

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Wettelijk kader	9
2.1 Europees en Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	19
3 Beschrijving plangebied	22
4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Het bouwplan	31
4.3 Parkeren.....	36
5 Milieuplanologische aspecten	38
5.1 Water	38
5.2 Ecologie.....	39
5.3 Geluid.....	40
5.4 Bodem.....	42
5.5 Externe veiligheid	44
5.6 Luchtkwaliteit	46
5.7 Archeologie.....	47
5.8 Overige milieuhinder	48
5.9 Kabels en leidingen	48
6 Het bestemmingsplan	49
6.1 Feitelijke planopzet.....	49
6.2 Juridische planopzet	49
7 Financiële uitvoerbaarheid	52
8 Handhavingsparagraaf	53
9 Communicatieparagraaf	54
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	54
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	54
Bijlage 1: Reactie vooroverleg	55



Separate bijlagen:

- 1) Natuurtoets Flora- en faunawet complex TECH 104-01 en TECH 102-01, fase 1 sloop, Arcadis, rapportnummer 078307729;0.1-Definitief, d.d. 19.02.2015;
- 2) Natuurtoets Flora- en faunawet complex TECH 126-01 en TECH 102-01 fase 2 sloop, Arcadis, d.d. 29.04.2016;
- 3) Natuurtoets Flora- en faunawet complex TECH 126-01 en TECH 102-01 fase 3 sloop, Arcadis, d.d. 20.12.2016;
- 4) Akoestisch onderzoek herstructurering Tillystraat en omgeving Maastricht, Spidermonkey Consultancy, rapportnummer 20160803, d.d. 28.03.2017;
- 5) Verkennend bodemonderzoek Tillystr., Burg van Akenstr., Stadhoudersstr. en Mondragonstr. te Maastricht, Royal Haskoning DHV, rapportnummer T&PBE7183-100-100R007F01 (01/finale versie), d.d. 08.03.2017;
- 6) Externe veiligheid Tillystraat e.o., GBB Maastricht, rapportnummer 16 395 LG EV, d.d. 22.02.2017;
- 7) Aanvullend verkennend bodemonderzoek Tillystraat Maastricht t.b.v. functie/bestemmingswijziging, Royal Haskoning DHV, rapportnummer T&PBF6114-101-100R001D01, d.d. 10.10.2017.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

In het kader van de wijkontwikkeling van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht is woningstichting Servatius voornemens de buurt rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat te herstructureren. De herstructurering omvat de sloop van 75 woningen en het terugbouwen van 87 woningen.

Het stedenbouwkundig plan dat voor deze herstructurering is opgesteld is niet uitvoerbaar binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Centraal'. Om de herstructurering mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

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

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

1.2 Begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.654 m² en is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied betreft de gronden rond de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat.



Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



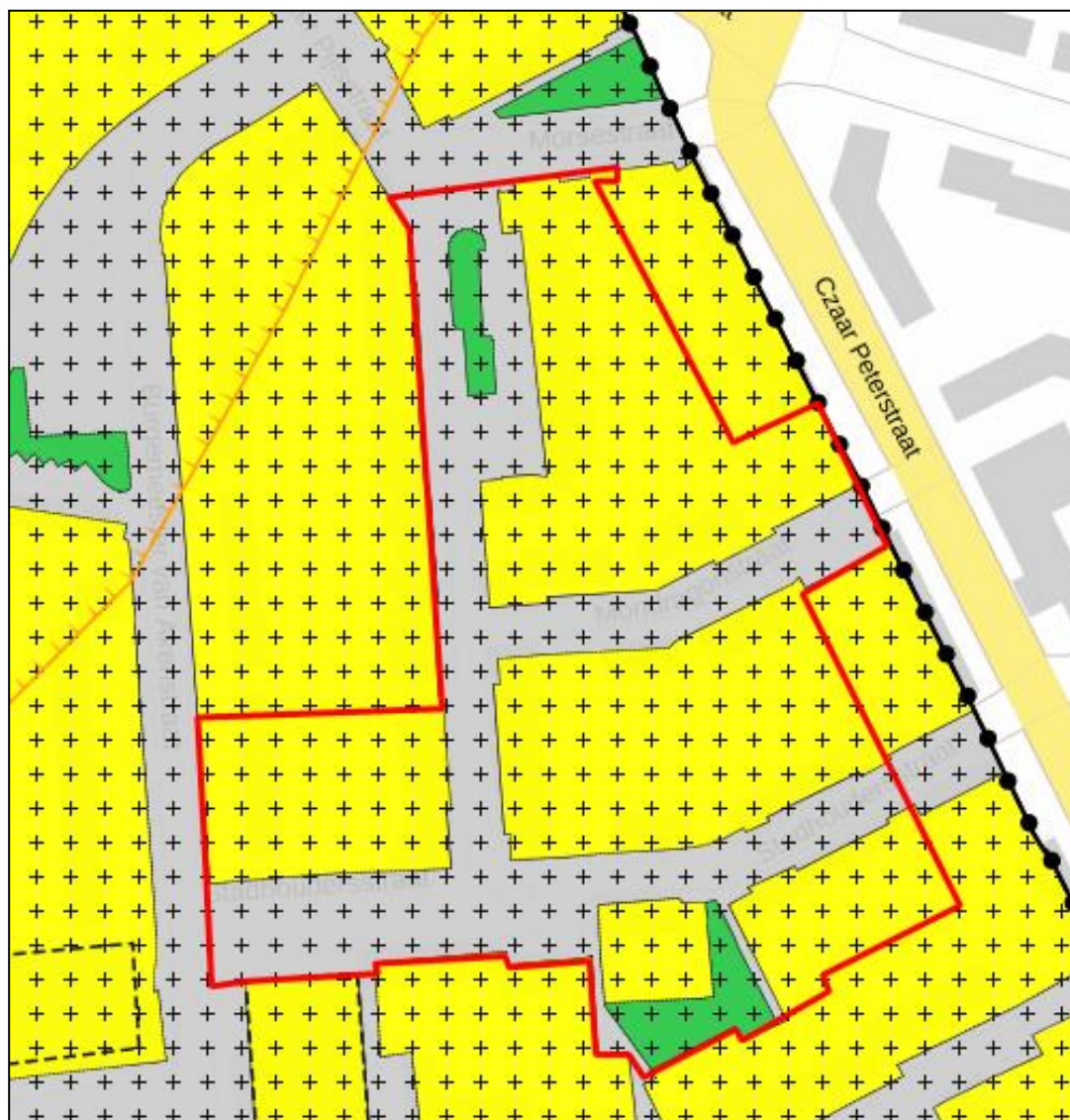
Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5574, 5575, 5576, 5578, 5579, 5580, 5581, 5582, 5585, 5586, 6316, 6317 en 6403. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie 75 sociale huurwoningen. Deze woningen worden gesloopt en vervangen door 87 nieuwe woningen, waarvan 44 grondgebonden woningen en 43 gestapelde woningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Centraal' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 01.06.2010). In dit bestemmingsplan zijn de woonpercelen bestemd tot 'Wonen'. De wegen en groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot respectievelijk 'Verkeer' en 'Groen'.



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



In het navolgende worden deze enkelbestemmingen kort uiteengezet.

Enkelbestemming 'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- bestaand wonen;
- aan huis gebonden beroepen;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel op de begane grond; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens een kantoor op de begane grond; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', tevens voor de bescherming van waardevolle bouwwerken; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – café/bar', tevens voor een café/bar of een horecatype met een gelijk of lager geluidsniveau; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', tevens een supermarkt; (*)
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



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

Enkelbestemming 'Verkeer'

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor:

- wegverkeer;
- verblijfsgebied;
- parkeergelegenheden;
- openbaar vervoer;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - informatievoorziening', tevens informatievoorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – sportvoorziening', tevens een sportvoorziening; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wachtvoorziening', tevens een wachtvoorziening ten behoeve van het openbaar vervoer; (*)
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen.

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

Enkelbestemming 'Groen'

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- waterpartijen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- additionele voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie C'

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie C'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie C'. Burgemeester en wethouders verplichten de aanvrager van een sloopvergunning of een bouwvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte van minimaal 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De herstructurering van het plangebied past niet binnen de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Maastricht Centraal'. In artikel 16.1.1, sub a. is bepaald dat uitsluitend 'bestaand wonen' is toegestaan. Daarnaast is in de bouwregels behorende bij de bestemming woning, onder artikel 16.2, sub a., bepaald dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid. Het onderhavige bouwplan behelst het slopen van 75 woningen en het herbouwen van 87 woningen. Deze ontwikkeling past, zowel qua aantallen woningen als de situering van deze woningen, niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.



1.4 Leeswijzer

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



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

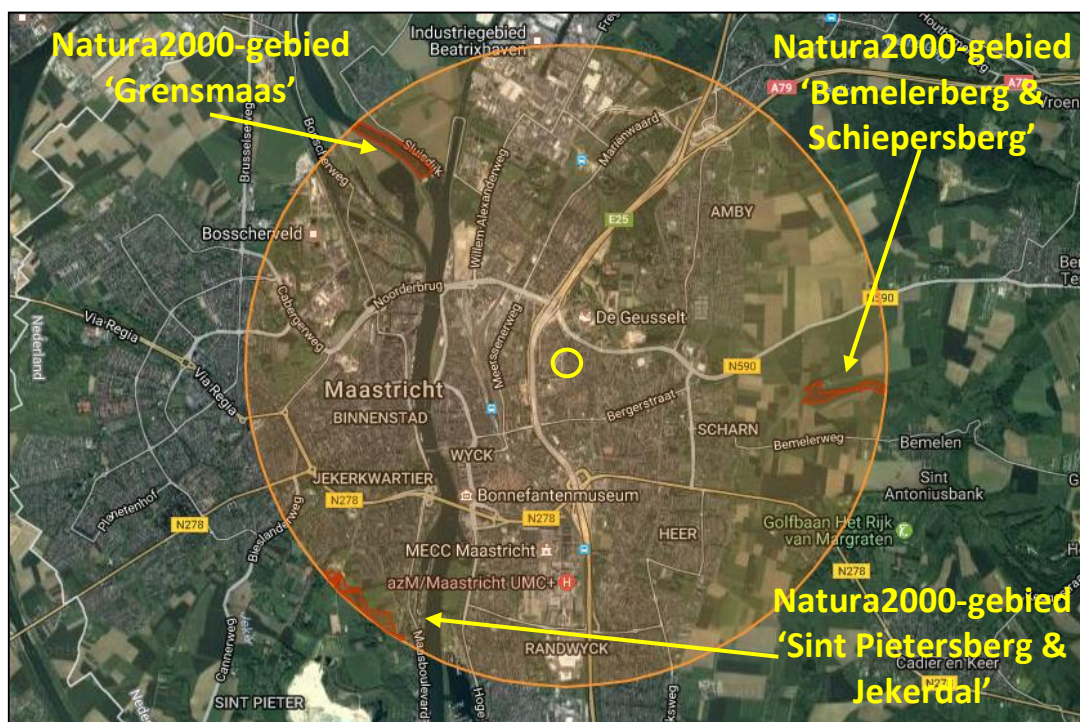
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht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

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

Onderhavig plan

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Ten oosten van het plangebied ligt, op een afstand van circa 2,3 kilometer, het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. De afstand tussen het plangebied en dit natuurgebied bedraagt circa 2,9 kilometer.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een gele cirkel aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een rode kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonomgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Arcadis een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

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

Onderhavig plan

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.



<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een 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 bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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



en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

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

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonwijk. Deze herstructurering omvat de sloop van 75 woningen en de realisatie van 87 nieuwe woningen. Per saldo worden 12 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden beschouwd.

Trede 1: regionale behoefte

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en op gemeentelijk niveau in de Woonprogrammering Maastricht 2016.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals,



Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de SVWZL is vastgelegd dat gemeenten zich moeten richten op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad, in plaats van het realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties. Het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad is van belang, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aansluit bij de huidige vraag op de woningmarkt. Verdunning, herstructurering en kwalitatieve terugbouw moeten dit bewerkstelligen.

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonwijk, die thans uit gedateerde woningen bestaat. Deze woningen sluiten niet meer aan bij de huidige (technische) eisen die aan woningen worden gesteld. Er worden 75 gedateerde woningen gesloopt en 87 moderne woningen teruggebouwd. Per saldo worden 12 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Over het toevoegen van deze woningen aan de woningvoorraad zijn door de gemeente Maastricht afspraken gemaakt met woningcorporatie Servatius. Deze herstructurering is opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht 2016. In het onderstaande komt de Woonprogrammering Maastricht 2016 aan de orde.

Woonprogrammering Maastricht 2016

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

Opgave woonprogrammering

In de woonprogrammering van de gemeente Maastricht is vastgelegd dat onder andere Wittevrouwenveld de potentie heeft zich te ontwikkelen tot een rustige stadswijk. Uit een analyse van de Maastrichtse woningmarkt is gebleken dat er behoefte is aan woningen in het rustige woonmilieu in de nabijheid van de binnenstad. Het onderhavige plangebied is gelegen op een korte afstand van de binnenstad. De opgave voor Maastricht is om in dit woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat en die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, daadwerkelijk te realiseren en zich te profileren als een aantrekkelijke woonstad. De woningbouwplannen voor de Groene Loper, het woningbouwprogramma Belvédère alsmede een aantal bestaande buurten hebben de potentie zich als zodanig te ontwikkelen. Het onderhavige plangebied is, zoals reeds aangegeven, eveneens een woonbuurt met een dergelijke ontwikkelpotentie.

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016. Enerzijds omdat gedateerde woningen worden vervangen door nieuwe, moderne woningen die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. En anderzijds omdat het plan per saldo voorziet in de realisatie van 12 nieuwe woningen. Uit de Woonprogrammering Maastricht 2016 blijkt dat er een concrete behoefte bestaat aan woningen op een dergelijke locatie. Hiermee is de motivering van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgerond.

Trede 2: behoefte opvangen in bestaand stedelijk gebied

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



eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oosten van Maastricht. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie woningen. Er is sprake van herstructurering van een bestaand woonwijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Centraal' is het plangebied reeds grotendeels bestemd tot 'Wonen'.

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

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

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

Onderhavig plan

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook



van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Onderhavig plan

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



Zone 'Overig bebouwd gebied'

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

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

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

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

Harde, zachte en nieuwe plannen

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

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

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van



Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden.

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

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

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

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

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

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



- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk. Er worden binnen het plangebied 75 gedateerde woningen gesloopt en 87 woningen teruggebouwd. De te slopen woningen voldoen niet meer aan de huidige (bouwtechnische) eisen die aan woningen worden gesteld. Per saldo worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd. Over herstructurering van de onderhavige woonwijk zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius.

Op 5 februari 2014 werd het agendapunt herstructureringsprojecten in Maastricht, waaronder de Tillystraat valt, behandeld en akkoord bevonden door het College van Burgemeester en Wethouders”.

De onderhavige woonwijk kan getypeerd worden als een stedelijk woonmilieu. Uit de onderzoeken die als basis hebben gediend voor de SVWZL is gebleken dat er behoefte bestaat aan woningen in dit woonmilieu. Tevens is in de SVWZL vastgelegd dat het van belang is om de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aan te laten sluiten bij de huidige vraag. Herstructurering van verouderde woningvoorraad is hierbij van belang. Het plan sluit derhalve tweeledig aan bij de beleidsuitgangspunten uit de SVWZL: enerzijds worden verouderde en kwalitatief slechte woningen vervangen door moderne woningen die aansluiten bij de moderne woningmarkt. En anderzijds worden 12 nieuwe woningen toegevoegd in het stedelijk woonmilieu.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.



2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, “Ruimte voor ontmoeting”

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

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

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

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Wel wordt er met de realisatie van het plan een positieve bijdrage geleverd aan het verbeteren van het vestigingsklimaat van de stad. Het plan betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk. Er is derhalve sprake van een inbreidingslocatie. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling om het bestaande stedelijk gebied geleidelijk te transformeren in plaats van uit te breiden.

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

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

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



Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld. Het plangebied wordt omringd door bebouwing en betreft derhalve een inbreidingslocatie. In zoverre is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van het stedelijk gebied. Verder bevat de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

Woonprogrammering Maastricht 2016

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

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

Onderhavig plan

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016. Enerzijds omdat gedateerde woningen worden vervangen door nieuwe, moderne woningen die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. En anderzijds omdat het plan per saldo voorziet in de realisatie van 12 nieuwe woningen. Uit de Woonprogrammering Maastricht 2016 blijkt dat er een concrete behoefte bestaat aan woningen op een dergelijke locatie.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige aansluit bij de Woonprogrammering Maastricht 2016.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

Het beleid omtrent parkeren dat binnen de gemeente Maastricht wordt gehanteerd staat omschreven in het Beleidsplan Parkeren uit 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in



accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn parkeernormen vastgesteld in 2011. Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn geactualiseerd in 2016. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan aan de gemeentelijke parkeernormen voldoet, is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.654 m² en is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied betreft de gronden rond de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat. Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5574, 5575, 5576, 5578, 5579, 5580, 5581, 5582, 5585, 5586, 6316, 6317 en 6403. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie 75 sociale huurwoningen. Deze woningen worden gesloopt en vervangen door 87 nieuwe woningen, waarvan 44 grondgebonden woningen en 43 gestapelde woningen.



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in de huidige situatie weergegeven. De gronden die tot het plangebied behoren zijn middels een rode omlijning weergegeven:



Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten door de Czaar Peterstraat, die de verbindingsweg vormt tussen het noordelijke deel van Wittevrouwenveld en het zuidelijke deel van de wijk. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied ontsloten via de Marconistraat en de Voltastraat, die verbinding vormen met het westen van Maastricht. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied en de omgeving weergegeven.

Het plangebied is op deze luchtfoto middels een rode omlijning aangeduid en de drie bovengenoemde ontsluitingswegen zijn middels een gele stippellijn aangeduid:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Stadhoudersstraat. Deze straat vormt de verbinding tussen de ten oosten van het plangebied gelegen Czaar Peterstraat en het winkelgebied aan de Voltastraat, dat gelegen is ten zuidwesten van het plangebied. De Stadhoudersstraat bestaat uit twee rijbanen, met daartussen parkeerplaatsen in de middenberm. Aan het westelijke uiteinde van de Stadhoudersstraat ligt de plangrens evenredig met de zuidrand van de weg. Aan het oostelijke uiteinde van de Stadhoudersstraat ligt de plangrens aan de achterzijde van de tuinen behorende bij de woningen aan de Stadhoudersstraat 13 t/m 25. De woningen aan de Stadhoudersstraat 37 t/m 51 vallen buiten het plangebied.



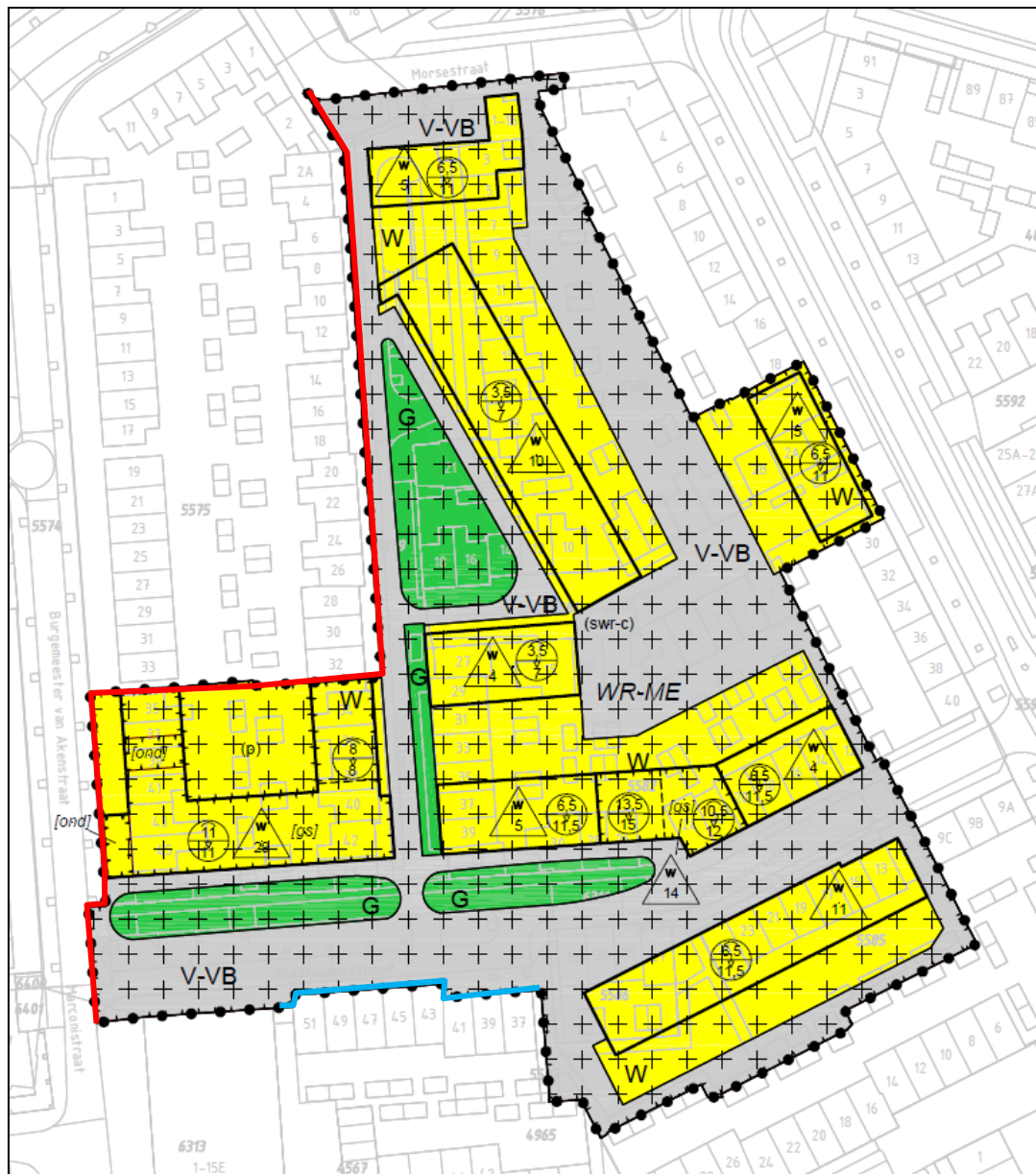
Op de onderstaande afbeelding is de Stadhoudersstraat in oostelijke richting weergegeven:



De Stadhoudersstraat in oostelijke richting, met geparkeerde auto's in de middenberm

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester van Akenstraat. De woningen aan de Burgemeester van Akenstraat 35 t/m 45 worden gesloopt en vervangen en maken derhalve deel uit van het onderhavige plangebied. De woningen aan de Tillystraat 2 t/m 32 worden niet gesloopt, maar gerenoveerd. Omdat deze renovatie mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, maken deze woningen geen deel uit van het plangebied. De westelijke plangrens wordt derhalve gevormd door de Burgemeester van Akenstraat (ter hoogte van de woningen met de huisnummers 35 t/m 45) en de voorzijde van de woningen aan de Tillystraat 2 t/m 32.

Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de westelijke begrenzing (Burgemeester van Akenstraat) en de zuidelijke begrenzing (Stadhoudersstraat) van het plangebied middels een rode en blauwe omlijning aangeduid.



Westelijke begrenzing (rode kleur) en zuidelijke begrenzing (blauwe kleur) van het plangebied



Op de onderstaande afbeelding is de Burgemeester van Akenstraat in noordelijke richting weergegeven:



De Burgemeester van Akenstraat in noordelijke richting

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Morsestraat. Op de onderstaande afbeelding is de Morsestraat in westelijke richting weergegeven (*bron: Google Streetview*):



De Morsestraat sluit in oostelijke richting aan op de Czaar Peterstraat. In zuidelijke richting sluit de Morsestraat aan op de Tillystraat. Op de navolgende afbeelding is de Tillystraat in zuidelijke richting gefotografeerd vanuit de Morsestraat.





De Tillystraat in zuidelijke richting, gefotografeerd vanaf de Morsestraat

De oostelijke plangrens ligt op de perceelsgrens van de tuinen behorende bij de woningen aan de Czaar Peterstraat 1 t/m 18 en 30 t/m 40. De woningen aan de Mondragonstraat 2 t/m 9 behoren wel tot het onderhavige plangebied. Deze woningen vormen de uitstulping aan de oostzijde van het plangebied.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Czaar Peterstraat in noordelijke en zuidelijke richting:



De Czaar Peterstraat in noordelijke richting





De Czaar Peterstraat in zuidelijke richting

De straten binnen het plangebied zijn overwegend ingericht als woonerf. Het plangebied wordt dan ook gekenmerkt door de smalle wegenstructuur. De woningen zijn dicht op de weg gesitueerd. Langs de meeste straten zijn langspaarkeervakken ingericht. Op de onderstaande afbeeldingen is deze structuur duidelijk zichtbaar:



De Tillystraat in noordelijke richting





De Stadhoudersstraat in oostelijke richting

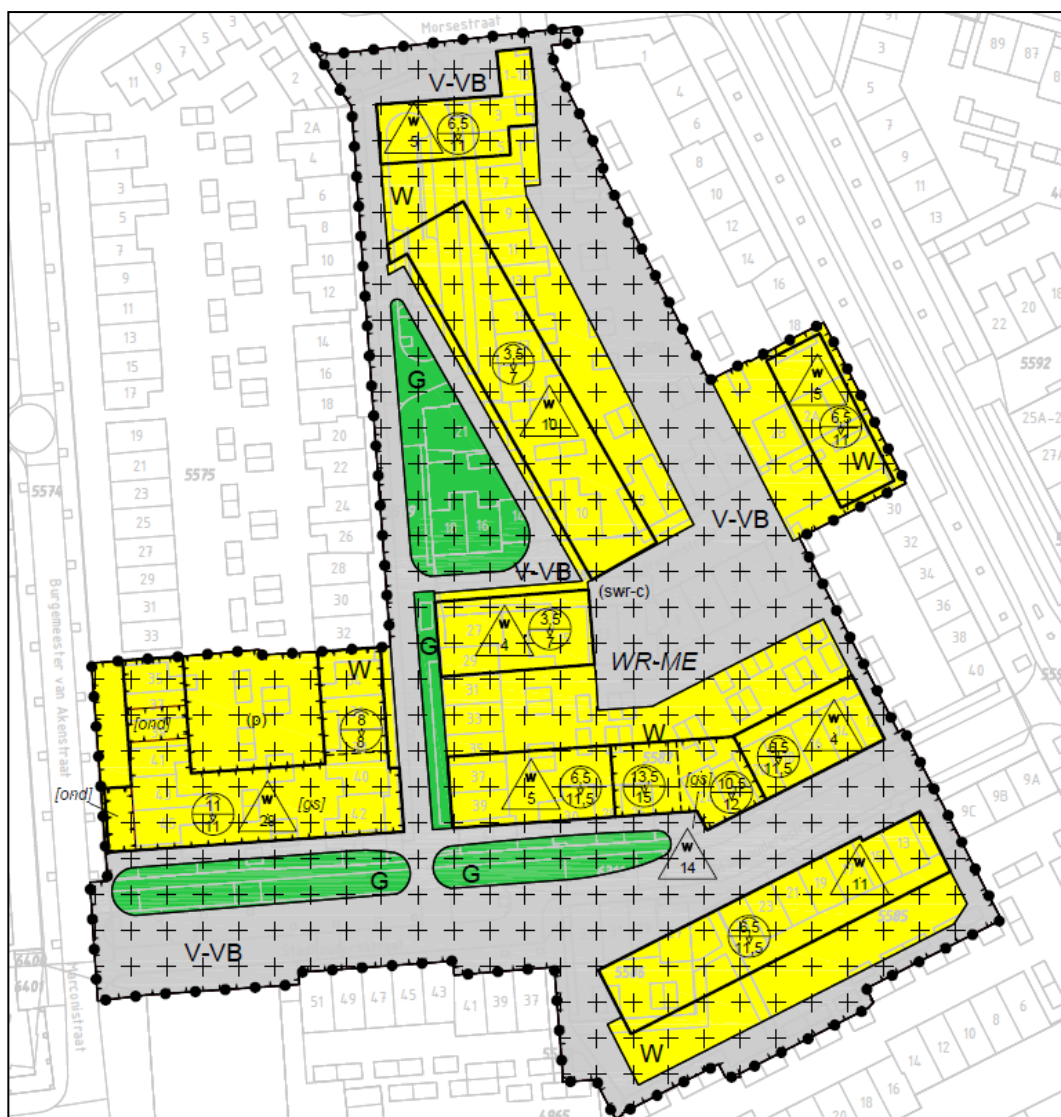
4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering van een gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht, meer specifiek het gebied rondom de Tillystraat, de Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5574, 5575, 5576, 5578, 5579, 5580, 5581, 5582, 5585, 5586, 6316, 6317 en 6403.

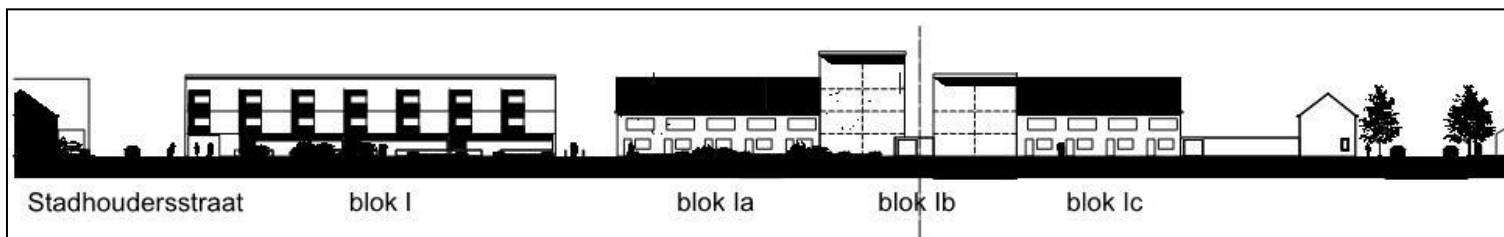
4.2 Het bouwplan

Het plangebied heeft een oppervlakte van 14.654 m². Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 44 grondgebonden woningen en 43 gestapelde woningen. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven. De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen', die op de verbeelding middels een gele kleur zijn aangeduid:

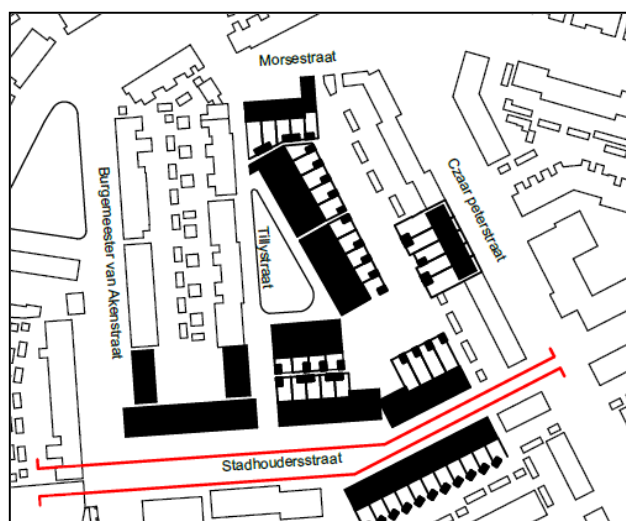


Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan (zie ook bovenstaande uitsnede) zijn bouwvlakken aangeduid waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Middels de aanduiding 'maximum aantal woningen' (zie driehoekjes op de verbeelding en bovenstaande uitsnede) is het maximum aantal woningen dat gerealiseerd mag worden aangeduid. Gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

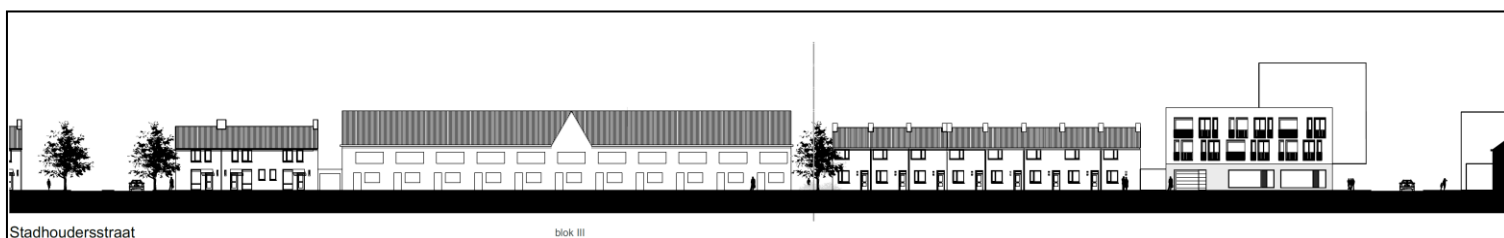
In het navolgende wordt een impressie gegeven van het mogelijke eindbeeld van de te realiseren woningen. De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van de toekomstige woningen aan de Stadhoudersstraat:



Geveltekening Stadhoudersstraat (blok I t/m II c)



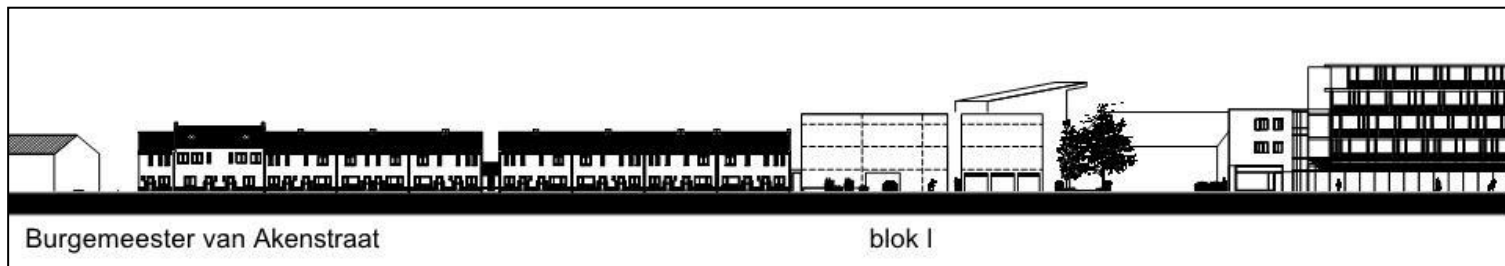
Situering Stadhoudersstraat



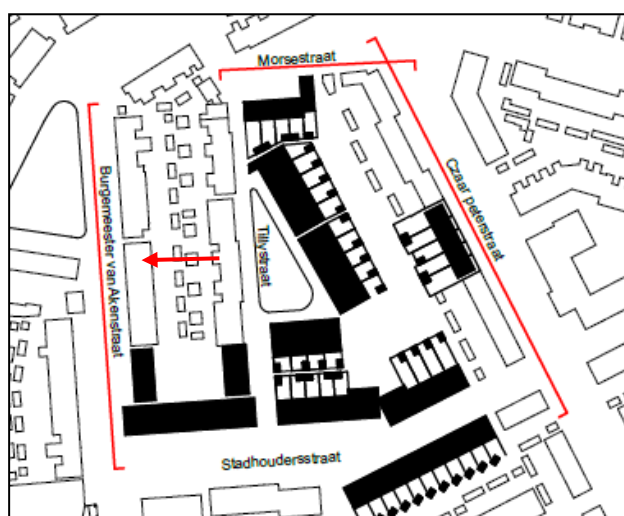
Geveltekening Stadhoudersstraat (blok III)



De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van de toekomstige woningen aan de Burgemeester van Akenstraat:



Geveltekening Burgemeester van Akenstraat (blok I)



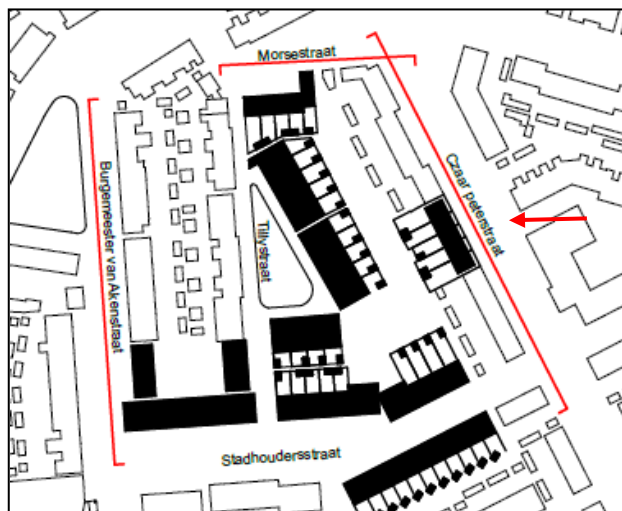
Situering Burgemeester van Akenstraat

De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van de toekomstige woningen aan de Czaar Peterstraat:



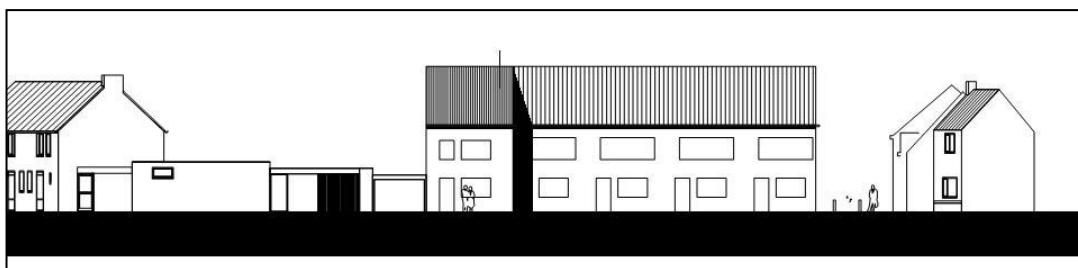
Geveltekening Czaar Peterstraat (blok VII)



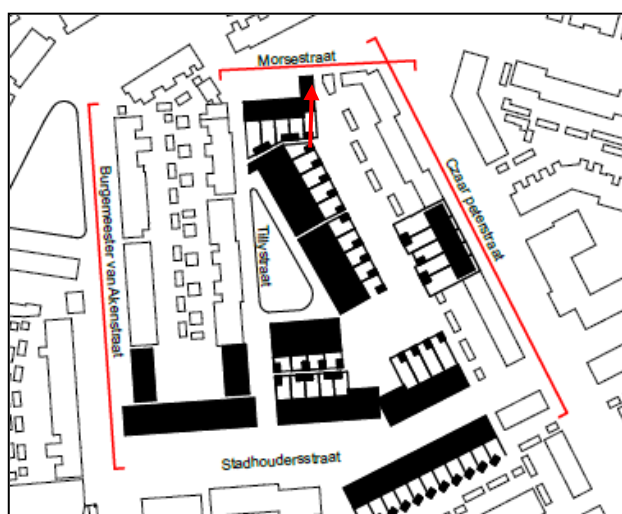


Situering Czaar Peterstraat

De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van de toekomstige woningen aan de Morsestraat:



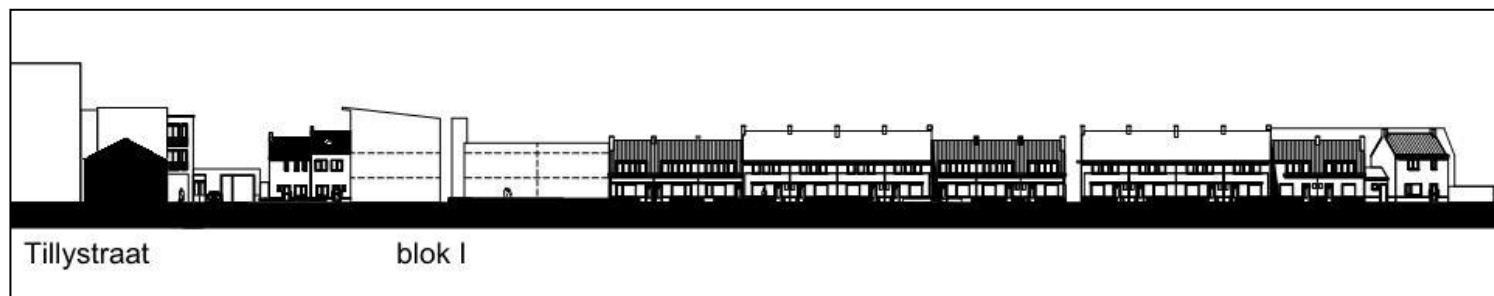
Geveltekening Morsestraat (blok VI)



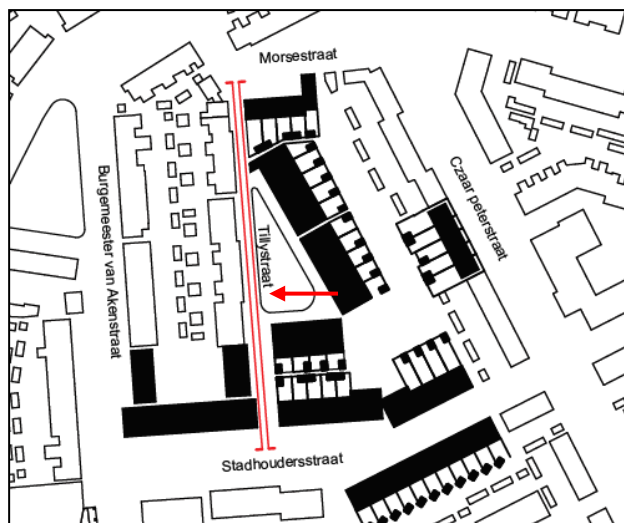
Situering Morsestraat



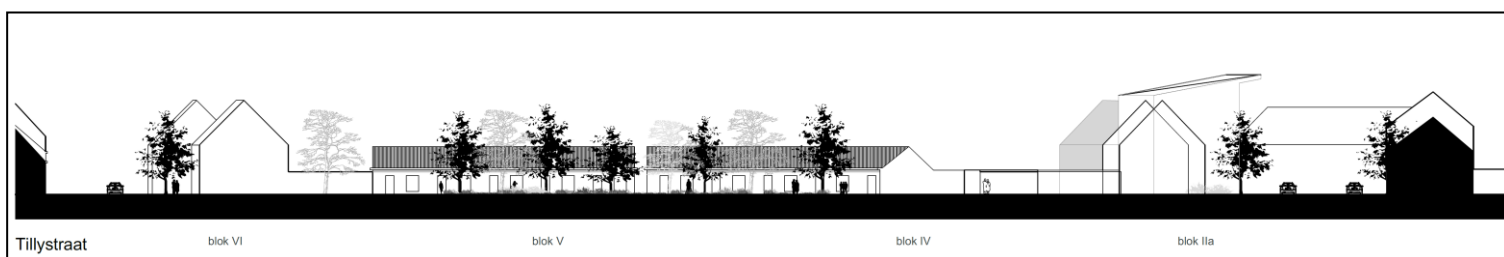
De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van de toekomstige woningen aan de Tillystraat:



Geveltekening westzijde Tillystraat (blok I)

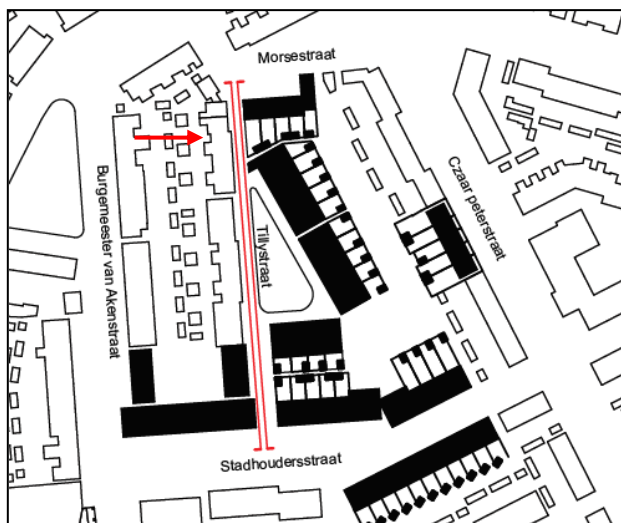


Situering Tillystraat



Geveltekening oostzijde Tillystraat (blok VI, V, IV en II a)





Situering Tillystraat

4.3 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017'. De parkeernota is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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

Het onderhavige plangebied is gelegen in zone B. 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. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 87 woningen. De onderstaande woningtypen worden gerealiseerd:

- 29 appartementen voor ouderen (55-60 m² gbo);
- 14 appartementen voor starters (40 m² gbo);
- 20 eengezinswoningen, stadswoningen (100-110 m² gbo);
- 10 gezinswoningen, sociale huur (90 m² gbo);
- 14 hofwoningen (50-60 m² gbo).



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

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Appartementen ouderen (55-60 m ² gbo)	29	0,6	17,4
Appartementen starters (40 m ² gbo)	14	0,6	8,4
Stadswoning (100-110 m ² gbo)	20	1,5	30
Sociale huurwoningen (90 m ² gbo)	10	1,5	15
Hofwoningen (50-60 m ² gbo)	14	1	14
Totaal	84 woningen		84,8 (afgerond 85)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er 85 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Deze worden woningstichting Servatius aangelegd, zodat er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

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

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

Onderhavig plan

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 10-stappenplan opgesteld. Bij de herstructurering van deze woonwijk dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 10 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving*
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
Input voor ontwerp van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.



- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit*
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- 6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen*
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur*
Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- 8) *Doorkijk maken naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten)*
Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrengen. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-straat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet vermelden.
- 9) *Beheer en onderhoud regelen*
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijk.
- 10) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan*
Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Wanneer bij de realisatie van het onderhavige bouwplan de bovenstaande voorwaarden van het Waterschap Limburg in acht worden genomen, worden geen nadelige effecten op de waterhuishouding ter plaatse voorzien. Het doorlopen van een watertoets is niet aan de orde, omdat het plan niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² of meer.

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

5.2 Ecologie

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

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

Onderhavig plan

In het kader van de herontwikkeling Tillystraat in de wijk Witte Vrouwenveld te Maastricht zijn de afgelopen jaren diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat er in de wijk diverse beschermde diersoorten (huismus, gierzwaluw, steenmarter en gewone dwergvleermuis) voorkomen. Het gaat hierbij om de onderstaande drie onderzoeken:

- 'Natuurtoets Flora- en faunawet complex TECH 104-01 en TECH 102-01, fase 1 sloop, Arcadis, rapportnummer 078307729;0.1-Definitief, d.d. 19.02.2015;



- 'Natuurtoets Flora- en faunawet complex TECH 126-01 en TECH 102-01 fase 2 sloop, Arcadis, d.d. 29.04.2016;
- 'Natuurtoets Flora- en faunawet complex TECH 126-01 en TECH 102-01 fase 3 sloop, Arcadis, d.d. 20.12.2016.

De bovenstaande onderzoeksrapporten zijn bij deze toelichting opgenomen als separate bijlagen 1, 2 en 3.

Servatius Wonen & Vastgoed heeft voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw reeds diverse ontheffingen verleend gekregen onder de Flora- en faunawet. De ontheffingsaanvraag voor een deel van sloop fase 2 van de herontwikkeling is nog in procedure bij het voormalig bevoegd gezag RvO (aangevraagd voor 1 januari 2017) en zal onder de Wet Natuurbescherming worden beschikt.

De sloopwerkzaamheden inclusief daartoe benodigde vergunningen kunnen geheel onder de betreffende ontheffingen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de nieuwbouw en herontwikkeling van het gebied. Vanuit de betreffende ontheffingen is er wel een plicht om in de nieuwbouw te voorzien in afdoende nest en verblijfsegelegenheid en tot de inrichting van leefgebied voor de huismus. Dit betreft echter geen risico op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De volgende maatregelen dienen in het ontwerp van de woningen en inrichting van de openbare groenvoorzieningen te worden meegenomen. Detaillering en exacte minimale opgave van de maatregelen dient in afstemming met een deskundige ecooloog te worden uitgewerkt.

In de wijk in te passen ecologische maatregelen:

- Huismus nestvoorzieningen in de vorm van inmetzelstenen en / of aangepaste dak details
- Huismusbiotoop in de vorm van liguster/haagbeuk hagen, plantsoen beplanting met inheems plantgoed (bij voorkeur stekel houdende soorten) en andere dekking zoals erfgras bekledingen met heder, liguster, etc.
- neststenen en / of aangepaste dak details voor gierzwaluw
- ingebouwde prefab verblijfplaatsen en aangepaste bouwdetails voor gewone dwergvlermuis.

Bovenstaande maatregelen passen binnen het bestemmingsplan binnen de functies wonen en openbaar groen. Met inachtneming van de implementatie van de voorwaarden uit de betreffende beschikkingen zijn er vanuit de Wet Natuurbescherming geen risico's op de haalbaarheid van bestemmingsplan.

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

5.3 Geluid

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



Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Spidermonkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

Akoestisch onderzoek herstructurering Tillystraat en omgeving Maastricht, Spidermonkey Consultancy, rapportnummer 20160803, d.d. 28.03.2017

Samenvatting en conclusieToetsing geluidbelasting aan de Wet geluidhinder

Bij vijf nieuw te bouwen woningen aan de Czaar Peterstraat, allen met een geluidbelasting van 59 dB en één nieuw te bouwen woning aan de Morsestraat, met een geluidbelasting van 49 dB, overschrijdt de geluidbelasting vanwege de Czaar Peterstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor regime 'nieuwbouw' wordt echter niet overschreden. Overigens zou hier ook het regime 'vervangende nieuwbouw' toepasbaar kunnen zijn, omdat voor de bouw van deze woningen, andere woningen worden gesloopt.

Hogere waarde procedure

Voor de zes bovengenoemde woningen dient het college van B&W te worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen, daar zij alle één of meer gevels met een geluidbelasting hoger dan 48 dB hebben. De woningen beschikken allen over tenminste één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe buitenruimte, waarmee wordt voldaan aan een belangrijk criterium van het gemeentelijk geluidbeleid. In paragraaf 4.3 van het onderzoeksrapport is een beknopte motivering opgenomen die ingaat op deze criteria.

Eisen aan geluidwering gevels

Voor de hierboven omschreven woningen, waarvoor een hogere grenswaarde procedure dient te worden gevolgd, geldt ingevolge artikel 3.3 van het Bouwbesluit een eis aan de geluidwering van gevels: 31 dB bij de vijf nieuw te bouwen woningen aan de Czaar Peterstraat en 21 dB bij een nieuw te bouwen woning aan de Morsestraat.

Akoestische afweging Wro*Langtijdgemiddelde geluidsniveau wegverkeer, alle wegen*

Het langtijdgemiddelde geluidsniveau wegverkeerslawaai, exclusief aftrek artikel 110 Wgh vanwege alle wegen (gecumuleerd) is beschouwd. Hieruit wordt geconcludeerd dat de meeste woningen/rekenpunten in een geluidsklasse vallen van minder dan 50 dB. Verder is er géén sprake van cumulatie van geluid bij de woningen waarvoor een hogere grenswaarde procedure dient te worden aangevraagd. Overall wordt de geluidssituatie aanvaardbaar geacht voor een woonwijk in een stad. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van het onderzoeksrapport.

Private parkeervoorzieningen, aan- en afrijden personenauto's en dichtslaan autoportieren

Het langtijdgemiddelde geluidsniveau door het aan- en afrijden van personenauto's op private parkeerterreinen is beschouwd. De hoogste waarde bedraagt 51 dB(A) op rekenpunten 60 (grondgebonden woning Morsestraat) en 81 (grondgebonden woning Stadhoudersstraat). Gelet op de situatie is het aannemelijk dat deze gevels als een blinde gevel worden uitgevoerd. In dat geval hoeven deze rekenpunten niet beschouwd te worden. Voor het overige voldoen de berekende waarden aan het in paragraaf 3.2 van het onderzoeksrapport voorgestelde beoordelingskader, dat uitgaat van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Bij alle private parkeervoorzieningen is er in de nachtperiode sprake van hogere waarden dan de gebruikelijke grenswaarde van 60 dB(A) voor het piekgeluid L_{Amax} door het dichtslaan van autoportieren. Dit komt omdat op relatief korte afstand van woningen auto's worden geparkeerd. Dit is echter in veel woonomgevingen het geval en er is sprake van een maatschappelijke acceptatie hiervan. Hierom is dit nader beoordeeld op het aspect slaapverstoring. Hieruit blijkt dat



in alle gevallen wel wordt voldaan aan het voorgestelde beoordelingskader. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van het onderzoeksrapport.

Spelende kinderen/eventueel speelterrein in het autovrije deel

In totaal wordt bij twee hofwoningen een hogere waarde voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau $L_{ar, LT}$ berekend dan 50 dB(A), namelijk 51 en 52 dB(A). alle overige berekende waarden voldoen aan het in paragraaf 3.2 van het onderzoeksrapport voorgestelde beoordelingskader, dat uitgaat van 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit wordt aanvaardbaar geacht. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidsniveau door spelende kinderen ten hoogste 82 dB(A) bedraagt op rekenpunt 111.

Het spelen van kinderen leidt tot veel hogere waarden voor piekgeluid L_{Amax} dan de gebruikelijke grenswaarden van 70 en 62 dB(A), voor respectievelijk de dag- en avondperiode. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat kinderen niet geacht worden buiten te spelen in de nachtperiode, zodat slaapverstoring niet aan de orde is. Aan het optreden van deze piekgeluiden en/of het in aantal beperken ervan, is redelijkerwijs niets te doen.

Vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief is gekozen om een autovrij hof te creëren met woningen voor senioren en gezinnen met kinderen. Dit is een belangrijk element van het stedenbouwkundig plan; dit dient vanuit het oogpunt van een integrale plankwaliteit te prevaleren boven bescherming tegen deze piekgeluiden. De piekgeluiden kunnen in géén geval tot gehoorschade leiden; vanuit de Arbo-wetgeving wordt hiervoor een grenswaarde van 135 dB(A) gehanteerd.

Dat neemt niet weg dat het geluid van spelende kinderen hinderlijk kan zijn. Bij de keuze om aan het hof te (gaan) wonen, dient dit aspect een rol te spelen bij de afweging. De hogere piekgeluiden zijn aanvaardbaar, gelet op de hoge, integrale kwaliteit van het plan, waarbij voor dit onderdeel het sociaal-maatschappelijk perspectief het zwaarst weegt.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan kan worden gerealiseerd, mits voor de geluidbelasting vanwege de Czaar Peterstraat een hogere waarde procedure bij de gemeente wordt gevolgd voor vijf woningen aan de Czaar Peterstraat en een woning aan de Morsestraat en daarbij tegemoet gekomen wordt aan de criteria van het gemeentelijk geluidbeleid.

Het onderzoeksrapport van Spidermonkey Consultancy is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de beoogde planontwikkeling is door Royal Haskoning DHV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort beschreven.



Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van gesloopte woningen

Verkennd bodemonderzoek Tillystr., Burg van Akenstr., Stadhoudersstr. en Mondragonstr. te Maastricht, Royal Haskoning DHV, rapportnummer T&PBE7183-100-100R007F01 (01/finale versie), d.d. 08.03.2017

Conclusies

Op basis van het de vooraf bepaalde onderzoeksdoelen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- a) er is binnen de onderzochte bodem geen ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming aangetroffen;
- b) de indicatieve hergebruiksmogelijkheid van de onderzochte bovengrond is 'industrie'. Het bodemmateriaal in de ondergrond is 'altijd toepasbaar';
- c) op basis van het uitgevoerde onderzoek is in het kader van de Arbowetgeving (T- & F- klassen) voor werkzaamheden in de bovengrond de basisklasse van toepassing, voor werkzaamheden in de ondergrond zijn geen veiligheidsklassen van toepassing. De definitieve veiligheidsklassen voor de uitvoering van de werkzaamheden dienen door de uitvoerende aannemer te worden bepaald.

Aanbevelingen

In relatie tot de beoogde uitvoering van graafwerkzaamheden dient het volgende in acht te worden genomen c.q. wordt het volgende aanbevolen:

- de uitvoerende aannemer dient minimaal te werken volgens de CROW-132 en een veiligheidsklasse voor de uitvoeringsfase te bepalen;
- hergebruik van de onderzochte grond is voortsnog in het werk onder de condities van tijdelijke uitname veelal in principe mogelijk. Voor hergebruik/toepassing elders of indien de grond van buiten de locatie ter plaatse zal worden verwerkt, is hierop het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, evenals het lokale bodemhergebruiksbeleid, vastgelegd in de gemeentelijke Nota Bodembeheer.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend verkennd bodemonderzoek ter plaatse van buitenruimte gesloopte woningen

Door Royal Haskoning DHV is in opdracht van woningstichting Servatius een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de buitenruimten van de gesloopte woning. De gronden waarop de gesloopte woningen voorheen waren gesitueerd, zijn reeds onderzocht in het verkennd bodemonderzoek, waarvan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen in het voorgaande zijn beschreven. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse van die gronden geschikt zijn de woonbestemming. In het aanvullend verkennd bodemonderzoek is onderzocht of dit ook geldt voor de gronden buiten de contouren van de voormalige woningen.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het aanvullend verkennd bodemonderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort beschreven.

Aanvullend verkennd bodemonderzoek Tillystraat Maastricht t.b.v. functie/bestemmingswijziging, Royal Haskoning DHV, rapportnummer T&PBF6114-101-100R001D01, d.d. 10.10.2017

Conclusies

Op basis van de vooraf bepaalde onderzoeksdoelen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- er is bij één boring (008 tussen 0,15 – 0,65 m-mv) een sterk verhoogd zinkgehalte ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen, waarschijnlijk veroorzaakt door de matige sterke bijmenging met slakken onder de openbare weg. De grindlaag heeft een dikte van 0,5 meter. Het betreft een gebied met van maximaal 50 m². Bij de overige



- boringen zijn slechts licht verhoogde gehalten aan metalen, PAK, PCB en/of minerale olie gemeten. Hieruit blijkt dat de hypothese 'verdacht heterogeen' kan worden aangenomen. De aangetoonde bodemkwaliteit past, behoudens de spot met zink, binnen de kwaliteitsklasse 'industrie', zoals in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart is vastgesteld;
- de indicatieve hergebruiksmogelijkheden van de onderzochte bovengrond en ondergrond voldoet, met uitzondering van boring 008, aan de eisen van de maximale waarde 'industrie'. Het bodemmateriaal in de ondergrond is 'altijd toepasbaar'. Het matig slakhoudende grind bij boring 008 in de bovengrond, is niet nuttig toepasbaar;
 - op basis van het uitgevoerde onderzoek is in het kader van de Arbowetgeving (T&F klassen) conform CROW-132, de basisklasse van toepassing. De definitieve veiligheidsklassen voor de uitvoering van de werkzaamheden dienen door de uitvoerende aannemer te worden bepaald;
 - in het grondwater is in peilbuis 010 een licht verhoogd gehalte aan Benzeen en xylenen aangetroffen. Dit vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw;
 - er is geen asbestverontreiniging aangetroffen.

Aanbevelingen

In relatie tot de beoogde bestemmingsplanwijziging c.q. uitvoering van de graafwerkzaamheden, dient het volgende in acht te worden genomen c.q. wordt het volgende aanbevolen:

- er wordt geadviseerd de met zink verontreinigde grindlaag waarin matige bijmengingen met slakken zijn aangetroffen ter plaatse van boring 008, separaat te ontgraven. Op deze wijze wordt de locatie geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming 'Wonen'. Het betreft een verontreiniging van circa 25 m². Vóór de werkzaamheden in de grond gaan plaatsvinden, is goedkeuring door bevoegd gezag Wbb noodzakelijk over een daarvoor op te stellen BUS-melding;
- de uitvoerende aannemer dient minimaal te werken volgens de CROW-132 en een veiligheidsklasse voor de uitvoeringsfase te bepalen;
- hergebruik van de licht verontreinigde grond in het werk onder de condities van tijdelijk uitname in principe mogelijk. Voor hergebruik/toepassing elders of indien grond van buiten de locatie ter plaatse zal worden verwerkt, is hierop het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, evenals het lokale bodemhergebruiksbeleid, vastgelegd in de gemeentelijke Nota bodembeheer.

Wanneer de aanbevelingen die uit het aanvullende bodemonderzoek naar voren zijn gekomen in acht worden genomen, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het aanvullende onderzoeksrapport van Royal Haskoning DHV is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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



slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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



- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door GBB Maastricht een risicoanalyse externe veiligheid opgesteld. De conclusie die uit de risicoanalyse naar voren is gekomen, is in het onderstaande verwoord.

Externe veiligheid Tillystraat e.o., GBB Maastricht, rapportnummer 16 395 LG EV, d.d. 22.02.2017

Conclusie

Het voornemen is om de buurt rondom de Tillystraat te herstructureren. De herstructurering van dit gebied omvat de sloop van 80 tot 93 woningen en de nieuwbouw van ongeveer een gelijk aantal woningen. Uit externe veiligheidsoogpunt betekent dit dat de situatie in de toekomst gelijk blijft aan de huidige situatie.

Aangezien de risicobronnen op ruime afstand van het plangebied liggen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Gezien het feit dat in de toekomstige situatie geen toename van het aantal personen in het plangebied te verwachten is, mag bovendien aangenomen worden dat het groepsrisico rekenkundig niet zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Formeel is wel een beperkte verantwoording voor de risicobronnen A2 en het spoor noodzakelijk. De uitgevoerde risicoanalyse kan als input dienen voor het advies van de Veiligheidsregio, waarop de verantwoording gebaseerd zal worden.

De notitie van GBB Maastricht is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Het advies is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van dit 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 blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan

In het onderhavige plan worden per saldo twaalf nieuwe woningen toegevoegd. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in



deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" (herbevestigd en geactualiseerd in de Structuurvisie Maastricht 2030) in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

Het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m². In het plangebied worden 75 woningen gesloopt en 87 woningen teruggebouwd. De verstoringsoppervlakte zal minder bedragen dan 2.500 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

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

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

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

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van herstructurering van het gebied rondom de Tillystraat, de Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat, gelegen in de wijk Wittevrouwenveld in het oosten van Maastricht. De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5574, 5575, 5576, 5578, 5579, 5580, 5581, 5582, 5585, 5586, 6316, 6317 en 6403. Binnen het plangebied worden 75 woningen gesloopt en vervolgens 87 woning teruggebouwd.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

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

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

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

Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied':

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

Artikel 5: enkelbestemming 'Wonen':

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van grondgebonden en gestapelde woningen, met bijbehorende bouwwerken. Het maximum aantal woningen alsmede de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is een parkeerterrein toegestaan, ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'parkeerterrein'. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':

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

In het onderhavige plangebied is sprake van archeologische waarden. Het gehele plangebied is gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door



middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 6 april 2018 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.



Bijlage 1: Reactie vooroverleg

