

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6

Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Europees en Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	15

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	27
3.1 Algemene gebiedsbeschrijving	27
3.2 Archeologische waarden	29

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen	30
4.1 Programma	30
4.2 Stedenbouwkundig plan	30
4.3 Verkeer	34

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	35
5.1 Water	35
5.2 Geluid	39
5.3 Bodem	40
5.4 Geurhinder	41
5.5 Externe veiligheid	42
5.6 Luchtkwaliteit	45
5.7 Lichthinder	46

5.8 Trillingshinder	47
5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	47
5.10 Ecologie	47

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan	49
--	-----------

6.1 Algemeen	49
6.2 Opzet van de regels	49

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	52
---	-----------

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	53
---	-----------

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	54
--	-----------

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	54
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	54

Bijlage 1: Ingediende reactie vooroverleg ex art 3.1.1. Bro	55
---	----

Bijlage 2: Ingediende zienswijzen en beantwoording	56
--	----

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1: Witteveen+Bos, 'Verkennd bodemonderzoek en nader asbestonderzoek ontwikkelingsgebied Ambyerveld te Maastricht', rapportnummer MT1031-1/mome/004, d.d. 27.02.2012;

Separate bijlage 2: Witteveen+Bos, 'Aanvullend asbestonderzoek ontwikkelingsgebied Ambyerveld: percelen Crijns', rapportnummer MT1031-3/mome/003, d.d. 27.04.2012;

Separate bijlage 3: Taken Adviseurs en Ingenieurs, 'Natuurwaardenonderzoek Ambyerveld 2012', rapportnummer 00166-C, d.d. 30.05.2012;

Separate bijlage 4: Avenue 2, 'Bijlage C bij het Tracébesluit, Akoestisch onderzoek A2 Maastricht', deel 3B bijlage Wgh databasemodellen, rapportnummer AV2-TP01-RAP-00022, d.d. november 2010;

Separate bijlage 5: Avenue 2, 'Bijlage E bij het Tracébesluit, Externe veiligheid', rapportnummer AV2-TP01-RAP-00026, d.d. november 2010;

Separate bijlage 6: Avenue 2, 'Bijlage J bij het Tracébesluit, Addendum bij het MER; Onderzoek luchtkwaliteit', rapportnummer AV2-TP01-RAP-00059, d.d. november 2010;

Separate bijlage 7: Gemeente Maastricht, 'Ambyerveld, Cultuurwaardenonderzoek, Deelrapport Archeologie', d.d. maart 2012.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

In 2001 is door de gemeente Maastricht een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor Ambyerveld, een nieuw woongebied aan de noordoostzijde van de wijk Amby te Maastricht. Het plangebied heeft een plancapaciteit van maximaal 79 woningen (waarvan 8 woningen via een uit te werken bestemming) en is, volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma, aangewezen voor het duurdere koopsegment ('topsegment', koopprijs > € 400.000,- v.o.n. voor gestapelde woningen en koopprijs > € 500.000,- v.o.n. voor grondgebonden woningen). De gemeente Maastricht ontwikkelt het nieuwe woongebied samen met Nouville Ontwikkeling BV, dat mede-eigenaar is van ruim de helft van de benodigde percelen binnen het plangebied. Beide partijen zijn overeengekomen dat de gemeente alle gronden van Nouville Ontwikkeling BV binnen het plangebied aankoopt, waarna de gemeente de grond bouwrijp maakt en 22 bouwrijpe kavels terugverkoopt aan Nouville Ontwikkeling BV.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit woongebied is door de gemeente Maastricht een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat onderdeel uitmaakt van het vigerend bestemmingsplan 'Terraspark/Ambyerveld'. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan dat op 30 oktober 2007 is vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Het beeldkwaliteitplan is ten gevolge van gewijzigde inzichten op enkele marginale punten aangepast. Hierover meer in paragraaf 4.2 van deze toelichting, waarin het stedenbouwkundig plan voor Ambyerveld is toegelicht. Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Maastricht; de op basis van dit bestemmingsplan in te dienen bouwplannen zullen onder andere hieraan worden getoetst.

De ontwikkeling van Ambyerveld is in de vorm van een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in het moederplan 'Terraspark/Ambyerveld'. Gelet op de nieuwe digitale standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen (SVBP 2008 en IMRO 2008) en de verplichting tot het hebben van actuele digitale bestemmingsplannen per 1 juli 2013, is besloten voor dit woongebied een separaat bestemmingsplan op te stellen. Hierdoor voldoet het nieuwe bestemmingsplan niet alleen aan de wettelijke digitale eisen maar is tevens voor dit gedeelte van Amby een actualisering doorgevoerd. Voor het overige gedeelte van Amby is inmiddels het geactualiseerde bestemmingsplan 'Amby' op 27.09.2011 vastgesteld. Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is derhalve de hele wijk Amby voorzien van een actueel bestemmingsplan.

Opbouw van het bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Daarnaast is, aanvullend op deze landelijke standaard, zoveel mogelijk gebruik gemaakt van en aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

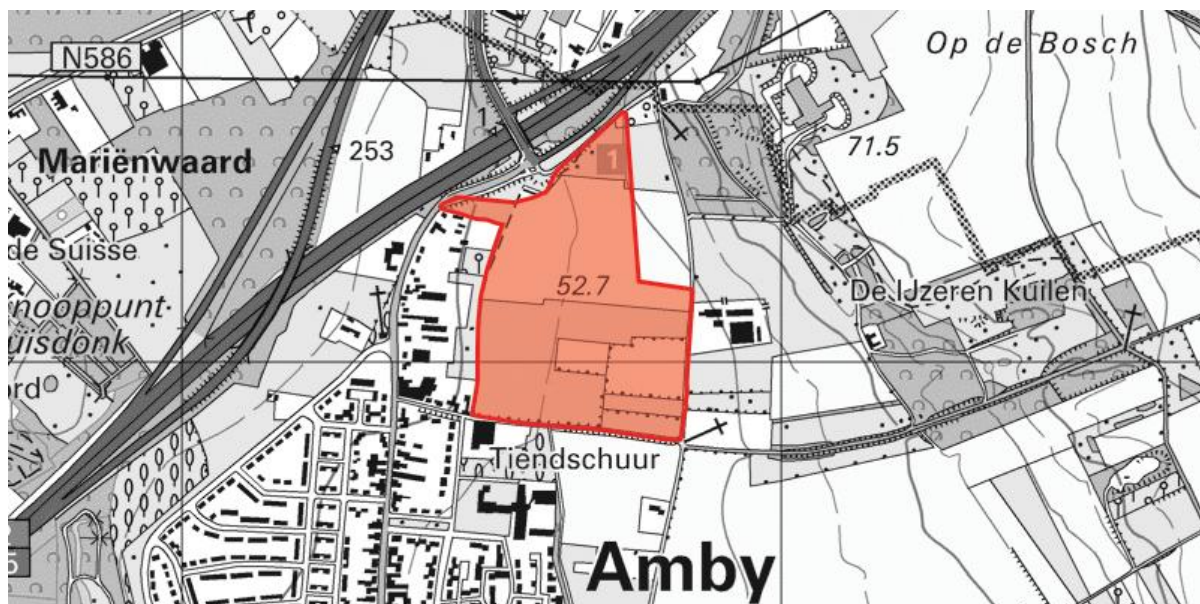
- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpAmbyerveld-vg01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1000 en bestaat, vanwege de omvang van het plangebied, uit drie kaarten. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen die in het plan zijn begrepen. Het bestemmingsplan gaat voort

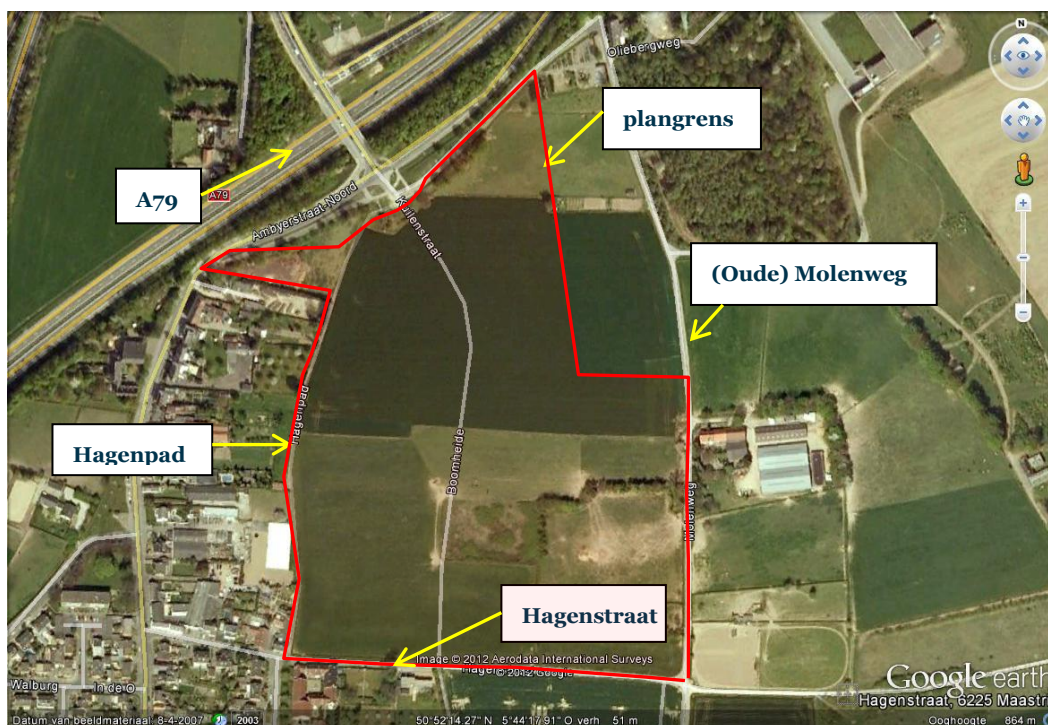
vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied Ambyerveld grenst aan de Molenweg (oostzijde), de Hagenstraat (zuidzijde), de achterzijde van de percelen aan de Ambyerstraat-Noord (Hagenpad, westzijde) en de oprit naar het viaduct over de A79 (noordzijde). Op onderstaande topografische kaart is het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven:



De onderstaande luchtfoto (bron: Google Earth) toont het plangebied in de huidige situatie. Op de foto zijn de A79, de Hagenstraat, het Hagenpad, de (Oude) Molenweg en de plangrens weergegeven:



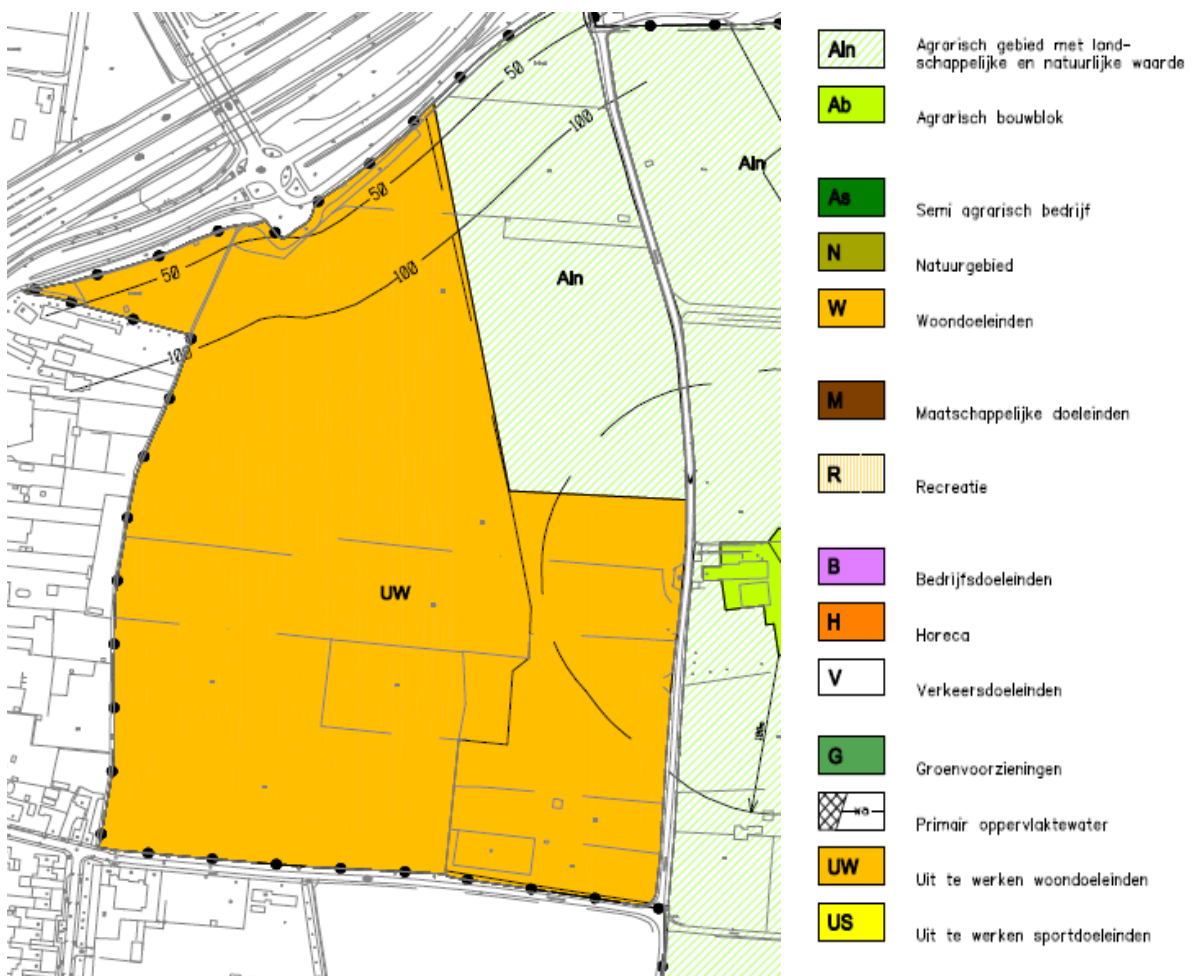
Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een gedeelte van het waterwingebied IJzeren Kuilen gelegen. Dit gebied dient te worden gevrijwaard van bebouwing; vandaar dat ervoor gekozen is dit deel van Ambyerveld in het voorliggende bestemmingsplan mee te nemen in de vorm van een uit te werken bestemming. Deze potentiële bouwmogelijkheid mag pas worden benut zodra het gebied geen deel meer uitmaakt van het waterwingebied en/of Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) toestemming verleent voor bebouwing van het gebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Ambyerveld' zal dit plangebied geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan 'Terraspark/Ambyerveld'. Volgens dit vigerende bestemmingsplan (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 28.05.2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 14.01.2003 en onherroepelijk d.d. 17.09.2003) zijn de gronden van het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Uit te werken Woondoeleinden (UW)' met de volgende doeleinden:

- wonen, zowel grondgebonden als gestapeld;
- verkeer in de vorm van wegen en verblijfsgebieden, woonstraten, pleinen, parkeergelegenheden en voet- en fietspaden;
- groen- en speelvoorzieningen.

Op onderstaande uitsnede is de begrenzing van de uitwerkingsplicht in het vigerende bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld weergegeven:



In de uitwerkingsregels is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders deze bestemming moeten uitwerken met inachtneming van de geurcirkels veehouderij, de ligging van het waterwingebied en de volgende bepalingen:

- a. voor zover woningen een grotere geluidsbelasting ondervinden dan 50 dB(A) vanwege het wegverkeer zal de woning voorzien worden van een eigen voldoende geluidwerende voorziening;
- b. de hoofdontsluiting voor het autoverkeer wordt geprojecteerd vanaf de Hagenstraat;
- c. voor het langzaam verkeer zal een fijnmazige ontsluiting worden gerealiseerd;
- d. uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, waarbij slechts in een beperkt aantal parkeergelegenheden voor bezoekers zullen worden gerealiseerd;
- e. wegen voor het autoverkeer zijn uitsluitend toegestaan als 30 km/u wegen of als woonstraten;
- f. het maximaal te bouwen aantal woningen bedraagt 100;
- g. verkeersvoorzieningen, waaronder parkeergelegenheden, groen- en speelvoorzieningen zullen slechts worden geprojecteerd indien en voor zover de aanleg daarvan ten dienste van de woonfunctie zal staan;
- h. bij de uitwerking zal ingegaan worden op de aspecten duurzaam bouwen en sociale veiligheid;
- i. bij de uitwerking zal het medegebruik van woningen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, die de woonfunctie niet aantasten, nader worden geregeld;
- j. bij de uitwerking zullen hoofdzakelijk vrijstaande grondgebonden woningen worden geprojecteerd;
- k. de hoogte van grondgebonden woningen mag niet meer dan 9 m. bedragen en de goothoogte van gestapelde woningen mag niet meer dan 12 m. bedragen;
- l. voor zover de gronden mede zijn bestemd voor waterwingebied zullen bij de uitwerking geen woningen worden geprojecteerd;
- m. gebouwen zijn, met uitzondering van het medegebruik zoals vermeld onder sub i van dit lid, uitsluitend toegestaan ten behoeve van de woonfunctie.

Van de in dit moederplan voorgestelde 100 woningen worden in het voorliggend bestemmingsplan maximaal 79 gerealiseerd. Ook is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kleiner dan het uit te werken gebied uit bestemmingsplan 'Terraspark/Amyerveld'. De overige uitgangspunten zijn overgenomen in de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. De in het voorliggende bestemmingsplan geregelde ontwikkeling is derhalve geen onvoorzienbare ontwikkeling. Nieuwe digitaliseringsvereisten en de actualiseringplicht hebben ertoe geleid dat gekozen is voor het opstellen van een separaat bestemmingsplan voor deze nieuwbouwontwikkeling.

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 voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. 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 wordt het stedenbouwkundig plan en de uitwerking daarvan in het beeldkwaliteitplan besproken en worden de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen weergegeven. Hierin komen ook de vijf deelgebieden waarin de woonbestemming is onderverdeeld met hun specifieke bebouwingsopgaven aan de orde.

In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hierin is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen onder meer de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

2.1.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

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 om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-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 instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Binnen de gemeentegrens is één Natura 2000-gebied gelegen: "St. Pietersberg en Jekerdal". Aan de zuidoostzijde van de gemeente Maastricht ligt het Natura 2000-gebied "Savelsbos" en op enige afstand in de gemeente Eijsden-Margraten nog het "Bemelerberg en Schiepersberg". Het plangebied is niet aangrenzend aan of in de omgeving van deze gebieden gesitueerd. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt, worden stedenbouwkundig en landschappelijk optimaal ingepast in de omgeving. Er zal geen sprake zijn van een negatief effect op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten hierbij 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 behoeden 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). Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

2.1.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is, met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13, d.d. 30.12.2011 in werking getreden. Een onderwerp uit het Barro dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan aan de orde kan zijn, is de ligging van het plangebied direct aangrenzend aan de geprojecteerde nieuwe afrit van de autosnelweg A79. Titel 2.7 van het Barro (die handelt over hoofdwegen) is (nog) niet ingevuld, maar is wel als zodanig gereserveerd. In dit kader is het van belang te vermelden dat één van de geprojecteerde woningen is gelegen binnen de vrijwaringszone van 50-100 meter van de A79. In deze zone dient bij bouwontwikkelingen overleg gevoerd te worden van de wegbeheerder, Rijkswaterstaat.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze dertien nationale belangen. De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat de juridische kaders biedt die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat beperkingen kunnen worden opgelegd aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lager bestuursniveau. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend en worden geacht direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijkswateren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

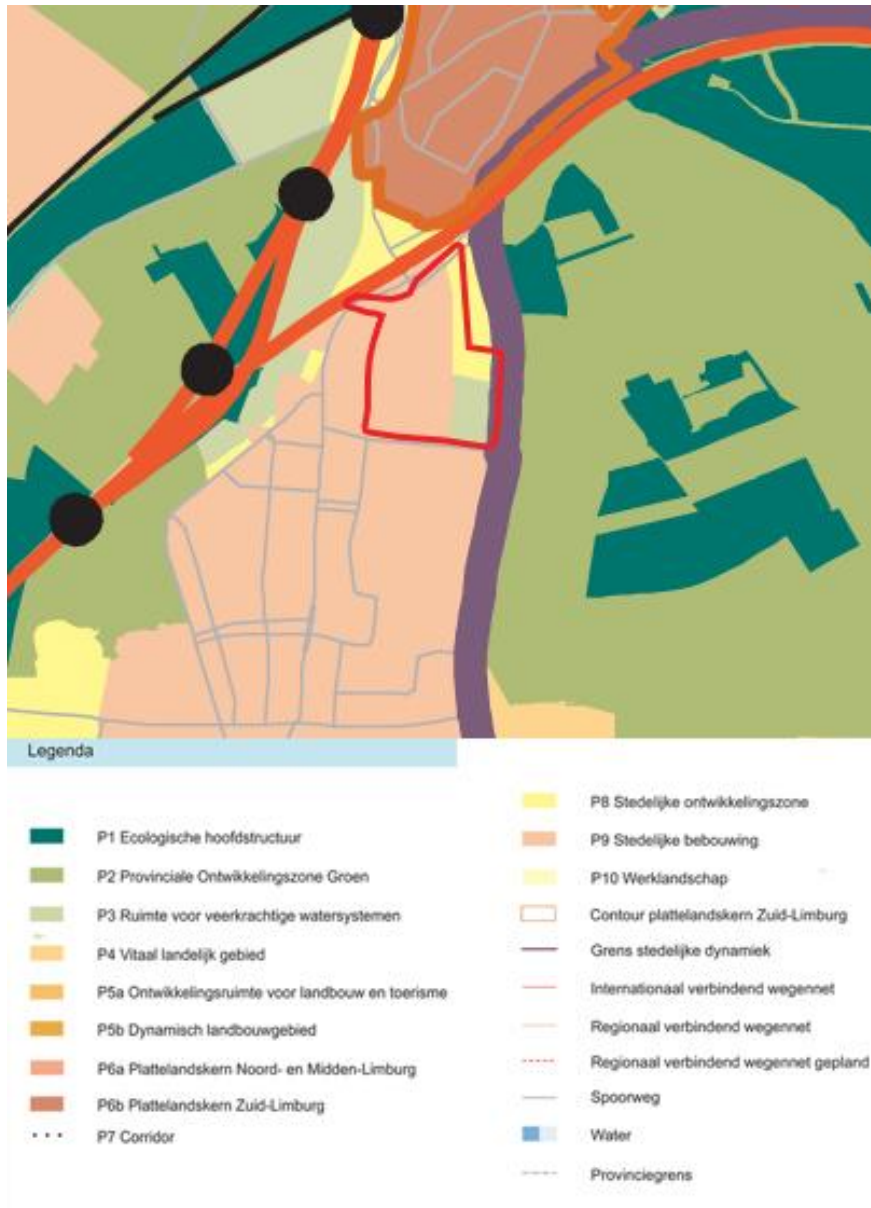
In en om het plangebied zijn geen hoofd- of oppervlaktewateren van het Rijk gelegen. De Waterwet noch het Waterbesluit zijn van invloed op het voorliggende plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, met POL-aanvullingen. Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied voor het grootste gedeelte aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (P9); daarnaast zijn delen van het plangebied aangeduid als 'Stedelijke

Ontwikkelingszone' (P8) en als 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' (P3). Het onderstaande fragment uit kaart 1 toont de plangrens op de POL-kaart:



De nieuwe stedelijke bebouwing die middels dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd is gelegen binnen de 'grens stedelijke dynamiek', die gekoppeld is aan de stadsregio's. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte (zie subparagraaf 2.1.2). Het zo compact mogelijk houden van de steden is daarbij het uitgangspunt. Iedere stadsregio is voorzien van een grens stedelijke dynamiek (paarse contour, zie kaartbeeld op de vorige pagina). Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

De Stedelijke bebouwing (Perspectief 9) omvat de aanwezige of als zodanig al bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige

ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

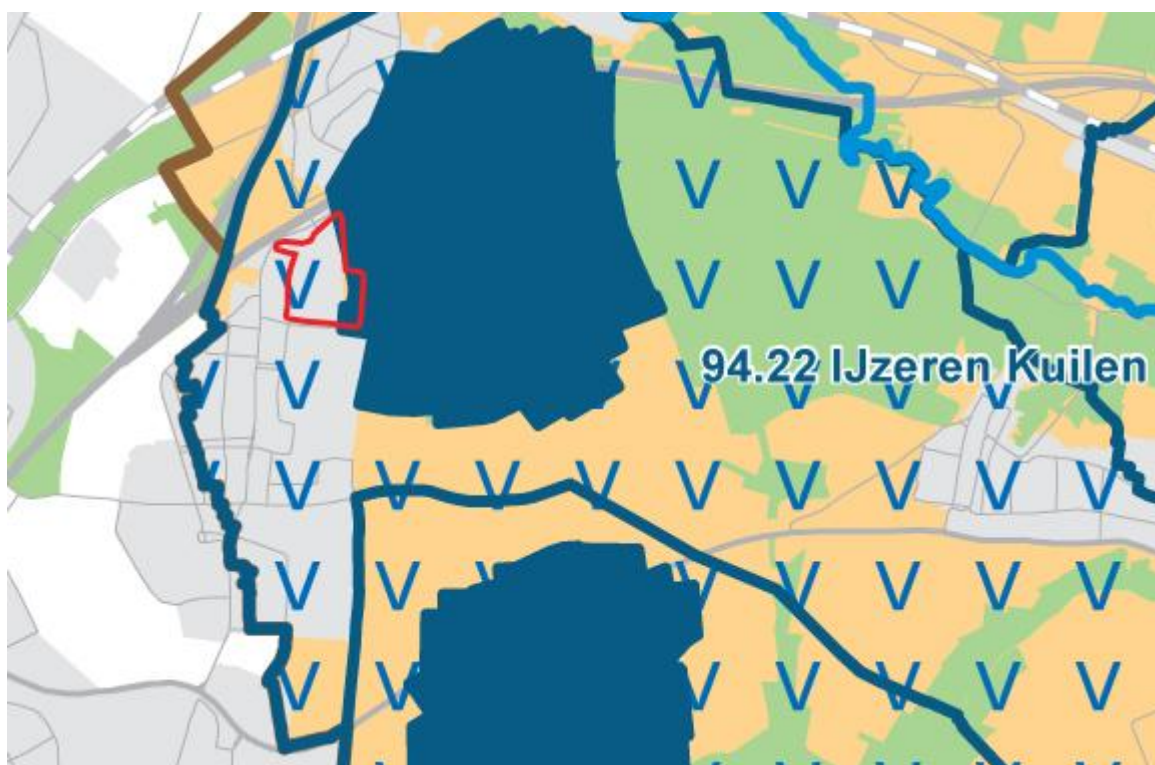
De *Stedelijke Ontwikkelingszone (Perspectief 8)* omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden. Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadsentrees, verkeers- en openbaar vervoerknooppunten en aansluitingen op transportassen in aanmerking. Ontwikkeling van nieuwe woongebieden, werklocaties of andere rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones dient bij te dragen aan de revitalisering of herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

In het gedeelte van het plangebied dat gelegen is in de stedelijke ontwikkelingszone worden geen woningen gerealiseerd. Dit gebied blijft grotendeels in agrarisch gebruik (dit gebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden), waarbij een smalle strook wordt benut voor de nieuwe ontsluitingsweg van de woonbuurt (bestemming Verkeer). Indirect maakt deze ontsluitingsweg derhalve deel uit van het nieuwe woongebied. De geprojecteerde vrije sectorwoningen zijn reeds sinds 2002 voorzien als uitbreiding van de wijk Amby en zijn in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als uit te werken woonbestemming. De situering van dit nieuwe uitbreidingsgebied van Amby ligt derhalve al bijna tien jaar vast. De afwegingen om deze locatie te benutten als woongebied is al vóór 2002 gemaakt. De daadwerkelijke bouw van de woningen vindt plaats in bestaand stedelijk gebied (P9).

Het perspectief *Veerkrachtige watersystemen (Perspectief 3)* heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn. Binnen de grenzen stedelijk dynamiek zijn de onbebouwde delen van het rivierbed van de Maas, de beekdalen en laagtes als P3 aangegeven. Hier wordt, binnen de eerder genoemde randvoorwaarden, ook een versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het te bebouwen gedeelte binnen dit gebied is beperkt tot het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied.

De beleidskaart 'Kristallen waarden' kent belangrijke beleidsuitgangspunten voor het plangebied. Het gehele plangebied is gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'IJzeren Kuilen'; het meest oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen een waterwingebied. Ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening zijn vanuit de Wet milieubeheer beschermingsgebieden

(waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones) aangewezen. De bescherming is erop gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. De exacte begrenzing van deze beschermingsgebieden als ook de bijbehorende regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). In de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied respectievelijk opgenomen als gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied en milieuzone-waterwingebied. Voor beide milieuzones zijn regels opgenomen voor gebruik en bebouwing en is een koppeling gelegd met de OvL. Het waterwingebied blijft vrij van bebouwing, totdat dit ter plaatse van het plangebied wordt opgeheven dan wel de Waterleiding Maatschappij Limburg toestemming verleent voor bebouwing. Op de onderstaande uitsnede van de Kaart 'Kristallen waarden' zijn de begrenzingen van het grondwaterbeschermingsgebied (v) en het waterwingebied (donkerblauw) aangegeven:



Op de overige hoofdbeleidskaarten van het POL zijn geen specifieke uitgangspunten benoemd voor het plangebied.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen buiten de contouren van de plattelandskernen kunnen plaatsvinden. Binnen de begrenzing van de Stedelijke Dynamiek is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3. Het staat gemeenten vrij het LKM tevens van toepassing te verklaren binnen het perspectief P9 binnen de begrenzing van de Stedelijke dynamiek. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing Stedelijke dynamiek en ligt voor een beperkt deel in het perspectief P3. De gemeente Maastricht heeft deze bouwlocatie reeds in 2002 planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Terraspark/Amyerveld' (dit plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in 2003). Het LKM-beleid is via deze POL-aanvulling pas sedert eind 2009 van kracht. De feitelijke planologisch-juridische situatie in het plangebied is in dit geval leidend en het LKM-beleid kan derhalve niet meer van toepassing zijn op dit gedeelte van het plangebied. Wel kan in dit verband worden aangegeven dat de belangrijke waarde in dit gedeelte van het plangebied (het waterwingebied), een planologische bescherming heeft en houdt tot op het moment dat het plangebied geen deel meer uitmaakt van het waterwingebied en/of de WML toestemming verleent voor bebouwing.

Provinciale Woonvisie

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2010). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies loopt momenteel af. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolopvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg. Parallel hieraan vindt in de acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.

Lange termijn visie

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: "Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar)." Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Korte termijn visie

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De bestaande woningvoorraad voldoet, mede gezien de demografische ontwikkelingen, deels niet meer aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

De Regio's

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 af; Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden.

Zuid-Limburg

De afgelopen tien jaar krimpt de regio al. Dit zet zich verder door. Telt de regio nu (2010) bijna 608.000 inwoners, in 2030 zijn dat er volgens de prognose (Progneff 2010) nog maar 534.000. Een afname met 74.000, ofwel circa 12%. De piek in het huishoudensaantal is bijna bereikt en zal in 2013 liggen op ruim 285.000 huishoudens. Daarna zet zich een gestage daling in. In 2030 zullen er ruim 268.000 huishoudens zijn. Dat is 17.000 huishoudens minder dan in 2010 (6%). Daarna zal de daling van het aantal huishoudens versneld doorzetten. 55-Plus huishoudens zijn en blijven lange tijd de groeiende doelgroep. In 2030 is 55% van de huishoudens jonger dan 55 jaar en circa 15% is 75-plus. De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. Naast overschotten in de huursector – die reeds lange tijd werden voorzien – blijkt nu ook de koopsector nadrukkelijk de effecten van krimp en mismatch tussen woning en woonwens te gaan merken.

Er is een toenemend besef dat de (minimale) beschikbare plancapaciteit ten dienste staat van transformatie van de woningvoorraad en niet of nauwelijks voor de (wederom) minimale kwantitatieve additionele behoefte, dat de feitelijke sloop- en transformatieambities moeten worden opgeschroefd en dat er letterlijk veel (groene) ruimte kan gaan ontstaan in de regio. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden. Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave. Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, en buiten de Rijksbufferzone, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja, mits'-beleid en in de Rijksbufferzone een 'nee, tenzij'.

Het gemiddelde beeld dat zou ontstaan door Zuid-Limburg als één woningmarkt te behandelen, doet geen recht aan de werkelijkheid. Twee bouwen, één slopen mag voor Zuid-Limburg als geheel gemiddeld gelden, maar komt zeker niet overeen met de werkelijkheid. De verscheidenheid van de regio's maakt het noodzakelijk om voor Zuid-Limburg te erkennen dat we met drie woningmarkten te maken hebben, met elk een eigen opgave.

Woonregio Maastricht Mergelland

Deze woonregio bestaat uit de gemeenten Maastricht, Meerssen, Eijsden, Margraten (thans Eijsden-Margraten), Valkenburg, Gulpen-Wittem en Vaals.

Kwalitatieve opgave

De doelstelling van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad heeft de regio in de periode van de regionale woonvisie 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van deze hoofddoelstelling ook voor de toekomst, welke alleen verwezenlijkt kan worden met bindende regionale afspraken.

Uit recent regionaal onderzoek komt naar voren dat in de regio met name in de stedelijke milieus (de stad Maastricht en gedeelten van de (voormalige) gemeente(n) Eijsden en Meerssen die onder deze invloed staan) nog sprake is van een toename van de woningbehoefte. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, incl. grote delen van de (voormalige) gemeente(n) Eijsden en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte.

Kwantitatieve opgave

Met dien verstande dat voor deze regio de prognoses een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte laten zien (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van ca. 300 woningen), staat deze regio voor dezelfde opgave als de regio Westelijke Mijnstreek. Dit zou betekenen dat ook hier het adagium één erbij = één eraf zou moeten gelden. De provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie serieus rekening mee te houden. De gemeente Maastricht heeft haar woningbouwprogramma reeds d.d. 24.11.2009 vastgelegd in het 'Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)', dat verder in subparagraaf 2.3.2 wordt besproken. In dit programma is terdege rekening gehouden met de demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen in Maastricht en in de omliggende regio; dit heeft geleid tot een aanzienlijke afname van het aantal te bouwen woningen ten opzichte van eerder vastgestelde woningbouw aantallen. Daarnaast is in dit programma een aantal brandpunten onderscheiden waarop de woningbouwontwikkeling zich zal toespitsen.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota 'Plaats voor water' uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee 'watertoetsloketten' opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is voorzien in een watertoets als onderdeel van een waterparagraaf. Hiertoe wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Algemeen ruimtelijk gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008

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

Uit de omgevingsanalyse die ten behoeve van deze Stadsvisie is uitgevoerd, blijkt dat de ontwikkelingsgeschiedenis van Maastricht een unieke en sterke stad heeft voortgebracht. Een bont geheel van historische, economische en demografische ontwikkelingen als een samenhangend 'mozaïek'. Een stad die verkeerde ruimtelijke ontwikkelingen bespaard is gebleven. Veel oude gebouwen zijn in een prachtig historisch centrum bewaard met als kalme open ruimte de rivier de Maas. De economische opbloei heeft een stad opgeleverd die rijk is aan moderne gebouwen en bruggen, goed ingerichte en onderhouden buitenruimten, kunst en cultuur en uitgaansmogelijkheden. Maastricht is schoon, heel en behoorlijk veilig. Het kernwinkelgebied heeft allure, de voorzieningen voor miljoenen bezoekers en congresgangers zijn van hoog niveau. De stad beschikt over uitgebreide onderwijsmogelijkheden en kenniscentra. De omwenteling naar een kennis- en diensteneconomie is volop bezig. De stad is standvastig en flexibel, het hart blijft en de buitenkant verandert en past zich aan. Maastricht heeft een groot opnemend vermogen ontwikkeld. Dat uit zich in de acceptatie van nieuwe bewoners, de duizenden studenten en de miljoenen bezoekers die naar Maastricht komen. Ook het (ver)bindend vermogen van de stad is sterk ontwikkeld. Dat is te herleiden uit de stevige verenigingsstructuren, de vele PPS-constructies die zijn ontstaan vanuit een betrouwbare en consistente bestuurscultuur en aan de vele Maastrichtenaren die trots zijn op hun stad en er vaak op latere leeftijd weer naar terugkeren. Deze vermogens leiden tot een tolerante en een talentrijke leefomgeving.

Daartegenover staat dat juist de zeer sterke stadscultuur ('de Mestreechter Geis') soms beperkend werkt voor andersdenkenden en de tolerantie het karakter heeft van een zekere braafheid. De binding is te weinig naar buiten gericht. Er wordt te weinig actief op (Eu-)regionale schaal samengewerkt. Maastricht raakt op drie terreinen bekneld. De omgevingsanalyse laat zien dat de sociale samenstelling van de bevolking tot een beknutting van de ontwikkelingsmogelijkheden kan leiden. Vergrijzing en ontgroening leiden tot afname van het sociaal-economische aanpassingsvermogen van de stad. Het vrij lage beschikbare opleidingsniveau vraagt om instroom van nieuwe, jonge, hoog opgeleide en ambitieuze talenten die hun bijdrage aan de stad leveren. Daarnaast werken de harde fysieke grenzen van het dal en de nationale grenzen belemmerend. Er is vraag naar vele soorten woningen en de burgers stellen steeds hogere eisen aan leefbaarheid en veiligheid. Tenslotte leidt op economisch terrein beknelling van het innovatief vermogen en het gebrek aan ondernemerschap tot een mogelijke achilleshiel voor economische versterking van de stad.

Voor dit bestemmingsplan biedt de Stadsvisie een aantal aanknopingspunten. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, is de ontwikkeling van het woongebied Ambyerveld een plan dat passend is binnen speerpunten 7 en 8.

Speerpunt 7: "Versterking en behoud van leefbare buurten"

De gemeente moet er voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel,

schon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen. Hierbij wordt de bestaande woningbehoefte in acht genomen met een wachtlijst van twintigduizend woningzoekenden in het lagere huur- en koopsegment. Daarbij is kwaliteit opnieuw het uitgangspunt. Voor een binding op wijkniveau dienen 'pitten' te worden aangewezen. Pitten zijn plaatsen waar sociale en mogelijk economische functies op wijkniveau worden geconcentreerd. Deze 'pitten' liggen bij voorkeur op plaatsen die van oudsher als zodanig functioneren, zoals bestaande wijkcentra en oude dorpskernen. Door schaalvergroting kunnen niet alle buurtcentra volledig gehandhaafd worden. In ieder geval moeten de 'pitten' op een veilige loop- en fietsafstand binnen de wijk liggen. De stad is gegroeid in wisselwerking met het omringend landschap. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn sporen van het landschap terug te vinden en in het landschap de relictten van de eeuwenoude vestingwerken. Mede door de ligging aan de rivier en het smalle Maasdal kan het omringende landschap op tal van plaatsen tot diep in de stad doordringen en is het bijna overal voelbaar aanwezig. De groenstructuur van lanen, parken en vestingwerken is nauw verweven met het recreatieve netwerk van pleinen en straatjes in de oude binnenstad en vormt een wezenlijk onderdeel van de historisch gegroeide ruimtelijke en sociale structuur.

In het nieuwe woongebied Ambyerveld wordt een (zeer) hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte nagestreefd, die goed is afgestemd op de sfeer van het aangrenzende buitengebied. Er worden vrijstaande woningen gerealiseerd op ruime kavels met diepe tuinen. Daarnaast wordt de bestaande hagenstructuur als uitgangspunt genomen voor de verdere ontwikkeling en verfijning van de groenstructuur. Deze kwaliteitsimpuls is vastgelegd in het 'beeldkwaliteitplan Ambyerveld', dat deel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan. In dit plangebied is sprake van toevoeging van een nieuw, excellent woonmilieu aan de stad. Deze woonbuurt grenst bovendien direct aan de bestaande wijk Amby, waardoor de al bestaande goede voorzieningstructuur van Amby verder kan worden versterkt.

Speerpunt 8: "Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit":

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal. Maastricht is een compacte stad. De stad is gegroeid en heeft zich steeds weten te voegen naar het landschap. Die groei heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden binnen de eigen stadsgrenzen. Hierdoor is de stad compact en vitaal gebleven en konden kwalitatief hoogwaardige landschappen worden bewaard. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Het uitgangspunt van een 'compacte stad in een weids landschap' is bij de ontwikkeling van Ambyerveld wederom als leidraad gebruikt. De woningbouw vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied van Maastricht. Ook nu voegt de stad zich, via de gekozen ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling, naar het landschap door een afnemende bouwdichtheid in de richting van het buitengebied. Juist op deze plek is dat van groot belang aangezien Ambyerveld op de definitieve (oostelijke) grens ligt tussen stad en platteland. Met deze woningbouwlocatie, bestemd voor woningen in het dure segment, wordt bovendien de concurrentiepositie van de stad versterkt omdat een nieuw en hoogwaardig woonmilieu wordt toegevoegd aan de rand van het buitengebied.

Hiermee wordt een nieuwe mogelijkheid gecreëerd om nieuwe inwoners naar de stad te halen en huidige inwoners (doorstromers) te behouden voor de stad.

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

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 ieder jaar gestegen, van 117.998 per 1 januari 2008 tot ruim 121.000 op 1 januari 2012 (red.)*).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad

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

2. Maastricht internationale kennisstad

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

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeerolie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het ‘werk’ in belangrijke mate het ‘wonen’ volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het ‘leefmilieu’ van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote ‘buitenlandse’ kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg. Het voorliggende ontwikkelingsplan Ambyerveld past binnen de uitgangspunten van de Stadsvisie 2030.

2.3.2 Sectoraal gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)

In haar vergadering d.d. 24.11.2009 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren na 2014 nader worden bepaald, onder andere op basis van dan bekende inzichten over vraag en aanbod op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma is te beschouwen als de invulling van de strategie Maastricht 'Woonstad' uit de eerder besproken geactualiseerde Stadsvisie, rekening houdend met woningmarktontwikkelingen op zowel korte als lange termijn. Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (cultuurstad, kennisstad en woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten. Belangrijke impulsen voor de 'woonstad' liggen vooral in de verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het centrumstedelijke (binnen de singels, veel gestapeld), het stedelijke (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het randstedelijke (grenzend aan buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Deze woonmilieus dienen niet alleen in de veranderende woonbehoefte van de huidige burgers te voorzien. Ook is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te bieden voor de nieuwe creatieve, artistieke en kenniswerkers die Maastricht als kennisstad en cultuurstad aantrekt.

Het aantal bouwplannen dat nu in de pijplijn zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is veel te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief), locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdwegeninfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noord-Oost, Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Daarnaast (voor ontwikkelingen buiten deze brandpunten) is in het Woningbouwprogramma een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De belangrijkste punten zijn:

1. Sturen op migratie; de gemeente richt zich -conform de Stadsvisie- primair op het vasthouden en van gezinnen en het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleide kenniswerkers en mensen die actief zijn in de creatieve industrie. Ingeschat wordt dat dit kan leiden tot een meerjarig structureel migratieoverschot van circa 50 huishoudens per jaar. De netto uitbreidingsbehoefte wordt daarmee positief en kan worden bepaald op 125 woningen per jaar voor de periode tot 2020.

2. Netto/bruto uitbreiding woningvoorraad; dit kwantitatieve aantal woningen heeft alleen betrekking op de netto uitbreiding. De bruto productie is afhankelijk van de mogelijkheden om woningen in de bestaande voorraad om te vormen door sloop en samenvoeging. De gemeente zet de 'saldo o-benadering' (grofweg één woning bouwen betekent één woning slopen, c.q. twee woningen samenvoegen tot één grotere woning) wel in als beleidsdoel, maar niet als beleidsinstrument.

3. Ruimte voor kleine particuliere initiatieven; van het programma wordt 10% afgezonderd voor kleinere particuliere initiatieven, variërend van individuele bouwers tot kleine projecten van kleinere projectontwikkelaars en beleggers. Dit biedt ook de ruimte om op kleine "rotte plekken" in de stad kleinschalige woningbouw mogelijk te maken. Met andere woorden: 83% van het programma wordt belegd met plannen en de resterende 10% wordt gereserveerd om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De grens van een klein plan wordt gelegd bij 10 woningen. Het gaat hierbij om een netto aantal. Dit biedt ook ruimte voor wat grotere plannen onder de voorwaarde dat initiatiefnemers ook -door sloop en/of samenvoeging- bestaande woningen onttrekken, waardoor zij netto onder de gestelde grens van 10 woningen komen. Dit in combinatie met de eis dat nieuwe plannen ook moeten bijdragen aan het "opruimen" van slechte woningen.

4. Verdeling over de woonmilieus; de jaarlijkse netto uitbreiding van 125 woningen wordt, op basis van de berekende behoefte, gelijkelijk verdeeld worden over enerzijds groenstedelijke woonmilieus en anderzijds

stedelijke woonmilieus. Het onderscheid tussen beide milieus is te baseren op de woonmilieubeelden uit de nota "Wonen in beweging" (stadsrand-, villa-, parkwijk(+)- en dorpsmilieu horen tot de categorie groenstedelijk; centrumstedelijk en stedelijk horen tot de categorie stedelijke woonmilieus; de begrenzingen op de kaart zijn daarbij als indicatief te beschouwen). Het stedelijk woonmilieu wordt verder onderverdeeld in centrumstedelijk en stedelijk. Het programma voor stedelijke woonmilieus wordt gelijkmatig over beide groepen verdeeld. Verdeling van het programma over groenstedelijk-stedelijk-centrumstedelijk is daarmee 50-25-25.

5. Gestapeld versus grondgebonden: stedelijk gezien is de gewenste verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen 50%-50%. Hiervan kan maximaal plus of min 10% van worden afgeweken. In de groenstedelijke woonmilieus is gestapeld bouwen alleen aan de orde als dit specifiek noodzakelijk is vanuit de woonwensen van de doelgroep. Basislijn is: grondgebonden bouwen in diverse verschijningsvormen. In de stedelijke woonmilieus wordt van marktpartijen verwacht dat zij voldoende ruimte geven voor grondgebonden stadswoningen. Als indicatie geldt voor de centrumstedelijke milieus een verdeling van 75% gestapeld en 25% grondgebonden, in stedelijke milieus 25% gestapeld en 75% grondgebonden.

6. Uitzonderingen op het programma; er zijn drie groepen die uitgezonderd zijn van de woningbouwprogrammering: het "topsegment" (koop-gestapeld > € 400.000, koop-grondgebonden > € 500.000, huur-gestapeld > € 1.300/mnd en huur-grondgebonden > € 2.000/mnd), studentenhuysvesting en vervolghuysvesting specifieke doelgroepen. De binnen deze uitzonderingen te realiseren woningen vallen niet binnen het afgegeven programma.

De maximaal 79 vrije sector woningen die op basis van dit bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd zijn alle bestemd voor de prijs categorie > € 400.000 (koop-gestapeld) of > € 500.000 (koop-grondgebonden), waardoor deze niet meetellen bij woningaantallen van de stedelijke programmering. De woningbouwprogrammering wordt door dit plan derhalve niet beïnvloed.

Nota 'Wonen in beweging'

Op het gebied van woonmilieus is de beleidsnota "Wonen in beweging" (vastgesteld door de raad d.d. 20 mei 2003) het uitgangspunt. Deze nota gaat hoofdzakelijk uit van kwalitatieve aspecten van het woningbouwvraagstuk. Niet alleen de woning moet daarbij kwalitatief aan de eisen voldoen, ook dient deze te worden gerealiseerd in een aantrekkelijke buurt met een eigen karakter. Deze kwaliteit staat in enkele delen van de stad onder druk en indien er niets gebeurt is het de verwachting dat het verschil tussen gewenste en bestaande kwaliteit in de toekomst alleen maar groter wordt. Kwaliteit van wonen laat zich met behulp van woonmilieus vertalen in concrete maatregelen voor de woningtypering en de inrichting van de woonomgeving. Fysieke, sociale, en functionele kenmerken zijn hiermee goed met elkaar in verband te brengen. In de nota worden zeven woonmilieus geïntroduceerd: centrumstedelijk, stedelijk, tuindorp-, parkwijk-, dorps-, stadsrand- en villamilieu. Er zijn op basis van analyses sterke en zwakke kanten van verschillende woonmilieus aangegeven.

De nota beschrijft op hoofdlijnen een ontwikkelingsbeeld voor het wonen in de verschillende wijken van Maastricht aan de hand van een beschrijving van de verschillende woonmilieus. De nota heeft daarmee een belangrijke bouwsteen gevormd voor de in de vorige subparagraaf beschreven Stadsvisie. Het in de nota beschreven ontwikkelingsbeeld zal tevens als referentie dienen voor de toekomstige kwaliteitsverbetering van bestaande buurten en nieuwbouwlocaties en daarmee als kader voor de uitwerking van het thema wonen in de verschillende buurtontwikkelingsplannen (BOP) van de gemeente Maastricht.

Het plangebied is in de 'situatie 2000' nog niet benoemd in de Nota 'Wonen in beweging'. Het overige deel van de wijk Amby heeft een samenstelling van de milieus 'dorps' en 'stadsrand' meegekregen. Het dorpse woonmilieu kenmerkt zich door een sterk verenigingsleven en een hechte sociale binding met de wijk en de dorpsgemeenschap. Ze bestaat uit kernen met een waardevolle cultuurhistorische structuur, overwegend laagbouw (maximaal 3 lagen) en organisch gegroeide functiemenging in de nabijheid van voorzieningen. Qua complexiteit (mate van functiemenging en diversiteit aan functies) lijkt het dorpse milieu op het centrumstedelijk milieu; het dorpse milieu is echter kleinschalig in tegenstelling tot het grootschalige karakter van het centrumstedelijk woonmilieu. Het milieu 'stadsrand' bestaat overwegend uit laagbouw in relatief lage dichtheid. De nadruk ligt op privé groen en parkeren op of in directe nabijheid van eigen terrein. Eventuele stapeling is er alleen in de nabijheid van voorzieningen. De functiemenging is beperkt, voorzieningen zijn geconcentreerd in buurt- en wijkcentra.

Het nieuwbouwgebied 'Ambyerveld' is in het toekomstbeeld aangeduid als het woonmilieu 'villa's'. Kenmerkend voor het villamilieu is een (zeer) ruim opgezet laagbouwmilieu met ruime kavels en privé groen, parkeren op eigen terrein en het vrijwel afwezig zijn van voorzieningen. De functiemenging is dan ook zeer beperkt. De bevolkingsopbouw is homogeen, zowel op wijk- als op bouwblokniveau. De sociale cohesie is relatief gering (anoniem wonen). Dit woonmilieu is aantrekkelijk voor woningzoekenden met een hoger inkomen die op zoek zijn naar status en ruim wonen. Dit woonmilieu wordt op dit moment alleen in een beperkte strook in het zuiden van Maastricht aangetroffen.

Het met het voorliggende bouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan de planologisch-juridische basis vormt, wordt een villamilieu gerealiseerd dat slechts op beperkte schaal aanwezig is in Maastricht. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de nota 'Wonen in beweging' en leidt tot een verruiming en versterking van het woningaanbod in het hogere segment van de Maastrichtse woningmarkt.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

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

Algemeen

Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

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

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

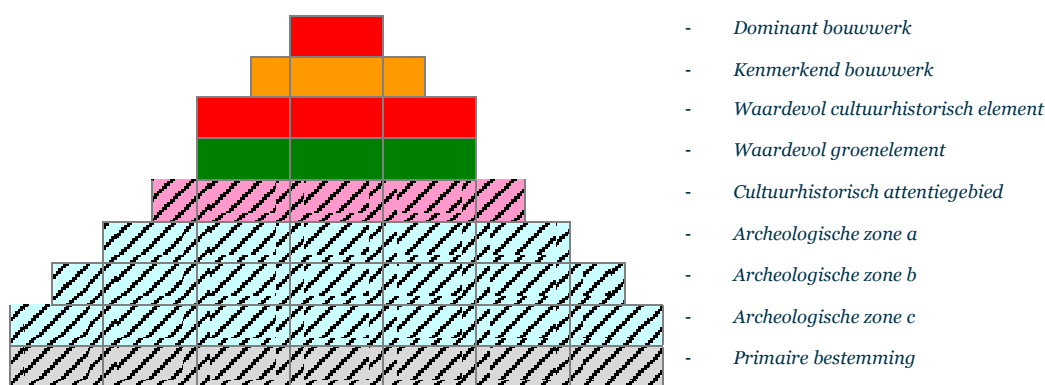
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling.
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

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

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

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

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



Plangebied

De beschrijving van de voorkomende onderdelen van het Maastrichts Planologisch Erfgoed in het voorliggende plangebied is besproken in paragraaf 3.2 van deze toelichting. Deze waarden zijn middels de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' van een planologische bescherming voorzien.

Fietsplan Maastricht (2009)

Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen die een fietsaanlokkende werking hebben en een omvangrijk potentieel aan fietsers. De gemeente ziet volop kansen om het fietsgebruik in de gemeente de komende jaren te vergroten. Kansen, die alleen benut kunnen worden als voldaan wordt aan een verbetering van de veiligheid voor fietsers en een comfortabel, aantrekkelijk, samenhangend en direct netwerk wordt gerealiseerd. Het Bestuursakkoord geeft invulling aan de ambitie voor het langzaam verkeer in de stad: "ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser." Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routing. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Ook andere beleidsnota's gaan in op het fietsgebruik in de stad, zoals de Structuur- en Mobiliteitsbeeld, het Luchtkwaliteitplan en het Nota lokaal gezondheidsbeleid.

Om het fietsgebruik te bevorderen en knelpunten te slechten is het Fietsplan Maastricht opgesteld. In het plan worden de knelpunten geanalyseerd in het fietsnetwerk en zijn in de uitvoeringsparagraaf maatregelen opgenomen voor de korte, middellange en lange termijn. Grotere projecten, zoals de A2-ondertunneling, zorgen voor het opheffen van belangrijke barrières in het fietsnetwerk. Er wordt daarnaast ook een groot aantal andere maatregelen voorgesteld die hoofdzakelijk bestaan uit het verbeteren van de veiligheid (ontvlechten van

verkeersstromen door o.a. gescheiden fietspaden), het inkorten van fietsroutes naar het centrum, het verbeteren van de kwaliteit van fietspaden en het versterken van fietsroutes door kleine aanpassingen ten aanzien van de begaanbaarheid en het comfort. Vele van deze maatregelen kunnen al worden gerealiseerd binnen de bestaande juridische regelingen van verkeersbestemmingen. Het Fietsplan Maastricht kent voor het plangebied geen specifieke uitgangspunten (dat wil zeggen dat het plangebied niet als concreet project is aangeduid).

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

De tot voor kort gehanteerde Maastrichtse parkeernormen stammen uit de Nota Locatiebeleid uit 1996. De laatste jaren zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan waar binnen de kaders van het vigerende plan geen antwoorden op te geven zijn. Deels komt dit voort uit veranderingen in het Rijksbeleid, deels uit de invoering van het vigerende beleid. Met de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit zijn de beleidskaders op Rijksniveau veranderd. Om die reden is het Beleidsplan Parkeren opgesteld in 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en –regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd.

In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds 1 juni 2011. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Waar bouwmogelijkheden zijn is in de regels verwezen naar de normering, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Voor het plangebied geldt conform de Nota parkeernormen 2011 (nieuwbouwwoningen met een groter netto-vloeroppervlak dan 90 m² in zone C) een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning (afgerond twee parkeerplaatsen per woning). Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP)

Een van de kerntaken van de gemeente Maastricht is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met dit NMP wil Maastricht deze taak een nieuwe krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

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

In de afgelopen tien jaar is veel ervaring opgedaan met de vijf strategielijnen. Inmiddels wordt het gedachtegoed van het NMP 2030, dat dateert uit 2001, opgenomen en verder uitgebouwd in het nieuwe structuurplan voor Maastricht. In het NMP 2030 wordt Amby beschouwd als een wijk met een groen karakter en een relatief lage woningdichtheid. De hoofdfunctie is wonen. De functie kan gemengd zijn met kleinschalige bedrijvigheid met beperkte milieubelasting of bedrijvigheid die ondersteunend is aan de woonfunctie. De gebruiksintensiteit is relatief laag. De dichtheid is laag en de woningen zijn overwegend grondgebonden. De opzet van de woonwijk is ruim en groen. Deze kenschets is eveneens van toepassing op het nieuwbouwplan Ambyerveld.

Bodembeheerplan Maastricht (2007)

Het Bodembeheerplan Maastricht maakt deel uit van een algemeen bodembeleidskader: het Beleidskader Bodem. Inmiddels wordt gewerkt aan de Nota Bodembeheer die het bodembeheerplan Maastricht en Belvédère gaat vervangen. Dit zal naar verwachting medio 2012 het geval zijn. De Nota Bodembeheer vormt de voortzetting van het bestaande beleid. De normering is hierbij geactualiseerd.

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het

Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

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

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwaanvraag worden getoetst. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vaststellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid

ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur en Milieuplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid. Voor een verdere beschrijving van de akoestische situatie in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Daarnaast lijkt de GSM zijn langste tijd te hebben gehad. UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) doet zijn intrede. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Dit vraagt om een vergelijkbare aanpak als de nota Welstand Transparant. Immers ook hier zijn de welstandscriteria afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

- a. historische gebieden (H1 t/m H3);
- b. woongebieden (W1 t/m W10);
- c. bedrijfsterreinen (B1 t/m B4);
- d. buitengebieden (G1 t/m G4);
- e. bijzondere bebouwing (T1 t/m T4).

Op de kaart behorende bij de UMTS Nota 2009 is voor de hele gemeente aangegeven in welke gebieden welke masten kunnen worden geplaatst. Het voorliggende plangebied kan worden ondergebracht in de categorie "Buitengebied" (categorie D). Voor woongebieden van deze orde gelden de volgende criteria:

- opzetmasten toegestaan onder voorwaarden;
- geen solitaire masten toegestaan.

In de juridische regeling van het bestemmingsplan is de oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten uitgesloten. Er is wel een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van nieuwe masten. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van deze strekking kan een afweging worden gemaakt op basis van de UMTS Nota 2009.

Luchtkwaliteitplan Maastricht

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete

maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten. Voor een verdere beschrijving van de luchtkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater. Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat 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 geïnfilteerd 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.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting. In het bestemmingsplan is het aspect water zoveel mogelijk meegenomen. Dat wil zeggen dat in de juridische regeling in alle bestemmingen waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie- of retentievoorzieningen mogelijk worden gemaakt teneinde tegemoet te komen aan de doelstellingen van het Waterplan.

Bomenplan (Bomen in beeld)

De gemeente Maastricht hanteert sinds 1999 de Bomennota (*Bomen in beeld – beleidsnota over de bomen in Maastricht*). Het doel van de Bomennota is:

- inzicht geven in de actuele situatie van het bomenbestand en aangeven welke inspanningen en maatregelen nodig zijn voor een duurzaam beheer en onderhoud van structuur- en/of beeldbepalende boombeplantingen;
- aan de hand van een ruimtelijke visie op hoofdlijnen een beleidskader voor de bomen vaststellen waarin staat aangegeven welk bomenbeeld in de toekomst wordt nagestreefd. Dit toekomstbeeld is richtinggevend voor planning, ontwerp, onderhoud en beheer van bomen in Maastricht;
- aan de hand van een bomenplan voorstellen doen voor de oplossing van bestaande knelpunten met bomen in Maastricht. Een selectie van deze voorstellen vormt een activiteitenlijst. Deze lijst geeft uitwerking aan het nieuwe bomenbeleid.

De Bomennota kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

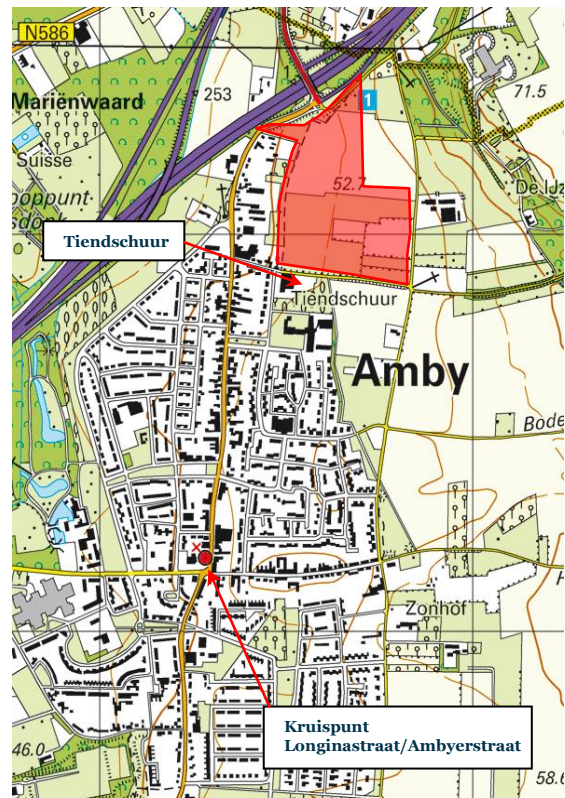
Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Algemene gebiedsbeschrijving

De wijk Amby is gelegen in het noordoosten van Maastricht, op het middenterras van het Maasdal. Amby is ontstaan op een plaats waar de route door het Maasdal werd gekruist door één van de landwegen die vanuit het hoogterras van het Heuvelland afdaalden naar de Maas (ter plaatse van het huidige kruispunt Longinastraat/Ambyerstraat Noord).

Vanaf 1945 is het dorp sterk uitgebreid waarbij achtereenvolgens de kwadranten ten noordwesten en noordoosten van het kruispunt zijn bebouwd. Later zijn het zuidoostelijke en zuidwestelijke kwadrant gerealiseerd. De nieuwe woonwijk Ambyerveld zal, in samenhang met het thans in aanleg zijnde woongebied Hagerhof en de herontwikkeling van verzorgingstehuis Achter de Hoven het noordoostelijke kwadrant van Amby vervolmaken. De monumentale hoeve 'Tiendschuur' is ten zuidwesten van het plangebied gelegen en vormt de historische koppeling tussen Ambyerveld en het overige deel van de wijk.

Op het nevenstaande topografische kaartje van Amby is de ligging van het plangebied ten opzichte van de bestaande delen van Amby aangegeven.



Aan de oostzijde van het plangebied vormt de Molenweg de harde begrenzing tussen het stedelijk gebied van Maastricht en het Heuvelland. Door deze, ook beleidsmatig, harde grens ontstaat de mogelijkheid om aan deze zijde van het plangebied een wervend woonmilieu te creëren met openheid in de vorm van het uitzicht op het onbebouwde Plateau van Margraten als belangrijke kwaliteit. Het plangebied is één van de laatste plekken aan deze oostelijke stadsgrens die nog onbebouwd is. De onderstaande foto's geven een impressie van deze zijde van het plangebied:



Foto: Molenweg, oostgrens plangebied



Uitzicht vanaf Molenweg op Heuvelland

Aan de overzijde van de Molenweg is een stoeterij ('de Molenweg') gelegen, waarvan de geurcontour niet tot in het plangebied reikt. De Molenweg zelf is niet toegankelijk voor autoverkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer; van deze weg wordt intensief gebruik gemaakt door fietsers, voetgangers, ruiters en sporters.

Het oostelijke deel van de Hagenstraat vormt de zuidgrens van het plangebied. Deze is voor autoverkeer toegankelijk vanuit de westzijde van de Hagenstraat (geen vrachtverkeer toegestaan). Nabij de kruising met het Hagenpad is de eerder genoemde monumentale Tiendschuur gelegen. De hoogte van bestaande bebouwing aan de Hagenstraat varieert van één tot drie bouwlagen met of zonder kapconstructie.



Hagenstraat



Zuidelijk deel plangebied met zicht op Tiendschuur

Het huidige verloop van het Hagenpad vormt de westelijke begrenzing van het plangebied en tevens de overgang naar de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Ambyerstraat-Noord. In deze langgerekte achtertuinen zijn, naast reguliere bijgebouwen ook bedrijfsloodsen en opslagloodsen gelegen. De bebouwingshoogte bedraagt hier één tot twee bouwlagen. De bestaande bebouwing is op relatief grote afstand van de westelijke plangrens gelegen.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn de autosnelwegen A79 en A2 gelegen, die zullen worden verknoopt in het kader van de planontwikkeling 'De Groene Loper voor Maastricht' (ondertunneling A2). Het plangebied wordt van de autosnelweg A79 gescheiden door beplanting, bomenrijen en groene bermen behorende bij de Ambyerstraat-Noord en de IJzerenkuilenweg.

Het plangebied zelf bestaat thans uit weiland dat wordt begraasd door koeien en paarden; het wordt afwisselend omzoomd door hekwerken, weilandafrasteringen, lage en hoge opgaande beplanting en bomen.



Zicht op plangebied (weiland)



Afrasteringen, lage en hoge opgaande beplanting aan randen

3.2 Archeologische waarden

Het fysieke landschap van het voorliggende plangebied geeft bruikbare indicaties over de bewoningsgeschiedenis, het archeologische potentieel alsmede de mate van gaafheid en conservering van archeologische vindplaatsen. In het rapport 'Ambyerveld, Cultuurwaardenonderzoek, Deelrapport Archeologie' van de gemeente Maastricht (d.d. maart 2012, dat als separate bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd) is de archeologische waarde van het plangebied uitvoerig beschreven. Hierin is onder meer een karakterisering van de geologie, geomorfologie en de verschillende soorten bodems binnen het bestemmingsplan Ambyerveld opgenomen. Voor inhoudelijke informatie hieromtrent wordt verwezen naar dit rapport.

Maastrichts Planologisch Erfgoed

Binnen het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische waarden wordt een indeling in drie zones gehanteerd en gerelateerd hieraan verschillende kwantitatieve ondergrenzen voor behoud *in situ* (conform het Verdrag van Valletta (Malta) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)) en de verplichting voor verkennend, karterend, waarderend en/of preventief archeologisch onderzoek in de vorm van definitieve opgravingen. Specifiek zijn deze kwantitatieve ondergrenzen: (1) zone A – zogenaamde 'zero-tolerance-zone'; (2) zone B – geen archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 m²; (3) zone C – geen onderzoek bij ingrepen kleiner dan 2.500 m². Onderzoek naar de Maastrichtse situatie wijst uit dat de toepassing van dergelijke kwantitatieve ondergrenzen voor archeologische verplichtingen ertoe leidt dat slechts 10% van het totaal aantal vergunningen onderzoeksplichtig is en dat dan toch 85% van het te verstoren oppervlak onderzocht wordt. Dit toont aan dat het vigerende gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologische waarden weloverwogen tot stand is gekomen, waarbij rekening is gehouden met zowel het wetenschappelijk belang, de maatschappelijke acceptatie als bestuurlijke verantwoordelijkheden in het kader van de omgang met archeologische waarden. Op het bestemmingsplan Ambyerveld zijn in principe de regels van de zones A en C van toepassing.

Archeologische zones

Binnen zone A is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld. Binnen deze 'zero-tolerance-zone' zijn alle bodemingrepen onderzoeksplichtig. De enig toegestane uitzondering betreft zones binnen het plangebied, waarvoor is vastgesteld dat de archeologisch waardevolle ondergrond volledig is verstoord bij het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan. Zone A is gelegen binnen een diameter van 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relictten.

Binnen zone C is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld en de ingreep gelijk is aan of groter dan 2.500 m². Zone C betreft gebieden die buiten een straal van 50 meter rond archeologische vindplaatsen vallen, en buiten AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde' alsmede historische dorpskernen en historische relictten.

Toepasselijkheid binnen het voorliggende plangebied

Het onderhavige plangebied is de afgelopen jaren archeologisch zeer intensief onderzocht. De afronding van deze onderzoeken is nagenoeg volbracht. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan Ambyerveld zullen de archeologische onderzoekswerkzaamheden door het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) worden afgesloten. De waardevolle archeologische waarden in het gebied zijn *in situ* dan wel via opgravingen veiliggesteld en bebouwing van het gebied zal derhalve geen verstoring meer op kunnen leveren van archeologisch belangwekkend materiaal. Het opnemen van de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' is hierdoor niet meer opportuun; deze zal, bij uitzondering op het vigerende gemeentelijk beleid, geen onderdeel uitmaken van de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

4.1 Programma

Het plangebied heeft een plancapaciteit van maximaal 79 vrije sectorwoningen en is, volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma, aangewezen voor het duurdere koopsegment. De woningen worden in verschillende typen gerealiseerd. Er zullen 37 vrije sector bouwkavels worden bebouwd conform het principe van particulier opdrachtgeverschap. Van deze kavels zullen er 35 door de gemeente conform het reglement van loting verkocht worden, twee kavels dienen als ruilobject voor grondaankopen, die binnen Ambyerveld hebben plaatsgevonden. Door Nouvelle Ontwikkeling BV zullen verder 22 woningen volgens het principe “consument gericht bouwen” worden gerealiseerd. De ontwikkeling van twee appartementengebouwen in landhuisstijl zal allereerst conform particulier opdrachtgeverschap worden uitgezet. Mocht evenwel geen interesse hiertoe bestaan dan zal deze ontwikkeling en realisatie door de gemeente openbaar worden aanbesteed (met respectievelijk maximaal 7 en 5 appartementen per appartementengebouwen en een optioneel appartementengebouw voor maximaal 8 wooneenheden of één vrijstaande woning dat alleen via een uit te werken bestemming kan worden gerealiseerd). Nouvelle Ontwikkeling BV is mede-eigenaar van ruim de helft van de benodigde percelen binnen het plangebied. Dit is de reden waarom de gemeente deze planontwikkeling samen met Nouvelle Ontwikkeling BV ter hand heeft genomen. Beide partijen zijn overeengekomen dat de gemeente alle gronden van Nouvelle Ontwikkeling BV binnen het plangebied aankoopt, waarna de gemeente de grond bouwrijp maakt en 22 bouwrijpe kavels terugverkoopt aan Nouvelle.

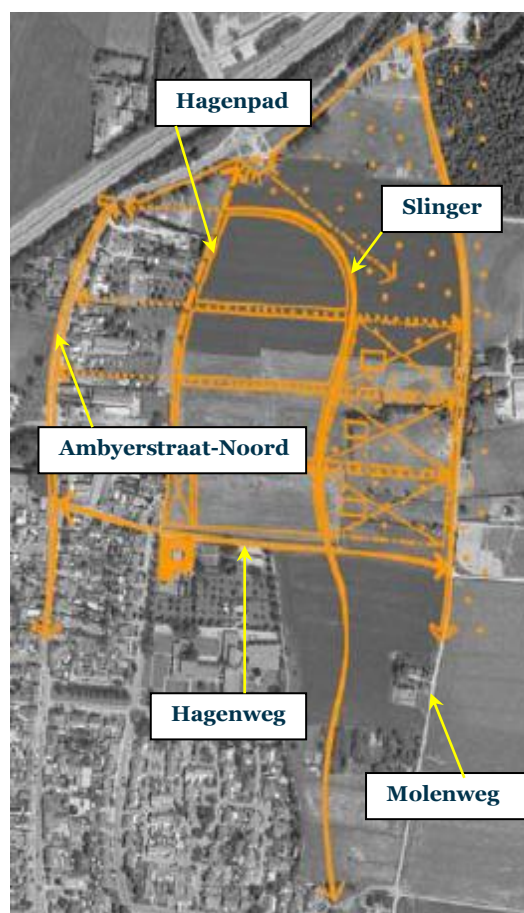
4.2 Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Door de gemeente Maastricht is een stedenbouwkundige plan opgesteld voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Ambyerveld. Uitgangspunt daarbij is dat Ambyerveld een onderdeel van Amby wordt door de aanhechting van doorgaande routes (Molenweg, Hagenstraat, Hagenpad maar ook de Ambyerstraat-Noord) en de nieuwe verbinding tussen het Hagenpad en de Hagenstraat, de ‘Slinger’ genaamd. Deze Slinger wordt de nieuwe centrale ontsluitingsweg van het woongebied. Op het nevenstaande zijn de genoemde verbindingen aangeduid.

Het plan voor Ambyerveld maakt gebruik van de aanwezige karakteristieke elementen. De monumentale Tienschuur ten zuidwesten van het plangebied en de aanwezige meidoornhagen zijn daarbij van belang. De Tienschuur gaat dienen als historische referentie met Amby en de hagen als voortzetting van de landelijke uitstraling van het woongebied.

De plangrens reikt tot aan de Molenweg, die als definitieve oostelijke begrenzing van de stad wordt gezien. Tussen de Molenweg en de Slinger ontstaat een overgangszone met vrijstaande bouwmassa's in een ruime groene setting. De overgang naar het landelijk gebied kan in deze zone zorgvuldig worden vormgegeven.



Amyerveld heeft tenslotte ook een functie in het kader van de afronding van de noordoostelijke stadsrand waarbij de presentatie naar het buitengebied een belangrijk aspect is.

Stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel

Tussen de Ambyerstraat-Noord in het westen en de Molenweg in het oosten worden dwarsverbindingen opgespannen in de vorm van dwarsstraten. Deze straten zijn gericht op het landschap en vormen de overgang van het oude dorpslint van Amby naar het buitengebied. Ten oosten van de Slinger worden de dwarsstraten als paden uitgevoerd (alleen voor langzaam verkeer) in de richting van het buitengebied.

De Hagenstraat vormt in de huidige situatie reeds één van de belangrijkste dwarsverbindingen van de Ambyerstraat naar het buitengebied. Het landelijk karakter van deze straat blijft gehandhaafd en de straat krijgt een groen profiel. Er blijft voldoende ruimte rond de monumentale Tienschuur en het kenmerkende uitzicht op het buitengebied blijft intact. Binnen dit stratenpatroon zorgt de ontsluitingsweg (de Slinger) voor een tweedeling in de structuur en voor een koppeling met de het woongebied Hagerhof aan de zuidzijde. Aan de noordzijde zal de Slinger worden voortgezet als langzaamverkeersroute en zal vervolgens aantakken op het dorpslint. Het Hagenpad vormt een verbinding tussen het noordelijkste punt van het dorpslint en de Tienschuur.

Het gebied is verdeeld in vijf deelgebieden: Slinger, Dwarsstraten, Noord-zuidwoningen, Appartementengebouwen en Voorhof Tienschuur. Deze zijn in het onderstaande stedenbouwkundige model aangeduid worden hierna kort toegelicht.



Slinger

De negen woningen langs de Slinger vormen de eigenlijke bebouwingsrand van Ambyerveld langs de overgang van stad naar landelijk gebied. Vanwege de functie van bebouwingsrand zijn de bouwregels voor de woningen aan de Slinger strakker gereguleerd dan de woningen in de dwarsstraten. Zo dient de voorgevel aan de zijde van de Slinger te worden gepositioneerd en dient de nokrichting parallel aan de voorgevel te verlopen.

De goothoogte aan de voorgevel dient overal 6 meter te bedragen; de nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter. Hierdoor ontstaat een eenduidig beeld van een bebouwingsrand die de Slinger begeleidt. Bijgebouwen mogen alleen worden gerealiseerd aan het hoofdgebouw.



Dwarsstraten

In de dwarsstraten kunnen 31 woningen iets meer individueel worden gepresenteerd. Door de verspringende rooilijnen ontstaat hier geen doorlopende wand, maar een informeel bebouwingsbeeld. De woningen worden voorzien van een diepe voortuin zodat het groen in de voortuinen mede het straatbeeld gaat bepalen. Voorgesteld wordt beplanting in de vorm van beukenhagen te gebruiken als erfafscheiding; deze versmallen het profiel, brengen rust in het straatbeeld en accentueren het groene karakter.

De goothoogte van deze woningen kan variëren van 3 tot 6 meter; de maximale nokhoogte is bepaald op 11 meter. Een bijgebouw is alleen toegestaan in de vorm van een garage, die aan het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd.



Noord-zuidwoningen

De (maximaal) twaalf noord-zuidwoningen worden in het meest noordelijke gedeelte van het plangebied gerealiseerd. Hier wordt veel vrijheid geboden ten aanzien van de te bouwen woningen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouw met aan-, uit en bijgebouwen samen) niet meer dan 375 m² mag bedragen. De richting van de voorgevellijn van de woningen is vastgelegd in de regels (een hoek van 19°).

De goothoogte van de woningen mag maximaal 6 meter bedragen, de nokhoogte bedraagt maximaal 8 meter.



Appartementengebouwen

De stadsrand is opgebouwd uit een aantal lagen. Er is, zoals aangegeven sprake van bebouwing aan de Slinger met het gezicht naar het buitengebied. Vóór deze randbebouwing worden twee 'landhuizen' gerealiseerd in de vorm van appartementengebouwen. Deze gebouwen met maximaal vijf respectievelijk zeven woningen (appartementen) hebben een nokhoogte van maximaal 11 meter bij een goothoogte van 8 meter (voorgevel) of 9 meter (achtergevel). De gebouwen worden op een ruime maat (12 meter) van de weg gerealiseerd, zodat het landelijke karakter wordt benadrukt. De gebouwen liggen ruim in het groen. Bijgebouwen mogen alleen als onderdeel van de hoofdbouwmassa worden gebouwd.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied, direct ten zuiden van de twee genoemde appartementengebouwen, kan een derde appartementengebouw worden opgericht dan wel één vrijstaande woning worden gebouwd met toepassing van de uitwerkingsplicht. Deze uitwerkingsplicht kan worden benut zodra het gebied geen deel meer uitmaakt van het waterwingebied IJzeren Kuilen en/of de Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) instemt met bebouwing van deze gronden. In de uitwerkingsregels behorende bij deze locatie zijn de randvoorwaarden voor bebouwing vastgelegd.



Voorhof Tiendschuur

Het profiel van de vier woningen aan de Hagenstraat wijkt af van dat van de dwarsstraten. Deze woningen vormen het 'gezicht' van Ambyerveld in de richting van het overige deel van Amby en liggen tegenover de Tiendschuur. Vóór de woningen ligt een brede groenstrook die in oostelijke richting doorloopt naar het buitengebied en voldoende ruimte geeft aan de Tiendschuur. Voor de woningen aan de Hagenstraat gelden nagenoeg dezelfde regels als de woningen aan de dwarsstraten. De samenhang tussen de woningen is echter groter doordat de woningen in één rooilijn worden geplaatst. De drie woningen die aan de voorruimte van de Tiendschuur zijn gesitueerd vormen eveneens meer een eenheid dan de woningen in de dwarsstraten. Er worden twee praktijkwoningen gerealiseerd, die een dubbele oriëntatie hebben op zowel de dwarsstraat of de Hagenstraat en op de 'Voorhof'. De praktijkruimte zorgt ook voor privacy in de achtertuin. de goothoogte kan variëren van 3 tot 6 meter, de maximale nokhoogte mag maximaal 11 meter bedragen.



Openbare ruimte

Ambyerveld sluit aan op het landelijk gebied aan de oostzijde van Maastricht. Belangrijke doelstellingen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zijn eenheid, samenhang en eenvoud. In het gebruik van middelen wordt de functie van de wijk als woongebied en de ligging van de wijk aan de rand van de stad benadrukt. De eisen ten aanzien van de openbare ruimte worden vastgelegd in beeldkwaliteitseisen, die worden gekoppeld aan de Welstandsnota van de gemeente Maastricht. Bij de uitvoering van het plan zullen deze als aanvullend toetsingskader wordt gebruikt.

Juridische vertaling

De ruimtelijk relevante aspecten van de hiervoor beschreven inrichting van het gebied Ambyerveld zijn in de regels bij dit bestemmingsplan vertaald in een planologisch-juridische regeling. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van deze toelichting.

4.3 Verkeer

Met het gereedkomen van Ambyerveld worden ongeveer 70 woningen toegevoegd aan het woningbestand van Amby. Het plan Ambyerveld wordt ontsloten via de Hagenstraat. Dit betekent dat deze straat voor een belangrijk deel het verkeer vanuit de nieuwe wijk moet verwerken. De geplande 70 woningen genereren een extra verkeersaanbod van ongeveer 280 motorvoertuigen per etmaal. De gevolgen voor de verkeersbelasting in de spits blijven beperkt tot circa 50 motorvoertuigen per uur. Deze aantallen zijn dermate gering dat de Hagenstraat een dergelijke belasting aan kan. Daar komt bij dat een deel van het verkeer de Hagenstraat alleen maar oversteekt om vervolgens via het vervolg van de slingerweg door Hagerhof naar het zuiden te rijden, vice versa. Het tijdelijk dan wel definitief maken van een koppeling tussen Ambyerveld en de Ambyerstraat is vanuit een oogpunt van veiligheid geen optie. Het ontsluiten van Ambyerveld aan de noordzijde via de Ambyerstraat is uitsluitend mogelijk in de binnenbocht ten noorden van de bebouwing aan de Ambyerstraat. Deze bocht is echter dermate scherp en onoverzichtelijk dat alleen al hierom dient te worden afgezien van een aansluiting op de Ambyerstraat. Ook een ontsluiting via de IJzerenkuilenweg op de Ambyerstraat is, gelet op veiligheidsaspecten, geen optie gelet op de veelheid aan verkeersbewegingen op dat punt. Bovendien wordt de kans op conflictsituaties met fietsers en bromfietzers op de druk bereden recreatieve en utilitaire fietsroute via de Molenweg/IJzerenkuilenweg groot. Tenslotte zal er als gevolg van deze ingreep een nieuwe sluiproute ontstaan in dit deel van Amby; een ontwikkeling die vanuit gemeentelijke zijde nu juist graag wordt voorkomen. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen de wijk Ambyerveld alleen aan de zuidzijde, via de aansluiting van de slingerweg op de Hagenstraat, te ontsluiten.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Kader

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.

Waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw"

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet hanteert voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende uitgangspunten:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren' en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid,

wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft wordt volstaan met het geven van een beschrijving waaraan het watersysteem in het plangebied dient te voldoen.

Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwaliteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwaliteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen.

Centraal staat dat 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 saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de landgoederenzone van water kan worden voorzien. In het binnenstedelijk gebied wordt ook ingezet op het gescheiden inzamelen van schoon en vuil water, maar anders dan in West en Oost ligt de nadruk hier op tijdelijke berging alvorens het water wordt geloosd op de Maas. Ook in dit gebied geldt de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'.

In het bestemmingsplan is het aspect water meegenomen. Dat wil zeggen dat in de juridische regeling in alle bestemmingen aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie- of retentievoorzieningen mogelijk is gemaakt teneinde tegemoet te komen aan de doelstellingen van het Waterplan.

Beschrijving van het initiatief

Het aspect water voor het voorliggende bestemmingsplan kan niet los worden gezien van de andere twee bouwinitiatieven in de directe nabijheid van het plangebied:

- bouwplan Ambyerveld (globaal deelgebied 1);
- bouwplan Hagerhof (globaal deelgebied 2);
- seniorencomplex 'Achter de Hoven' (deelgebied 3)

De totale bouwomvang bedraagt circa 130 kavels welke deels projectmatig en deels vrij ontwikkeld zullen worden. Het seniorencomplex zal deels gerenoveerd worden en deels gesloopt worden ten behoeve van vervangende nieuwbouw.

Het totale gebied ligt deels binnen de contouren van het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'IJzeren Kuilen'. Hier wordt er naar gestreefd het grondwater een zodanige kwaliteit te laten behouden dat het geschikt is voor de drinkwatervoorziening. Vanwege de situering binnen het grondwaterbeschermingsgebied is artikel 5.28 van de Omgevingsverordening Limburg (OvL) van toepassing op onderhavige ontwikkelingen.

Bodem-, grondwater en infiltratieonderzoek

Door Geoconsult Geotechniek b.v. te Schinnen zijn in september 2004 en augustus 2005 diverse veldonderzoeken uitgevoerd welke in de rapportage van 13 december 2006 zijn beschreven. Het plangebied ligt op een hoogte van ca. 51,40 + tot 54,30 + NAP. Het terrein verloopt in hoogte van oost naar west. De bodemopbouw wordt als volgt beschreven :

- een geroerde lemige top laag tot ca. 1,1 m -maaiveld;
- lössleemlagen tot ca. 0,50 m- á 4,5 m-maaiveld ofwel 49,50 m+ á 51,0 m+ NAP. De dikte van de lemige afzettingen wordt naar het noorden toe geringer;
- zandgrindafzettingen tot een maximaal verkende diepte van 9,0 m-maaiveld ofwel ca. 42,4 m+ NAP. Zandgrindlagen zijn plaatselijk matig tot sterk leemhoudend;
- ten noorden en ten oosten van de onderzoekslocatie is een aantal TNO-boringen gelegen. Uit de boorstaten van deze boringen wordt afgeleid dat de zandgrindlagen tot een niveau van 40,5 m+ á 43,0 m+ NAP aanwezig zijn;
- vervolgens is tot op grote diepte (>20 m-NAP) kalksteen (mergel) aangeboord;
- grondwater is tot de maximaal verkende diepte van 44,8 + NAP niet aangetroffen;
- in TNO-peilbuizen ten oosten van de onderzoekslocatie worden de laatste 30 jaar waterstanden gemeten van 38,3 m+ tot 45,5 m+ NAP;
- in een peilbuis die in de nabijheid van de onderzoekslocatie is geplaatst werd in mei 2006 een waterstand van 44,3 m+ NAP gemeten.

Tijdens het veldwerk is de doorlatendheid van de bodem als volgt vastgesteld waarbij globaal onderstaande indeling gemaakt kan worden:

Traject (m-maaiveld)	Bandbreedte K-waarde	Gemiddelde K-waarde	Aantal Veldproeven
ca. 1,0 – 2,0 m -mv	0,05 – 0,59	0,19	11
ca. 2,0 – 3,5 m -mv	0,02 – 0,17	0,11	3
ca. 4,0 – 5,5 m -mv	1,03	-	1

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid van de bovenste bodemlagen tot ca. 3,5 m -maaiveld zeer gering is. De k-waarde van de bodemlaag tussen 4,0 en 5,5 m -mv is slechts bepaald op basis van één boring en kan niet als representatief beschouwd worden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishouding

In overleg tussen Waterschap Roer en Overmaas en gemeente Maastricht zijn vanwege de gedeeltelijke ligging van het plangebied binnen de contouren van het freatisch grondwaterbeschermingsgebied de navolgende voorschriften en randvoorwaarden van toepassing op het plangebied:

- het is binnen de drie deelgebieden verboden schadelijke stoffen te hebben, gebruiken, vervoeren of in de bodem brengen of doen geraken;
- het is binnen de drie deelgebieden verboden boorputten op te richten of in gebruik te nemen of te hebben dieper dan 3 meter beneden maaiveld;
- het is binnen de drie deelgebieden verboden compost en zwarte grond, zuiveringsslib of dierlijke meststoffen te gebruiken;
- aanleg regenwatersysteem waarbij 100% van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem binnen het plangebied;
- regenwaterinfiltratie via bodempassage;
- gezien de lage infiltratiecapaciteit van de bodem in het plangebied voorziening dimensioneren op neerslaggebeurtenis $T=100$ (45 mm) in combinatie met een gestuurde vertraagde leegloop;
- overstort en leegloop regenwatersysteem op samengesteld rioolstelsel;
- zodra in de toekomst het rioolstelsel opgewaardeerd wordt tot volledig gescheiden behandeling van vuilwater en regenwater zal de leegloop en overstort van retentievoorzieningen via het regenwaterriool plaatsvinden;
- regenwaterretentievoorzieningen binnen deelgebied 3 op perceelsniveau uitvoeren op basis van 35 mm neerslag waarbij een koppeling op de openbare voorzieningen kan worden gerealiseerd;
- groene daken leveren een positieve bijdrage aan het vasthouden van regenwater aan de bron.

De waterhuishoudkundige situatie in en rond het plangebied verandert door het plan. Met de realisering van het plan zal het areaal aan verharding evenredig toenemen. Na volledige realisatie van het plan zal het verharde oppervlak zijn toegenomen met ca. 6,4 ha.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwaterretentievoorziening met een totaal bergend vermogen van ca. 1.830 m³ voor deelgebied 1; voor deelgebied 2 bestaat al een functionele voorziening;
- 35 mm waterberging op eigen perceel voor deelgebied 3;
- koppeling watersysteem deelgebied 3 op openbaar gebied;
- een watersysteem met een gestuurde leegloop op het samengesteld rioolstelsel;
- een watersysteem met een noodoverloop op het samengesteld rioolstelsel zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Globale beschrijving van het watersysteem binnen het plangebied

Ten behoeve van watertransport wordt het gehele plangebied voorzien van een volledig gescheiden rioolstelsel. Via een ondergronds stelsel van buizen en inspectiekokers wordt het regenwater getransporteerd naar twee centrale voorzieningen in het plan. In deze voorzieningen wordt het regenwater tijdelijk opgeslagen en vindt via bodempassage infiltratie naar de ondergrond plaats. Om op basis van de k-waarde voldoende retentieruimte beschikbaar te houden wordt het regenwater na een bui tevens vertraagd afgevoerd naar het samengesteld rioolstelsel. Om de afgifte van regenwater aan het samengesteld rioolstelsel zo veel mogelijk te beperken zal de gemeente Maastricht de waterstand in de retentievoorziening monitoren.

Deelgebied 1 (onderhavig plangebied)

Hier wordt een ondergrondse retentievoorziening van infiltratiekratten gerealiseerd tot een maximale diepte van 4,0 m –mv, van waaruit regenwater de mogelijkheid heeft te infiltreren. De infiltratiekratten zijn omhuld met lava als extra berging en als zuivering. De retentievoorziening wordt gedimensioneerd op 45 mm neerslag (1830 m³). Het aangevoerde regenwater wordt ontdaan van slib door slibvang van het type sedipipe.

Deelgebied 2

Het watersysteem van deelgebied 2 watert af op de al bestaande voorziening.

Deelgebied 3

Het zorgcomplex in deelgebied 3 zal deels voorzien worden van vegetatiedaken welke een bijdrage leveren aan het vasthouden van regenwater. Verder worden op kavelniveau voorzieningen aangebracht ten behoeve van het bergen van regenwater. Het regenwatersysteem van het zorgcomplex gaat uit van de berging van 45 mm op eigen perceel (682 m³) met een calamiteitenoverlaat op het openbaar systeem.

Perceelsniveau

Op kavelniveau zal het regenwater afzonderlijk van het vuilwater via ondergrondse verbuisde verbindingen worden aangeboden aan het openbare rioolstelsel.

Beheer en onderhoud

De nagestreefde duurzame inrichting van het plangebied vergt een aangepast beheers- en onderhoudsregime. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizouten is binnen het plan niet toegestaan. Ongewenste onkruidgroei wordt mechanisch verwijderd. Gladheid wordt in Maastricht alleen bestreden op de wijkontsluitingsroutes en niet binnen de wijken.

Bouwmaterialen

Bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen dient voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

Weergave gevoerde overlegproces met de waterbeheerder

In het kader van het watertoetsproces is het bouwvoornemen op 1 november 2007 in een bijeenkomst toegelicht aan de Waterschap Roer en Overmaas. Gedurende een overleg op 13 februari 2008 zijn tussen Waterschap Roer en Overmaas en gemeente Maastricht nadere afspraken gemaakt over het toe te passen watersysteem. Middels schrijven van 8 april 2008 heeft Waterschap Roer en Overmaas een pré-wateradvies geformuleerd. In een vervolgoverleg op 10 april 2008 is het uitgebrachte advies nader toegelicht. Het advies gaf aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen aan het watersysteem, waarna het plan opnieuw is ingediend. Op 22 mei 2008 heeft het Waterschap Roer en Overmaas een wateradvies gegeven waarin over het regenwatersysteem positief wordt geadviseerd. Wel wordt geadviseerd om in het grondwaterbeschermingsgebied geen bouwvlakken te projecteren.

5.2 Geluid

Uitgangspunt is dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder getoetst te worden. Nieuwe geluidgevoelige bouwplannen dan wel andere ruimtelijke ontwikkelingen vormen echter geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Industrielawaai (gezoneerde industrieterreinen)

Het initiatief ligt niet binnen een contour van een gezoneerd industrieterrein. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Het initiatief ligt niet binnen de zone van het spoor. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het initiatief ligt binnen de zone van de volgende gezoneerde wegen: A2, A79, Ambyerstraat-Noord en Ambyerweg. Als gevolg van de A2 en de A79 dienen de geplande woningen in Ambyerveld als buitenstedelijk gezien te worden en hiervoor geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Indien de geluidbelasting op de gevel boven deze waarde uitkomt dient een dove gevel toegepast te worden. De hoofdontsluiting van het gebied (Slinger) wordt geen gezoneerde weg, maar een 30 km/u weg. Dit betekent dat de Wet geluidhinder voor de geprojecteerde woningen gelegen aan 30 km/u wegen niet van toepassing is en er derhalve geen toets aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden.

Aangezien de geprojecteerde woningen in de zone van andere wegen ligt, dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen in het kader van het Bouwbesluit onderzocht te worden of een binnenniveau van 33 dB in de woningen gehaald kan worden. Voor de waarden van de geluidbelastingen op de gevels kan gebruik worden gemaakt van de databasemodellen die het in het kader van het akoestisch onderzoek inzake het Tracébesluit voor de A2-ondertunneling zijn opgesteld (bijlage C bij het Tracébesluit, Akoestisch onderzoek A2 Maastricht', deel 3B bijlage Wgh databasemodellen, rapportnummer AV2-TP01-RAP-00022, d.d. november 2010). Deze databasemodellen zijn als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Hogere Grenswaardenbeleid Maastricht

Het Maastrichtse Hogere Grenswaardenbeleid is vastgesteld vanwege een wijziging van de Wet geluidhinder op 1 januari 2007. Deze wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere waarden is verlegd van Gedeputeerde Staten van de provincie naar de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten. Tevens zijn in het Hogere Grenswaardenbeleid nader beleidsregels uitgewerkt, die overigens al in het NMP benoemd zijn. Deze beleidsregels kunnen gevolgen hebben voor de indeling van woningen.

Beleidsregels en praktijk

Uit het akoestisch onderzoek van Avenue blijkt dat op de gevels van de geprojecteerde woningen nergens de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (buitenstedelijk gebied) overschreden wordt. Dit betekent dat op basis van deze resultaten geen dove gevels toegepast hoeven te worden. Echter als de geprojecteerde woningen dichterbij de A2/A79 of anders worden uitgevoerd dan in de uitgangspunten van de berekening is opgenomen, dan kan niet meer uitgegaan worden van de conclusie van het akoestisch onderzoek en dan zal de berekening voor die woning(en) moeten worden herzien. Dit kan dan alsnog betekenen dat dove gevels gerealiseerd moeten worden ter plaatse van de woningen die het dichtst bij de snelwegen liggen.

Er hoeft geen procedure hogere grenswaarden gevolgd te worden aangezien de woningen aan de 30 km/u weg (Slinger) komen te liggen.

Luchtverkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de 20 Ke-contour, maar buiten de 35 Ke-contour van de luchthaven Maastricht Aachen Airport, als gevolg waarvan vanuit een oogpunt van luchtverkeerslawaaai geen belemmering bestaat om te bouwen.

5.3 Bodem

Algemeen

Het gebied ligt volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart in het deelgebied "overig". Het deelgebied "overig" wordt met name gevormd door het hoger gelegen deel van Maastricht waar de Maas geen invloed heeft gehad en waar evenmin grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden. Wel kan mogelijk als gevolg van menselijke activiteiten in enige mate bodemverontreiniging (lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK (som 10) worden verwacht.

Momenteel is het grootste gedeelte van het plangebied braakliggend. In het verleden is het gebied met name gebruikt voor agrarische doeleinden. In de periode 1975- 2000 was op zuidoostelijke gedeelte van het plangebied Crijns (later Zuidnet Sloop- en Grondverzetmij B.V.) gevestigd. Het betreft (gedeelten) van de kadastrale perceelnummers 214, 216 en 1800.

Bodemonderzoeken

In de periode 1989-2007 zijn in het plangebied diverse bodemonderzoeken verricht. Uit de bodemonderzoeken (1989 tot en met 2001) ter plaatse van de voormalige locatie Crijns volgt een afwisselend beeld van licht tot sterk verhoogde gehalten met zware metalen en PAK's in de grond. In 2007 is asbestonderzoek uitgevoerd op dit gedeelte. Plaatselijk zijn op het maaiveld enkele stukjes asbest aangetroffen. Zowel op basis van zintuiglijke waarnemingen als analyses blijkt in de grond geen asbest aanwezig te zijn. Het overige deel van het plangebied is

over het algemeen schoon tot niet noemenswaardig verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. De kwaliteit komt overeen met de gebiedseigen kwaliteit.

In het eerste kwartaal van 2012 heeft een (actualiserend) bodemonderzoek van het gehele plangebied plaatsgevonden ("Verkennd bodemonderzoek en nader asbestonderzoek ontwikkelingsgebied Ambyerveld te Maastricht", Witteveen+Bos, referentie MT1031-1/mome/004; 27 februari 2012, opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting). Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft het onverdachte terreingedeelte het beeld van eerdere onderzoeken wordt bevestigd. De grond is niet tot licht verontreinigd met m.n. enkele zware metalen en is geschikt voor de functie wonen met tuin. Op het maaiveld op het uiterste noordwestelijke terreingedeelte (grenzend aan de Ambyerstraat-Noord) is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit het nader asbestonderzoek is echter gebleken dat de asbest beperkt is tot materiaal op het maaiveld. Zowel op basis van zintuiglijke waarnemingen als analyses blijkt de grond niet verontreinigd te zijn met asbest. Het asbest wordt door een gespecialiseerd bedrijf verwijderd zodat (verdere) verspreiding op het maaiveld en in de grond wordt voorkomen.

Evenals het asbestonderzoek in 2007 is asbesthoudend materiaal op het maaiveld op het voormalige terrein van Crijns en enkele direct aangrenzende percelen (nummer 1804 en het niet verdachte gedeelte van perceel 1800) waargenomen. Zeer waarschijnlijk als gevolg van het tijdstip van uitvoering (winter) van het onderzoek kende de maaiveldinspectie een hogere effectiviteit. Dat is zeer waarschijnlijk de reden dat op meerdere locaties asbesthoudende materialen zijn waargenomen. Tijdens het nader asbestonderzoek zijn, in tegenstelling tot het onderzoek in 2007, op meerdere locaties ook stukjes asbesthoudend materiaal/asbest golfplaten in de bovengrond aangetroffen. Met name vanwege de hoeveelheid asbesthoudende materialen in de bovengrond is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De grond op zich bevat geen of geen verhoogde gehalten aan asbest. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten worden onaardvaarbare risico's niet verwacht. Door middel van een aanvullend nader asbestonderzoek is de omvang van de asbestverontreinigingen bepaald.

Door Witteveen+Bos is het 'Aanvullend asbestonderzoek ontwikkelingsgebied Ambyerveld: percelen Crijns' (rapportnummer MT1031-3/mome/003, d.d. 27.04.2012) uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is bepaald waar sanerende maatregelen vanuit de Wet bodembescherming (Wbb) noodzakelijk zijn om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige functies (wonen met tuin, openbaar groen of landbouw). Het onderzoek van Witteveen+Bos is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek van het eerste kwartaal van 2012 blijkt dat voor wat betreft het onverdachte terreingedeelte het beeld van eerdere onderzoeken wordt bevestigd. De grond is niet tot licht verontreinigd met m.n. enkele zware metalen en is geschikt voor de functie wonen met tuin.

Op de voormalige locatie van Crijns is bepaald waar sanerende maatregelen vanuit de Wet bodembescherming (Wbb) noodzakelijk zijn zodat de locatie geschikt is voor de functie wonen met tuin, openbaar groen of landbouw. Voor deze bodemsanering wordt een saneringsplan gemaakt en een Wbb-procedure doorlopen. In de exploitatie is hiermee rekening gehouden.

5.4 Geurhinder

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen. Als graadmeter voor geurhinder wordt de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten gehanteerd. Hierin zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het BBT-principe;

Een zeer belangrijk aspect van deze brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) een geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De wijze waarop dit beleid moet worden vormgegeven is niet aangegeven. Ook dit is gedecentraliseerd.

De thematische beleidsprincipes van de gemeente Maastricht zijn als volgt:

- het voorkomen van nieuwe geuremissie waardoor nieuwe hinder ontstaat.
- het voorkomen van de vestiging van meer mensen in een geurbelast gebied.

Binnen het plangebied is een geurcirkel aanwezig van de stoeterij aan de Molenweg. Deze zone is op de verbeelding aangegeven middels een gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. Deze zone reikt niet tot aan de bestemming 'Wonen'. Aangezien binnen deze milieuzone in het voorliggende bestemmingsplan geen geurgevoelige objecten worden geprojecteerd is geen toename van het aantal geurgehinderden te verwachten als gevolg van het plan. Het aspect geurhinder levert derhalve geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van voorliggend bouwplan.

5.5 Externe veiligheid

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen") op 4 augustus 2004, laatste wijziging 1 januari 2010. Deze vervangt de vastgestelde risiconormering ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen gewerkt aan een besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met 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 bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. 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 groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jr voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^{-8} -contour worden genomen.

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 Basisnet zal eind 2012 in werking treden. Hiertoe wordt het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid opgesteld (BTEV). Tot 2012 moeten bouwplannen getoetst worden conform de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

Plangebied

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2 en A79; deze wegen zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat een onderzoek in het kader van externe veiligheid uitgevoerd moet worden.

In het kader van het Tracébesluit voor de A2-ondertunneling is door Avenue 2 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (Bijlage E bij het Tracébesluit, Externe veiligheid', rapportnummer AV2-TPO1- RAP-00026, d.d. november 2010). Het plan Ambyerveld is als Maasdal in dit onderzoek opgenomen (waarbij is gerekend met een aantal aanwezige bewoners overdag van 1890 en 's nachts van 3780). Dit onderzoek kan gebruikt worden als onderbouwing van het aspect externe veiligheid bij de ontwikkeling van het plan Ambyerveld. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de Avenue 2-ontwikkelingen slechts zeer beperkt van invloed zijn op de externe veiligheidsrisico's. Met een verantwoording van het groepsrisico heeft de gemeente Maastricht de invloed van de ontwikkeling van het A2-project op de aanliggende gebieden ten aanzien van het aspect externe veiligheid positief beoordeeld. Het rapport is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Buisleidingen

Het (voormalige) Ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Deze afstanden staan in twee circulaire van VROM: "Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen" van 26 november 1984 (Kenmerk DGMH/B nr. 0104004) en "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3 categorie" van 24 april 1991 (Kenmerk DGM/SR/1221254). Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd. De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circulaire een toetsing aan regels volgens de aanstaande Bevb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport.

Plangebied

In het plangebied ligt een hogedruk-aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze leidingen heeft een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook is conform het Bevb opgenomen in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

Risicovolle bedrijven

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren. Samengevat zijn de te hanteren termijnen waarbinnen aan de grenswaarde moet worden voldaan voor kwetsbare objecten:

Nieuwe situaties:

PR = 10^{-6} . Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet. Bij tussentijdse wijzigingen: PR ligt tussen de 10^{-5} en 10^{-6} en mag als gevolg van de wijziging niet verslechteren.

Bestaande situaties: PR = 10^{-6} .

Voor beperkt kwetsbare objecten is de richtwaarde (het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken) waaraan moet worden voldaan:

Nieuwe situaties:

PR = 10^{-6} . Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet.

Bestaande situaties: geen normen en geen saneringstermijnen.

Voor het GR wordt als oriëntatiewaarde een toetsingsgrafiek voor de overschrijdingsfrequentie voor dodelijke slachtoffers gehanteerd die loopt van 10^{-5} /jaar bij 10 dodelijke slachtoffers, 10^{-7} /jaar bij 100 dodelijke slachtoffers naar 10^{-9} /jaar bij 1000 dodelijke slachtoffers.

Plangebied

In en rond het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Risicovolle bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend bouwplan.

Externe veiligheidscontour Maastricht Aachen Airport

Het plangebied ligt buiten de externe veiligheidscontour voor individueel en groepsrisico. Deze vormen derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

Verantwoording groepsrisico

Door de realisatie van de woningen in Ambyerveld zal het groepsrisico (GR) licht toenemen. Het bevoegd gezag dat een besluit neemt over de realisatie van een nieuw ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de verantwoording van het groepsrisico indien dit veranderd. In het kader van externe veiligheid van transport gevaarlijke stoffen wordt nu die lichte stijging van het groepsrisico verantwoord.

Het externe veiligheidsbeleid (dat eind 2012 wordt vastgesteld) zal gericht zijn op het beheersen van risico's en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn aan activiteiten die brand of explosies kunnen veroorzaken en aan activiteiten die bij brand gevaarlijk kunnen zijn of schadelijk kunnen zijn voor het milieu. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. De risico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). De risicobronnen die van invloed kunnen zijn in het plangebied (zoals transportroutes, buisleidingen, bedrijven) zijn allen buiten het plangebied gelegen. Het plangebied is gedeeltelijk nog wel gelegen binnen de invloedssfeer (200 meter zone) van de transportroutes gevaarlijke stoffen over de A2 en A79.

In het onderzoek externe veiligheid van Avenue (separate bijlage 5 bij deze toelichting) wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn aangaande externe veiligheid voor de ontwikkeling van het woongebied Ambyerveld.

Transport van gevaarlijke stoffen zal altijd plaatsvinden en men mag aannemen dat deze transporten worden uitgevoerd onder de hoogst mogelijke veiligheidsmaatregelen, echter er is altijd een kans dat zich een calamiteit voordoet. De volgende maatregelen kunnen getroffen worden ter optimalisering voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Maatregelen voor inperken kansen/effecten calamiteit

- beperken of helemaal geen kwetsbare groepen personen aan zijde risicobron of vermijden van gebouwfuncties met minder mobiele personen in de zone van een transportas;
- goede bereikbaarheid (via minimaal twee zijden) in verband met bovenwinds benaderen bij ongeval. De uitvoering van de wegen dienen te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig;
- voldoende opstel mogelijkheden voor hulpdiensten;
- goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten van personen;
- meerdere (richtingen) vluchtwegen uit gebied, nooduitgang pand van de risicobronnen af, centraal afsluitbare ventilatie;
- goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan;
- aanwezig hebben van bluswater. Toepassen juiste brandbestrijdingsmaterieel.

Strategieën voor zelfredzaamheid van personen (zonder tussenkomst van hulpdiensten)

De woningen worden niet specifiek voor minder zelfredzame personen ingericht, maar het is wel zo dat deze woningen minder mobiele personen (moeten) kunnen ontvangen. Derhalve dienen er goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten aanwezig te zijn. De volgende zelfredzame strategieën kunnen worden toegepast:

- binnen blijven: binnen een object in een veilige ruimte verblijven met centraal afsluitbare ventilatie en (zo mogelijk weinig glas in de geveldelen die gericht zijn op de risicobron) indien vluchten naar buiten om bepaalde redenen niet mogelijk is;
- schuilplaats binnengaan: vanuit de buitenlucht naar een veilige ruimte in een pand binnen het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen mogelijk moeten zijn;
- vluchten: van binnen het effectgebied in de buitenlucht naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen mogelijk moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten;
- ontruimen en vluchten: van binnen een object binnen het effectgebied naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen mogelijk moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten;
- dekking zoeken.

Vanwege het plan wordt een hoeveelheid personen toegevoegd aan een reeds grote hoeveelheid personen die valt binnen het invloeds- en effectgebied van een risicobron. Met de doorvoering van bovengenoemde maatregelen en strategieën kan de veiligheid geoptimaliseerd worden. Alleen als de partijen zich bewust zijn van de risico's en

accepteren, dat men zelfs onder optimale veiligheidscondities toch risico's loopt is een daadwerkelijk (zwaar) ongeval of ramp te verantwoorden voor bestuur en burger.

Deze verantwoordingsplicht is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving is erop gericht dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een risico zijn dat voor lief wordt genomen.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Gelet op het bovenstaande is het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van het plan Ambyerveld geen belemmering.

5.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

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)

In navolging van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) heeft de gemeente Maastricht een aanvullend locatiebeleid voor luchtkwaliteit opgesteld. Hierin is vastgelegd dat ook (nieuwe) gevoelige functies langs drukke gemeentelijke wegen nader beschouwd dienen te worden. In voorliggend onderzoek is geen sprake

van ligging langs of nabij Rijkswegen of provinciale wegen. Ook is geen sprake van de realisatie van nieuwe gevoelige functies. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en het gemeentelijk locatiebeleid zijn dus niet direct van toepassing. Wel is het gewenst om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit nabij gevoelige bestemmingen te beschouwen.

Plangebied

Het initiatief betreft een gevoelige bestemming. Derhalve zal een nader onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd moeten worden. In het kader van het Tracébesluit voor de A2-ondertunneling is door Avenue 2 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (Bijlage J bij het Tracébesluit, 'Addendum bij het MER, Onderzoek luchtkwaliteit', rapportnummer AV2-TPO1-RAP-00059, d.d. november 2010). Dit onderzoek, dat een actualisering betrof van het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het ontwerp-Tracébesluit, kan gebruikt worden voor de onderbouwing van het aspect luchtkwaliteit voor Ambyerveld. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan. Het onderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

5.7 Lichthinder

Duisternis is een steeds schaarser wordende kwaliteit in Nederland. Verlichting in een binnenstedelijk gebied is nodig voor de (sociale) veiligheid. Echter kost verlichting veel energie. Ook heeft kunstlicht in de nacht een versturende werking op mensen, dieren en planten. Gevolgen van deze verstoring kunnen onder meer zijn: ontregeling van biologische ritmes, desoriëntatie, verandering van de habitatkwaliteit en aantrekking door licht (met mogelijk fatale afloop voor vogels en insecten). Dat de natuur verstoord wordt door de onnatuurlijke aanwezigheid van licht is duidelijk, over de mate waarin en de gevolgen die dit heeft is echter nog betrekkelijk weinig bekend. Het is echter goed mogelijk om binnen een stedelijke omgeving anders met verlichting om te gaan dan in een landelijk gebied. Dit kan door onderscheid te maken tussen de verlichting binnen de verschillende gebiedstypen. Wanneer hier goed naar gekeken wordt zal blijken dat op sommige locaties in de stad de verlichting best een beetje minder kan. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. Tevens het verkennen waar de verlichting 's nachts uit kan of de lichtbronnen selectiever kunnen worden gericht.

De aanwezigheid van licht draagt bij aan overzichtelijke verkeerssituaties. 'Alle lichten uit' is daarom geen oplossing. Wel is het mogelijk bewust om te gaan met verlichting in het verkeer, dat wil zeggen niet verlichten, tenzij dat noodzakelijk is gezien de verkeersveiligheid. In risicovolle weg situaties kan actieve markering een oplossing bieden. Indien verlichting toch noodzakelijk is, kan gekozen worden voor dimbare verlichting, goed afgestelde armaturen en andere technieken. Het onderwerp licht en donker is niet alleen verbonden met feitelijke veiligheid, maar ook met de beleving van veiligheid. Veel mensen voelen zich veiliger als er licht brandt. Het is niet bewezen dat het dan ook werkelijk veiliger is, maar veel mensen beleven het wel zo. Dat is een factor waar rekening mee gehouden dient te worden bij het nemen van beslissingen, en zeker ook bij de communicatie over genomen beslissingen.

Thematische beleidsprincipes:

- in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht, dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.
- behoud van het rustige karakter van de 'donkere' gebieden;
- het aanwijzen van aandachtsgebieden voor duisternis en stilte;
- alleen verlichten wanneer dit echt nodig is, toepassing van het 'Nee, tenzij' principe;
- indien er verlicht dient te worden, gebruik maken van nieuwe technieken zoals dimbare verlichting, dynamische verlichting en dergelijke;
- bij aanleg van nieuwe wegen, uitritten van bijvoorbeeld parkeergarages e.d. aandacht besteden aan aanstraling van woningen en andere lichtgevoelige objecten;
- bij plaatsen van verlichting bekijken van effecten van lichthinder op natuur.

Bij verlichting behorende bij nieuwe ontwikkelingen in dit plangebied wordt rekening gehouden met deze uitgangspunten.

5.8 Trillingshinder

Verschillende bronnen kunnen trillingen produceren die voor de mens hinder kunnen veroorzaken. Hierbij kan gedacht worden aan omstandigheden zoals zwaar wegverkeer, vliegverkeer, industriële activiteiten, grindwinning en scheepvaart. De sterkte van de trillingen kan variëren afhankelijk van diverse factoren. Bij verkeer hangt de sterkte af van de snelheid van het voertuig, de mate van oneffenheid van het wegdek, de massa van het voertuig en het dynamisch gedrag van het voertuig. In Nederland bestaat voor trillingen nog geen specifieke wetgeving. In de dagelijkse praktijk gebruikt men bij de beoordeling van trillingen de door de Stichting Bouwresearch opgestelde richtlijnen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt in de uitwerking zo veel mogelijk rekening gehouden met het ruimtelijk scheiden van trillingsgevoelige bestemmingen ten opzichte van trillingsbronnen. Bij intensief gebruikte wegen, met name ook door zwaarder verkeer binnen het bestemmingsplan, wordt aandacht besteed aan de toe te passen wegdektypen en de aanleg daarvan. Onregelmatigheden in het wegdek wordt voorkomen en in met name smalle straten wordt aandacht besteed aan het loskoppelen van de fundering van de weg en de fundering van omliggende panden. Er is als gevolg van dit bestemmingsplan geen nieuwe trillingshinder te verwachten van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn diverse kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Op basis van de Klic-meldingen is geconstateerd dat de volgende leidingen zich in het plangebied bevinden:

- een hogedruk gasleiding (Gasunie) met een beschermingszone van 2 x 5 meter;
- een hoofdwatertansportleiding (WML) met een beschermingszone van 2 x 2,5 meter.

Deze leidingen met de bijbehorende beschermingszones zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (ten behoeve van de beschermingszone en/of externe veiligheid) voorzien. Een toelichting hierop is gegeven in paragraaf 5.5 (Externe Veiligheid).

5.10 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet). Gelet op de voorgenomen ontwikkelingen zullen vooral conflicten kunnen optreden met betrekking tot de Flora- en faunawet.

Door Taken Adviseurs en Ingenieurs is het 'Natuurwaardenonderzoek Ambyerveld 2012' (rapportnummer 00166-C, d.d. 30.05.2012) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna kort toegelicht.

Conclusie archief- en veldonderzoek

Uit het archief- en veldonderzoek is gebleken dat er minimaal één streng beschermde soort binnen het plangebied waargenomen is, namelijk das en dat mag worden aangenomen dat het plangebied verder deel uitmaakt van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende vleermuizen (met name dwergvleermuis), die eveneens streng beschermd zijn, alsmede diverse broedvogels. Binnen het plangebied is tevens een boom met potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Bij een veldbezoek in januari werd een nestplaats van de buizerd vermoed in de houtwal in het centrum, maar uit nader onderzoek in het voorjaar is gebleken dat er geen buizerdnest in het plangebied aanwezig is. Er is wel leefgebied aangetoond van de levendbarende hagedis, een soort van het middelste beschermingsregime, namelijk ter plaatse van de ruigte in het centrum van het plangebied.

Effecten van het plan

Uit de effectenbeschrijving is gebleken dat de gevolgen van de ingreep voor vleermuizen en broedvogels min of meer verwaarloosbaar zijn, mits de genoemde mitigerende maatregelen worden getroffen, zijnde de aanleg van lijnvormige groenelementen met opgaande beplanting. Voor de das zijn de gevolgen van het biotoopverlies negatief, aangezien een deel van het preferente leefgebied (maximaal 15%) verloren gaat. Door het treffen van adequate maatregelen, bijvoorbeeld aanleg van hoogstamboomgaarden binnen het plangebied, kan het verlies zodanig gereduceerd worden, dat er geen inbreuk wordt gemaakt op de gunstige staat van instandhouding. Ook voor de levendbarende hagedis zijn de effecten negatief (biotoopverlies), maar dit negatieve effect kan opgeheven worden door de aanleg van ruigtestroken in de niet te bebouwen delen van het plangebied.

Noodzaak eventuele ontheffingsaanvraag

Indien ten aanzien van de levendbarende hagedis een door het Ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode gevolgd wordt, is er voor deze soort geen ontheffingsplicht. Voor de das hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, mits de gemeente de niet te bebouwen gedeelten optimaal inricht voor de das. Eén en ander is uitgewerkt in het 'Inrichtings-/natuurcompensatieplan Ambyerveld' dat deel uitmaakt van de rapportage van het uitgevoerde ecologisch onderzoek.

Het ecologisch onderzoek is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is verwerkt in het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Daarnaast is aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebezigde terminologie (afwijkingsregels, omgevingsvergunningen). Het bestemmingsplan 'Ambyerveld' 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 aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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 SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 9)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel 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 ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven vlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Agrarisch met waarden

Deze bestemming is toegekend aan die delen van het plangebied die onbebouwd blijven en waar geen wegen worden aangelegd. Het betreft met name de gebieden aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming is duurzaam agrarisch gebruik mogelijk met geheel of in hoofdzaak grondgebonden landbouw en extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'pad (pd)' is de aanleg van paden toegestaan, die de verbinding vormen naar het buitengebied. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd; bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in beperkte mate toegestaan. Additionele voorzieningen zijn niet toegestaan. Voor het roeren van de grond, anders dan het normale gebruik, is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Artikel 4: enkelbestemming Groen

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen zijn, naast de gebruikelijke groene functies, tevens de aanleg van taluds, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Bouwen van gebouwen is niet toegestaan; bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot een hoogte van 4 meter worden gebouwd; additionele voorzieningen mogen tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. Aan de zuidzijde van het plangebied is in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding

‘specifieke vorm van verkeer-inritten toegestaan (sv-it)’ de aanleg van inritten toegestaan ten behoeve van de aangrenzende woningen.

Artikel 5: enkelbestemming Verkeer

Deze bestemming is op de openbare wegen (rijwegen, fiets- en voetpaden) gelegd. Binnen deze bestemming zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstobjecten.

Artikel 6: enkelbestemming Wonen

In het artikel ‘Wonen’ is een onderscheid gemaakt in de vijf verschillende deelgebieden (slinger, dwarsstraten, noord-zuidwoningen, appartementengebouwen en voorhof Tiendschuur) die binnen de bestemming ‘Wonen’ worden gerealiseerd. Ieder type woningen heeft zijn eigen regels en bouw mogelijkheden, gebaseerd op het stedenbouwkundig inrichtingsplan dat voor het hele gebied is opgesteld. Per deelgebied gelden ook andere regels voor het oprichten van aan-, uit- en bijgebouwen. Het onderscheid tussen en de locatie van de verschillende deelgebieden is aangegeven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Aan huis gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan tot een bepaalde maat en met een beperkte milieu-uitstraling (gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Ook een guesthouse is rechtstreeks toegestaan tot twee kamers per woning. Er is tenslotte een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het (onder voorwaarden) toestaan van mantelzorg en voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid.

Artikel 7: enkelbestemming Wonen - Uit te werken

Deze uitwerkingsplicht is opgenomen voor de gronden die thans zijn gelegen in het waterwingebied aan de zuidoostzijde van het plangebied. Op deze gronden kan middels een uitwerkingsplan ofwel een appartementengebouw met maximaal acht wooneenheden worden gerealiseerd ofwel één vrijstaande woning. De belangrijkste voorwaarde voor de uitwerking is dat de gronden geen onderdeel meer mogen uitmaken van het waterwingebied en/of dat de Waterleiding Maatschappij Limburg toestemming verleent voor het bouwen op deze plek. Deze bestemming kent nog een aantal andere uitwerkingsregels. Er is een bouwverbod opgenomen voor de betreffende gronden, waarvan door Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken indien een concept-uitwerkingsplan ter inzage is gelegd.

Artikel 8: dubbelbestemming Leiding - Gas

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

Artikel 9: dubbelbestemming Leiding - Water

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende waterleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 10 t/m 17)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- artikel 10: anti-dubbeltelregel (standaardregeling uit het Bro);
- artikel 11: algemene bouwregels: hier zijn bepalingen omtrent ondergronds bouwen opgenomen;
- artikel 12: algemene gebruiksregels: hierin worden onder meer algemene vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- artikel 13: algemene aanduidingsregels: hierin zijn alle gebiedsaanduidingen opgenomen die in het plan voorkomen. Het betreft de volgende aanduidingen:

- milieuzone-bodembeschermingsgebied: deze aanduidingsregel verwijst naar de bepalingen aangaande het bodembeschermingsgebied Mergelland in de Omgevingsverordening Limburg (OV);
 - milieuzone-geurzone: deze aanduidingsregel verwijst naar de geurzone die in het plangebied is opgenomen ter plaatse van de (niet in het plangebied gelegen) stoeterij; in dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de geurzone te verkleinen dan wel op te heffen na bedrijfsbeëindiging of veranderende bedrijfsvoering;
 - grondwaterbeschermingsgebied: deze aanduidingsregel verwijst naar de bepalingen aangaande het grondwaterbeschermingsgebieden in de Omgevingsverordening Limburg (OV);
 - milieuzone-waterwingebied: deze aanduidingsregel verwijst naar de bepalingen aangaande het waterwingebied (IJzeren Kuilen) in de Omgevingsverordening Limburg (OV);
 - vrijwaringszone – weg: deze aanduiding geeft de bebouwingsvrije zone aan langs de weg conform het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat;
- artikel 14: algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning (beperkt) kunnen afwijken van het plan;
 - artikel 15: algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin; specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn, waar nodig, de bestemmingsregels opgenomen;
 - artikel 16: algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
 - artikel 17: overige regels: hierin is een verwijzing naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 18 en 19)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond 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 regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan omvat de bouw van maximaal 71 woningen (exclusief de woningen die door toepassing van een uitwerkingsbevoegdheid mogen worden gerealiseerd). Het plan dient op basis van artikel 6.2.1 vergezeld te gaan van een exploitatieplan dan wel een exploitatieovereenkomst, waarin het kostenverhaal dient te worden geregeld.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bouwplan Ambyerveld zal een anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) worden gesloten met/tussen de ontwikkelende partij(en).

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op 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 op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan Rijkswaterstaat, directie Limburg en aan Waterschap Roer en Overmaas. Er is één reactie van Rijkswaterstaat ontvangen. Deze is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. de reactie is inhoudelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan Ambyerveld heeft met ingang van 11 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan in het raadsvoorstel zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Enkele (onderdelen van) zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Deze aanpassingen zijn in het raadsvoorstel aangegeven en verwerkt in het plan. Daarnaast is een ambtshalve aanpassing doorgevoerd inzake het ecologisch onderzoek behorende bij dit plan. De inhoud daarvan is eveneens weergegeven in het in bijlage 2 opgenomen raadsvoorstel.

Bijlage 1: Ingediende reactie vooroverleg ex art 3.1.1. Bro

Bijlage 2: Ingediende zienswijzen en beantwoording