

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	19
4 Planbeschrijving	23
4.1 Algemeen.....	23
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	23
4.3 Parkeren	24
5 Milieuplanologische aspecten	25
5.1 Water.....	25
5.2 Ecologie en stikstof.....	27
5.3 Geluid	29
5.4 Bodem	31
5.5 Externe veiligheid	32
5.6 Luchtkwaliteit	34
5.7 Archeologie.....	35
5.8 Overige milieuhinder	36
5.9 Kabels en leidingen.....	37
6 Het bestemmingsplan	38
6.1 Feitelijke planopzet	38
6.2 Juridische planopzet	38
7 Financiële uitvoerbaarheid	41
8 Handhavingsparagraaf	42
9 Communicatieparagraaf	43
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	43
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	43
Bijlage 1 Raadsvoorstel, -besluit en zienswijzenrapportage	44



Separate bijlagen:

- 1) Akoestisch onderzoek nieuw te bouwen woning aan de Rijksweg in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210904 ROIV (tweede uitgave), d.d. 23.05.2022;
- 2) Verkennend bodemonderzoek perceel A 10510 gelegen aan de Rijksweg (ong.) in Maastricht, rapportnummer MA210763.R01.V1.0, Geonius Milieu B.V., d.d. 01.12.2021;
- 3) AERIUS-berekening gebruiksfase nieuwbouwwoning aan de Rijksweg ong. te Maastricht, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.80-AERIUS, d.d. 04.04.2022;
- 4) Rapportage quickscan ecologische waarden Rijksweg 45 Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 22-1150, d.d. 19.05.2022;
- 5) Verkennend en nader bodemonderzoek Rijksweg 45 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210840.R01.V1.0, d.d. 17.03.2022;
- 6) AERIUS-berekening bouwfase d.d. 18 november 2022



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel direct ten zuiden van het garagebedrijf aan de Rijksweg 45 te Maastricht (perceel kadastraal bekend als gemeente Heer, sectie A, nummer 10510) een nieuwe woning te realiseren. Het perceel is thans onbebouwd en is gelegen tussen de woning aan de Rijksweg 45D en het voornoemde garagebedrijf. Het perceel is in 2010 door de initiatiefnemer aangekocht als bouwkaavel. In het destijds geldende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (vastgesteld op 3 oktober 2000) was het perceel bestemd tot 'Woondoeleinden'. Op basis van deze bestemming was de realisering van een nieuwe woning toegestaan.

Op 29 mei 2012 werd een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het plangebied en omgeving, eveneens genaamd 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal'. In dit bestemming werd het plangebied per abuis bestemd tot 'Groen'. Deze bestemming staat de realisering van een nieuwe woning niet toe. De initiatiefnemer heeft vervolgens een vergunningaanvraag ingediend om de realisering van een nieuwe woning alsnog mogelijk te maken. Deze vergunningaanvraag is echter nooit in behandeling genomen door de gemeente Maastricht, waardoor thans nog steeds sprake is van de bestemming 'Groen' en het realiseren van een nieuwe woning niet is toegestaan.

Na recent overleg tussen de gemeente Maastricht en de initiatiefnemer is alsnog besloten de bestemming van het perceel te wijzigen in 'Wonen' en de realisering van een nieuwe woning alsnog mogelijk te maken. Om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen' dient een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan 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.bpWoningRijksweg-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

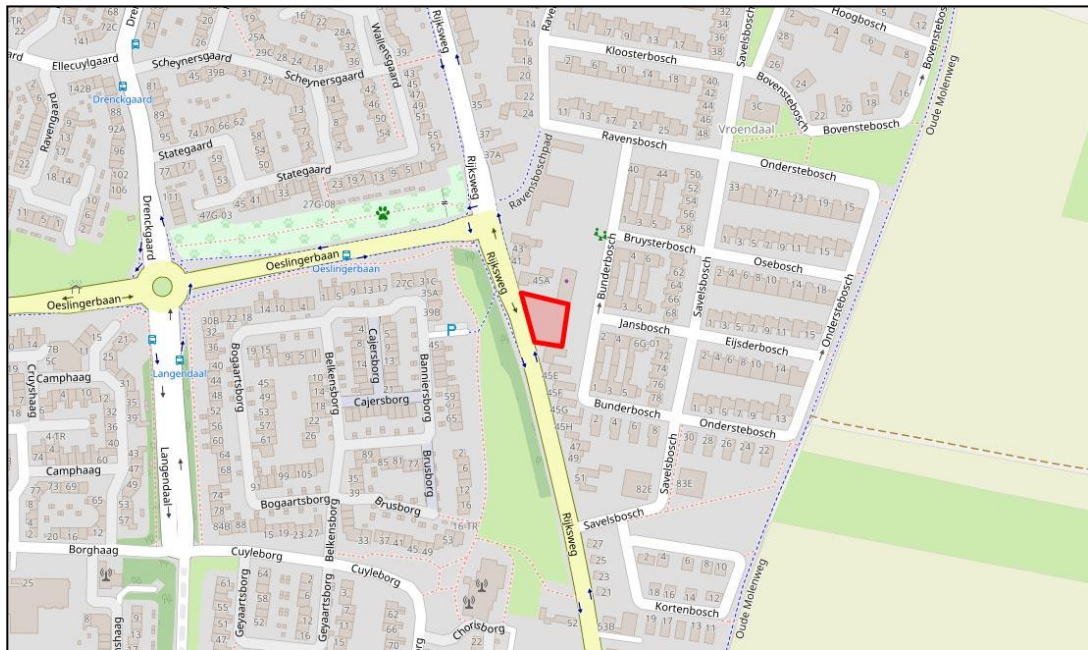
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan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



1.2 Begrenzing plangebied

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1.173 m² en is gelegen in de wijk Vroendaal, in het zuidoosten van de gemeente Maastricht. Het perceel is gelegen tussen garagebedrijf Remmers aan de Rijksweg 45 ten noorden van het plangebied en woning aan de Rijksweg 45D ten zuiden van het plangebied. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, nummer 10510. De Rijksweg vormt de verbindingsweg tussen Heer en Gronsveld (gemeente Eijsden-Margraten).

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



Overzichtskaartje plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 29.05.2012 en onherroepelijk sinds 25.02.2013).



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



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming 'Groen'

In het vigerende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' is het gehele perceel bestemd tot 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- park;
- plantsoen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen en hangplekken;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- additionele voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

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

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende archeologische zones. De noordoostelijke hoek van het plangebied is gelegen binnen de 'archeologische zone a'. De rest van het plangebied is gelegen binnen de 'archeologische zone c'.

'Archeologische zone a'

De noordoostelijke hoek van het plangebied (119 m²) is gelegen binnen de 'archeologische zone a'. Deze zone geldt voor gronden die zijn gelegen in een straal van 50 meter rond een archeologische vindplaats en historische relict(en) en binnen de eerste stadsmuur. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer. De archeologische waarde van deze gronden is hoog.



‘Archeologische zone c’

De overige 1.054 m² is gelegen binnen de ‘archeologische zone c’. De zone betreft gronden buiten de tweede stadsmuur. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Conform artikel 7.1 van het vigerende bestemmingsplan ‘De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal’ is het oprichten van een woning binnen de bestemming ‘Groen’ niet toegestaan.

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 beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de 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 handavingsparagraaf. 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.

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

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming in het kader van de geldende natuurwetgeving, is beschreven in paragraaf 5.2 (Ecologie en stikstof) 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.



Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het



landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (thans Nationale Omgevingsvisie/NOVI) 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

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

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

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



- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

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

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (ECLI:NL:RVS:20152921) waarin elf woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin de realisering van één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht.

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

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor het bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

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



Onderhavig plan

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

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.173 m² (ofwel 0,117 hectare). Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling (één woning) en de geringe ruimtelijke impact die het plan heeft op de omgeving, is het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie ten behoeve van een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet aan de orde.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

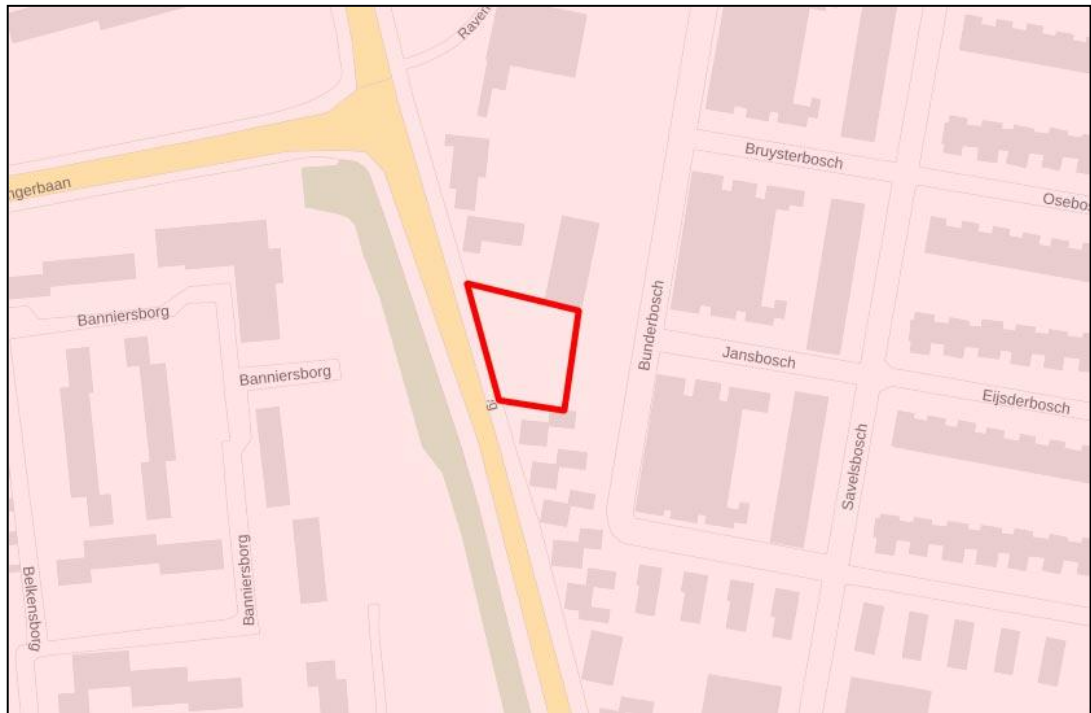
- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron



bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plangebied

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een algemene zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Het navolgende kaartje toont een uitsnede van de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes'. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier de belangrijkste uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustig tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve



voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

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

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.

Omgevingsverordening 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, natuurlijke effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze verordening wordt pas van kracht na invoering van de Omgevingswet.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie 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 gebruik gemaakt van de transformatieopgave per gemeente. De Geactualiseerde Envelop 2020-2025/2030 bevat de kwantitatieve 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 diverse onderzoeken ten grondslag. 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: 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;
- 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

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.



Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet niet aan de criteria die de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) in combinatie met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' stelt. In het onderhavige geval is echter sprake van het juridisch-planologisch terugbrengen van een bestaande woningbouwtitel die per abuis is geschrapt door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Derhalve wordt de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de bestemming van het plangebied terug wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de realisering van één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, als een aanvaardbare ontwikkeling beschouwd.

Het plan is voorgelegd aan de regiogemeenten en is 18 maart 2022 door alle regiogemeenten akkoord bevonden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Vroendaal, die in het gebiedsprofiel 'stadsrand met dorpskern' is gelegen.

Het gebiedsprofiel 'stadsrand' (met of zonder dorpskern) slaat op de gebieden aan de rand van de stad, waar voornamelijk wordt gewoond. Het betreft de buurten Limmel, Nazareth, Amby, Scharn, Heer, Vroendaal, de Heeg, Heugem, Biesland, Campagne, Wolder, Daalhof, Hazendans, Malberg, Oud-Caberg en delen van Mariaberg, Brusselsepoort, Randwyck en Sint Pieter.

De directe nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. De stedelijke voorzieningen op het gebied van winkels, cultuur en horeca zijn op fietsafstand bereikbaar. Dat onderscheidt deze gebieden van suburbane woonmilieus in het Heuvelland. Er is veel laagbouw met relatief veel groen en grote tuinen en vergelijking met andere woongebieden in de stad. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-één-kappers met voortuinen. In sommige 'stadsrand' gebieden bevinden zich vanouds dorpskernen met karakteristieke lintbebouwing. Deze kernen dragen sterk bij aan de identiteit van en binding aan de buurt en fungeren vaak als ontmoetingsplek. In sommige buurten staat de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk.



In 2040 onderscheiden de gebieden met het profiel 'stadsrand' zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter. Het historische karakter van en de leefbaarheid in de oude dorpskernen wordt gewaardeerd en versterkt, waarbij de ruimtelijke kwaliteit extra aandacht verdient.

Specifieke principes:

Voor het gebiedsprofiel 'stadsrand' (met of zonder dorpskern) gelden de volgende specifieke principes:

- handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd;
- verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop- en huur, prijssklassen);
- kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang;
- bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt;
- parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of 'parkeerkoffers';
- verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken.

In deel II wordt meer inhoudelijk ingegaan op de verschillende beleidskeuzen. Ten aanzien van wonen is aangegeven dat als een plek wordt gezocht voor de bouw van een bepaald type woningen, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.

Conclusie:

Het onderhavige plangebied is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'stadsrand' (met of zonder dorpskern). In dit profiel is het behoud van het bestaande woonmilieu het uitgangspunt. Hierbij wordt, waar mogelijk, verdund en is het uitbreiden van de woningvoorraad in principe niet aan de orde.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van één nieuwe woning mogelijk gemaakt, hetgeen niet aansluit bij de uitgangspunten die gelden voor dit gebiedsprofiel. Er is echter sprake van het juridisch-planologisch terugbrengen van een bestaande woningbouwtitel die in het verleden per abuis is geschrapt bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Gezien deze overwegingen wordt de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' teneinde de ontwikkeling van een nieuwe woning mogelijk te maken, als een aanvaardbare ontwikkeling beschouwd.

De beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Woonprogrammering 2021-2030

In de door de raad van de gemeente Maastricht op 9 februari 2021 vastgestelde Woonprogrammering 2021-2030 is gekozen voor een adaptieve woonprogrammering, waarin extra aandacht wordt geschonken aan de huisvesting van internationale werknemers, het vasthouden van afgestudeerden, het vergroten van de mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, levensloopbestendige woningen voor senioren en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit programma draagt bij aan behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad en draagt bij aan gemengde wijken.

Er is behoefte aan aanvullende woningbouwlocaties, ook in de stadsrandmilieus. Door de woonprogrammering flexibel (adaptief) in te richten, kan deze meebewegen met toekomstige ontwikkelingen. Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woning in de



woningbouwproductie noodzakelijk. Om hier scherper op te kunnen sturen is door de raad op 16 november 2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. Met deze verordening – in combinatie met een nog door het college vast te stellen notitie met gebiedsgerichte percentages – kan betaalbaarheid planologisch worden geregeld. Vooralsnog geldt gemeentebreed een betaalbaarheidspercentage van 60% voor nieuwe plannen.

Onderhavig plan

In het onderhavige geval is sprake van het juridisch-planologisch terugbrengen van een per abuis geschrapte woningbouwtitel en wordt de realisering van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het betaalbaarheidspercentage van 60% dat in de Woonprogrammering 2021-2030 is vastgelegd is derhalve niet van toepassing op het plan. De beleidsuitgangspunten die in de Woonprogrammering 2021-2030 zijn vastgelegd, vormen geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



3 Beschrijving plangebied

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1.173 m² en is gelegen in de wijk Vroendaal, in het zuidoosten van de gemeente Maastricht. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heer, sectie A, nummer 10510. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto plangebied

De navolgende afbeeldingen tonen het plangebied in de huidige situatie, gezien vanuit westelijke richting, vanaf de Rijksweg:



Het plangebied, gezien vanuit westelijke richting





Het plangebied, gezien vanuit zuidwestelijke richting, met het garagebedrijf op de achtergrond

Het plangebied ligt ingeklemd tussen garagebedrijf Remmers aan de Rijksweg 45 aan de noordzijde en de woning aan de Rijksweg 45D aan de zuidzijde. De noordelijke hoek van het plangebied wordt thans nog gebruikt voor het stallen van auto's behorende bij het noordelijk gelegen garagebedrijf. Het grootste gedeelte van het plangebied is in gebruik als (moes)tuin.

De onderstaande afbeeldingen toont het ten noorden van het plangebied gelegen garagebedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning:



Het garagebedrijf aan de Rijksweg 45 en de bijbehorende bedrijfswoning

De onderstaande afbeelding toont de woningen aan de Rijksweg 45 (E, F, G, H), 47, 49 en 51, die ten zuiden van het plangebied zijn gesitueerd:



Woningen Rijksweg 45 (E, F, G, H), 47, 49 en 51

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Rijksweg, die de verbindingsweg vormt tussen de wijk Heer en de kern Gronsveld (gemeente Eijsden-Margraten). Ter hoogte van het plangebied sluit de Rijksweg in westelijke richting aan op de Oeslingerbaan, die middels een viaduct over de autosnelweg A2 aansluit op Randwyck. Ten oosten van het plangebied liggen de woningen aan de straten Bunderbosch, Jansbosch en Bruysterbosch.

Het plangebied is gelegen in de wijk Vroendaal, in het zuidoosten van de gemeente Maastricht. Ten noorden en ten noordwesten van Vroendaal liggen de wijken Eyldergaard en Heer. Ten zuiden van Vroendaal bevindt zich de wijk Eyldergaard. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het landelijk gebied, als buffer tussen Maastricht en de tot de gemeente Eijsden-Margraten behorende kern Cadier en Keer. Ten westen van het plangebied, aan de westzijde van de autosnelweg A2, bevinden zich de Maastrichtse wijken Randwyck en Heugem.



Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied globaal aangeduid middels een rood vlak. De genoemde wegen en wijken zijn middels een gele kleur weergegeven:



Luchtfoto plangebied



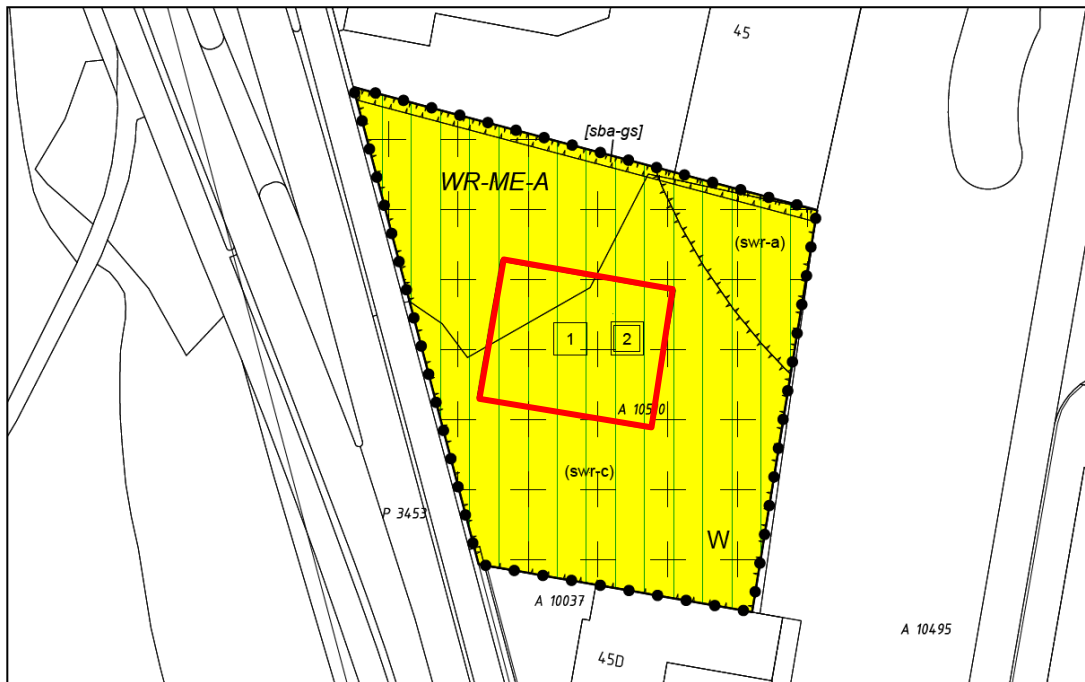
4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend Rijksweg ongenummerd te Maastricht en kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, nummer 10510. Voor de beoogde woning is nog geen bouwplan beschikbaar. Het bouwplan wordt opgesteld na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.173 m². In het voorliggende bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak van 180 m² aangeduid. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven. Het aangeduide bouwvlak is middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Bij de afmetingen en de positionering van het bouwvlak is rekening gehouden met de stedenbouwkundige kaders van de naastgelegen woningen ten zuiden van het plangebied. De naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak is afgeleid van de voorgevelrooilijn van de ten zuiden van het plangebied gesitueerde woningen. De afmetingen van het bouwvlak, met een breedte van 12 meter en een diepte van 15 meter, is eveneens conform deze zuidelijk gelegen woningen.

Wanneer voor de bouw van de woning een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd, zal de aanvraag worden getoetst aan de bouwkundige eisen uit het Bouwbesluit en voor wat betreft de duurzaamheidseisen tevens aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen).



De te realiseren woning mag uit maximaal twee bouwlagen bestaan van maximaal 3,5 meter per bouwlaag. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 80 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan de goothoogte. Een bijbehorend bouwwerk mag in de perceelsgrens worden gebouwd. Wanneer een bijbehorend bouwwerk niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, dient een minimale afstand van 3 meter tussen het bijbehorende bouwwerk en de perceelsgrens te worden aangehouden.

4.3 Parkeren

Op 19 oktober 2021 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld. Deze zijn op 1 december 2021 gepubliceerd en zijn op 2 december 2021 in werking getreden. Het onderhavige plan is getoetst aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021.

In de Nota Parkeernormen wordt de volgende gebiedsindeling gehanteerd:

- Zone 1 (Dynamisch gebied);
- Zone 2 (Stedelijk gebied);
- Zone 3 (Parkwijken);
- Zone 4 (Overig grondgebied).

Het plangebied is gelegen in Zone 4 (Overig grondgebied). Er is thans nog geen concreet bouwplan uitgewerkt voor de te bouwen woning. Om de parkeernorm te bepalen, wordt er uitgegaan van een woning met een woonoppervlakte van 110 m² of meer. Voor een dergelijke woning geldt in Zone 4 een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen (bezoekersnorm 0,3). Dit betekent dat (afgerond) dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te kunnen voldoen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

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

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

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

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder meer aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden



genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop deze vorm zal krijgen.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

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

Keur

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

De onderstaande basisuitgangspunten dienen bij planvorming zoveel mogelijk te worden toegepast:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik 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 bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de



gehele berging binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan is thans nog geen concreet bouwplan uitgewerkt. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan stelt het juridisch-planologisch kader vast, op basis waarvan in een later stadium een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van een nieuwe woning. Zodra deze vergunningaanvraag aan de orde is, dient een infiltratieonderzoek te worden uitgevoerd. Uit dit infiltratieonderzoek dient te blijken wat de mogelijkheden zijn om hemelwater te infiltreren, zodat het hemelwater conform de richtlijnen kan worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek en de verplichting tot het afkoppelen van het hemelwater dient als voorwaarde opgenomen te worden in de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect water geen belemmering.

5.2 Ecologie en stikstof

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden. 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'. Conform de Wet natuurbescherming 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.

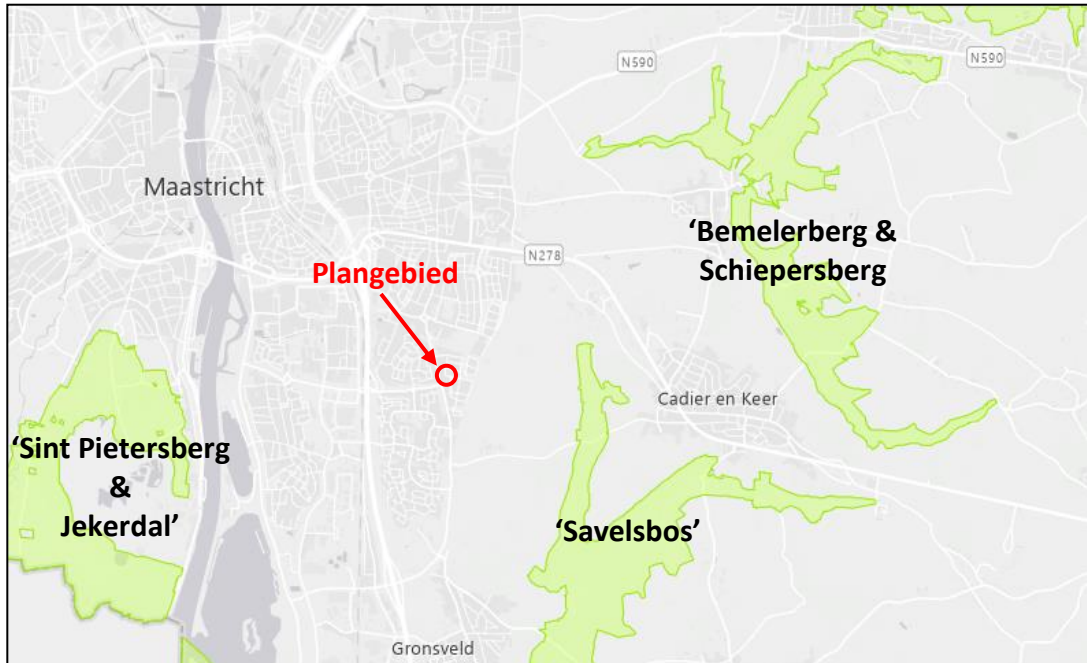
Onderhavig plan

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn drie Natura2000-gebieden gelegen. Te noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,9 kilometer, is het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied, op circa 1,5 kilometer afstand, is het Natura2000-gebied 'Savelsbos' gelegen. Het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' is gelegen ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2,4 kilometer.



Op het onderstaande kaartje is de ligging van het plangebied middels een rode cirkel globaal weergegeven. De genoemde Natura2000-gebieden zijn middels een groene kleur weergegeven:



Kaartje Natura2000-gebieden

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling en het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied en zich tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden diverse stedelijke voorzieningen (waaronder woningen) bevinden, vormt de realisering van de beoogde nieuwbouwwoning waarschijnlijk geen belemmering in het kader van de gebiedsbescherming in relatie tot de Natura2000-gebieden. Ter volledigheid is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De conclusie die uit deze berekening naar voren is gekomen, is in het navolgende beschreven.

AERIUS-berekening nieuwbouwwoning aan de Rijksweg ong. te Maastricht, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.80-AERIUS, d.d. 04.04.2022

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn significante (negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden als gevolg stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Voor de bouwfase is ook een berekening uitgevoerd. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen. Deze berekening is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.



Soortenbescherming

Het noordelijke gedeelte van het plangebied wordt thans gebruikt voor het stallen van auto's behorende bij het noordelijk gelegen garagebedrijf. Het grootste gedeelte van het plangebied is thans in gebruik als (moes)tuin. Deze gronden worden bewerkt in de vorm van maaien, snoeien, etc. Bovendien wordt het perceel omringd door diverse stedelijke voorzieningen, zoals woningen, een garagebedrijf en de Rijksweg. Het perceel vormt derhalve geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en/of diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is in het kader van de soortenbescherming een quickscan ecologische waarden uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies van deze quickscan beschreven.

Rapportage quickscan ecologische waarden Rijksweg 45 Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 22-1150, d.d. 19.05.2022

Conclusies

Uit de quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- op de onderzoekslocatie zijn geen (al dan niet jaarrond beschermde nesten van) broedvogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk;
- de locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplantingsplekken) voor marterachtigen, zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook geen uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde;
- er komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat, egel en mogelijk konijn. Echter kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van werken onder voorwaarden van de Algemene Zorgplicht (zorgvuldig werken). Overtredingen van verbodsbepalingen op zwaarder beschermde soorten (zoals das) treden niet op;
- soorten als vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie geheel niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en;
- beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden geheel uit te sluiten;
- de meest versturende werkzaamheden (nieuwbouw) dienen gestart te worden buiten de kwetsbare periode van broedvogels. Dus buiten de periode half maart-half juli;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn, omdat er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde planten en dieren.

De rapportage van de quickscan ecologische waarden is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Het aspect ecologie en stikstof vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Geluid

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



typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek nieuw te bouwen woning aan de Rijksweg in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210904 ROIV (tweede uitgave), d.d. 23.05.2022

Samenvatting en conclusie

Kavelinrichting

Als uitgangspunt is genomen dat de woning wordt gerealiseerd in een vlak dat begrensd wordt door een rooilijn en de perceelsgrenzen. De rooilijn is bepaald door een lijn te trekken door het midden van de voorgevel van de woningen Rijksweg 45D, E, en verder. De afstand tot de weg bedraagt 13,4 meter. Verder is een geluidscherm voorzien aan de noordoostgrens van het perceel: 37,5 meter lang en 2,7 meter hoog, geluidsabsorberend.

Wet geluidhinder (Wgh)

Het plangebied ligt in de geluidszone wegverkeerslawaaï van de Rijksweg en de Oeslingerbaan, beide 50 km/uur wegen. De geluidbelasting is berekend volgens de standaardrekenmethode II uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat op de rooilijn de geluidbelasting 56 dB exclusief aftrek bedraagt vanwege de Rijksweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Maatregelen zijn overwogen (zie paragraaf 3.4 van het onderzoeksrapport), maar worden niet mogelijk geacht, onder meer om stedenbouwkundige redenen en om redenen van kosteneffectiviteit. De geluidbelasting vanwege de Oeslingerbaan voldoet ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Hogere waarde procedure Wgh

Het college van B&W van de gemeente Maastricht dient te worden verzocht voor de beoogde nieuwe woning een hogere waarde van 58 dB vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege de Rijksweg. De vereiste karakteristieke geluidwering van $G_{A,k}$ van de gevel dient volgens artikel 3.3 van het Bouwbesluit tenminste 30 dB te bedragen voor een verblijfsgebied aan de hoogst geluidbelaste gevel (zie paragraaf 3.5 van het onderzoeksrapport).

Bedrijven en milieuzonering

Voor de ten noorden van het plangebied gelegen bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-auto(demontage)bedrijf' is uitgegaan van milieucategorie 3.1. Omdat het perceel voor de nieuw te bouwen woning direct grenst aan het perceel met de bedrijfsbestemming, wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter (zie hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport).

Hierom is de geluidsituatie berekend op grond van de bedrijfsactiviteit die maximaal mogelijk is (zie hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport). Hiervoor is enerzijds de milieucategorie, namelijk 3.1, van belang en anderzijds de nabije ligging van burgerwoningen. Uit het laatste vloeit voort dat de bedrijfsactiviteit in de avond en nacht niet mogelijk wordt geacht. Er is een rekenmodel opgesteld in Geomilieu volgens de 'Handleiding meten rekenen industrielawaai'. Met het aangegeven geluidscherm van 37,5 meter bij 2,7 meter kan op het vlak begrensd door de aangehouden rooilijn en de perceelsgrenzen worden voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) van stap 2 'Bedrijven en milieuzonering'.



Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht, mits een hogere waarde voor het verkeerslawaaï vanwege de Rijksweg wordt aangevraagd en verleend en mits het geluidscherm, zoals in het voorgaande beschreven, wordt gerealiseerd.

De realisering en instandhouding van het geluidscherm is in de regels en op de verbeelding vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt 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 vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de realisering van een nieuwe woning (gevoelige functie) mogelijk wordt gemaakt, zijn door Geonius Milieu B.V. twee verkennende bodemonderzoeken van twee delen van het plangebied uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek perceel A 10510 gelegen aan de Rijksweg (ong.) in Maastricht, rapportnummer MA210763.R01.V1.0, Geonius Milieu B.V., d.d. 01.12.2021: gehele onderzoeksgebied is van toepassing voor onderhavig plangebied.
- Verkennend en nader bodemonderzoek Rijksweg 45 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210840.R01.V1.0, d.d. 17.03.2022: Slechts een deel van het onderzoeksgebied (huidige parkeerplaats) is van toepassing op onderhavig plangebied, te weten alleen de boorpunten/proefgaten 016-017-018-019.

In het navolgende zijn de conclusies en aanbevelingen uit de twee rapporten beschreven die alleen van toepassing zijn voor het onderhavige plangebied beschreven.

Conclusies en aanbevelingen*Conclusies*

Na uitvoering van de verkennende bodemonderzoeken blijkt het volgende:

- In de lemige bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) zijn slechts lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB en minerale olie aangetoond;
- In de lemige ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'verdacht' voor de bovengrond en 'onverdacht' voor de ondergrond te worden aanvaard;
- In de bodem is asbest aangetoond. Aangezien het criterium voor nader onderzoek asbest in de bodem (50 mg/kg ds) niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van de verkennende bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van onderhavig locatie.

Aanbevelingen

Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden wordt geadviseerd de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit



te laten onderzoeken, teneinde de hergebruik mogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. van 2021 is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd en het rapport van 2022 is als separate bijlage 5 bij 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*Risicovolle bedrijven

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, ligt een tankstation zonder LPG (Oeslingerbaan 100). De afleverzuil behorende bij dit tankstation heeft een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Het plangebied ligt buiten deze contour, waardoor de aanwezigheid van dit tankstation geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 700 meter, bevindt zich de autosnelweg A2. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden van deze weg is enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico bedraagt 101 meter vanuit de as van de weg. Het plangebied is eveneens buiten deze zone gesitueerd.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied is gelegen op circa 2,0 kilometer ten oosten van de Maas. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de Maas bedraagt 1.000 meter. Omdat het plangebied op circa 2,0 kilometer van de Maas is gelegen, kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten het invloedsgebied is gelegen. De aanwezigheid van deze vaarweg vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 750 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Maastricht-Eijsden. Deze spoorlijn kent geen plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico bedraagt 200 meter. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn vormt geen belemmering van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Risicovolle buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gesitueerd.

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate



bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één woning. 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 onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

5.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

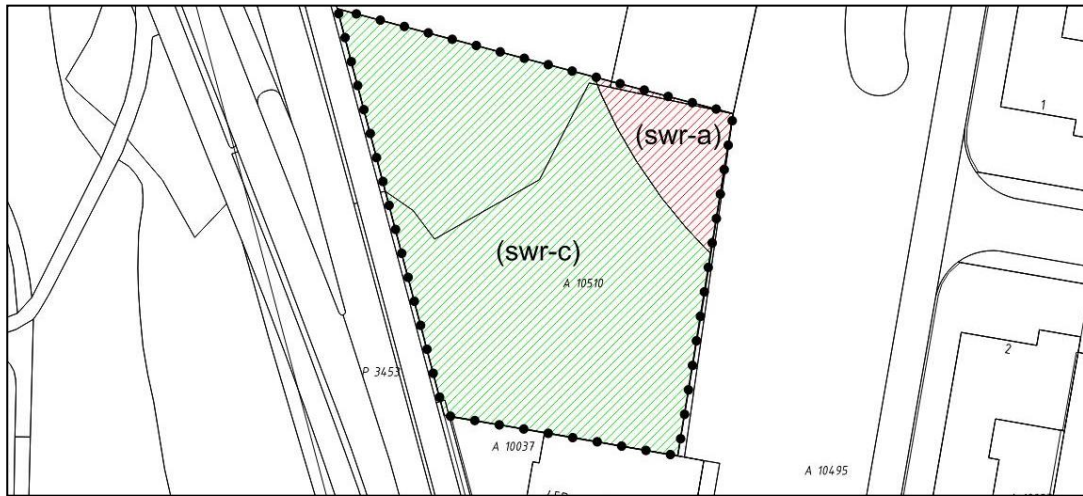
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend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

Onderhavig plan

Het volledige plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Voorts is het plangebied grotendeels (1.055 m²) voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Het noordoostelijke gedeelte van het plangebied (118 m²) is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a'.



Op de onderstaande afbeelding is het gedeelte dat is gelegen binnen de 'archeologische zone c' weergegeven middels een groene arcering en het gedeelte van het plangebied dat is aangewezen als 'archeologische zone a' is middels een rode arcering weergegeven:



Kaartje archeologische zones

'Archeologische zone a'

Deze zone betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen met een zone van 50 meter daaromheen. Binnen deze zone dient altijd archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van bodemverstoring met een diepte van 0,40 meter of meer, ongeacht de oppervlakte van de bodemverstoring.

'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 voorliggende bestemmingsplan zijn de dubbelbestemming (thans genaamd 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie') en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwvlak waarbinnen de nieuw te bouwen woning gerealiseerd dient te worden is volledig geprojecteerd binnen de 'archeologische zone c'. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 180 m², waardoor de onderzoeksgrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet wordt overschreden.

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

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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



Lichthinder

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

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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 de nieuwbouw van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend als Rijksweg ongenummerd te Maastricht en kadastraal bekend als gemeente Heer, sectie A, nummer 10510. In het vigerende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' is het plangebied bestemd tot 'Groen'. Op basis van deze bestemming is de realisering van een nieuwe woning niet toegestaan. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het plangebied bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een passende juridische regeling op basis waarvan de realisering van een nieuwe woning is toegestaan.

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 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd' 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.bpWoningRijksweg-vg01.

6.2.2 Verbeelding

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

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' 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 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisatie van een nieuwe grondgebonden woning mogelijk gemaakt. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de realisatie van één vrijstaande woning, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en additionele voorzieningen.

Voor de realisatie van de woning is een bouwvlak opgenomen, dat geheel mag worden bebouwd. De te realiseren woning mag uit maximaal twee bouwlagen bestaan van maximaal 3,5 meter per bouwlaag. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 80 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen. Een bijbehorend bouwwerk mag in de perceelsgrens worden gebouwd. Wanneer een bijbehorend bouwwerk niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, dient een minimale afstand van 3 meter tussen het bijbehorende bouwwerk en de perceelsgrens aangehouden te worden.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

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



Archeologische zone a

De noordoostelijke hoek van het plangebied (118 m²) is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a'. Deze zone betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen met een zone van 50 meter daaromheen. Binnen deze zone dient altijd archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van bodemverstoring met een diepte van 0,40 meter of meer, ongeacht de oppervlakte van de bodemverstoring.

Archeologische zone c

Het grootste gedeelte van het plangebied (1.055 m²) is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de 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 0,4 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

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

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend.

De zienswijzenrapportage is samen met het raadsvoorstel en besluit opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Bijlage 1 Raadsvoorstel, -besluit en zienswijzenrapportage

