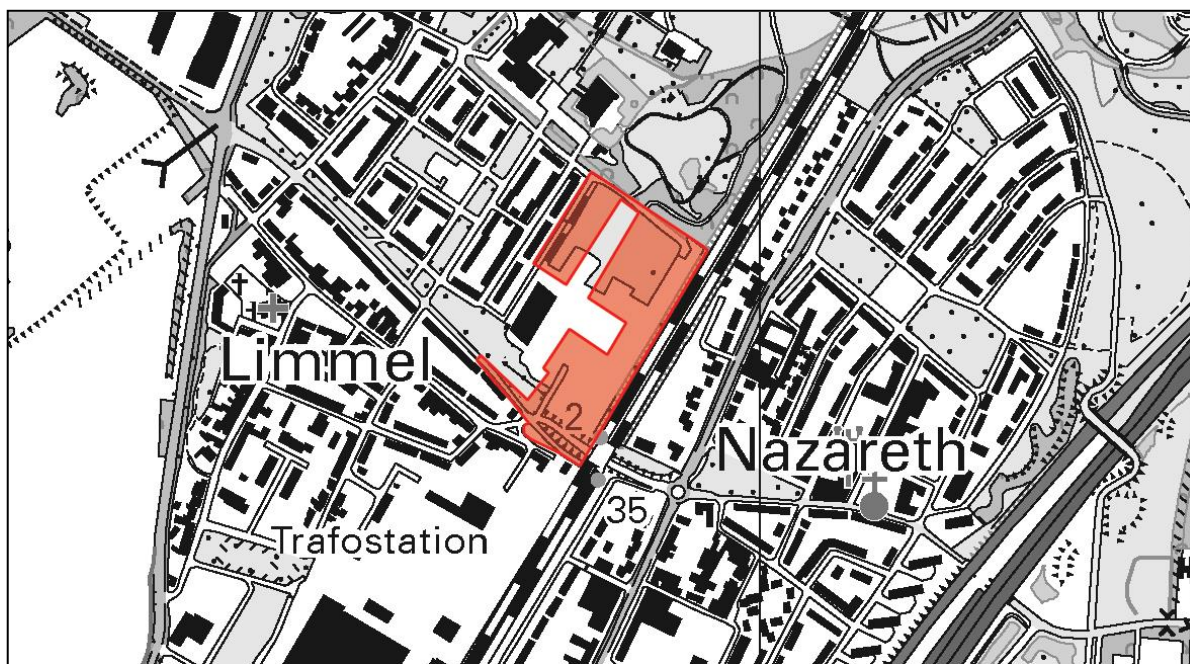
Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordostrand van de gemeente Maastricht in de wijk Limmel. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 30.914 m² en is als volgt begrensd:

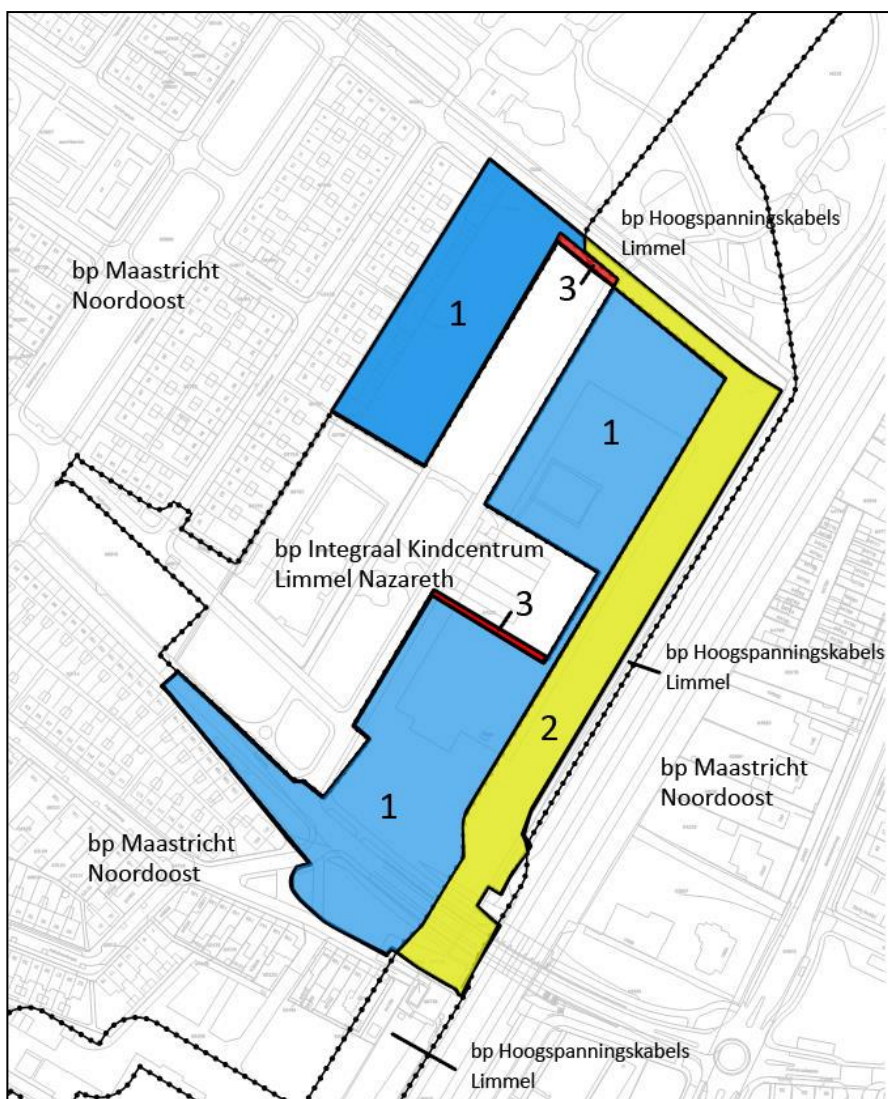
- aan de noordzijde door het complex van Hotel Management School Maastricht en het Bethlehempark;
- aan de oostzijde door de spoorlijn Maastricht-Heerlen / Maastricht-Eindhoven;
- aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Balijeweg/Populierweg;
- aan de westzijde grenst het plangebied aan het Integraal Kindcentrum Limmel Nazareth, de Tiberiasstraat.

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande topografische kaart middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Hoolhoes' komen delen van een aantal bestemmingsplannen te vervallen. Op de onderstaande kaart is aangegeven welke delen van vigerende bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Voor de facetbestemmingsplannen geldt dat deze onverminderd van kracht blijven. In het onderstaande schema zijn deze plannen aangegeven met de data van vaststelling. De nummers op de onderstaande kaart corresponderen met de nummering in de lijst (waarbij de nummers 4 en 5 voor het gehele grondgebied van Maastricht gelden en derhalve niet zijn aangegeven).



	Bestemmingsplannaam	vastgesteld
1	Maastricht Noordoost	13.01.2015
2	Hoogspanningskabels Limmel	18.06.2013
3	Integraal Kindcentrum Limmel-Nazareth	23.06.2015
4	Facetbestemmingsplan Shortstay	05.01.2016
5	Facetbestemmingsplan Parkeren	29.05.2018

Bestemmingsplan ‘Maastricht Noordoost’

De gronden die zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan ‘Maastricht Noordoost’ zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Daarnaast zijn deze gronden voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Leiding-Gas’, ‘Leiding-Hoogspanningsverbinding’, ‘Leiding-Riool’ en ‘Waarde-Maastrichts-Erfgoed’.

Bestemmingsplan ‘Hoogspanningskabels Limmel’

De gronden die zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan ‘Hoogspanningskabels Limmel’ zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer - Railverkeer’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Leiding - Gas’, ‘Leiding - Ondergrondse kabel’, ‘Leiding - Riool’ en ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ van toepassing.

Bestemmingsplan ‘Integraal Kindcentrum Limmel-Nazareth’

De gronden die zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan ‘Integraal Kindcentrum Limmel-Nazareth’, zijn hierin bestemd tot ‘Groen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Leiding - Ondergrondse kabel’ en ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ van toepassing.

Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen

De ontwikkeling van het beoogde bouwplan, bestaande uit de realisatie van 42 grondgebonden woningen, 28 appartementen en 2.300 m² aan commerciële ruimte, past niet binnen de kaders van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. De gronden waarop de woningen en de commerciële ruimten zijn geprojecteerd, zijn grotendeels tot ‘Groen’ bestemd. Binnen deze bestemming is deze ontwikkeling niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees en Rijksbeleid

2.1.1 Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

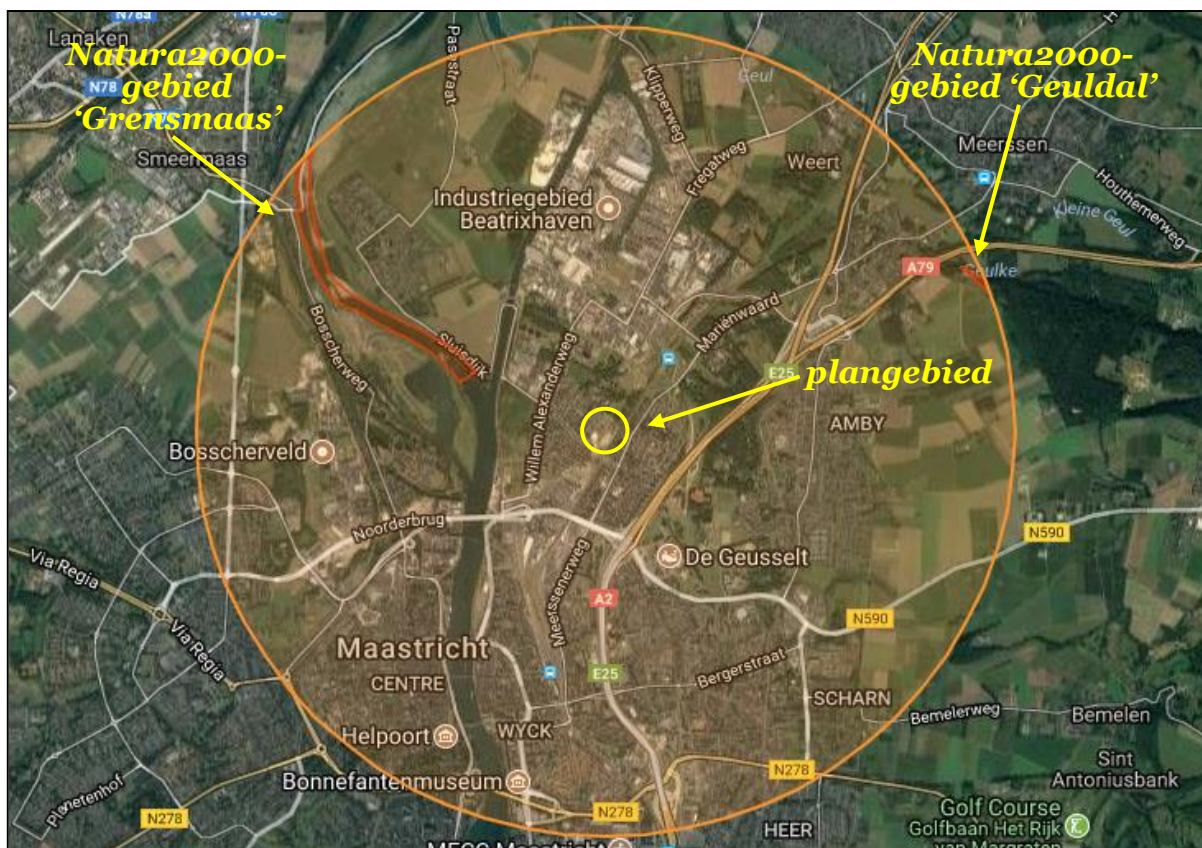
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht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

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

Onderhavig plan

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,8 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal' en ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 975 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'.

Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie middels een gele cirkel weergegeven. De Natura2000-gebieden 'Geuldal' en 'Grensmaas' zijn op het onderstaande kaartje weergegeven middels een rode kleur:



Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en de beide genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat er tussen het plangebied en deze Natura2000-gebieden diverse (stedelijke) functies zijn gelegen, kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het onderhavige bouwplan niet zal leiden tot negatieve effecten op de kwalificerende soorten en habitats in de genoemde Natura2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau BTL Advies een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in hoofdstuk 5.4 van deze toelichting.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	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 realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de

inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder van duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen 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. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 42 grondgebonden woningen, 28 appartementen en een winkelcentrum. Het plan wordt ook beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin de term 'stedelijke ontwikkeling' als volgt is gedefinieerd:

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

Ter voorbereiding op de realisatie van het nieuwe winkelcentrum is door bureau BRO een quickscan uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling. De conclusies ten aanzien van detailhandel die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen, worden in het onderstaande beknopt beschreven. De realisatie van de nieuwe grondgebonden woningen en appartementen dient getoetst te worden aan de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze toetsing ten behoeve van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in de paragrafen 2.2.2 en 2.3.2 van deze toelichting.

Maastricht, supermarktontwikkeling Hoolhoes – Ladderonderbouwing, BRO, rapportnummer P00937_3, d.d. 22.10.2018

Planinitiatieven programma

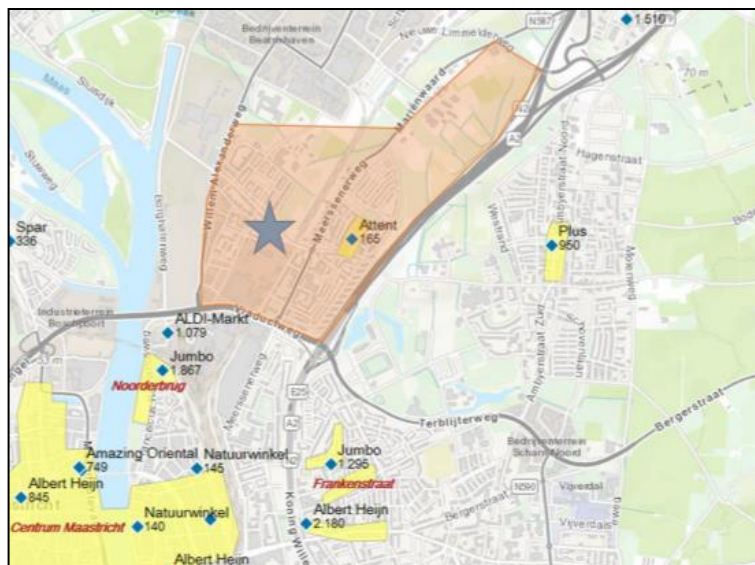
Het planinitiatief omvat de realisatie van een buurtwinkelcentrum, bestaande uit een supermarkt (Jan Linders), drie kleine units en een unit voor horeca. Het beoogde winkelprogramma bestaat uit 1.675 m² bvo supermarkt (circa 1.295 m² wvo). Daarnaast zijn er drie aanvullende units voorzien met een gezamenlijke omvang van 278 m² bvo (circa 225 m² wvo) en is er een unit van 250 m² bvo bestemd voor horeca. De supermarktruimte zal gevuld worden door de Jan Linders formule, de invulling van de overige units is nog onbekend. Bij een buurtcentrum moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een slijterij, een bakker, een bloemist en/of een drogist, maar bijvoorbeeld ook een dienstverlener zoals een kapper. Uitgegaan wordt van de maximale en realistische mogelijkheden, waarbij de drie units elk worden ingevuld met nieuwe dagelijkse detailhandel.

De ontwikkelaar heeft de intentie uitgesproken om als eerste met de ondernemers van de winkelstrip en het overige solitaire aanbod in de buurten Nazareth en Limmel in gesprek te gaan, om te bezien of verplaatsing naar de planlocatie gewenst en haalbaar is. Concretere afspraken zijn daar nog niet over gemaakt. Door de functiemenging (detailhandel, horeca en wonen) en de ruimtelijke opzet (plein) ontstaat er een nieuwe ontmoetingsplaats voor de inwoners van de buurten Limmel en Nazareth. Ook is er een woningbouwprogramma op de twee bouwlagen boven het commercieel programma. Er worden hier 28 appartementen gerealiseerd. In twee andere bouwblokken komen nog 42 woningen.

Relevante verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder van het Rijk volgt dat de behoeftetoets (en de effectenanalyse) moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepalend is op niveau de afweging moet worden gemaakt. Boodschappen worden overwegend dicht bij huis in de eigen buurt gedaan.

De CBS-buurten Limmel en Nazareth zijn aangehouden als het primaire verzorgingsgebied (zie onderstaande afbeelding). Wel wordt in de effectenanalyse het effect op winkelcentrum Amby en andere omliggende supermarkten buiten het primaire verzorgingsgebied geanalyseerd.



De beoogde planlocatie (ster)
en de afbakening van het
primaire verzorgingsgebied
(indicatief)

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het planinitiatief moet worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie onderstaand tekstkader).

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt als volgt: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit het bovenstaande tekstkader en de handreiking bij de ladder, blijkt dat aangegeven moet worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. En dat de eventuele (leegstands)effecten aanvaardbaar moeten zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de rapportage van BRO wordt de ladder doorlopen en wordt het voorgaande getoetst. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt wordt in de rapportage ingegaan op de behoefte en de effecten.

Behoefte aangetoond

Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling om de volgende redenen voorziet in de behoefte:

- het nieuwe buurtcentrum past bij het verzorgingsgebied van de buurten Nazareth en Limmel. Er wordt ingespeeld op actuele consumententrends, omdat deze steeds vaker kiest voor winkelcentra met eigentijds supermarktaanbod. Het buurtcentrum leidt per saldo tot een optimalisering van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging in het primaire verzorgingsgebied. De consument hoeft voor een moderne reguliere supermarkt immers niet langer uit te wijken naar elders;
- de huidige buurtstrip Kasteel Schaloenstraat is kansarm en heeft geen eigentijdse supermarkt en voorziet niet in de actuele behoefte;
- ook beleidsmatig wordt ingezet op de realisatie van een nieuw modern winkelcentrum dat een verzorgende functie heeft voor zowel Nazareth als Limmel;
- voor de laddertoets is voorts van belang dat er geen alternatieve planontwikkelingen zijn, die voorzien in de aangetoonde behoefte;
- tevens kan het planinitiatief niet worden ondervangen in bestaande leegstand. Geen van de leegstaande panden zijn qua omvang en/of ligging geschikt om het planinitiatief te ondervangen. Van belang is verder dat de beoogde locatie (Hoolhoes-terrein) in de detailhandelsvisie van de gemeente Maastricht is aangewezen als kansrijke locatie voor het winkelcentrum.

Aanvaardbare effecten primaire verzorgingsgebied

De conclusie is dat de eventuele leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- het planinitiatief leidt per saldo tot een optimalisering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in het primaire verzorgingsgebied. Immers, voor een kansarm winkelgebied zonder eigentijdse supermarkt komt er een modern supermarktcentrum in de nabijheid terug, waarmee wordt ingespeeld op de consumentenbehoefte. Van duurzame ontvruchting zal geen sprake zijn;
- de eventuele (leegstands)effecten zijn aanvaardbaar omdat er naar verwachting geen aanbod verdwijnt binnen de beleidsmatig vastgestelde hoofdwinkelstructuur. De buurtstrip Kasteel Schaloenstraat wordt in het vigerende detailhandelsbeleid immers niet tot de hoofdwinkelstructuur gerekend;
- verplaatsing van welwillende ondernemers vanuit deze buurtstrip naar het nieuwe buurtcentrum is wenselijk. De mogelijkheden hiertoe worden met de ondernemers verkend;
- de verwachting is dat de Attent op de huidige locatie misschien zijn deuren zal moeten sluiten. Hoewel onwenselijk, is dit vanuit de ladder bezien, echter aanvaardbaar.

Aanvaardbare effecten winkelcentrum Amby; supermarkt

Het effect op de Plus-supermarkt in Amby zal beperkt en aanvaardbaar zijn, weliswaar zal er sprake zijn van enig effect, maar dit zal niet van dien aard zijn dat de supermarkt zal moeten sluiten. De voornaamste reden hiervoor is dat de Plus-supermarkt en het buurtcentrum Hoolhoes op dusdanige afstand liggen dat zij elk een grotendeels eigen verzorgingsgebied bedienen. Voor de Plus-supermarkt is dit de voormalige dorpskern Amby. Hier wonen circa 6.600 inwoners en dit biedt in beginsel voldoende draagvlak voor economisch duurzaam functioneren van de supermarkt, ook wanneer rekening wordt gehouden met de planontwikkeling. Wel zal de Plus-supermarkt op termijn zelf moeten moderniseren om de aantrekkelijkheid op peil te houden. In het detailhandelsbeleid wordt deze ontwikkeling dan ook voorzien.

Aanvaardbare effecten winkelcentrum Amby; overige voorzieningen

Ook het effect op de overige voorzieningen in Amby (winkels, horeca en dienstverleners) zal beperkt en aanvaardbaar zijn. De supermarkt van Amby zal, als belangrijkste trekker, blijven bestaan en de overige voorzieningen blijven profiteren van het combinatiebezoek. Voorts van belang is dat winkelcentrum Amby hoger in de winkel hiërarchie staat dan buurtcentrum Hoolhoes, hierdoor zal winkelcentrum Amby niet worden aangetast door de planontwikkeling.

Aanvaardbare effecten; overige supermarkten in de omgeving

Het planinitiatief zal hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot het verdwijnen van supermarkten in de omgeving, buiten het primaire verzorgingsgebied. Het effect in de omgeving is aanvaardbaar. Zoals vermeld worden boodschappen voornamelijk dicht bij huis gedaan. Weliswaar zullen de supermarkten in de omgeving minder consumenten vanuit het primaire verzorgingsgebied ontvangen, maar dit effect zal zich spreiden over een ruim aantal omliggende supermarkten en zal per supermarkt beperkt zijn.

Beantwoording deelvragen

De gemeente Maastricht heeft een aantal vragen opgesteld die middels het uitgevoerde onderzoek zijn beantwoord. In het onderstaande worden de vragen en de bijbehorende antwoorden beschreven. Voor een toelichting op deze vragen en antwoorden wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van het onderzoeksrapport.

Passen de omvang en invulling van de supermarkt en andere winkels bij het verzorgingsgebied Nazareth-Limmel:

- het nieuwe buurtcentrum past bij het verzorgingsgebied van Nazareth en Limmel. Het buurtcentrum leidt per saldo tot een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Er wordt ingespeeld op actuele consumententrends, omdat de consument steeds vaker kiest voor winkelcentra met eigentijds supermarktaanbod. Van een duurzame ontworpening van de detailhandelsstructuur is geen sprake;
- wel wordt opgemerkt dat, gelet op de beperkte marktruimte en de consumententrends, het toekomstperspectief van het bestaand aanbod in het primaire verzorgingsgebied beperkt wordt door de komst van het nieuwe buurtcentrum. Dit is eerder in de gemeentelijke detailhandelsvisie ook reeds geconstateerd, maar er is hierin een duidelijke keuze gemaakt voor toekomstbestendig aanbod op de Hoolhoes-locatie. Om deze reden is in het beleid echter wel verplaatsing van bestaande ondernemers/detaillisten uit Limmel en Nazareth naar de Hoolhoes als uitgangspunt in de detailhandelsvisie benoemd. De mogelijkheden hiertoe worden door de initiatiefnemer verkend door als eerste met de ondernemers uit Limmel en Nazareth in gesprek te gaan over verplaatsing naar de nieuwe locatie. Het transformeren van de achterblijvende locaties is in relatie hiertoe een wenselijke ontwikkeling.

Past het nieuwe winkelcentrum in de hoofdwinkelstructuur zoals aangegeven in de Detailhandelsvisie 2016?

Het beoogde winkelcentrum past om de volgende redenen binnen de kaders van de detailhandelsvisie:

- het plan is een concrete uitwerking van de gemeentelijke detailhandelsvisie en het regionale beleidskader (SVREZL);
- in de gemeentelijke detailhandelsvisie is beschreven dat de huidige winkelstrip in Nazareth kansarm is en geen toekomstperspectief meer heeft. Daarom wordt beleidsmatig ingezet op de realisatie van een

- nieuw buurtcentrum dat inspeelt op actuele consumententrends en een verzorgende rol heeft voor de buurten Limmel en Nazareth.;
- het Hoolhoes-terrein is aangewezen als kansrijke locatie, mede omdat deze locatie centraal ligt tussen beide buurten;
- een voorwaarde is dat er een eigentijdse supermarkt moet komen van ten minste 1.000 m² wvo;
- een belangrijk uitgangspunt in de detailhandelsvisie is dat (een deel van het) bestaande winkelaanbod in Nazareth en Limmel de mogelijkheid krijgt te verplaatsen naar de nieuwe locatie. Het transformeren van de achterblijvende locaties is in relatie hiertoe een wenselijke ontwikkeling;
- het nieuwe winkelcentrum mag geen aanzienlijk (onaanvaardbaar) negatief effect op het winkelcentrum Amby hebben.

Aan de bovengenoemde voorwaarden en uitgangspunten wordt voldaan. Er komt een eigentijdse supermarkt, de mogelijkheden tot verplaatsing van bestaand aanbod worden door de ontwikkeling verkend en er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten op winkelcentrum Amby, of op de hoofdwinkelstructuur elders.

In welke verhouding staat het geplande winkelcentrum tot winkelcentrum Amby?

- uit de kwalitatieve en kwantitatieve marktanalyse blijkt dat het omzeteffect op winkelcentrum Amby beperkt en aanvaardbaar zal zijn;
- de komst van de Jan Linders-supermarkt en eventuele aanpalende zaken, zullen mogelijk op twee manieren effect hebben op de koopstroom van en naar Amby. Ten eerste zal mogelijk minder koopkracht toevloeien uit Limmel/Nazareth naar Amby. Ten tweede kan de nieuwe Jan Linders-supermarkt mogelijk enige koopkracht uit de wijk Amby aantrekken. Hierbij wordt echter genuanceerd dat deze koopkrachtverschuivingen naar verwachting beperkt zullen zijn;
- er zal naar verwachting geen aanbod in Amby verdwijnen, omdat er met circa 6.600 inwoners, voldoende consumentendraagvlak is in de wijk Amby voor een supermarkt en aanvullend dagelijks winkelaanbod;
- Ook het omzeteffect op de andere supermarkten rondom het primaire verzorgingsgebied zal beperkt zijn, omdat de effecten zich spreiden over meerdere centra en aanbieders.

Slotconclusie en advies

Geconcludeerd wordt dat het nieuwe buurtcentrum Hoolhoes per saldo leidt tot een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging en hierdoor aansluit bij de detailhandelsvisie. Het nieuwe buurtcentrum, op een verdichtingslocatie zal als het hart van het primaire verzorgingsgebied functioneren, hetgeen ook de leefbaarheid vergroot. Ook het effect op de leegstand zal aanvaardbaar zijn, omdat er naar verwachting geen aanbod verdwijnt binnen de gewenste hoofdwinkelstructuur. BRO adviseert wel om de mogelijkheden voor verplaatsing van bestaand aanbod samen met de ondernemers van Limmel en Nazareth te verkennen. Verder is het wenselijk dat bij eventueel verplaatsend detailhandelsaanbod, de detailhandelsbestemming van de achter te laten locatie(s) zal worden geschrapt.

Het onderzoeksrapport van bureau BRO is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

2.1.3 Europese kaderrichtlijn water

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

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

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

Onderhavig plan

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

2.1.4 Verdrag van Valetta (Malta)

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

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

Onderhavig plan

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn.



Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in de zone 'overig bebouwd gebied'. De uitgangspunten die gelden binnen deze zone zijn in het onderstaande kort toegelicht.

Overig bebouwd gebied

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een woningbouwproject bestaande uit 42 grondgebonden gezinswoningen, 28 sociale huurappartementen en 2.300 m² commerciële ruimte. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Geconcludeerd kan worden dat de het plan past binnen de uitgangspunten uit het POL2014.

2.2.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (september 2016)

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

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

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

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van 70 nieuwe wooneenheden in het sociale huursegment in een nog te realiseren appartementengebouw (28 stuks) en grondgebonden koopwoningen (42 stuks). Deze aanvulling is voorgelegd aan de woonregio (dit betreft de subregio Maastricht en Heuvelland). Het project maakt onderdeel uit van de herstructureringsprojecten en saldo nul afspraken gemaakt met de woningcorporaties in Maastricht. In het kader van deze herstructureringsprojecten worden er in het totaal in Maastricht 1517 woningen gesloopt en niet meer dan 1517 woningen teruggebouwd (saldo nul). In de planvoorraadlijst van Maastricht staat dit project (+68) vermeld onder het project 'Hoolhoes'.

2.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke structuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Het is gericht op het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de regio door het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag. In de SVREZL is het onderhavige plangebied ('Hoolhoes'-locatie) opgenomen als balansgebied in de hoofdstructuur van de detailhandel en aangegeven in de regionale winkelhiërarchie als "Buurtcentrum in een kern of wijk". Hierdoor kan sprake zijn van maximaal 15 winkels met in totaal een maximale omvang van 4.000 m2 winkelvloeroppervlak.

In de SVREZL zijn kernpunten vastgesteld en zijn basisafspraken gemaakt om zo de doelen te bereiken. Eén van de kernpunten geeft aan dat de SVREZL een bindende basis legt voor de uitvoering. Denk hierbij aan een lokale uitwerking in het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt daar uitvoering aan gegeven. Ook zijn er in de SVREZL basisafspraken gemaakt over hoe en op welk schaalniveau initiatieven besproken worden bij strijd met het bestemmingsplan:

“De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze vindt in de praktijk plaats in een lokale uitwerking in de vorm van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de structuurvisie de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur inzichtelijk (met betrekking tot winkels, kantoren, en bedrijventerreinen) waarbinnen gemeenten dienen te opereren en initiatieven getoetst worden. Verder bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door handelingskaders en procesbomen te formuleren waarbinnen de subregio's en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor initiatieven – afhankelijk van schaal en invloedssfeer – telkens in het juiste regionale of subregionale gremium plaatsvinden.”

Onderhavig plan

In het bestemmingsplan wordt de begrenzing en programmering van Hoolhoes vastgesteld, namelijk maximaal 2.300 m² bvo aan commerciële ruimten. Het betreft een begrenzing en programmering die liggen binnen het aangegeven balansgebied. Deze passen bij de kenmerken van een “buurtcentrum in een kern of wijk” zoals is aangegeven in de SVREZL.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie 2030, “Ruimte voor ontmoeting”

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

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

Economische speerpunten:

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

Sociale speerpunten:

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

Fysieke speerpunten:

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

Regionaal speerpunt:

10. Versterking van de regionale samenwerking

Speerpunten uit de stadsdebatten:

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

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

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

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 gestegen van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.716 op 1 januari 2018 (red.)*).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen. Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad

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

2. Maastricht internationale kennisstad

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

3. Maastricht stedelijke woonstad

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

Onderhavig plan

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

2030. In zoverre sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij de doelstellingen zoals vastgesteld in de Structuurvisie 2030.

2.3.2 Woonprogrammering Maastricht, september 2016

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

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

Herstructurering van woonmilieus aan de rand van de stad

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de noordoostrand van de stad. De herstructurering van woonmilieus aan de rand van de stad met veel corporatiebezit betreft nieuwe woningen. De herstructurering van woonmilieus aan de randen van de stad is gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning. Op plekken die van vitaal belang zijn om de toekomstbestendigheid van een wijk te versterken kan plaatselijk enige intensivering aan de orde zijn. Het onderhavige plangebied betreft een dergelijke locatie. Het plangebied, ook wel bekend als de 'Hoolhoes'-locatie is reeds jaren geleden aangewezen als ontwikkellocatie voor een buurtcentrum voor de inwoners van de wijken Limmel en Nazareth en woningbouwontwikkeling (*Masterplan Centrum Limmel-Nazareth, Wijkontwikkelingsplan (WOP) Limmel/Nazareth*).

Gezinnen en doorstarters

Uit de onderzoeken die de basis hebben gelegd voor de woningprogrammering van de gemeente Maastricht komt naar voren dat er geen behoefte meer is aan "meer van hetzelfde", maar dat er juist behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor bepaalde doelgroepen. Voor de ontwikkeling van de Maastrichtse woningmarkt is het van belang gezinnen en doorstarters te behouden voor stad met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de randen van het centrum. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep (leeftijd van 30 tot 50 jaar) licht af. Een gedeelte van deze doelgroep kan gehuisvest worden in grondgebonden koopwoningen die vrijkomen vanuit senioren van 55 jaar en ouder die elders gaan wonen. Echter niet al deze woningen zijn courant. Het is derhalve van belang om de woningvoorraad aan te vullen met nieuwbouwwoningen in de prijsklasse tussen € 200.000,- en € 300.000,-. Zo kan de doorstroming van jonge huishoudens op gang worden gehouden, hetgeen belangrijk is voor de verdere ontwikkeling van de woningmarkt in Maastricht.

Senioren

Een andere belangrijke doelgroep voor de Maastrichtse woningmarkt betreft de doelgroep senioren van 55 jaar en ouder. De bestaande woningvoorraad dient gedeeltelijk voor deze doelgroep aangepast te worden. Veel senioren wonen thans in grondgebonden woningen, maar zouden graag verhuizen naar huurappartementen. Dit zouden overigens ook patiowoningen of nultredenwoningen kunnen zijn. Deze huurwoningen zouden gerealiseerd moeten worden in het goedkope segment en net boven de liberalisatiegrens (€ 700,- - € 900,- per maand).

Nieuwbouw in de periode tot en met 2020

In het Woonprogramma Maastricht is vastgelegd dat de herstructurering van de woningmarkt in de komende jaren wordt vormgegeven middels een aantal grote nieuwbouwprojecten zoals De Groene Loper en de woningbouwontwikkeling in het Sphinxkwartier, als onderdeel van het programma Belvédère. Deze projecten voorzien gezamenlijk in de realisatie van circa 700 woningen tot 2020. Naast nieuwbouw is herstructurering van de bestaande woningvoorraad een belangrijk spoor om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in Maastricht. Deze herstructurering zal in de periode tot met 2020 onder andere plaatsvinden via de herstructurering in Maastricht-Noordoost. Het onderhavige plangebied maakt hier deel van uit.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 28 sociale huurappartementen voor senioren. De ontwikkeling van een buurtwinkelcentrum, met onder andere een volwaardige supermarkt en een horecavoorziening, maakt de locatie een uitermate geschikte woon- en leefomgeving voor senioren. Tevens worden 42 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Deze woningen, in combinatie met de beoogde winkelveorzieningen, vormen een aantrekkelijk woonmilieu voor jonge gezinnen en doorstarters op de woningmarkt. Hiermee voorziet het plan in woningen voor doelgroepen die van belang zijn om te komen tot een evenwichtige woningmarkt: senioren, gezinnen en doorstarters op de woningmarkt. Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Maastricht-Noordoost. Deze wijk is aangewezen als één van de wijken waar de herstructurering van de woningmarkt vorm moet krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsdoelstellingen die zijn geformuleerd in de Woonprogrammering Maastricht 2016.

2.3.3 Parkeernormen Maastricht 2017

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 van deze toelichting.

2.3.4 Detailhandelsvisie 2016

In januari 2017 is de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht vastgesteld. In de Detailhandelsvisie 2016 zijn de navolgende algemene uitgangspunten vastgelegd:

- behouden van de fijnmazige detailhandelsstructuur;
- de detailhandel in de buurten en wijken dient primair gericht te zijn op het bedienen van de inwoners in de directe omgeving. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid dienen op peil te blijven;
- winkels dienen bij voorkeur te worden opgenomen in een bestaand winkelgebied c.q. ontmoetingsplek dat behoort tot de hoofdstructuur;
- in het bijzonder behouden van de huidige fijnmazige supermarktstructuur. Supermarkten (binnen de eigen verzorgingsfunctie) krijgen de ruimte om mee te bewegen met de wensen/eisen van de moderne consument. Dit moet echter wel binnen de aanvaardbare kaders geschieden;
- faciliteren van de vraag van de consument en creëren van ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur;

- streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties;
- streven naar een afname van de leegstand, met name op onaanvaardbare plekken aangrenzend aan of in winkelgebieden;
- versterken van de kwaliteit van winkelgebieden, door met name de markt ruimte te geven om te investeren in thema's zoals gastvrijheid, service, beleving en ontmoeting;
- ontwikkelingen moeten passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied. Dit profiel wordt primair bepaald aan de hand van het bezoekmotief: recreatief winkelen, doelgerichte aankopen, boodschappen doen of een combinatie hiervan;
- nieuwe initiatieven dienen primair getoetst te worden aan de onderhavige visie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en voor zover van toepassing andere relevante beleidskaders.

Onderhavig plan

In het voorliggende bestemmingsplan wordt, naast woningbouw, tevens de ontwikkeling van detailhandel mogelijk gemaakt. Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau BRO een onderzoek verricht in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking. In deze studie is nader ingegaan op de haalbaarheid van en de behoefte aan de ontwikkeling van detailhandel binnen het onderhavige plangebied. In deze studie is geconcludeerd dat de realisatie van detailhandel binnen het onderhavige plangebied zal leiden tot een versterking van de detailhandelsstructuur in Maastricht. Het effect op leegstand elders is beperkt; er zal naar verwachting geen aanbod verdwijnen binnen de gewenste hoofdwinkelstructuur. Het plan sluit dan ook aan bij de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht.

Geconcludeerd wordt dat het nieuwe beoogde buurtcentrum per saldo leidt tot een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging en aansluit bij de detailhandelsvisie. De effecten zijn aanvaardbaar. Ook het effect op de leegstand is aanvaardbaar, omdat er naar verwachting geen aanbod verdwijnt binnen de gewenste hoofdwinkelstructuur.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de beoogde detailhandelsvoorziening in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2016.

2.3.5 Horecanota 2016-2019

De raad van de gemeente Maastricht heeft op 31 mei 2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht heeft als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing, omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe horecanota 2016-2019 heeft als motto "Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing" en is terughoudend als het gaat om meer van hetzelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten.

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving;

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet, naast de ontwikkeling van woningen tevens in de ontwikkeling van commerciële ruimten, waaronder horeca (maximaal 250 m² bvo). Uitsluitend horeca tot en met horecacategorie 2 is toegestaan. Dit betreft een horecagelegenheid die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, juice en healthbar. Horeca van categorie 3 is in de regels mogelijk gemaakt middels een binnenplanse afwijking.

In de Horecanota 2016-2019 is bepaald dat er ruimte moet zijn voor de ontwikkeling van (kleinschalige) horeca bij winkelvoorzieningen. Het voorliggende plan voorziet in een dergelijke horecavoorziening. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Horecanota 2016-2019 van de gemeente Maastricht.

2.3.6 Nota Bodembeheer (2012)

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

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

2.3.7 Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

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

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

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende

beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.

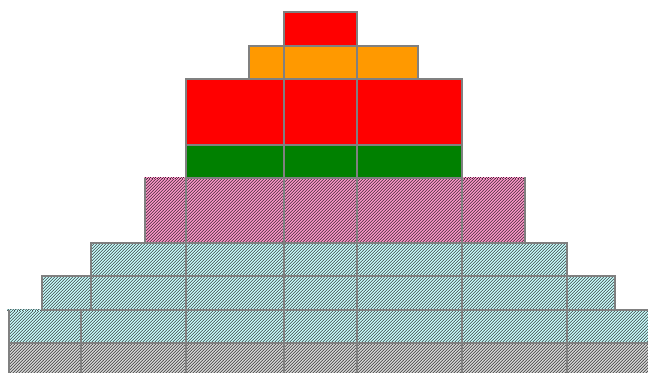
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling.
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verwerft, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

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

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

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



Dominant bouwwerk
Kenmerkend bouwwerk
Waardevol cultuurhist.
element
Waardevol groenelement
Cultuurhistorisch
attentiegebied
Archeologische zone a
Archeologische zone b
Archeologische zone c
Primaire bestemming

Onderhavig plangebied

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

2.3.8 Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

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

In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd.

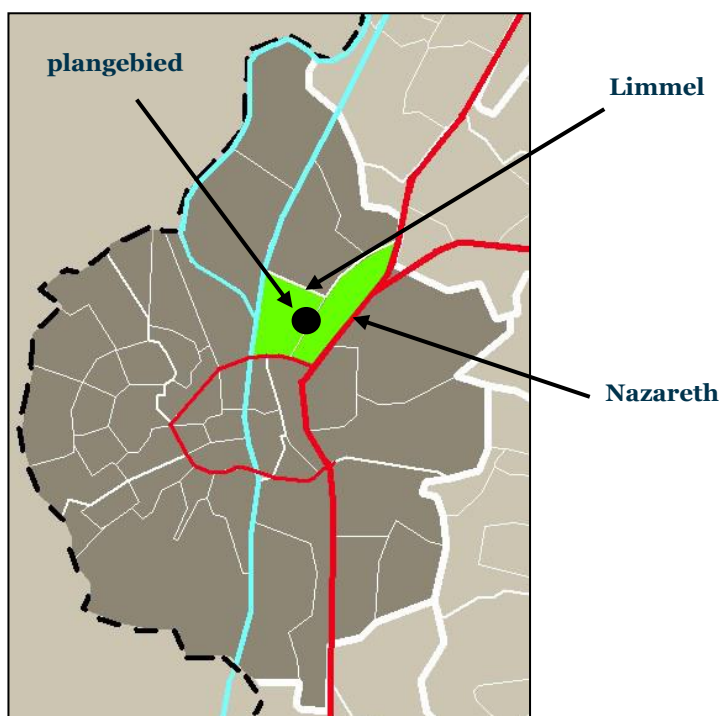
De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect (grond)water, is verwoord in het hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 30.914 m², is gelegen in het noordoostelijke deel van de gemeente Maastricht en behoort tot het stadsdeel Maastricht-Noordoost. Het stadsdeel Maastricht-Noordoost bestaat uit de buurten Wyckerpoort, Wittevrouwenveld, Limmel en Nazareth. Het onderhavige plangebied behoort tot de wijk Limmel. Het plangebied bevindt zich aan de oostelijke grens van het stedelijk gebied van de gemeente Maastricht en wordt aan de noordkant begrensd door het complex van Hotel Management School Maastricht en het Bethlehempark, aan de oostzijde door de spoorlijn Maastricht-Heerlen/Maastricht-Eindhoven, aan de zuidzijde door de Balijeweg en aan de westzijde door het Integraal Kindcentrum Limmel Nazareth, de Tiberiasstraat en de reeds gerealiseerde parkeerplaats.

Op de onderstaande afbeelding is de buurtindeling van de gemeente Maastricht weergegeven. De wijken Limmel en Nazareth zijn middels een groene kleur weergegeven en de ligging van het plangebied is middels een zwarte kleur weergegeven:



Limmel

De Maastrichtse wijk Limmel ontwikkelde zich vanaf eind 19^e eeuw als arbeiderswijk. Omringd door diverse fabrieksterreinen telde de wijk in 1911 zo'n 2.000 arbeiders. Eind 1950 transformeerde de wijk langzaam tot een stadswijk met ongeveer 3.000 inwoners.

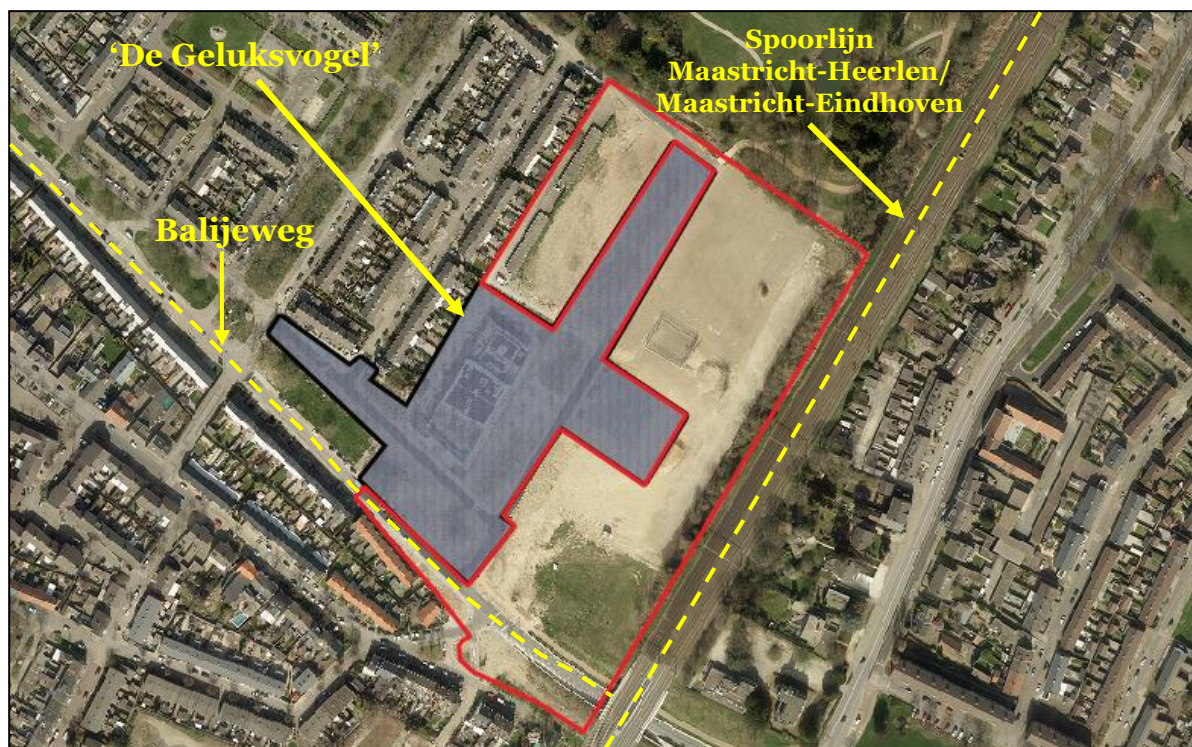
Nazareth

Nazareth werd grotendeels tussen 1953 en 1956 aangelegd. Nazareth is genoemd naar een voormalige kloosterhoeve die in dit gedeelte van Maastricht gesitueerd was. Nazareth telt tegenwoordig circa 3.300 inwoners.

Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van de wijk Limmel en is gelegen op de (denkbeeldige) grens tussen de wijken Limmel en Nazareth.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. Op deze luchtfoto is, ten westen van het plangebied, het Integraal Kindcentrum 'De Geluksvogel' gesitueerd, dat in het voorjaar van 2017 in gebruik is genomen. De gronden die op de onderstaande luchtfoto grijs gearceerd zijn, behoren tot het plangebied van het bestemmingsplan 'Integraal Kindcentrum Limmel-Nazareth' en maken derhalve geen deel uit van het onderhavige plangebied.



De onderstaande afbeelding toont het zuidelijke gedeelte van het onderhavige plangebied, met op de achtergrond de oostgevel van het Integraal Kindcentrum 'De Geluksvogel', gefotografeerd vanaf de Balijeweg:



De oostgevel van het Integraal Kindcentrum 'De Geluksvogel'

Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Maastricht-Heerlen/Maastricht-Sittard (ook wel aangeduid als de spoorlijn Lutterade-Maastricht). De onderstaande afbeelding toont het kruispunt waar de Populierweg (rechts op de foto) en de ontsluitingsweg richting het plangebied (links op de foto) op de Balijeweg aansluiten. Op de achtergrond is de onderdoorgang onder het spoor in de Balijeweg zichtbaar:



De Balijeweg, de Populierweg en op de achtergrond de onderdoorgang onder het spoor in de Balijeweg

Aan de zuidzijde wordt het plangebied ontsloten via de Balijeweg. De Balijeweg vormt een brede woonstraat en bestaat uit twee rijbanen die van elkaar gescheiden worden door een brede, groen ingerichte middenberm. De sociale huurwoningen die aan deze weg zijn gesitueerd zijn recent gerenoveerd, waardoor de Balijeweg naast een belangrijke ontsluitingsweg voor Limmel en Nazareth tevens een fraaie woonstraat vormt. De onderstaande afbeeldingen tonen de Balijeweg in oostelijke richting en in westelijke richting:



De Balijeweg in oostelijke richting



De Balijeweg in westelijke richting

Een gedeelte van de Balijeweg ter hoogte van het plangebied alsmede een groenstrook ten noorden van de Balijeweg, een gedeelte van het trottoir aan de zuidzijde van de Balijeweg en het talud ten oosten van de kruising Populierweg-Balijeweg behoort eveneens tot het onderhavige plangebied. Deze gronden zijn opgenomen binnen de planbegrenzing om zodoende het gewijzigde wegverloop van de Balijeweg en de gewijzigde groenstructuur rondom de Balijeweg juridisch-planologisch vast te leggen conform de bestaande situatie. Op de onderstaande afbeeldingen zijn deze gronden weergegeven vanuit westelijke richting:



Gedeelte Balijeweg en trottoir, behorende tot het plangebied



Gedeelte Balijeweg en aan weersijden gelegen talud en groenstrook, behorende tot het plangebied

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving in de huidige, onbebouwde situatie. De onderstaande foto toont het plangebied, gezien vanaf de overzijde van de Balijeweg die ten zuiden van het plangebied is gelegen. Aan de linkerzijde van de foto is het reeds in gebruik genomen Integraal Kindcentrum 'De Geluksvogel' zichtbaar:



Het plangebied, gezien vanaf de overzijde van de Balijeweg

De onderstaande foto toont het noordwestelijke gedeelte van het plangebied. Op deze gronden worden 17 van de 42 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op de achtergrond zijn de achtergevels van de woningen aan de Tiberiasstraat zichtbaar. De garageboxen worden gesloopt:



Noordwestelijke gedeelte van het plangebied, met op de achtergrond de woningen aan de Tiberiasstraat

De onderstaande afbeelding toont het noordoostelijke gedeelte van het plangebied. Op deze gronden bevindt zich thans een verhard en omheind speelveldje. Dit speelveldje wordt verwijderd om de beoogde planontwikkeling mogelijk te maken. In dit gedeelte van het plangebied worden 25 van de 42 grondgebonden woningen en een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd:



Noordoostelijke gedeelte van het plangebied, met het te amoveren speelveldje

Op de onderstaande afbeelding is het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied weergegeven. Op deze gronden worden 28 appartementen met commerciële ruimten op de begane grond alsmede parkeerplaatsen gerealiseerd. Het trafohuisje dat op de onderstaande afbeelding zichtbaar is, wordt in de beoogde nieuwbouw geïntegreerd:



Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied, waar 28 appartementen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen gerealiseerd worden

Vanuit de noordzijde van het plangebied zijn voor fietsers en voetgangers het ten noorden gelegen Bethlehempark en de ten westen gelegen Judeaweg bereikbaar. Het Bethlehempark is bereikbaar via een bruggetje over de Kanjel. De Judeaweg is bereikbaar via een beklinderd voet- en fietspad. Dit pad wordt in de toekomst aangelegd als rijbaan voor gemotoriseerd verkeer. De onderstaande afbeeldingen geven deze ontsluitingen weer:



Het bruggetje van het plangebied richting het ten noorden gelegen Bethlehempark



Het beklinkerde voet- en fietspad richting de ten westen gelegen Judeaweg

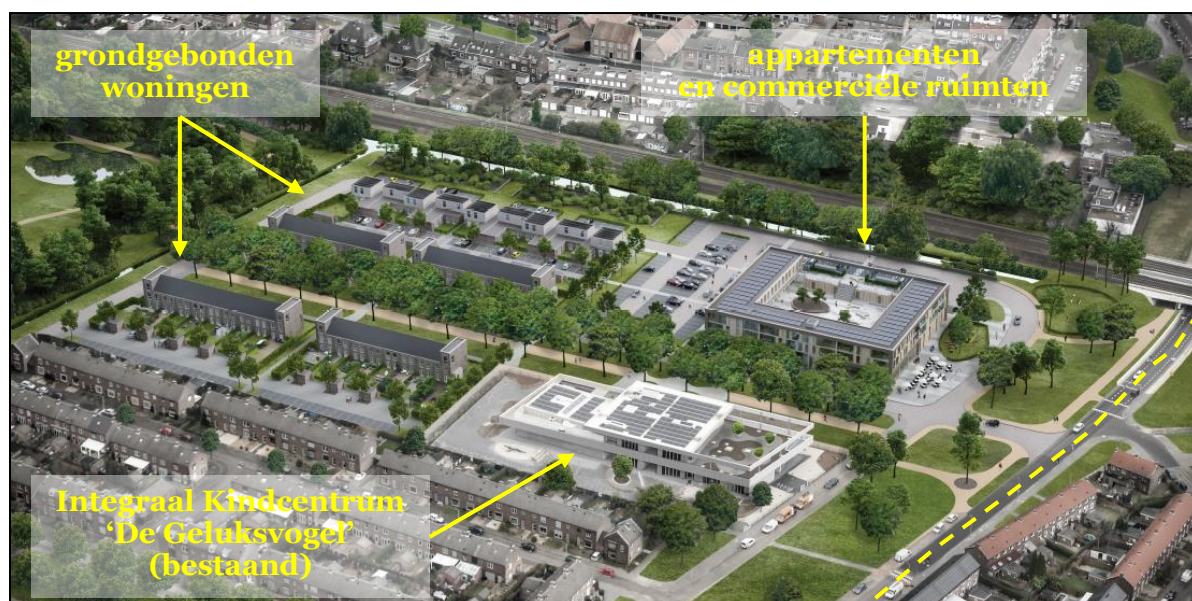
Stedenbouwkundig beeld van de omgeving

Het plangebied is gelegen op de (denkbeeldige) grens tussen de wijken Limmel en Nazareth. Ten zuiden en ten zuidwesten van het plangebied, aan de Balijeweg, bestaat de bebouwing voornamelijk uit geschakelde arbeiderswoningen, bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. Deze woningen dateren uit de jaren '50, maar zijn recent gerenoveerd. De bebouwingsrichting van deze woningen volgt de richting van de Balijeweg, die de belangrijke ontsluitingsweg tussen Limmel en Nazareth vormt. Direct ten westen van het plangebied ligt het Integraal Kindcentrum 'De Geluksvogel'. Dit schoolgebouw is in het voorjaar van 2017 officieel in gebruik genomen. Het gebouw bestaat gedeeltelijk uit één bouwlaag (bouwhoogte circa 6 meter) en gedeeltelijk uit twee bouwlagen (bouwhoogte circa 9,5 meter). Verder ten westen van het plangebied liggen de Tiberiasstraat, de Bethlehemweg en de Judeaweg. Ook aan deze straten bevinden zich met name geschakelde arbeiderswoningen daterend uit de jaren '50, bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. Deze straten worden van elkaar gescheiden middels brede groenstroken en bomen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich Kasteel Bethlehem, de bebouwing behorende bij de Hotelschool en het Bethlehempark. De bebouwingsdichtheid is hier, door de aanwezigheid van het park, relatief laag. Ten oosten van het plangebied vormt de spoorlijn Maastricht-Sittard de oude barrière tussen de wijken Limmel en Nazareth.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

4.1 Algemeen

Door architectenbureau Boosten Rats en AGS Architecten International is een bouwplan vervaardigd ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling. Het bouwplan behelst de realisatie van 42 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 28 appartementen en 2.300 m² commerciële ruimte in de plint van het gebouw. Tevens worden in het plangebied parkeerplaatsen, verharding en een groene inrichting gerealiseerd. De onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer in de toekomstige situatie. De Balijeweg is op deze afbeelding middels een gele stippellijn aangeduid:



Impressie toekomstige situatie plangebied

4.2 Grondgebonden woningen

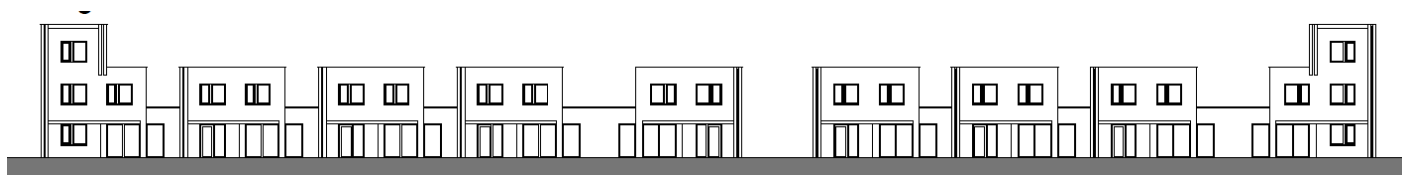
De 42 grondgebonden woningen worden gebouwd in zes clusters: 3 clusters van acht aaneengeschakelde woningen, een cluster van negen aaneengeschakelde woningen, een cluster van vijf aaneengeschakelde woningen en een cluster van vier aaneengeschakelde woningen. Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van het noordelijke gedeelte van het plangebied in de toekomstige situatie weergegeven:



Impressie toekomstige situatie noordelijk gedeelte plangebied

De negen woningen aan de oostzijde van het plangebied bestaan uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een plat dak. Deze woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 6,50 meter. De noordelijke woning en de zuidelijke woning bestaan gedeeltelijk uit drie bouwlagen en zijn maximaal 11 meter hoog. Deze woningen zijn op de bovenstaande plattegrond middels een rode stip. De overige woningen worden afgedekt met een zadeldak. Deze woningen hebben eveneens een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De woningen aan de kopse kanten bestaan gedeeltelijk uit drie bouwlagen en hebben een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Ook deze woningen zijn op de bovenstaande plattegrond aangeduid middels een rode stip.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de principe gevels van de bouwclusters weergegeven. Op de onderstaande afbeeldingen is de oostgevel (principe) van de twee clusters (4 en 5 woningen) weergegeven:



Oostgevel oostelijke woningen

De overige woningen worden afgewerkt met een zadeldak. De woningen aan de kopse kanten van deze bouwclusters worden afgewerkt met een plat dak. De onderstaande geveltekeningen geven een impressie van de voorgevel van deze woningen:



Voorgevels overige woningen

De onderstaande 3D-impressie toont het noordelijke gedeelte van het plangebied, gezien vanuit oostelijke richting. Op de afbeelding zijn 25 van de 42 grondgebonden woningen weergegeven:



Impressie grondgebonden woningen

De onderstaande afbeelding toont een impressie van het toekomstige straatbeeld binnen het plangebied. Op de afbeelding zijn de woningen in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied weergegeven:



Impressie toekomstig straatbeeld

4.3 Appartementencomplex en commerciële ruimten

In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied wordt een appartementencomplex bestaande uit drie bouwlagen gerealiseerd. In het gebouw worden op de verdiepingen 28 appartementen gerealiseerd. Op de begane grond wordt 2.300 m² aan commerciële ruimte ontwikkeld. Hier worden onder andere een volwaardige supermarkt en een horecabedrijf gevestigd. Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied in de toekomstige situatie weergegeven:



Plattegrond toekomstige situatie zuidoostelijk gedeelte plangebied

Het gebouw wordt gerealiseerd in een carré-vorm. Op de gronden rondom het gebouw worden parkeerplaatsen en een groene inrichting gerealiseerd. De navolgende impressie toont het appartementencomplex en commerciële ruimten vanuit zuidoostelijke richting:



Impressie appartementencomplex, gezien vanuit zuidoostelijke richting

4.4 Ontsluiting en verkeersaantrekkende werking

Ontsluiting

Voor autoverkeer wordt het plangebied hoofdzakelijk ontsloten via de Balijeweg, aan de zuidzijde van het plangebied en aan de Judeaweg. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied tevens aan de noordzijde ontsloten, via de Judeaweg en een bruggetje in noordelijke richting via het Bethlehempark.

Verkeersaantrekkende werking

Binnen het plangebied worden 42 grondgebonden woningen en 28 appartementen ontwikkeld. Daarnaast wordt een volwaardige supermarkt, overige commerciële ruimten en een horecagelegenheid gerealiseerd. In het onderzoek inzake de luchtkwaliteit (bureau Windmill, zie separate bijlage 9) is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie die de beoogde planontwikkeling genereert. Er wordt rekening gehouden met het verkeer van en naar het plangebied. De supermarkt en de overige commerciële ruimten zijn geopend van 8:00 tot 20:00 uur. Hiertoe is de inrichting maximaal 11 uur in de dagperiode en 1 uur in de avondperiode geopend. Gedurende deze openingstijden worden deze voorzieningen bezocht door 450 klanten. Er wordt vanuit gegaan dat alle 450 klanten die de winkels bezoeken komen en gaan met personenauto's. Dit betekent dat 91,7% van de verkeersbewegingen in de dagperiode plaatsvinden en 8,3 % in de avondperiode.

Naast de bezoekers van de supermarkt en de overige commerciële ruimten maken ook de bewoners van de nieuwe appartementen en deels ook van de nieuwe grondgebonden woningen gebruik van het parkeerterrein. De overige bewoners van de nieuwe woningen parkeren op de parkeerplaatsen nabij de woningen. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe appartementen/woningen is bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 371: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een 'sterk stedelijk gebied' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de woningen/appartementen uitgewerkt (bron: onderzoeksrapport 'Luchtkwaliteitonderzoek van bureau Windmill, zie separate bijlage 9):

omschrijving	aantal	omschrijving uit CROW	Aantal verkeersbewegingen	
			kental CROW [mvt per woning per etmaal]	Totaal [mvt per etmaal]
appartementen	28	huurhuis, sociale huur	4,7	132
hoekwoningen, blok 3 en 4	4	koop, tussen/hoek	7,2	29
hoekwoningen, blok 1 en 2	4	koop, tussen/hoek	7,2	29
tussenwoningen, blok 3 en 4	13	koop, tussen/hoek	7,2	94
tussenwoningen, blok 1 en 2	12	koop, tussen/hoek	7,2	86
patiowoningen	9	koop, tussen/hoek	7,2	65
Totaal				434

Tabel verkeersgeneratie

Uit de berekeningen blijkt dat de totale verkeersaantrekkende werking vanwege de woningen/appartementen 434 mvt/etmaal bedraagt. Het verkeer vanwege de nieuwe appartementen/woningen maakt gebruik van de ontsluitingswegen ten noorden en ten zuiden van het parkeerterrein.

4.5 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.

Het onderhavige plangebied is gelegen in 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 voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. In de onderhavige situatie worden zowel parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd als in de nieuw aan te leggen openbare ruimte.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van woningen en detailhandel/commerciële ruimten. Het onderstaande programma wordt gerealiseerd:

- 28 appartementen voor ouderen (gebruiksoppervlak tussen 60 - 110 m²);
- 42 eengezinswoningen, (gebruiksoppervlak groter dan 110 m²);
- 2.050 m² bruto vloeroppervlak detailhandel (inclusief supermarkt)
- 250 m² bruto vloeroppervlak horeca

In de onderstaande tabel is een berekening opgenomen van de parkeernormen volgens het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht:

Programma	Aantal woningen /m ²	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen (afgerond)
Appartementen (gbo 60-110m ²)	28	1,7	48
Eengezinswoningen (gbo > 110 m ²)	42	1,9	80
Detailhandel/commerciële ruimten	2.050	3,3/100 m ²	68
Horeca	250	6/100 m ²	15
Totaal			211

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er vanwege de nieuwe ontwikkelingen 211 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Aangrenzend aan het onderhavige plangebied is recent het nieuwe Integrale Kindcentrum 'De Geluksvogel' gerealiseerd. Het Kindcentrum genereert een parkeervraag van 19 autoparkeerplaatsen en 14 Kiss & Ride parkeerplaatsen (kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan 'Integraal Kindcentrum Limmel-Nazareth' (vastgesteld d.d. 23.06.2015)). De 14 Kiss & Ride parkeerplaatsen zijn in de vorm van straatparkeren aangelegd en voor de resterende 19 parkeerplaatsen is reeds een gedeelte van het parkeerterrein ten noorden van het nieuwe winkelcentrum aangelegd, zodat geprofiteerd kan worden van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen.

Uitgaande van een berekening zonder dubbelgebruik zijn er in totaal 244 parkeerplaatsen benodigd voor de nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied en het Integrale Kindcentrum. Uitgaande van het maatgevende moment, de koopavond, waarbij wel sprake is van dubbelgebruik, is er een parkeerbehoefte van 206 parkeerplaatsen.

In het plan worden voor de 42 eengezinswoningen 42 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en tevens worden er door de gemeente in het onderhavige gebied (inclusief de reeds aangelegde parkeerplaatsen bij de ontwikkeling van het Integraal Kindcentrum) 211 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden 253 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

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 Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

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

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering 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 meer 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 deze vorm zal krijgen.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Limburg.

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Afvalwater

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Het afvalwater afkomstig van de voormalige bebouwing in het gebied werd afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel. Het rioolsysteem had hiervoor voldoende capaciteit.

Hemelwater

Het hemelwater dat afkomstig is van het terrein werd en wordt afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel.

Oppervlaktewater

Aan de oostzijde van het plangebied (tegen de spoorlijn aan) is een spoorsloot gelegen met een breedte van 3 tot 8 meter, die gelegen is tussen de Balijeweg en de Kanjelzone. Deze heeft een lengte van ruim 550 meter. Daarnaast is in het verlengde van de Judeaweg (vanuit de Jeruzalemweg) een greppel gelegen met een breedte van circa 1,5 meter. Deze greppel mondt uit in de voornoemde spoorsloot. In de Kanjelzone watert de spoorsloot af op de Kanjel. Deze oppervlaktewateren bieden een goede mogelijkheid voor de buffering en afvoer van hemelwater afkomstig uit het plangebied.

Bodemopbouw

Het plangebied ligt gemiddeld op een hoogte van NAP +46 m. Uit de voor dit plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat het bovenste deel van de bodemopbouw (0 - 1,5 meter -mv) bestaat uit zandige leem. Daaronder wordt tot circa 2,8 meter -mv klei aangetroffen. Onder deze laag wordt veelal grof grind aangetroffen. De bodem in het plangebied is voor wat betreft de eerste bodemlaag nauwelijks doorlaatbaar. De onderliggende grindlaag is wel goed doorlaatbaar. De grondwaterstand ligt op circa 2,00 meter beneden maaiveld en de grondwaterstromingsrichting is globaal noordwestelijk gericht (richting de Maas).

Bodemkwaliteit

In paragraaf 4.3 van deze toelichting zijn de voor dit plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken besproken. Uit deze onderzoeken is gebleken dat sprake is van een grondwaterverontreiniging binnen deel van het plangebied. Dit betekent dat infiltratie in dit plangebied niet wenselijk is vanwege het risico op verspreiding van de verontreiniging.

Toevoeging bebouwing en verharding als gevolg van dit plan

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bestaande gebouwlijke en functionele situatie in het plangebied vastgelegd. Ten opzichte van de huidige onbebouwde situatie wordt met dit nieuwe bestemmingsplan een toename van 5700 m² aan nieuwe bebouwing gelegaliseerd. Daarnaast wordt ook

14000m² aan verharding gerealiseerd. Voor de zekerheid wordt ervan uitgegaan dat 50 % van de tuinen wordt verhard, dit betreft 2500 m². Het totaal af te koppelen oppervlak aan bebouwing (daken) en verharding en achtertuinen bedraagt derhalve circa 22.000 m².

Dimensionering afkoppeling hemelwater

Conform de eisen van het Waterschap Limburg 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). Voor de afkoppeling van het hemelwater in het plangebied dient bij een bui van T=25 bij 22.000 m² aan verharding een waterhoeveelheid van 777 m³ te worden gebufferd. Een hoeveelheid van 990 m³ (T=100) mag geen wateroverlast veroorzaken.

Voorkeursoplossing afkoppeling hemelwater

Infiltratie is in dit gebied geen oplossing voor afvoer van het hemelwater vanwege:

- de aanwezigheid van voldoende oppervlaktewateren in de directe omgeving;
- de grondwaterverontreiniging binnen een deel van het plangebied;
- de bodemopbouw (leem en klei) van de bovenste laag in het plangebied.

Vandaar dat wordt gekozen voor de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen in het plangebied via nieuw aan te leggen buizen die het water afvoeren en lozen op de genoemde spoorstoot en greppel in de directe nabijheid van het plangebied. De spoorstoot en de greppel bieden door hun breedte en lengte ruim voldoende capaciteit voor buffering en afvoer van het hemelwater. Vanuit de spoorstoot wordt het water uiteindelijk afgevoerd in de richting van de Kanjel.

Afvoercapaciteit spoorstoot

Het oppervlak van de spoorstoot bedraagt ongeveer 3.800 m². Bij een regenbui bij T=25 jaar wordt 777 m³ extra geloosd, dit geeft een peilverhoging van 21 cm. Bij een regenbui bij T=100 jaar wordt 990 m³ extra geloosd, dit geeft een peilverhoging van 26 cm. In de spoorstoot treedt derhalve tijdelijk een geringe peilverhoging op, maar die zal na verloop van tijd weer verdwijnen. Daarmee is het afwateringssysteem geschikt voor deze extra belasting.

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

5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het van belang rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van de beoogde ontwikkeling is door bureau Windmill een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai en een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. In het navolgende worden de belangrijkste conclusie voor beide aspecten kort beschreven.

Onderzoek weg- en railverkeerslawaai

In opdracht van gemeente Maastricht is door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd voor het plan Hoolhoes. Binnen het plan worden appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd, alsmede een supermarkt, winkels en horeca.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringplichtige (spoor)wegen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Rijksweg A2, Meerssenerweg en het doorgaande spoor Maastricht-Sittard/Heerlen. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/h-wegen in de directe nabijheid van het plan meegenomen.

Vanwege de Rijksweg A2 en de Meerssenerweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden. De Wgh legt verder geen belemmeringen op ten aanzien van de Rijksweg A2 en de Meerssenerweg voor de realisatie van de woningen.

Vanwege de zoneplichtige spoorlijn Maastricht-Sittard/Heerlen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB uit de Wgh overschreden. De overschrijding treedt op ter plaatse van de oostgevel van de dichtst bij de spoorlijn gelegen grondgebonden woningen en de oostgevel van de appartementen boven de supermarkt. Om te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde dienen daarom maatregelen te worden onderzocht.

De spoorbeheerder (Prorail) heeft aangegeven dat bij spoorvernieuwing (vervangen houten dwarsliggers door betonnen dwarsliggers) tevens raildempers zullen worden aangebracht. Deze spoorvernieuwing is gepland in 2020. De gemeente kan overwegen om de raildempers als bronmaatregel te beschouwen in het kader van voorliggende ruimtelijke procedure. In dat geval dienen wel de geluidproductieplafonds (conform het geluidregister) worden aangepast. Hiervoor dient toestemming van de spoorbeheerder te worden verkregen. Indien de raildempers worden aangebracht wordt nog slechts ter plaatse van 1 woning (kopwoning noordoostzijde blok 5) alsnog de maximale ontheffingswaarde overschreden (69 dB ter plaatse van derde bouwlaag). Aanvullende maatregelen zijn voor deze woning noodzakelijk.

Naast bronmaatregelen zijn ook overdrachtsmaatregelen onderzocht in de vorm van een scherm langs de spoorlijn van respectievelijk 1,5 of 4,5 meter hoog. Deze overdrachtsmaatregelen zijn echter financieel niet doelmatig en/of stuiten op stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren.

Andere mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden zijn maatregelen ter plaatse van de ontvanger (woning). Daar waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (kopwoning noordoostzijde blok 5) dient dan een dove gevel te worden gerealiseerd.

Bij de gemeente Maastricht kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd. Wanneer een hogere grenswaarde wordt aangevraagd, dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- In het gemeentelijk geluidbeleid zijn zogenoemde ontheffingscriteria opgenomen. Daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd (68 dB voor spoorweglawaai) wordt aan deze ontheffingscriteria voldaan;
- De gebiedsgerichte geluidsniveaus gelden niet voor geluidgevoelige bestemmingen die direct (als eerste lijnsbebouwing) zijn gelegen langs de hoofdwegenstructuur of direct langs de spoorwegen.
- Geconcludeerd wordt dat het mogelijk is om ter plaatse van alle woningen/appartementen een geluidluwe gevel te realiseren. Door de situering van de woningen bedraagt de geluidsbelasting vanwege railverkeer ter plaatse van de westgevels van de grondgebonden woningen blok 1 t/m 4 minder dan 55 dB. Ter plaatse is sprake van een geluidluwe gevel. Voor de appartementen boven de supermarkt bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de binnengevels minder dan 55 dB vanwege railverkeerslawaai. Voor de

kopwoning aan de noordoostzijde van blok 5 is een aanvullende maatregel in de vorm van een afscherming van 2 meter hoog nodig.

- bij de indeling van de woningen/appartementen dient rekening te worden gehouden dat de woningen/appartementen akoestisch worden ingedeeld;

Ten aanzien van het aspect verkeerslawaai is cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder niet van toepassing. Als gevolg van het wegverkeerslawaai bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting hoogstens 45 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh) ter plaatse van de nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt hiermee niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat vanwege de gecumuleerde geluidbelastingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel dient te worden aangetoond dat de gevelgeluidwering (GA,k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Na het verlenen van een hogere waarde voor de woningen en het toepassen van de beschreven maatregelen (dove gevel en afscherming van 2 meter bij kopwoning noordoostzijde blok 5) vormt het aspect geluid vanwege omliggende (spoor)wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Er wordt geen overmatige trillinghinder vanwege de nabijgelegen spoorlijn verwacht.

Het onderzoeksrapport inzake weg- en railverkeerslawaai (*Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai en trillingsonderzoek Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-VL-v5, d.d. 03.07.2018*) is als separate bijlage 2a bij deze toelichting opgenomen.

Onderzoek industrielawaai

Het doel van het onderzoek naar industrielawaai is inzicht geven in de geluidemissie van de inrichting naar de directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' van 1999. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij de gebiedsgerichte richtafstanden- en waarden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het gebied is te karakteriseren als 'gemengd gebied'.

Voor de supermarkt, de overige winkels en de horeca is op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting ten gevolge van de overige winkels en de horeca voldoet aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluidbelasting ten gevolge van de supermarkt voldoet na het treffen van maatregelen aan de normstelling.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de parkeerplaats voldoet aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie. Het maximaal geluidniveau voldoet niet aan de richtwaarden uit stap 2. Het is echter niet mogelijk om de optredende pieken door middel van maatregelen te verlagen. Het maximaal geluidniveau voldoet wel aan de richtwaarden uit stap 3. Hierom is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking wordt ter plaatse van de nieuwe appartementen niet voldaan aan de grenswaarde 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Schrikkelcirculaire. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 65 dB(A) wordt niet overschreden.

Het onderzoeksrapport inzake industrielawaai (*Akoestisch onderzoek industrielawaai Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-IL-v6, d.d. 30.10.2018*) is als separate bijlage 2b bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Bodem

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

Onderhavig plan

Binnen het onderhavige plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied hebben (recent) diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, waarvoor voorafgaand diverse bodemonderzoeken/saneringen zijn verricht. Het betreft de volgende werkzaamheden:

- ondergronds brengen hoogspanningskabels op het oostelijk deel van het plangebied, direct parallel aan de spoorlijn Maastricht-Sittard/Heerlen;
- herinrichting 'Kanjelzone/Jeruzalemweg';
- spoorweg onderdoorgang Balijeweg en herinrichting omgeving westelijke tunnelingang;
- plaatsen diverse kabels en leidingen op het zuidelijk deel van het plangebied;
- bodemsanering terrein voormalige chemische wasserij Abdissenweg 1-3.

Ter voorbereidingen op deze ontwikkelingen zijn de onderstaande bodemonderzoeken uitgevoerd:

- “Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Abdissenweg 1-3 (Hoolhoes) te Maastricht, LievenseCSO, januari 2013;
- “Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Hoolhoes te Limmel”, LievenseCSO, 1 juni 2016;
- “Verkenkend bodemonderzoek ophoging en talud Hoolhoes te Limmel” (briefrapport), LievenseCSO, 1 juni 2016;
- “Evaluatierapport bodemsanering Abdissenweg 1-3”, LievenseCSO, 20 oktober 2017.

Algemene conclusie uitgevoerde bodemonderzoeken/saneringen

Over het algemeen kan men op basis van de verrichte bodemonderzoeken concluderen dat het terrein in lichte mate diffuus verontreinigd is met zware metalen en PAK. Op het oostelijke en zuidelijke terreindeel (langs het spoor en de Balijeweg) worden plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan zink aangetroffen. Vanwege deze sterke grondverontreiniging zijn dan ook vanwege de civieltechnische werkzaamheden ter plaatse (ondergronds brengen hoogspanningskabel, onderdoorgang spoorweg en plaatsen diverse kabels en leidingen) grondsaneringen verricht. Vanuit milieuhygiënische redenen was er echter geen saneringsnoodzaak. Met andere woorden is hier het terrein zondermeer geschikt voor de functies verkeer, verblijfsgebied en groen ter plaatse, maar ook voor de functie wonen met tuin bestaat er vanuit milieuhygiënische redenen geen saneringsnoodzaak.

Vanwege de puntverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCL, met name tetrachlooretheen = PER) als gevolg van de voormalige chemische wasserij is een grondsanering verricht. Het evaluatierapport is inmiddels goedgekeurd door het bevoegd gezag Wet bodembescherming. De conclusie van het evaluatierapport is dat de sterke grondverontreinigingen met VOCL zijn verwijderd en dat de achtergebleven verontreinigingen in de ondergrond (grond en grondwater) geen bezwaar zijn voor de toekomstige functies die binnen het onderhavige plangebied worden gerealiseerd. Bij diepe graafwerkzaamheden en/of het oppompen van grondwater (zoals bij het realiseren van een kelder of een open bodemenergiesysteem) dient echter rekening te worden gehouden met de restverontreiniging in de ondergrond (grond en grondwater). Dit is ook opgenomen in het evaluatierapport van de bodemsanering op het terrein van de voormalige chemische wasserij. Het beheer van de grondwaterverontreiniging is onderdeel van het gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer Maastricht-Oost.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het onderhavige plangebied geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

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

Quickscan ecologie Hoolhoes te Maastricht, BTL Advies, rapportnummer 72046 (versie 2), d.d. 22.02.2018

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

Aanleiding

De gemeente Maastricht is voornemens een bestemmingsplanwijziging door te voeren waarbij een paragraaf ecologie noodzakelijk is. De bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk, omdat de gemeente Maastricht voornemens is een bouwblok van 2.300 m² te realiseren voor commerciële functies, zoals een supermarkt, 28 sociale huurwoningen voor met name ouderen en 42 grondgebonden woningen. Voordat met de bebouwing kan worden gestart, moeten nog twee blokken garageboxen worden gesloopt. De aanwezige houtsingel tussen de spoorloot en het plangebied wordt omgevormd naar een vitale houtsingel. De geplande ontwikkelingen vallen onder 'ruimtelijke inrichting of ontwikkeling'.

Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen, zoals de sloop van gebouwen, verplicht de Wet natuurbescherming de bestaande natuurwaarden in kaart te brengen en, indien nodig, passende maatregelen te treffen voor het beschermen en in stand houden van bij wet beschermde soorten en gebieden.

Conclusies

In de onderstaande tabel zijn de beschermde soorten en gebieden opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Tevens zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling, evenals de eventuele noodzaak voor nader onderzoek en/of een ontheffings- of vergunningprocedure in het kader van de Wet natuurbescherming inzichtelijk gemaakt.

Voor de aanvullende onderzoeken zijn globaal de onderzoeksperioden weergegeven:

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Ontheffing/ vergunning	Vervolgstappen / opmerkingen
Soortbescherming			
Algemeen voorkomende broedvogels	Mogelijk	Nee	Verwijderen bomen en struiken buiten het broedseizoen (half maart t/m juli).
Categorie 1 t/m 4 van de vaste nesten	Nee	Nee	Geen
Categorie 5 van de vaste nesten	Mogelijk	Nee	Werken buiten het broedseizoen. (half maart t/m juli)
Grondgebonden zoogdieren	Mogelijk	Nee	Voor algemene soorten is de zorgplicht van toepassing.
Vleermuizen	Ja	Nee	De omvorming van de houtsingel tussen de spoorwaaier en het plangebied dient in meerdere fases te worden uitgevoerd in de periode november t/m maart. Verlichting mag niet richting de houtsingel worden gericht om negatieve effecten op een potentiële vliegroute te voorkomen.
Reptielen en amfibieën	Mogelijk	Nee	Voor algemene soorten is de zorgplicht van toepassing.
Planten en overige soortgroepen	Mogelijk	Nee	Voor algemene soorten is de zorgplicht van toepassing.
Gebiedsbescherming / Natura 2000			
NNN	Nee	Nee	Geen
Habitattypen	Nee	Nee	Geen
Habitatsoorten	Nee	Nee	Geen

Geconcludeerd kan worden dat het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is en dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, mits een aantal aanbevelingen wordt opgevolgd. Het onderzoeksrapport van BTL Advies 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

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen 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. In het huidige plan is hiermee rekening gehouden en ligt de betreffende zone volledig in het openbare gebied.

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;

- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Onderhavig plangebied

Quickscan externe veiligheid

Ter voorbereiding op de beoogde planontwikkeling is door bureau Windmill een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Quickscan externe veiligheid Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-EV-V1, d.d. 24.10.2017

Conclusies

Transport over water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een waterweg. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de A2, waardoor de risico's als gevolg van de transporten over deze weg (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen spoorwegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien het plangebied zich op korte afstand van de spoorlijn Lutterade-Maastricht bevindt, dienen de risico's als gevolg van het transport over deze spoorlijn kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden met behulp van een RBMII-berekening.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich binnen de 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's voor het plangebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen dient kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden middels een CAROLA-berekening.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

De rapportage van de quickscan externe veiligheid is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Nader onderzoek externe veiligheid spoor

Uit de quickscan externe veiligheid is naar voren gekomen dat het uitvoeren van een RBMII-berekening noodzakelijk is omdat het plangebied in de directe nabijheid van de spoorlijn Lutterade-Maastricht is gelegen. In opdracht van de gemeente Maastricht is door bureau Windmill een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Lutterade-Maastricht (route 100) ten behoeve van het plan Hoolhoes te Maastricht. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Conclusies

Gebleken is dat er geen plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat deze veiligheidsafstanden geen belemmering opleveren voor de planontwikkeling.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. Aangetoond is dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ruimschoots wordt overschreden: het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het spoor. Aangetoond is dat de wijziging een toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt en dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat lager ligt dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Op basis van het gemeentelijk beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied binnen zone 2 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 2. De rapportage van het onderzoek in het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Nader onderzoek externe veiligheid buisleidingen

Uit de quickscan externe veiligheid is tevens naar voren gekomen dat het uitvoeren van een CAROLA-berekening noodzakelijk is vanwege de ligging van het plangebied binnen de 1%-letaliteitsgrens van een buisleiding. Door bureau Windmill is een onderzoek verricht naar de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Externe veiligheid buisleidingen Hoolhoes te Maastricht, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-CAR-v2, d.d. 28.02.2018

Conclusies

Onderzocht is of de buisleiding een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het programma CAROLA.

Uit de berekeningen volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} -risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding Z-500-01, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico van deze buisleiding is bepaald. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van andere buisleidingen.

Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als na de planrealisatie niet wordt overschreden. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als na de planrealisatie blijkt dat de planrealisatie niet leidt tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding.

Op basis van het gemeentelijke beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied binnen zone 3 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 2. De rapportage van het onderzoek in het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Verantwoording van het groepsrisico

De voorgenomen ontwikkeling heeft een verhoging van de personendichtheid binnen het plangebied tot gevolg. Met het oog op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, over het water, over de weg en door buisleidingen, dient de hoogte van het groepsrisico en de verantwoording hiervan nader te worden beschouwd ten aanzien van deze ontwikkelingen.

De door bureau Windmill opgestelde memo “Verantwoording groepsrisico Hoolhoes Maastricht” (WND423-0001-VGR-v4, d.d. 02.07.2018) is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Advies Brandweer Zuid-Limburg

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Hoolhoes’ is ter advisering voorgelegd aan de Brandweer Zuid-Limburg. Op 9 april 2018 is door de Brandweer Zuid-Limburg advies uitgebracht ten aanzien van de externe veiligheid. Dit advies (*Advies externe veiligheid Hoolhoes, Brandweer Zuid-Limburg, kenmerk 2018.1081.0017, d.d. 08.05.2018*) is als separate bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

Eindafweging groepsrisicoverantwoording Hoolhoes

Door de gemeente Maastricht is een memo ‘Eindafweging groepsrisicoverantwoording Hoolhoes’ opgesteld. In deze memo is een aantal veiligheidsmaatregelen beschreven dat moet worden genomen om te komen tot een aanvaardbare situatie met betrekking tot de externe veiligheid. De memo is als bijlage 1 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen onder de naam “Veiligheidsmaatregelen externe veiligheid”. Het nemen van de beschreven veiligheidsmaatregelen is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Wonen’ (zie artikel 3.5.4 en 7.5.9 van de regels). Dit betekent dat de gronden met de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Wonen’ uitsluitend gebruikt mogen worden voor de doeleinden zoals vastgelegd in artikel 3.1 respectievelijk 7.1 wanneer aan de beschreven veiligheidsmaatregelen uitvoering is gegeven.

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

5.6 Luchtkwaliteit

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

- Besluit ‘Niet in betekende mate’ (NIBM)
- Regeling ‘Niet in betekende mate’ (NIBM)
- Regeling ‘Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling ‘Projectsaldering luchtkwaliteit 2007’

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

De woningen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd, worden in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingsplan niet als gevoelige bestemming beschouwd. Tevens is het plangebied niet gelegen in een straal

van 300 meter rondom een Rijksweg of een straal van 50 meter rondom een provinciale weg. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Locatiebeleid luchtkwaliteit gemeente Maastricht

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau Windmill een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Conclusies

Doel van het onderzoek is toetsing van de NO₂-immissie en de fijnstofimmissie als gevolg van de activiteiten binnen het plan aan de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn alleen stikstofdioxide en zwevende deeltjes onderzocht. De ervaring leert dat de concentraties van de andere stoffen zich ruim onder de grenswaarden, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer, bevinden.

De emissies vanwege de activiteiten die binnen het plan worden ontwikkeld zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur. De toetsingswaarden volgen uit de Wet milieubeheer. Met een verspreidingsmodel is de immissie in de omgeving van het plan berekend.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer.

Geconcludeerd kan worden dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van bureau Windmill (*Luchtkwaliteitonderzoek Hoolhoes te Maastricht*, Windmill milieu/management/advies, rapportnummer WND423-0001-LK-v3, d.d. 02.07.2018) is als separate bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een

raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de voorgenomen planontwikkeling is door bureau ArcheoPro een archeologisch booronderzoek verricht. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Archeologisch booronderzoek schoollocatie Hoolhoes fase 2 Limmel, ArcheoPro, rapportnummer 17-203, d.d. 17.01.2018

Conclusies en aanbevelingen

Het uitgevoerde verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat vrijwel overal binnen het plangebied sprake is van een laag jonge rivierklei bestaande uit een lichtbruine, zwak zandige leem die op een variabele diepte scherp overgaat in een laag oude rivierklei, bestaande uit een licht roodbruine tot lichtgrijze, sterk tot matige ziltige klei. Beide afzettingen zijn oever(overslag)afzettingen van de Maas op het terras van Geistingen. In de top van de oude rivierklei is geen oude A(p)-horizont of cultuurlaag aangetroffen. Lokaal is wel nog het restant van een grindsnoertje op de overgang van de oude naar de jonge rivierklei in enkele boringen, kan worden geconcludeerd dat de oorspronkelijke bodem in de top van de oude rivierklei volledig dan wel plaatselijk gedeeltelijk is geërodeerd.

De laag jonge rivierklei wordt afgedekt door een recent opgebrachte puinhoudende leem- c.q. grindlaag. Onder deze laag is in vrijwel alle boringen de oorspronkelijke Ap-horizont nog aanwezig. Er zijn geen (sub)recente grootschalige verstoringen van de oorspronkelijke bodem vastgesteld.

Binnen het noordwestelijke deel van het plangebied is een oude stroomgeul aangetroffen. De geul is opgevuld met sedimenten die overeenkomen met de jonge rivierklei die ook buiten de geul is aangetroffen. Omtrent ouderdom en ontstaanswijze/functie van de geul kan vooralsnog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Aannemelijk is dat dergelijke kleine stroomgeulen geen of slechts zeer beperkte betekenis hebben gehad voor de voormalige bewoners/gebruikers van het Maasdallandschap. In zowel de jonge rivierklei als in de top van de oude rivierklei zijn middels de inzet van de karterende boringen geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek in combinatie met de bevindingen uit het onderzoek van bureau BAAC uit 2013, kan de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de vroege middeleeuwen onder de recente ophogingslaag in de top van de jonge rivierklei niet worden uitgesloten. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde karterende booronderzoek kan de archeologische verwachting van het plangebied voor alle perioden echter worden bijgesteld naar laag. Geadviseerd wordt derhalve om geen verder vervolgonderzoek meer uit te voeren en het gehele plangebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden.

Indien desondanks archeologische materialen en/of sporen bij civiele graafwerkzaamheden aangetroffen worden, dienen deze direct gemeld te worden bij de gemeente Maastricht, conform de Erfgoedwet 2016. Het onderzoeksrapport van ArcheoPro is als separate bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

Selectiebesluit archeologie gemeente Maastricht

Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch booronderzoek is door een archeologisch deskundige van de gemeente Maastricht een selectiebesluit genomen waarmee het onderhavige plangebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen planontwikkeling. Het selectie besluit (*Hoolhoes fase 2 te Maastricht, drs. A. Brakman, d.d. 12.11.2018*) is als separate bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

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

Lichthinder

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

Trillingshinder

Binnen het plangebied worden trillingsgevoelige functies gerealiseerd. In het door bureau Windmill uitgevoerde onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï (zie bijlage 2a bij deze toelichting) is derhalve tevens gekeken naar de trillingshinder die wordt veroorzaakt door met name het nabijgelegen railverkeer. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen overmatige trillingshinder wordt verwacht vanwege de nabij gelegen spoorlijn. Voor verdere informatie over het aspect trillingshinder wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een aantal leidingen gelegen waarvoor op de verbeelding en in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan een beschermingsregime is vastgelegd. De beschermingszones behorende bij deze leidingen zijn op de verbeelding aangeduid middels de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Ondergrondse kabel' en 'Leiding – Riool'.

5.10 Duurzaamheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt het thema 'duurzaamheid' een steeds belangrijkere rol. De gemeente Maastricht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. De nieuwe centrumlocatie 'Hoolhoes', die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, levert een wezenlijke bijdrage aan deze ambitie. De ontwikkelende partij van het plan beschikt over de meest actuele kennis op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Dit uit zich in maximale energiezuinigheid, het gebruik van duurzame materialen, klimaatadaptieve kenmerken en de integratie van groen en water in de omgeving. Zo wordt de Hoolhoes locatie als een volledig gasloze wijk ontwikkeld en doet Jan Linders een extra investering in zonnepanelen op haar vestiging op de Hoolhoes locatie.

5.11 M.E.R.-beoordeling

De ontwikkelingen die in het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt, worden in het kader van het Besluit M.E.R. gekwalificeerd als 'stedelijke ontwikkelingen'. Het uitvoeren van een M.E.R.-beoordeling is derhalve noodzakelijk. Het doel van deze M.E.R.-beoordeling is het milieubelang een volwaardige plaats in de

besluitvorming te geven, door te onderzoeken en te beoordelen of de activiteit van het project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. In de notitie, die is opgesteld door bureau RoyalHaskoning-DHV, wordt gemotiveerd onderbouwd waarom het project niet leidt tot het moeten doorlopen van een M.E.R.-procedure.

In het navolgende worden de belangrijkste conclusies die uit de beoordeling naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Conclusies

In de onderstaande tabel is per onderdeel aangegeven wat de mogelijke effecten zijn en welke conclusie hieraan kan worden verbonden:

Effectstudie	Effect?	Conclusie
Archeologie	Er is geen sprake van een archeologische of cultuurhistorische belemmeringen op de locatie van het bestemmingsplan	Geen nadelige milieugevolgen
Landschap	Het bestemmingsplan is een detaillering van het eerder opgestelde landschappelijke masterplan en daarmee inpasbaar	Geen nadelige milieugevolgen
Bodemkwaliteit	De voorgenomen activiteit leidt niet tot (verdere) bodemverontreiniging	Geen nadelige milieugevolgen
Natuur	Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000, NNN en weidevogelgebieden	Geen nadelige milieugevolgen
Flora en Fauna	Er is geen sprake van negatieve effecten op (beschermde) flora en fauna	Geen nadelige milieugevolgen
Geluid	Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect geluid inpasbaar en levert geen nadelige milieugevolgen op.	Geen nadelige milieugevolgen
Lucht	Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect lucht inpasbaar en levert geen nadelige milieugevolgen op.	Geen nadelige milieugevolgen
Externe veiligheid	Op het gebied van externe veiligheid doen zich geen negatieve effecten voor	Geen nadelige milieugevolgen

Zoals aangegeven, is het doel van deze vormvrije M.E.R.-beoordeling het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en te beoordelen of de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om deze vraag te beantwoorden zijn in dit rapport de criteria betrokken die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare particuliere projecten'.

Op basis van effectstudies, waarvan hierboven een korte samenvatting is gegeven, kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Uit de effectstudies blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen niet zullen optreden. Het opstellen van een M.E.R. van dit plan is derhalve niet noodzakelijk.

De rapportage van de M.E.R.-beoordeling (*M.E.R.-beoordelingsnotitie Hoolhoes, RoyalHaskoning-DHV, rapportnummer BF2430T&PRP1808061014 (Versie 1.0/finale versie), d.d. 22.08.2018*) is als separate bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 6 Planopzet / juridische aspecten

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van 42 grondgebonden woningen en een appartementencomplex bestaande uit 28 woningen en commerciële ruimten op de begane grond. Tevens worden de nieuwe wegen en groenvoorzieningen middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

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

6.2.2 Verbeelding

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

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming ‘Gemengd’:

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar het appartementencomplex met commerciële ruimten en horeca op de begane grond worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is detailhandel uitsluitend op de begane grond toegestaan, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 2.300 m². Ondergeschikt aan deze detailhandel zijn eveneens opslag van goederen, een werkplaats en een inpandige laad- en losruimte toegestaan. Een supermarkt is toegestaan, met dien verstande dat de minimale winkelvloeroppervlakte van een supermarkt 1.000 m² dient te bedragen. Horeca van horecacategorie 1 en 2 is eveneens uitsluitend op de begane grond toegestaan, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m². Tevens zijn op de begane grond publieksaantrekkelijke dienstverlening en/of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 125 m².

Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, in de vorm van gestapelde woningbouw en bestaande uit maximaal 28 wooneenheden. Met dien verstande dat bij de woonfunctie behorende verkeersruimte tevens op de begane grond zijn toegestaan. Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is het meest recente beleid ten aanzien van woningsplitsing van de gemeente Maastricht opgenomen.

Binnen de bestemming ‘Gemengd’ zijn tevens bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals tuinen, erven en verhardingen, terrassen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden bebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is eveneens op de verbeelding aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 13 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen. De maximale bouwhoogte van reclamemasten en lichtmasten bedraagt 8 respectievelijk 12 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 meter hoog zijn. De bouwhoogte van additionele voorzieningen, die zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, bedraagt 3,5 meter en de maximale oppervlakte van dergelijke bouwwerken bedraagt 15 m².

Artikel 4: enkelbestemming 'Groen':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden direct ten noorden en direct ten zuiden van de Balijeweg, die zich in het zuidelijke gedeelte van het plangebied bevindt. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, parken, plantsoenen, bermen en beplantingen, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en additionele voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan, waarbij geldt dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding mogen niet hoger zijn dan 8 meter en lichtmasten mogen maximaal 12 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter.

Artikel 5: enkelbestemming 'Verkeer':

Deze bestemming is toegekend aan het gedeelte van de Balijeweg dat tot het onderhavige plangebied behoort. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegverkeer, voorzieningen voor het openbaar vervoer, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat voorzieningen voor de geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer maximaal 10 meter hoog mogen zijn. De maximale bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten bedraagt 12 respectievelijk 8 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Artikel 6: enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied':

Deze bestemming is toegekend aan de ontsluitingsstructuur van het plangebied evenals de in het plan aanwezige openbare parkeervoorzieningen. De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verkeersontsluiting, verblijfsgebied, voorzieningen voor het openbaar vervoer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen. Ten oosten van het appartementencomplex en commerciële ruimten is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – winkelwagenstalling' (sv-ws) de realisatie van een winkelwagenstalling met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter toegestaan. Ten zuiden van het appartementencomplex met commerciële ruimten is ter plaatse van de aanduiding 'terras' (tr) een terras toegestaan. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd' mogen geen bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bijgebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat voorzieningen voor de geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer maximaal 10 meter hoog mogen zijn. De maximale bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten bedraagt 12 respectievelijk 8 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Artikel 7: enkelbestemming 'Wonen':

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden binnen het plangebied waar de 42 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn de woningen en de bijbehorende voor-, achter- en zijtuinen gesitueerd. De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingspaden ten behoeve van tuinen en additionele voorzieningen. Binnen de bestemming 'Wonen' is het meest recente beleid ten aanzien van woningsplitsing van de gemeente Maastricht opgenomen.

Aan het gebruik van één woning die is gelegen binnen de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat deze woning uitsluitend voor de woonfunctie mag worden gebruikt indien de oostgevel ter plaatse van de derde bouwlaag van de woning, die op de verbeelding is aangeduid middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [*sba-dg*], als dove gevel is uitgevoerd.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Per bouwvlak mogen niet meer woningen gerealiseerd worden dan op de verbeelding is aangegeven middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Aan- en/of uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar dienen op minimaal 3 meter afstand achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden. De gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 80 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 respectievelijk 6 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die vóór de naar de weg gekeerde gevel worden geplaatst, maximaal 1 meter mag bedragen.

Het realiseren van carports of overkappingen is toegestaan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, tot maximaal 30 m² per bouwperceel. Maximaal 50% van de gronden achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag met carports of overkappingen worden bebouwd. De bouwhoogte van carports en overkappingen mag maximaal 3,5 meter bedragen en de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Leiding – Gas':

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

Artikel 9: dubbelbestemming 'Leiding – Ondergrondse kabel':

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de ondergrondse hoogspanningskabel die zich binnen het plangebied bevindt. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 10: dubbelbestemming 'Leiding – Riool':

De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' regelt de beschermingszone van de in het plangebied voorkomende rioolwatertransportleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 11: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':

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

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Anderszins wil in dit geval zeggen dat de gemeente een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij.

De gemeente Maastricht heeft een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van het voorliggende plan, zijnde Cuore Ontwikkeling

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is noodzakelijk indien er belangen in het geding zijn van overheids- en andere instanties. In het onderhavige geval zullen de onderstaande instanties bij het vooroverleg betrokken worden:

- provincie Limburg;
- Waterschap Limburg;
- Gasunie;
- Brandweer Zuid-Limburg;
- ProRail;
- Tennet.

Door de provincie Limburg en de Gasunie is een vooroverlegreactie ingediend. Deze vooroverlegreacties, die als bijlage 1 bij deze toelichting zijn opgenomen, hebben niet geleid tot planaanpassingen.

9.2 Zienswijze ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoolhoes' heeft vanaf 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt.

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ongegrond verklaard, maar heeft wel geleid tot een ambtshalve wijziging. De ambtshalve wijziging houdt in dat bijlage 1 bij de regels ('Veiligheidsmaatregelen externe veiligheid') met datum 13.12.2018 is vervangen door een gelijknamig document met datum 21.03.2019.

Bijlage 1: Reacties vooroverleg

Bijlage 2: Zienswijzenrapport en zienswijze