

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	18
4 Planbeschrijving	24
4.1 Algemeen.....	24
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	24
4.3 Parkeren	26
5 Milieuplanologische aspecten	28
5.1 Water.....	28
5.2 Ecologie	29
5.3 Geluid	30
5.4 Bodem	31
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Luchtkwaliteit	37
5.7 Archeologie.....	38
5.8 Overige milieuhinder	39
5.9 Kabels en leidingen.....	39
6 Het bestemmingsplan	40
6.1 Feitelijke planopzet	40
6.2 Juridische planopzet.....	40
7 Financiële uitvoerbaarheid	43
8 Handhavingsparagraaf	44
9 Communicatieparagraaf	45
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	45
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	45

Separate bijlage:

- 1) Verkennend bodemonderzoek Hagenstraat 16 te Maastricht in de gemeente Maastricht, Econsultancy, rapportnummer 12071627 (Eindrapportage), d.d. 04.09.2012;
- 2) Actualiserend bodemonderzoek Hagenstraat 16 te Maastricht, Econsultancy B.V., rapportnummer 3373.001 (versie D1), d.d. 08.02.2017;
- 3) Rapportage aanvullend bodemonderzoek PFAS Hagenstraat 16 te Maastricht, Econsultancy B.V., rapportnummer 3373.002 (Versie D1), d.d. 04.01.2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Cypressenhoven ongenummerd te Maastricht en kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1868 (hierna te noemen: de initiatiefnemer), is voornemens op het betreffende perceel een nieuwe vrijstaande woning te (laten) realiseren. Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Amby' bestemd tot 'Wonen'.

Het realiseren van de beoogde woning op dit perceel is niet mogelijk omdat nieuwbouw niet is toegestaan. Bovendien ontbreekt het aan een bouwvlak voor het oprichten van een woning. Om de nieuwe woning mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Tevens voorziet het voorliggende bestemmingsplan in woningbouwcompensatie. Conform het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is het realiseren van de beoogde nieuwe woning uitsluitend mogelijk wanneer gecompenseerd wordt. Dit kan door het slopen van woningen of het schrappen van harde plancapaciteit.

De initiatiefnemer is tevens eigenaar van een gedeelte van de monumentale hoeve Hagerhof, die op een afstand van circa 75 meter ten noordwesten van het perceel Cypressenhoven ongenummerd is gesitueerd. Ook ter plaatse van deze hoeve geldt het bestemmingsplan 'Amby'. In dit bestemmingsplan is voor de hoeve Hagerhof een onbeperkte harde plancapaciteit opgenomen: het aantal woningen in het monumentale complex is in het bestemmingsplan niet begrensd. Momenteel bevinden zich in de hoeve vijf bestaande wooneenheden. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt het totale aantal wooneenheden begrensd op maximaal negen woningen. Dit betekent dat er nog vier nieuwe wooneenheden gerealiseerd mogen worden.

Conform het thans vigerende bestemmingsplan 'Hagerhof' is het mogelijk om in de kleine en grote schuur behorende bij de monumentale hoeve nog een flink aantal nieuwe wooneenheden te realiseren. In het verleden, voordat de initiatiefnemer eigenaar werd van de hoeve, zijn er plannen geweest om in de Hagerhof nog twaalf nieuwe wooneenheden toe te voegen. Door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het maximum aantal wooneenheden in het monumentale complex begrensd tot maximaal negen wooneenheden. Hiermee wordt voorzien in het schrappen van harde plancapaciteit.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 omvat het perceel 'Cypressenhoven ongenummerd', alwaar de nieuwe woning is beoogd. Deelgebied 2 omvat het monumentale complex Hagerhof. Hier wordt het thans onbeperkte aantal wooneenheden begrensd tot maximaal negen wooneenheden.

Structuur van het bestemmingsplan

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

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



Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

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

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Amby, in het noordoosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer bevindt zich de gemeentegrens van de gemeente Maastricht en de gemeente Eijsden-Margaraten. Op een afstand van circa 500 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich de Rijkswegen A2 en A79.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 1.163 m². Dit perceel, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1868, is gelegen ten zuidoosten van de Hoeve Hagerhof. Het perceel behoorde voorheen tot deze hoeve. In 2014 is het perceel kadastraal gesplitst en betreft thans een zelfstandig perceel. De gronden zijn in gebruik als tuin/boomgaard. Het perceel is gelegen aan de Cypressenhoven. De Cypressenhoven wordt ten westen ontsloten via de weg Achter de Hoven.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 omvat de Hoeve Hagerhof en de hierbij behorende bebouwing. De hoeve is gelegen aan de Hagenstraat 16 en ligt op de hoek Hagenstraat/Achter de Hoven. Dit deelgebied, met een oppervlakte van 1.400 m², is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1441 (ged.), 1426 (ged.), 1914 (ged.), 1915, 1924 (ged.), 1925 (ged.) en 1926 (ged.).



Op het onderstaande overzichtskaartje zijn de deelgebieden middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De beide deelgebieden zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Amby' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht in oktober 2011 en onherroepelijk sinds 14 februari 2014). Beide deelgebieden zijn bestemd tot 'Wonen'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied, bestaande uit twee deelgebieden, middels een rode omlijning aangeduid:



Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagens'; (*)
- beroepen aan huis;
- bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; (*)
- groenvoorzieningen;
- wegen, paden parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen.

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

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed'

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

Archeologische zone a

Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middels van de aanduiding (swr-a). Ter plaatse van deze aanduiding dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,40 meter of meer, ongeacht de oppervlakte van de bodemverstoring.

Archeologische zone c

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,4, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Conform artikel 12.2.1 is nieuwbouw van hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2'. Ter plaatse van deelgebied 1 is een dergelijke aanduiding niet opgenomen, waardoor het bouwen van een nieuwe woning niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

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



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



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

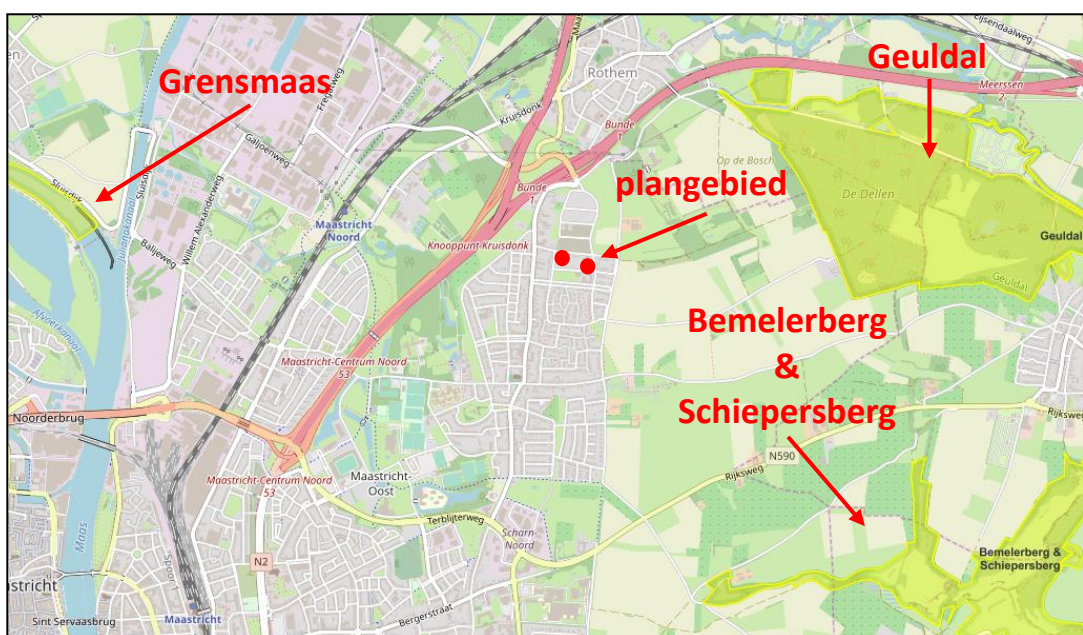
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht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

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

Onderhavig plan

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. De afstand tussen het plangebied in dit Natura2000-gebied bedraagt circa 2 kilometer. Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2,7 kilometer bevindt zich het Natura2000-gebied 'Grensmaas'.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied, bestaande uit twee deelgebieden, middels twee rode cirkels aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één nieuwe woning in een bestaande woonomgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan. Bovendien voorziet het plan tevens in de begrenzing van het maximum aantal wooneenheden in de hoeve Hagerhof, waar thans, op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Amby', een onbeperkt aantal wooneenheden kan worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen significant effect zal hebben op de omliggende Natura2000-gebieden.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

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

Onderhavig plan

Gelet op het feit dat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning en waterbelangen door deze woning niet in het geding komen, kan worden geconcludeerd dat het bepaalde in de Europese Kaderrichtlijn Water alsmede het bepaalde in het Nationaal Waterplan, de Waterwet en het Waterbesluit niet in het geding komen.



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

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

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

*Onderhavig plan**Stedelijke ontwikkelingen*

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

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



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

Jurisprudentie

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

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisatie van één woning binnen het bestaand stedelijk gebied, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

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

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

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

Onderhavig plan

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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



koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

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

Onderhavig plan

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



Zone 'Overig bebouwd gebied'

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

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in een bestaande woonomgeving en het – ter compensatie – begrenzen van het maximum aantal wooneenheden in een bestaande woonhoeve. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'.



Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

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

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

Harde, zachte en nieuwe plannen

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

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

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



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

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

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

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



Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in het toevoegen van een nieuwe wooneenheid in het zogenoemde 'stadsrandmilieu'. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk wanneer daar het terugbrengen van harde plancapaciteit tegenover staat. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt derhalve het maximum aantal wooneenheden in de hoeve Hagerhof teruggebracht tot negen wooneenheden. In de hoeve zijn thans vijf wooneenheden aanwezig. Dit betekent dat er in de toekomst nog ruimte is voor de realisering van vier nieuwe wooneenheden. In het vigerende bestemmingsplan 'Amby' was het aantal wooneenheden onbeperkt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat harde plancapaciteit dient te worden geschrapt.

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

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

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

Het accent komt te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Het plan voorziet in de realisatie van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Er is derhalve sprake van een inbreidingslocatie. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling om het bestaand stedelijk gebied te transformeren in plaats van uit te breiden. Het plan voorziet tevens in de noodzakelijke compensatie, door het schrappen van harde plancapaciteit in de naast gelegen monumentale hoeve Hagerhof.

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



Woonprogrammering Maastricht

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

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

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan, dat voorziet in de realisatie van één woning, is niet opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht. Er wordt echter voldaan aan de eis dat compensatie plaatsvindt door het schrappen van harde plancapaciteit binnen deelgebied 2 van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke woningbouwbeleid.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in Amby, in het noordoosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer bevindt zich de gemeentegrens van de gemeente Maastricht. Op een afstand van circa 500 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich de Rijkswegen A2 en A79.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 1.163 m². Dit perceel, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1868, is gelegen ten zuidoosten van de Hoeve Hagerhof. Het perceel behoorde voorheen tot deze hoeve. In 2014 is het perceel kadastraal gesplitst en betreft thans een zelfstandig perceel. De gronden zijn thans in gebruik als tuin/boomgaard. Het perceel is gelegen aan de Cypressenhoven. De weg Cypressenhoven wordt ten westen ontsloten via de weg Achter de Hoven.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 omvat de Hoeve Hagerhof en de hierbij behorende bebouwing. De hoeve is gelegen aan de Hagenstraat 16 en ligt op de hoek Hagenstraat/Achter de Hoven. Dit deelgebied, met een oppervlakte van 1.400 m², is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1441 (ged.), 1426 (ged.), 1914 (ged.), 1915, 1924 (ged.), 1925 (ged.) en 1926 (ged.).

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



De onderstaande foto is genomen ten westen van het plangebied en toont de kruising tussen de weg Achter de Hoven en Cypressenhoven. Op de achtergrond is een gedeelte van de Hoeve Hagenhof zichtbaar, waar middels het voorliggende bestemmingsplan het maximum aantal woningen wordt begrensd op negen.



Achter de Hoven – Cypressenhoven, met op de achtergrond Hoeve Hagenhof

Deelgebied 1 wordt omringd door diverse bebouwing. Ten noorden van het perceel bevindt zich een vrijstaand woonhuis met tuin (Hagenstraat 22). Deze woning betreft een moderne villa, bestaande uit twee lagen en een plat dak. Op de onderstaande afbeelding is deze woning weergegeven (*bron: Google Maps*):



Woning aan de Hagenstraat 22



Ten oosten en ten zuiden van deelgebied 1 bevindt zich Zorgcentrum Vivre. Dit complex bestaat uit twee gebouwen. Het ten oosten van het plangebied gelegen gebouw bestaat gedeeltelijk uit drie bouwlagen en gedeeltelijk uit vier bouwlagen. Het ten zuiden van het plangebied gelegen gebouw bestaat uit vier bouwlagen. Op de twee volgende afbeeldingen is het zorgcentrum weergegeven.



Het ten oosten van deelgebied 1 gelegen bouwdeel van Zorgcentrum Vivre, foto genomen vanaf de binnenplaats



Het ten zuiden van deelgebied 1 gelegen bouwdeel van Zorgcentrum Vivre. Achter de haag (op de foto rechts) bevindt zich het plangebied

Direct ten westen van deelgebied 1 bevindt zich een vrijstaande villa (Cypressenhoven 17). Dit naastgelegen perceel wordt eveneens via de weg Cypressenhoven ontsloten. Op de onderstaande afbeelding is de inrit van dit perceel weergegeven.



Cypressenhoven 17



De navolgende afbeeldingen tonen deelgebied 1 in de huidige situatie.



Deelgebied 1 in de huidige situatie (westelijk deel)



Deelgebied 1 in de huidige situatie (oostelijk deel)



Het noordelijke deel van deelgebied 1

Deelgebied 1 behoorde voorheen als boomgaard tot de ten noordwesten gelegen Hoeve Hagenhof. Op de bovenstaande afbeelding is de doorgang van het plangebied richting de hoeve op de achtergrond nog zichtbaar. Op de navolgende afbeelding is de doorgang nogmaals weergegeven:



De doorgang van het plangebied richting Hoeve Hagenhof

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

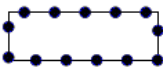
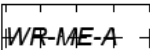
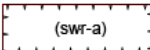
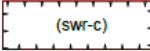
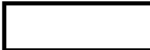
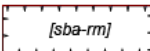
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend Cypressenhoven ongenummerd te Maastricht en kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1868. Voor de beoogde woning is nog geen bouwplan beschikbaar. Het bouwplan wordt opgesteld na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Deze ontwikkeling vindt plaats in deelgebied 1 van het onderhavige plangebied.

Tevens voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het begrenzen van het maximum aantal woningen tot negen, ter plaatse van de monumentale hoeve Hagerhof, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1441 (ged.), 1426 (ged.), 1914 (ged.), 1915, 1924 (ged.), 1925 (ged.) en 1926 (ged.). Deze planologische wijziging vindt plaats in deelgebied 2 van het onderhavige plangebied.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan en de bijbehorende legenda weergegeven:



Uitsnede verbeelding

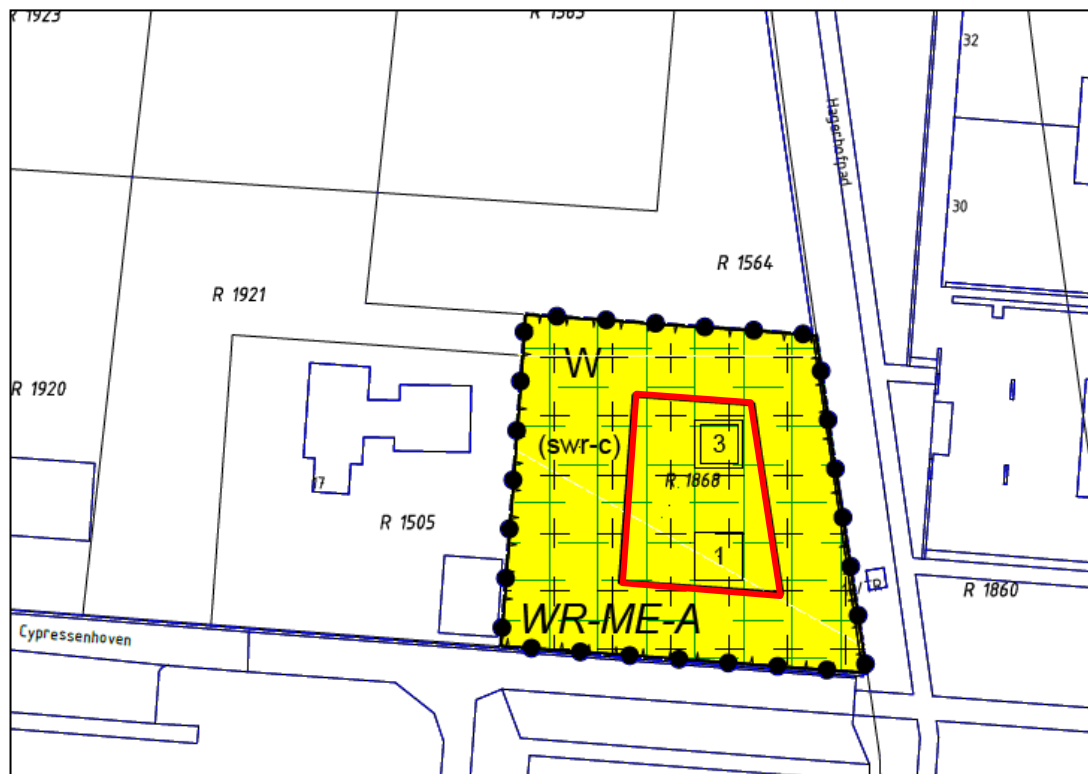
BESTEMMINGSPLANGEBIED	
	Plangebied
BESTEMMINGEN	
Enkelbestemmingen	
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
Waarde	
	Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie
AANDUIDINGEN	
Gebiedsaanduidingen	
Milieuzone	
	milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
	milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
Funcctieaanduidingen	
	specifieke vorm van waarde - archeologische zone a
	specifieke vorm van waarde - archeologische zone c
Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
Maatvoering	
	maximum aantal bouwlagen
	maximum aantal wooneenheden

Legenda bij verbeelding



4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwe woning

De realisering van de beoogde nieuwe woning vindt plaats in deelgebied 1. Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 1.163 m². In het voorliggende bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak van 278 m² aangeduid. Binnen het bouwvlak mag maximaal 225 m² aan bebouwing gerealiseerd worden. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding (deelgebied 1) bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven. Het aangeduide bouwvlak is middels een rode omlijning weergegeven:



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

4.3 Parkeren

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

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



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

Volgens de 'Parkeernormen 2017' van de gemeente Maastricht geldt in de C-zone voor de categorie 'woningen met een gebruiksoppervlakte 60–110 m²' een parkeernorm van 1,7 (afgerond 2) parkeerplaatsen per woning. Ter plaatse van deelgebied 1 is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van twee parkeerplaatsen. Het plan kan hiermee voldoen aan de parkeernormen uit de Parkeernota 2017 van de gemeente Maastricht.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, 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 is en wordt gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

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

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten 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.

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

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder meer aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo



minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop deze vorm zal krijgen.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

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

Keur

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

Onderhavig plan

Deelgebied 1 is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Conform het beleid van het Waterschap Limburg dient de waterhuishouding ingericht te worden volgens de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Het vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. Omdat het bouwplan niet voorziet in een toevoeging van oppervlakteverharding van 2.000 m² of meer, is het uitvoeren van een watertoets niet noodzakelijk.

Ter plaatse van deelgebied 2 vindt enkel een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee het maximum aantal woningen wordt begrensd tot negen woningen. Er vinden hier geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

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

5.2 Ecologie en stikstof

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

Onderhavig plan

Deelgebied 1 is niet gelegen binnen een natuurbeschermingsgebied. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in een bestaande woonomgeving. Het perceel wordt omringd door bebouwing en tuinen van woningen. Deze gronden vormen dan ook geen geschikt leefgebied voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ter plaatse van deelgebied 2 vindt enkel een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee het maximum aantal woningen wordt begrensd tot negen



woningen. Er vinden hier geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die invloed hebben op het aspect ecologie.

Tevens kan worden gesteld dat de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet leidt tot negatieve effecten door stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden. Doordat het thans onbegrensde aantal juridisch-planologisch geregelde woningen ter plaatse van deelgebied 2 wordt begrensd tot maximaal 9 woningen, is het uitvoeren van een AERIUS-calculatie (stikstofdepositieberekening) voor de gebruiksfase niet aan de orde. Voor de bouwfase van de nieuwe woning ter plaatse van deelgebied 1 dient wel een AERIUS-calculatie te worden uitgevoerd. Deze AERIUS-calculatie is benodigd ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het uitvoeren van een AERIUS-calculatie niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

5.3 Geluid

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

Wet geluidhinder

Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Spoorweglawaaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Het aspect spoorweglawaaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Wegverkeerslawaaai

Ter plaatse van deelgebied wordt het realiseren van een nieuwe wooneenheid juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deelgebied 1 ligt ingesloten tussen de Hagenstraat, Vlierhoven en Achter de Hoven. Deze wegen betreffen 30 km/uur-wegen en hebben derhalve geen geluidzone. De weg Cypressenhoven, waaraan de toekomstige woning wordt ontsloten, betreft een eigen weg behorende bij het naastgelegen zorgcentrum. Deze weg is ingericht als een voetpad en is voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Ook deze weg heeft dus geen geluidzone.

Onderhavig plan

Ten noorden van deelgebied 1, op een afstand van ruim 500 meter, liggen de rijkswegen A2 en A79. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ambyerveld', dat voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk ten noorden van het onderhavige plangebied, is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek bleek dat bij de beoogde



woningen in Ambyerveld geen sprake is van de overschrijding van de grenswaarde van 54 dB. Deze woningen liggen dichterbij de rijkswegen A2 en A79 dan het onderhavige plangebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde nieuwbouwwoning in deelgebied 1 van het onderhavige plangebied, ook geen sprake zal zijn van een overschrijding van de grenswaarde van 54 dB. Dit houdt in dat voor het onderhavige plan geen procedure Hogere Grenswaarde hoeft te worden doorlopen.

Ter plaatse van deelgebied 2 vindt enkel een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee het maximum aantal woningen wordt begrensd tot negen woningen. Er vinden hier geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de geluidssituatie ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Een 'goede ruimtelijke ordening'

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Een woning betreft een geluidgevoelige bestemming.

De geluiduitstraling van een zorgcentrum wordt met name veroorzaakt door de verkeersbewegingen van de bevoorrading en het parkeren van bezoekers en personeel. Deze beide aspecten vinden plaats aan de zuidzijde van het zorgcentrum, op circa 75 meter afstand van de beoogde nieuwe woning. Door de dubbele bebouwing van het zorgcentrum wordt de geluiduitstraling van deze activiteiten gedempt, waardoor deze geluiduitstraling geen effect heeft op het onderhavige plangebied.

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

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Reeds in 2012 was er een voornemen om binnen deelgebied 1 een woning te ontwikkelen. Ter voorbereiding op deze ontwikkeling is in 2012 door bureau Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit het destijds uitgevoerde onderzoek worden navolgend kort beschreven. Omdat het verkennend bodemonderzoek inmiddels een aantal jaren oud is, is tevens een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek worden kort beschreven.

Verkennend bodemonderzoek (2012)

Verkennend bodemonderzoek Hagenstraat 16 te Maastricht in de gemeente Maastricht, Econsultancy, rapportnummer 12071627 (Eindrapportage), d.d. 04.09.2012



Samenvatting, conclusies en advies

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig grind, sterk zandig leem. De ondergrond bestaat uit zwak zandig leem. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend en zwak houtskoolhoudend en zwak mergelhoudend. In de ondergrond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden, geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Gezien de vermoedelijke ouderdom van de zintuiglijke verontreinigingen (ontstaan voor 1900), worden deze bijmengingen niet gezien als asbestverdacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden genomen.

De bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK. Met uitzondering van de metalen kobalt, lood en zink voldoen de aangetroffen gehalten in de bovengrond aan de lokale maximale waarde. Het gehalte van de overige metalen en PAK bevindt zich onder de voor het gebied van toepassing zijnde lokale maximale waarde.

De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Beide gehalten bevinden zich boven de betreffende lokale maximale waarde. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Dit betekent dat, wanneer werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, deze grond niet zonder meer kan worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek op een aangrenzend perceel.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen in zowel de bovengrond als in de ondergrond, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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

Ter plaatse van deelgebied 2 vindt enkel een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee het maximum aantal woningen wordt begrensd tot negen woningen. Er vinden hier geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Actualiserend bodemonderzoek (2017)

Actualiserend bodemonderzoek Hagenstraat 16 te Maastricht, Econsultancy B.V., rapportnummer 3373.001 (versie D1), d.d. 08.02.2017



Samenvatting en conclusies

Econsultancy heeft in opdracht van de opdrachtgever een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van deelgebied 1. Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Dit houdt in dat de resultaten van het in 2012 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek nog steeds actueel zijn. De rapportage van het actualiserend bodemonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend bodemonderzoek PFAS

Ter aanvulling op de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van het onderhavige plangebied, is door bureau Econsultancy een aanvullend bodemonderzoek PFAS uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Rapportage aanvullend bodemonderzoek PFAS Hagenstraat 16 te Maastricht, Econsultancy B.V., rapportnummer 3373.002 (Versie D1), d.d. 04.01.2021

Samenvatting, conclusies en advies

Het PFAS-onderzoek is uitgevoerd ter aanvulling op het reeds uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek uit 2017. Op basis van het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' blijkt, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk bovengrond) als 'verdacht' gebied wordt gekenmerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten van dit PFAS voorkomen. PFAS komt diffuus in Nederland voor. Dit betekent echter niet dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS boven de toetsnorm.

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak grindig, zwak tot sterk zandig leem. In de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie zijn baksteen, kolengruis en mergel aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen PFAS-gehalten gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. Op basis van de parameter PFAS voldoet de grond hier aan de bodemfunctieklassering Landbouw/Natuur (AW2000).

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als PFAS 'verdacht' beschouwd kan worden, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De rapportage van het aanvullend bodemonderzoek PFAS is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot



de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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



2. Stationaire activiteiten, zoals:

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

Onderhavig plan

In het navolgende worden de risicobronnen die in de nabijheid van het plangebied zijn gesitueerd uiteengezet. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de relevante ontwikkeling (het mogelijk maken van de realisering van een nieuwe woning) plaatsvindt in deelgebied 1. Ter plaatse van deelgebied 2 vindt enkel een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee het maximum aantal woningen wordt begrensd tot negen woningen. Er vinden hier geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de externe veiligheid.

Risicovolle bedrijven

Volgens de Risicokaart Limburg zijn in de omgeving van de projectlocatie geen risicovolle bedrijven gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de Rijkswegen A2 en A79 gevaarlijk transport plaats. De weg is gelegen op 500 meter van deelgebied 1. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour buiten de weg. De wegen hebben invloedsgebied van 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Binnen dit gebied is voor wat betreft het groepsrisico een verantwoording noodzakelijk indien het groepsrisico door een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt dan wel de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Voor de groepsrisicoverantwoording wordt verwezen naar het kopje 'groepsrisicoverantwoording' in deze paragraaf.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

De afstand tussen deelgebied 1 en de Maas bedraagt ruim 2.500 meter. De Maas is opgenomen in het Basisnet, hetgeen betekent dat over de Maas brandbare en toxische vloeistoffen en gassen worden vervoerd. Deelgebied 1 ligt niet binnen het invloedsgebied van de Maas. Deze transportroute wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 1.300 meter van deelgebied 1 is de spoorlijn Maastricht-Sittard grens gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied bedraagt 1.500 meter. Aangezien er een nieuwe ontwikkeling aan de orde is waarbij mensen langdurig verblijven, dient het groepsrisico te worden verantwoord. Voor de groepsrisicoverantwoording wordt verwezen naar het kopje 'groepsrisicoverantwoording' in deze paragraaf.

Risicovolle buisleidingen

In de omgeving van deelgebied 1 zijn geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

Groepsrisicoverantwoording

Deelgebied 1 is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Sittard en de Rijkswegen A2 en A79. Omdat sprake is van toename van het aantal verblijvende personen als gevolg van de realisatie van een nieuwe woning is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beleidskader gemeente Maastricht (groepsrisicoverantwoording)

De gemeente Maastricht beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid (april 2012). In deze visie zijn de ambities en aanpak van de gemeente met betrekking tot het thema externe veiligheid opgenomen. De beleidsvisie richt zich op drie pijlers, te weten inzicht, keuzes maken en



samenwerking. Het hoofddoel van de visie is het vastleggen hoe de gemeente Maastricht wil omgaan met externe veiligheid. Hierbij geldt voor afzonderlijke risicobronnen een separaat kader. Voor de verantwoording van het groepsrisico kent de gemeente Maastricht drie verschillende verantwoordingsniveaus. Hierbij verschilt de zone-indeling per risicobron. Per zone is in het beleid opgenomen welke aspecten beschouwd moeten worden en met welke diepgang dit moet gebeuren. Zone 1 kent daarbij de zwaarste verantwoordingsplicht, zone 3 de lichtste.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10^{-6} contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10^{-6} contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-8} contour	1% letaliteitscontour

Bron: beleidsnota externe veiligheid, gemeente Maastricht

Gemeentelijke wegen en spoorwegen

Verantwoordingsniveau 3 wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30-200 meter langs de provinciale en gemeentelijke wegen (verantwoordingsniveau 3b).

In voorliggende situatie is verantwoordingsniveau 3a van toepassing op de spoorlijn Maastricht-Sittard en de Rijkswegen A2 en A79.

Verantwoordingsplicht in relatie tot gevaarlijk transport spoorlijn Maastricht-Sittard en Rijkswegen A2 en A79 (3a)

Inleiding

Deelgebied 1 en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot deelgebied 1.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk



op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

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

5.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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



woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één woning. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien voorziet het plan tevens in het begrenzen van het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van deelgebied 2. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Amby' mag hier een onbeperkt aantal woningen gerealiseerd worden. Het juridisch-planologisch toegestane maximum aantal woningen neemt hiermee per saldo af.

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

5.7 Archeologie

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

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

Onderhavig plan

Deelgebied 1 is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 1.163 m² en het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning gebouwd mag worden heeft een oppervlakte van 278 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Deelgebied 2 is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone a'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een bodemverstoring tot een diepte van 0,40 meter of meer, ongeacht de oppervlakte van deze bodemverstoring. Ter plaatse van deelgebied 2 vindt enkel een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee het maximum aantal woningen wordt begrensd tot negen woningen. Er vinden hier geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de archeologie ter plaatse.

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



5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

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

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend Cypressenhoven ongenummerd te Maastricht en kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1868. Voor de beoogde woning is nog geen bouwplan beschikbaar. Het bouwplan wordt opgesteld na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Deze ontwikkeling vindt plaats in deelgebied 1 van het onderhavige plangebied.

Tevens voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het begrenzen van het maximum aantal woningen tot negen, ter plaatse van de monumentale hoeve Hagerhof, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1441 (ged.), 1426 (ged.), 1914 (ged.), 1915, 1924 (ged.), 1925 (ged.) en 1926 (ged.). Deze planologische wijziging vindt plaats in deelgebied 2 van het onderhavige plangebied.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

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

6.2.2 Verbeelding

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



6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

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

Voor de realisatie van de woning is in deelgebied 1 een bouwvlak opgenomen. De woning dient binnen dit bouwvlak gebouwd te worden, waarbij de bebouwingsoppervlakte maximaal 225 m² bedraagt. De te realiseren woning mag uit maximaal drie bouwlagen bestaan van maximaal 3,5 meter per bouwlaag. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 80 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen. Een bijbehorend bouwwerk mag in de perceelsgrens worden gebouwd. Wanneer een bijbehorend bouwwerk niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, dient een minimale afstand van 3 meter tussen het bijbehorende bouwwerk en de perceelsgrens aangehouden te worden.



Ter plaatse van deelgebied 2 is de monumentale hoeve Hagerhof eveneens voorzien van de bestemming 'Wonen', conform het thans vigerende bestemmingsplan 'Amby'. De hoeve betreft een Rijksmonument, derhalve is aan de bebouwing de 'specifieke bouwaanduiding – Rijksmonument' toegekend. Ook hier mag de bebouwing uit maximaal drie bouwlagen bestaan. Het maximum aantal wooneenheden in deelgebied 2 bedraagt negen woningen.

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

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

Archeologische zone a

Deelgebied 2 is gelegen in 'archeologische zone a'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middels van de aanduiding (swr-a). Ter plaatse van deze aanduiding dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,40 meter of meer, ongeacht de oppervlakte van de bodemverstoring.

Archeologische zone c

Deelgebied 1 is gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

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

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassen van het bestemmingsplan.

