

Bestemmingsplan 'De Blauwe Loper'

Gemeente Maastricht

plantoelichting



Gemeente Maastricht

Verantwoording en Status

Titel: bestemmingsplan De Blauwe Loper gemeente Maastricht

Opdrachtgever: [REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

Aantal pagina's: 58

1^e concept: 20-06-2019

2^e concept: 05-07-2019

3^e concept: 28-11-2019

Ontwerp: 09-12-2019

Definitief: 16 juni 2020

Opsteller: [REDACTED]

paraaf:

Controleur: [REDACTED]

paraaf:

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

www.beusmans-jansen.nl

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Grens van het plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleid	11
2.1 Europees beleid	11
2.1.1 Natuurwetgeving: Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn	11
2.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water	12
2.2 Rijksbeleid	12
2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	12
2.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	12
2.3 Provinciaal beleid	14
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
2.4 Regionaal beleid	16
2.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	16
2.5 Gemeentelijk beleid	17
2.5.1 Structuurvisie Maastricht 2030, “Ruimte voor ontmoeting”	17
2.5.2 Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)	19
2.5.3 Woonprogrammering Maastricht 2016	19
2.5.4 Nota parkeernormen Maastricht (2011)	20
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	22
3.1 Ligging van het plangebied	22
3.2 Korte historische schets	22
3.3 Ruimtelijke structuren	23
3.3.1 Stedenbouw en architectuur	23
3.3.2 Verkeer	24
3.3.3 Groen en water	25
3.4 Functies	25

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	27
4.1 Algemeen	27
4.2 De Blauwe loper	27
4.2.1 De Blauwe Loper: doelstelling en uitgangpunten	27
4.2.2 Ruimtelijk programma: woningbouw, buurtpark en overige openbare ruimte	28
4.2.3 Architectuur en beeldkwaliteit	32
4.3 Parkeren	32
Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	36
5.1 Water	36
5.2 Ecologie	38
5.3 Geluid	40
5.3.1 Wegverkeerslawaaï	40
5.3.2 Railverkeer en industrielawaai	42
5.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit	42
5.5 Externe veiligheid	43
5.5.1 Algemeen	43
5.5.2 Risicovolle inrichtingen en transport gevaarlijke stoffen	44
5.5.3 Ondergrondse buisleidingen	45
5.5.4 Hoogspanningslijnen	46
5.6 Luchtkwaliteit	46
5.7 Cultuurhistorie en archeologie	46
5.8 Overige milieuhinder	47
5.9 Niet gesprongen explosieven (NGE)	48
Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan	50
6.1 Feitelijke planopzet	50
6.2 Juridische planopzet	50
6.2.1 Planvorm	50
6.2.2 Verbeelding	50
6.2.3. Regels	50
6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen	51
Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	53

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	55
Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	57
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	57
9.2 Omgevingsdialoog	57
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	58

Bijlagen	60
Bijlage 1 Structuurschets Blauwdorp	
Bijlage 2 Parkeeronderzoek	
Bijlage 3 Stikstofonderzoek	
Bijlage 4 Generieke ontheffing flora en fauna	
Bijlage 5 Soortenmanagementplan	
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 7 Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 8 Quicksan externe veiligheid en groepsverantwoording	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Woningstichting Servatius uit Maastricht heeft het voornemens om de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg grondig te herstructureren. Eind 2013 zijn de ambities voor de wijk Mariaberg verwoord in het 'Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg'. Een document met een doorkijk naar de ambities voor de fysieke en sociale ontwikkeling van de wijk met haar buurten Trichterveld, Proosdijveld en Blauwdorp voor een periode van 10 jaar. Blauwdorp is de oudste buurt van de wijk Mariaberg en kent een dichte, stenige structuur met een eenzijdige en verouderde woningvoorraad. Doel van de beoogde herstructurering is het verbeteren van de leefbaarheid door 'lucht' te brengen in de buurt; groen en ruimte voor ontmoeting, verbetering van de verbindingen tussen de buurten en een ruimtelijk-functionele verbinding met de binnenstad. Verder wordt beoogd om een duurzame en meer gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren waardoor mensen prettiger en langer in de wijk kunnen blijven wonen.

Deze ambitie heeft geresulteerd in een totaalplan van sloop en nieuwbouw van andere typen woningen, renovatie en verduurzaming van woningen. De herstructurering omvat de sloop van 138 woningen en het terugbouwen van maximaal eenzelfde aantal woningen. Verder zal een nieuw stadspark gerealiseerd worden en een nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de buurten en de binnenstad. Deze nieuwe langzaamverkeerverbinding, die **de Blauwe Loper** wordt genoemd, is al in de structuurvisie van de gemeente Maastricht opgenomen als één van de prioritaire projecten van de stad. Deze integrale aanpak geeft ruimte om ook de Blauwe Loper uit te rollen in de wijk.

Op 13 juli 2018 is een structuurschets en stedenbouwkundig plan voor deze herstructurering vastgesteld¹. De uitvoering van dit plan is niet uitvoerbaar binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West'. Om de herstructurering mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpDeBlauweLoper-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 opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

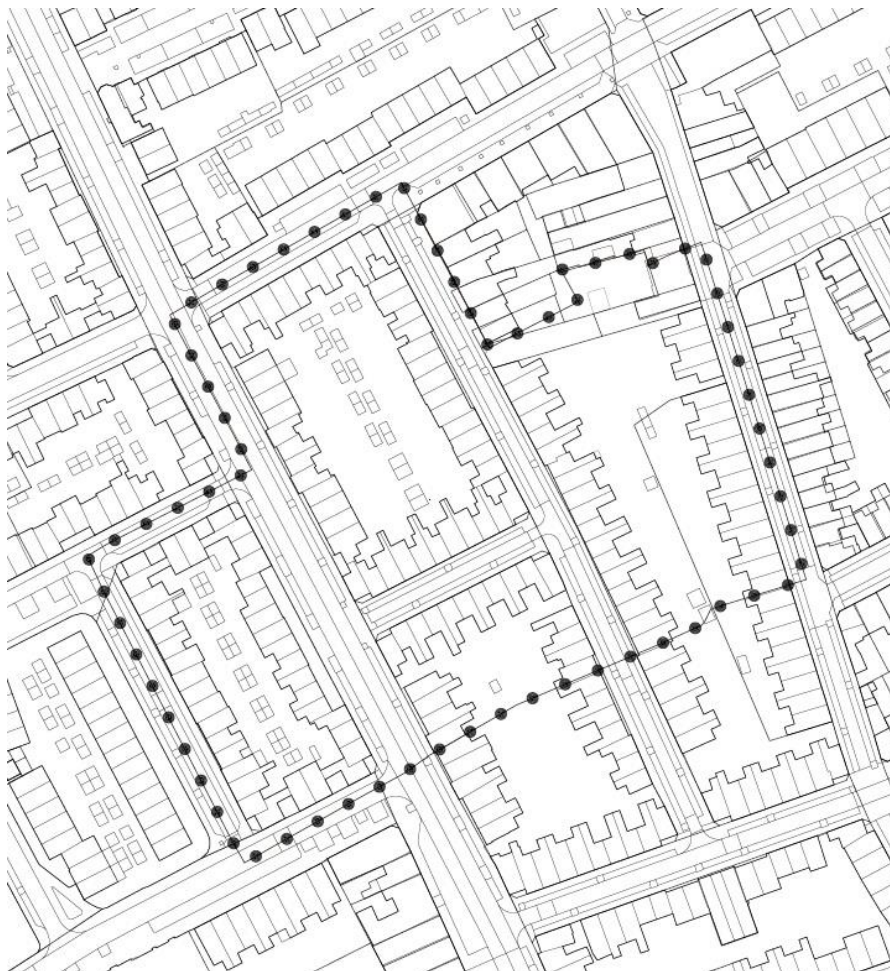
¹ Ziegler | Branderhorst stedenbouw en architectuur, Structuurschets Blauwdorp, d.d. 13 juli 2018.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het resultaat van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Grens van het plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,2 ha. en is gelegen in de wijk Mariaberg, ten westen van het centrum van Maastricht. Het plangebied betreft de gronden rond de Proosdijweg, Willem Vliegenstraat, Meester Ulrichweg, Ruttensingel, Asterstraat, Chrysantenstraat, Anjelierenstraat, Heimoweg en Pastoor Wijnenweg.

Op het onderstaande kadastrale kaart is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



plangrens bestemmingsplan De
Blauwe Loper

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie C, nummers 2439, 2440, 2441, 1871 (ged), 2449 (ged), 2455 (ged), sectie D, nummers 2065, 2066, 3379, 3380, 2062 (ged), 2063 (ged), 2068 (ged), 3382 (ged), 3585 (ged), 4178 (ged). Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie 138 sociale - grondgebonden - huurwoningen. Deze woningen worden gesloopt en vervangen door maximaal 138 nieuwe sociale huurappartementen, 3 ateliers c.q. werkplaatsen en een nieuw buurtpark.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan met de naam ‘De Blauwe Loper’ komen vier bestemmingsplannen gedeeltelijk te vervallen. Ter plaatse van het plangebied gelden namelijk de onderstaande bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	bestemmingen	aanduidingen	vaststelling
Maastricht West	• Wonen • Verkeer • Waarde-Maastrichts erfgoed	• specifieke vorm van waarde- archeologische zone a • specifieke vorm van waarde- archeologische zone b • specifieke vorm van waarde- archeologische zone c • specifieke vorm van waarde- cultuurhistorisch attentiegebied • specifieke bouwaanduiding- waardevolle cultuurhistorische elementen • maximum aantal bouwlagen	18 september 2012
Facetbestemmingsplan Parkeren			29 mei 2018
Facetbestemmingsplan Opheffen verbod herbouw			5 september 2017
Facetbestemmingsplan Short stay			5 januari 2016

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

De herstructurering van het plangebied past niet binnen de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Maastricht West'. De planregels van deze bestemming staan nieuwbouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'. Deze aanduiding is nergens aanwezig binnen het plangebied. Ook mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven. Het stedenbouwkundige plan voorziet echter op diverse plaatsen in woongebouwen met een groter aantal bouwlagen dan thans (2) is toegestaan. Verder is de aanleg van openbare wegen en openbare fiets- en voetpaden binnen deze woonbestemming niet toegestaan. Dat geldt eveneens voor de aanleg van openbare groenvoorzieningen. Onderdeel van het stedenbouwkundige plan is de aanleg van een langzaamverkeersverbinding met de binnenstad ('De Blauwe Loper') en een nieuw stadspark; beiden grotendeels gepland op gronden die nu nog de bestemming 'Wonen' hebben.

Het bestemmingsplan 'Maastricht West' kent verder geen afwijkings-of wijzigingsbevoegdheden waarmee het stedenbouwkundige plan gerealiseerd kan worden. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk. De specifieke toegevoegde regeling uit de diverse facetbestemmingsplannen, zullen in het nieuwe bestemmingsplan 'De Blauwe Loper' worden opgenomen.

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is.

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke structuren en de functies die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 wordt de voorgenomen fysieke herstructurering van het plangebied met het bijbehorende stedenbouwkundige plan beschreven. In hoofdstuk 5 komen de relevante 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.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees beleid

2.1.1 Natuurwetgeving: Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

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'.

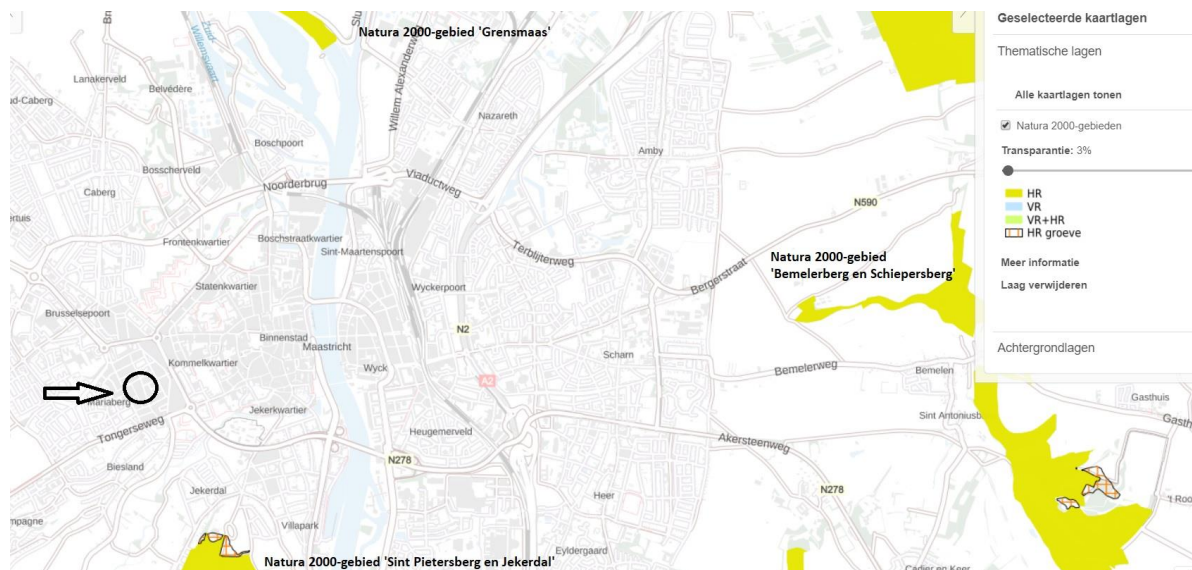
Planspecifiek

Rondom Maastricht liggen 3 belangrijke Natura 2000-gebieden. Het betreft hier:

- het Natura2000-gebied 'Grensmaas';
- het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg';
- het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'.

Het betreft hier Habitatrichtlijngebieden.

Tussen het plangebied en de genoemde Natura 2000-gebieden bestaan echter ruime afstanden; ca. 2,8 km t.o.v. de Grensmaas, ca. 4,9 km t.o.v. de Bemelerberg & Schiepersberg en ca. 1,2 km t.o.v. de Sint Pietersberg & Jekerdal.



Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

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

2.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water in werking getreden. Deze richtlijn ziet op de bescherming van de chemische en ecologische kwaliteit van alle Europese wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt alsmede dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

De richtlijn schrijft voor aan welke eisen de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 moeten voldoen. Omdat die doelen voor 2015 niet haalbaar bleken, heeft de Nederlandse overheid gebruik gemaakt van de mogelijkheid dit uit te stellen tot het jaar 2027. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in nationale wetgeving, zoals de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Planspecifiek

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dicht bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings-, landschaps- en bedrijventerreinenbeleid laat het Rijk echter over aan de provincies en gemeenten.

Planspecifiek

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op deze nationale belangen.

2.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Laddertoets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is ook een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gegeven. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied - onder meer - ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6).

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonwijk. Deze herstructurering omvat de sloop van 138 woningen en de realisatie van maximaal 138 nieuwe woningen (appartementen). Per saldo worden er derhalve geen nieuwe woningen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan onder de jurisprudentiële ondergrens van 11 woningen blijft en er derhalve geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, 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.

Planspecifiek

Het plan heeft geen betrekking op een van de genoemde rijksbelangen. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

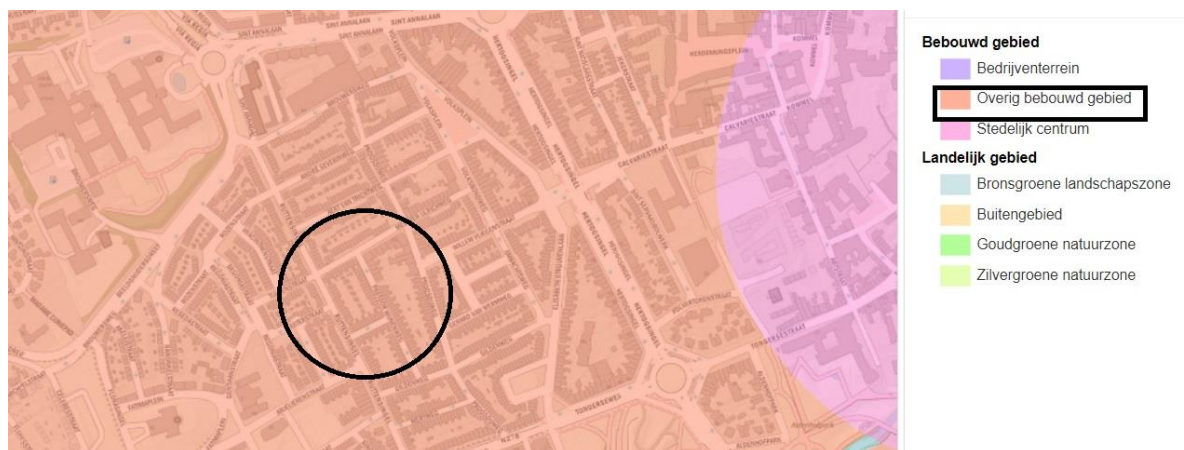
Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. **Kwaliteit.** Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. **Algemene principes voor duurzame verstedelijking.** De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. **Uitnodigen.** De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

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

Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen.



Planspecifiek

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

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

De verordening geldt alleen voor nieuwe bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, die worden vastgesteld na inwerkingtreding van de verordening. Bovendien is het niet de bedoeling dat de verordening op alle nieuwe of gewijzigde plannen wordt toegepast.

Planspecifiek

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

Verwezen wordt hier naar hetgeen gesteld is in paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

Artikel 2.2.3 van de Omgevingsverordening stelt dat indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat dan tevens de mogelijkheden van herbenutting van bestaande -leegstaande - monumentale en beeldbepalende gebouwen hiervoor onderzocht dienen te worden.

Binnen het plangebied zijn geen leegstaande gebouwen aanwezig die een rijks-of gemeentelijk monument zijn of anderszins architectonisch en/of cultuurhistorisch beeldbepalend zijn.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Verwezen wordt hier naar de toetsing van het plan aan de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1 van deze plantoelichting.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling.

De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

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

Woonmilieus

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

Kansen

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

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).

Planspecifiek

Het onderhavige bouwplan betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk. Er worden binnen het plangebied 100 gedateerde woningen gesloopt en max. 120 woningen teruggebouwd. De te slopen woningen voldoen niet meer aan de huidige (bouwtechnische) eisen die aan woningen worden gesteld. Per saldo worden max. 20 nieuwe woningen gerealiseerd. Over herstructurering van de onderhavige woonwijk zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius. Op 5 februari 2014 werd het agendapunt herstructureringsprojecten in Maastricht, waar ook de herstructurering binnen de wijk Mariaberg (en de buurt Blauwdorp) onder valt, behandeld en akkoord bevonden door het College van Burgemeester en Wethouders.

De onderhavige woonwijk kan getypeerd worden als een stedelijk woonmilieu. Uit de onderzoeken die als basis hebben gediend voor de SVWZL is gebleken dat er behoefte bestaat aan woningen in dit woonmilieu. Tevens is in de SVWZL vastgelegd dat het van belang is om de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aan te laten sluiten bij de huidige vraag. Herstructurering van verouderde woningvoorraad is hierbij van belang. Het plan sluit derhalve tweeledig aan bij de beleidsuitgangspunten uit de SVWZL: enerzijds worden verouderde en kwalitatief slechte woningen vervangen door moderne woningen die aansluiten bij de moderne woningmarkt. En anderzijds worden max. 20 nieuwe woningen toegevoegd in het stedelijk woonmilieu.

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Maastricht 2030, “Ruimte voor ontmoeting”

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

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur,

landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

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

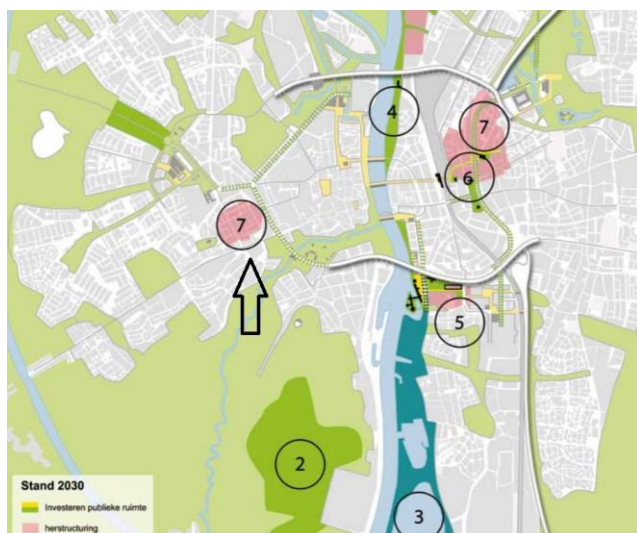
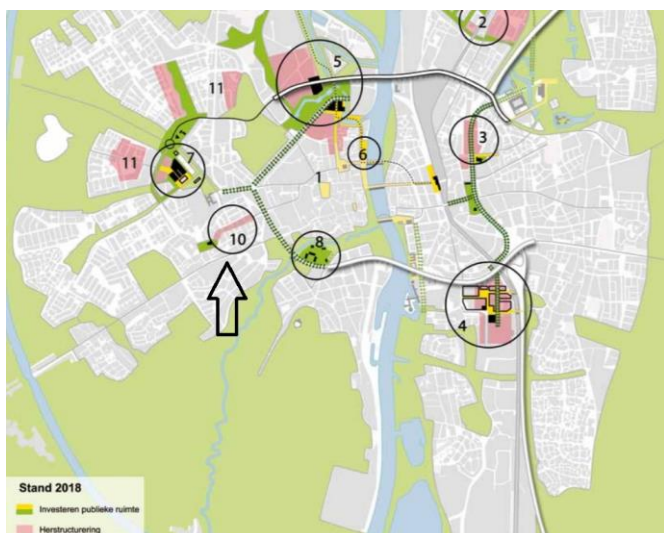
Ruimtelijk streefbeeld

In deze structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid geschetst dat er mede voor moet zorgen dat de stad aantrekkelijk blijft voor haar huidige en nieuwe bewoners, ondernemers, werkers en bezoekers. En er wordt beschreven welke projecten worden uitgevoerd, voorbereid en geagendeerd. Om aan te geven welke gevolgen dit heeft voor Maastricht wordt een beeld gegeven van hoe Maastricht er uit zal gaan zien en welke veranderingen concreet aan de orde zijn. Hierbij wordt van drie ijkmomenten uitgegaan; 2012 (beginsituatie (inwerkingtreding Structuurvisie)), 2018 (tussenstand) en 2030 (uiteindelijke eindbeeld).

Een van de belangrijkste ruimtelijke veranderingen tot 2030 is de ontwikkeling van een samenhangend centraal stedelijk gebied dat zich uitstrekt van Blauwdorp in het westen, het gebied rond de A2 in het oosten, Randwijck in het zuiden en Belvédère in het noorden.

Voor 2018 is – als projectonderdeel 10 - de realisatie van De Blauwe Loper opgenomen. De Blauwe loper is een nieuwe directe langzaam verkeersverbinding tussen Mariaberg en de binnenstad, waarmee een (fysieke) impuls aan de vernieuwing in Blauwdorp en Mariaberg wordt gegeven. Voor 2030 is – als projectonderdeel 7 – opgenomen dat in het oosten en westen van de binnenstad de herstructureringen verder gestalte hebben gekregen.

Onderstaand zijn twee afbeeldingen uit de Structuurvisie Maastricht 2030 met de diverse ruimtelijke projecten in 2018 en 2030 weergegeven.



Planspecifiek

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de herstructurering van de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg mogelijk gemaakt. Daarbij wordt op de eerste plaats ingezet op een verandering c.q. uitbreiding van de openbare ruimte door de realisatie van De Blauwe Loper zelf (langzaamverkeersverbinding), een daarbij aansluitend buurtpark en een upgradering van het profiel en inrichting van bestaande en nieuwe woonstraten. Op de tweede plaats wordt met dit bestemmingsplan voorzien in de vervanging van de bestaande – gedateerde – grondgebonden sociale huurwoningen door hoogwaardige sociale huurappartementen. Er is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij de genoemde ruimtelijke ingrepen zijn geïntegreerd.

Met dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de herstructurering van Blauwdorp waarmee het plan aansluit bij de doelstelling uit de Structuurvisie Maastricht 2030 om het stedelijk weefsel rond de binnenstad/centrum te versterken. Dit niet alleen door fysieke ingrepen (nieuwe woningbouw en nieuwe openbare ruimte), maar ook omdat door deze fysieke ingrepen meer aantrekkelijke openbare ontmoetingsplekken gerealiseerd worden die –onder meer –de sociale cohesie bevorderen voor bestaande en nieuwe inwoners.

2.5.2 Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

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

Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'

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

Planspecifiek

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

2.5.3 Woonprogrammering Maastricht 2016

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

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

Planspecifiek

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016. Enerzijds omdat gedateerde woningen worden vervangen door nieuwe, moderne woningen die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. En anderzijds omdat het plan per saldo voorziet in de realisatie van max. 20 nieuwe woningen. Uit de Woonprogrammering Maastricht 2016 blijkt dat er een concrete behoefte bestaat aan woningen op een dergelijke locatie. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige aansluit bij de Woonprogrammering Maastricht 2016.

2.5.4 Nota parkeernormen Maastricht (2011)

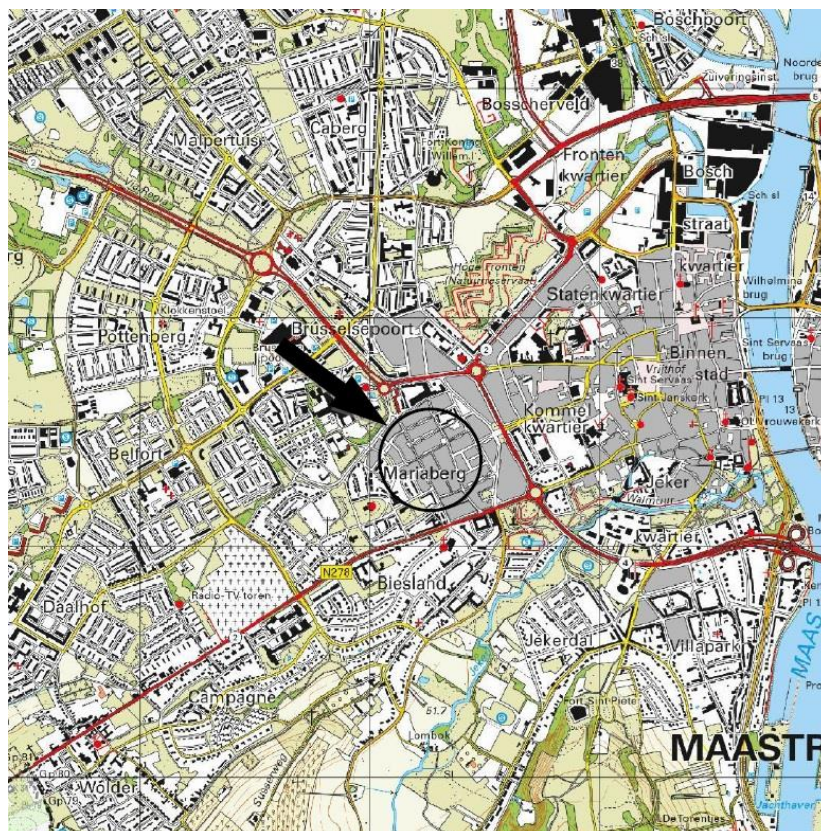
Het beleid omtrent parkeren dat binnen de gemeente Maastricht wordt gehanteerd staat omschreven in het Beleidsplan Parkeren uit 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn parkeernormen vastgesteld in 2011. Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn geactualiseerd in 2016. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan aan de gemeentelijke parkeernormen voldoet, is beschreven in paragraaf 4.3 van deze plantoelichting.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,2 ha. en is gelegen in de wijk Mariaberg, ten westen van het centrum van Maastricht. Het plangebied betreft de gronden rond de Proosdijweg, Willem Vliegenstraat, Meester Ulrichweg, Ruttensingel, Asterstraat, Chrysantenstraat, Anjelierenstraat, Heimoweg en Pastoor Wijnenweg.

Op de nevenstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied binnen Maastricht aangegeven.

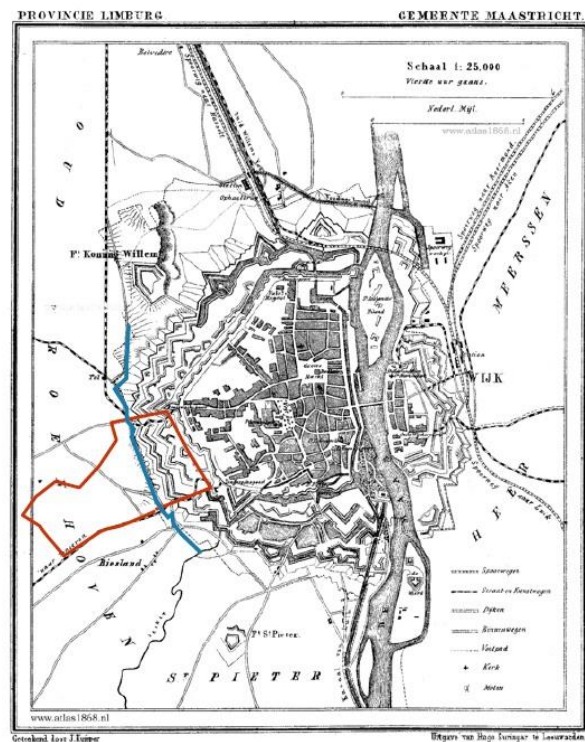


3.2 Korte historische schets

Blauwdorp heeft een bijzondere geschiedenis die belangrijk is als erfgoed van Maastricht. Blauwdorp is de eerste 20^{ste} eeuwse stadsuitbreiding gebouwd voor volkswoningbouw. Twee historische factoren zijn van cruciaal belang geweest. Ten eerste was er het feit dat de stadwallen werden geslecht en er letterlijk ruimte werd gemaakt om de compacte middeleeuwse stad te uit te kunnen breiden. Maastricht heeft als stad hiermee vrij lang gewacht wat verklaart dat de stad nauwelijks 19^e eeuwse wijken heeft. Ten tweede was ook de beroemde nieuwe Woningwet van 1901 een belangrijke factor. Het toenmalige Sint Servatius kon op basis van deze wet opgericht worden. In Blauwdorp werden de eerste sociale volkswoningen gebouwd door de nieuwe woningbouwvereniging. In Blauwdorp herinneren een aantal bijzondere gevelstenen aan deze heroïsche periode. Tegen de achtergrond van deze geschiedenis is het van belang dat in Maastricht de parochies een belangrijke rol namen in de stadontwikkeling. Blauwdorp is een buurt die werd gebouwd voor de parochie van de Lambertuskerk. Aan de structuur van de buurt en de routing is dat nog enigszins af te lezen. Blauwdorp is in zekere zin een prille voorloper van de later integraal geplande “parochiewijken”.

Blauwdorp is echter vooral een van de eerste buurten in Maastricht die als gevolg van de zogenaamde **'tuindorp beweging'** als zodanig gerealiseerd werd in de 1^e helft van de 20^e eeuw. Het fenomeen 'tuindorp' heeft betrekking op een specifieke vorm van Europese stedenbouw. Ze verwijst naar stadswijken die wel een typisch dorps karakter hebben. Veel tuindorpen zijn gebouwd vanaf de jaren twintig van de 20^e eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen van de grote steden. Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers, andere tuindorpen zijn gebouwd door woningcorporaties of gemeenten. Het is vaak een variant op het tuinstadmodel, maar dan bescheidener uitgevoerd als onderdeel van een grote(re) stad in plaats van een opzichzelfstaande nieuwe gemeenschap.

In het begin van de 20^{ste} eeuw werd het tuindorp dé standaard voor sociale huisvesting. De architectonische expressie van het tuindorp is – zoals gezegd - in essentie dorps. Het woonprogramma bestond uit rijenwoningen van één bouwlaag plus pannenkap. Met verspringingen in de rooilijn, dwarskappen als accenten, dakkappen en verbijzonderingen bij de kopgevels werd een pittoresk tuindorps idioom ontwikkeld. Dit architectonisch idioom is ook nadrukkelijk het uitgangspunt geweest bij de realisatie van de wijk Blauwdorp.



De ligging van Blauwdorp op de gemeentegrens voor 1920

— Voormalige gemeentegrens

3.3 Ruimtelijke structuren

3.3.1 Stedenbouw en architectuur

De aanzet van het stedenbouwkundig plan voor Blauwdorp is monumentaal. De Calvariestraat (binnenstad) wordt de wijk ingetrokken via de Willem Vliegenstraat. Het Brandenburgerplein wordt symmetrisch aangelegd als entreeplein voor de nieuwe wijk. De Elizabeth Strouvenlaan en Brandenburgerweg knikken fraai weg naar twee zijden en zijn als brede bomenlanen ingeplant. De monumentale aanzet van de wijk wordt niet doorgezet ten westen van de Proosdijweg. Hier lijkt de wijk organisch te zijn gegroeid en heeft het een labyrinthisch karakter.

De dichtbebouwde structuur is labyrinthisch. De wijk is in zichzelf gekeerd. De wijk Blauwdorp kan worden gekarakteriseerd als een dichtbebouwd tuindorp of stedelijk tuindorp. Aan de rand van de wijk zijn er woningen gebouwd bij de Sigarenfabriek in de traditie van de vroege tuindorpen. Het merendeel van de woningen werd gebouwd voor de parochianen. De architectuur is opgebouwd uit de fijne korrel die kenmerkend is in tuindorpen. Maar de stedenbouwkundige kenmerken zijn niet toegepast zoals ruime voortuinen en groene plantsoenen (met uitzondering van het Goeman Bogesius plantsoen). In de beste stukken van de wijk is een pallet aan architectonische kenmerken terug te vinden. De oorspronkelijke architectonische kwaliteit is van een behoorlijk hoog niveau.



De niveauverschillen in de wijk zijn groot. De binnenstad aan de oostzijde ligt laag (richting de Maas). De Fatimakkerk in Mariaberg aan de westzijde ligt hoog. Er is een verval van maar liefst 17 m in de wijk Mariaberg. Alle noord – zuid straten in Blauwdorp lopen mee met de hoogtelijnen, terwijl de oost-west straten oplopen.

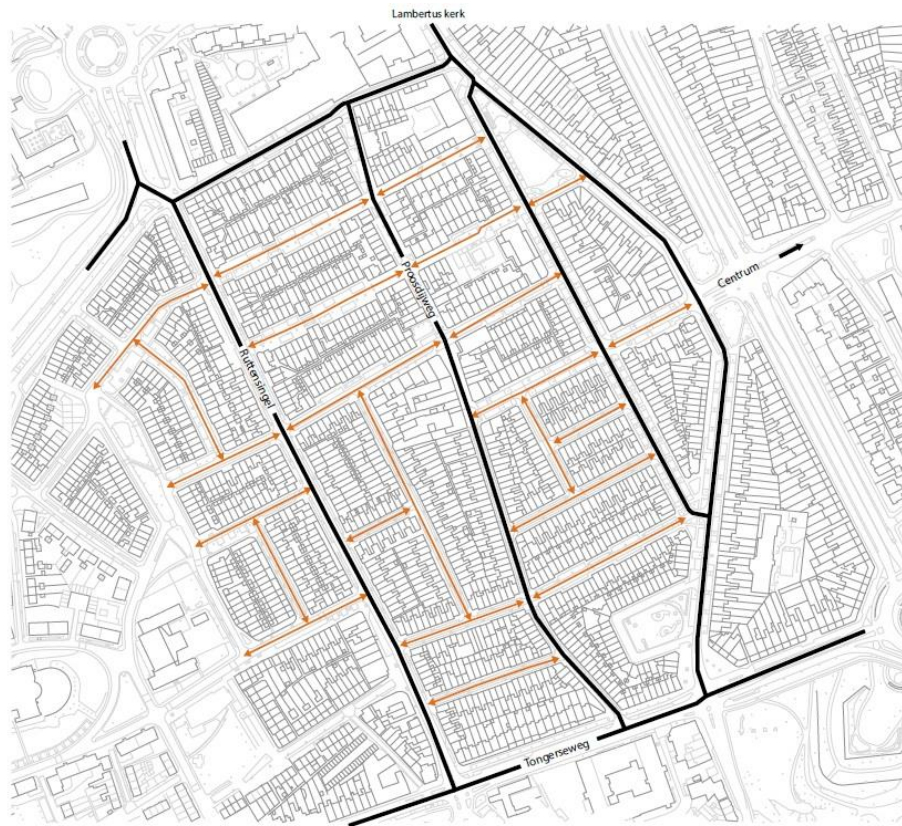
3.3.2 Verkeer

De belangrijkste profielen zijn de wegen aan de rand: De Hertogsingel, de Tongerseweg en de Ruttensingel. Alleen het Branderburgerplein en de Willem Vliegenweg zorgen voor een interne ontsluiting en oriëntatie. Maar de Willem Vliegenweg ‘loopt dood’ op de Proosdijweg. Het ontbreken van groen en oriëntatie in het deel van de wijk, tussen Proosdijweg en Ruttensingel, is altijd problematisch geweest.

De woonstraten tussen de diverse doorgaande wegen zijn ingericht als woonerf. De openbare ruimte wordt hier gekenmerkt door de smalle wegenstructuur. De woningen zijn dicht op de weg gesitueerd. Langs de meeste straten zijn aan beide zijden langspaarkeerstroken ingericht. Er is weinig openbaar groen aanwezig, waardoor het gebied is versteende indruk maakt. Het aantal geparkeerde auto's op de langspaarkeerplaatsen is echter beperkt. Ducot Engineering & Advies heeft een parkeerdrukmeting uitgevoerd naar de huidige parkeervraag c.q. de aanwezige parkeercapaciteit binnen het plangebied en een zone van ca. 150 meter daar omheen. Binnen dit onderzoeksgebied is vastgesteld dat er 893 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er sprake is van een gemiddelde (maatgevende) parkeerdruk van slechts 53 %.

Stedenbouwkundige structuur

— Doorgaande wegen
— Woonstraten



3.3.3 Groen en water

Het plangebied heeft een erg 'stenig' karakter. Er is slechts een beperkt oppervlak aan openbaar groen en (waardevolle) boomstructuren. Parken en grotere grasvelden zijn helemaal niet aanwezig. Ook privé voortuinen zijn er - op een paar geveltuinen na - nauwelijks. Het (openbare) groen c.q. het groenbeeld in de buurt, wordt vooral gevormd door de straatbomen aan weerszijde in de woonstraten.

Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (Wadi's, vijvers e.d.) is afwezig binnen het plangebied.

3.4 Functies

In functionele zin is het plangebied en haar omgeving primair te kwalificeren als een woonwijk. Het overgrote merendeel van de gebouwen bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan een klein aantal wijkgerichte voorzieningen, in de vorm van een tweetal cafés, een cafetaria en een videotheek.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering van een gedeelte van de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg in Maastricht, meer specifiek het gebied rondom de Proosdijweg, Willem Vliegenstraat, Meester Ulrichweg, Ruttensingel, Asterstraat, Chrysantenstraat, Anjelierenstraat, Heimoweg en Pastoor Wijnenweg. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie C, nummers 2439, 2440, 2441, 1871 (ged), 2449 (ged), 2455 (ged), sectie D, nummers 2065, 2066, 3379, 3380, 2062 (ged), 2063 (ged), 2068 (ged), 3382 (ged), 3585 (ged), 4178 (ged).

Door Ziegler | Branderhorst stedenbouw en architectuur is een structuurschets Blauwdorp opgesteld waarin het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp en de beoogde beeldkwaliteit zijn uitgewerkt. Voor de volledige inhoud van de structuurschets wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.2 De Blauwe loper

4.2.1 De Blauwe Loper: doelstelling en uitgangspunten

De Blauwe Loper is een nieuwe doorgaande route door de wijk voor langzaam verkeer. Deze route koppelt Mariaberg in één lijn met de Binnenstad. Door hier een opening te maken tussen de Proosdijweg en de Ruttensingel, ontstaat er ruimte voor de verbinding door de wijk. De opening geeft ook ruimte om aansluitend een nieuw **buurtpark** te realiseren met wonen rondom. Er ontstaat lucht, licht en ruimte midden in de wijk waardoor een belangrijk nieuw oriëntatiepunt ontstaat. De route loopt langs het buurtpark en zorgt voor een goede ontsluiting en aanloop naar het nieuwe buurtpark.

Ter plaatse van het nieuwe buurtpark zal de Blauwe Loper de Willem Vliegenstraat met de Asterstraat gaan verbinden. Deze verbinding is nooit mogelijk geweest omdat er twee woningblokken letterlijk dwars op liggen. Door hier een opening te maken tussen de Proosdijweg en de Ruttensingel, is de stedenbouwkundig gewenste verbinding mogelijk. De opening wordt verbreedt om ruimte te maken voor het nieuwe buurtpark. Daarmee wordt de route steeds meer publiek en geeft het bewoners meer kans op ontmoeting. Ook geeft het een open verbinding tussen buurt en binnenstad. De huidige Heimoweg blijft bestaan en wordt verlegd naar de Proosdijweg. De verlengde Heimoweg bepaalt de zuidrand van het buurtpark.

De sloop van 138 verouderde tuindorp woningen zorgt voor de nodige ruimte, maar ook voor nieuwe bouwlocaties aan het nieuwe park. Hier worden op vier bouwkvavels nieuwe sociale huur appartementen gebouwd. Voor de woningdifferentiatie en de doorstroming in de wijk is het van belang om nieuwe appartementen te bouwen. De appartementen gebouwen moeten wel heel zorgvuldig aansluiten bij de bestaande laagbouw woningen van het tuindorp. Hiervoor zijn uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgesteld (zie ook paragraaf 4.2.3 van deze plantoelichting).



De Blauwe Loper

De Blauwe Loper is een zeer bijzonder project omdat het de ambities van gemeente Maastricht en van Servatius koppelt in een heldere stedenbouwkundige ingreep. De aanpak van Blauwdorp geeft kansen voor de toekomst van de wijk. De ingreep zal ruimte geven aan meer variatie in de woningvoorraad en doorstroommogelijkheden, waardoor bewoners langer in de wijk kunnen blijven wonen. En de ingreep biedt kansen meer ruimte voor groen en ontmoeting. Hierdoor draagt het plan ook bij aan een verbetering van de leefbaarheid in Blauwdorp (en Mariaberg).

4.2.2 Ruimtelijk programma: woningbouw, buurtpark en overige openbare ruimte

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2,2 ha. Naast het eerdergenoemde nieuwe buurtpark voorziet het plan in de realisatie van 4 nieuwe appartementengebouwen met maximaal 138 sociale huurappartementen en een aantal bedrijfsmatige functies in diverse ateliers of werkplaatsen.



stedenbouwkundige visie De Blauwe Loper

buurtpark

Het beoogde buurtpark heeft een omvang van ca. 9600 m². De gemeente Maastricht en de bewoners zijn samen bezig met een ontwerp om het buurtpark in te richten met bomen, wandelpaden, speeltoestellen e.d. 'De Blauwe Loper' - als langzaamverkeersverbinding - en de woonstraten die het park omringen en de nieuwe woonblokken ontsluiten (parkwegen), zullen geïntegreerd worden binnen de park- en pleinruimte.

Recent is er een overleg geweest met de Stichting Maastricht Vestingstad, waarbij gekeken is of er op het nieuwe plein ruimte vrijgemaakt kan worden voor plaatsing van de 2 grote hardstenen naamstenen van de Vestingwerken "Bentinck" en "Stad en Lande". Deze 2 naamstenen liggen nu nog tegen de walmuur in het Aldenhofpark, maar de gelijknamige vestingwerken bevonden zich oorspronkelijk ten zuiden van de Willem Vliegenweg: de twee stenen kunnen op het nieuwe plein in een keermuurtje of in een van de nieuwbouwplannen opgenomen worden.

appartementengebouwen

Tussen de Ruttensingel, de Pastoor Wijnenweg en de Meester Ulrichweg wordt een volledig nieuw bouwblok gerealiseerd in de vorm van een carré met een hof of een atrium in het midden (Het Carré Blok of blok A). Hier worden maximaal 48 appartementen gerealiseerd in deels 3 en deels 4 bouwlagen. Het betreft hier appartementen in de vorm van serviceflats c.q. aanleunwoningen. Deze woningen worden specifiek gerealiseerd voor oudere, nog zelfstandig wonende, mensen die zorgondersteuning nodig hebben.

Aan de zuidzijde van de Blauwe Loper worden twee bestaande bouwblokken voorzien van nieuwe 'koppen' aan het buurt park. Deze 'koppen' liggen aan de Heimoweg die wordt verlegd. Deze verlengde Heimoweg zal de zuidrand van het buurtpark gaan bepalen. De koppen maken 'front' naar het buurtpark. In deze koppen zullen twee nieuwe woonblokken worden gerealiseerd (blokken B en C) met ieder maximaal 24 appartementen per woonblok in deels 2 en deels 3 bouwlagen.

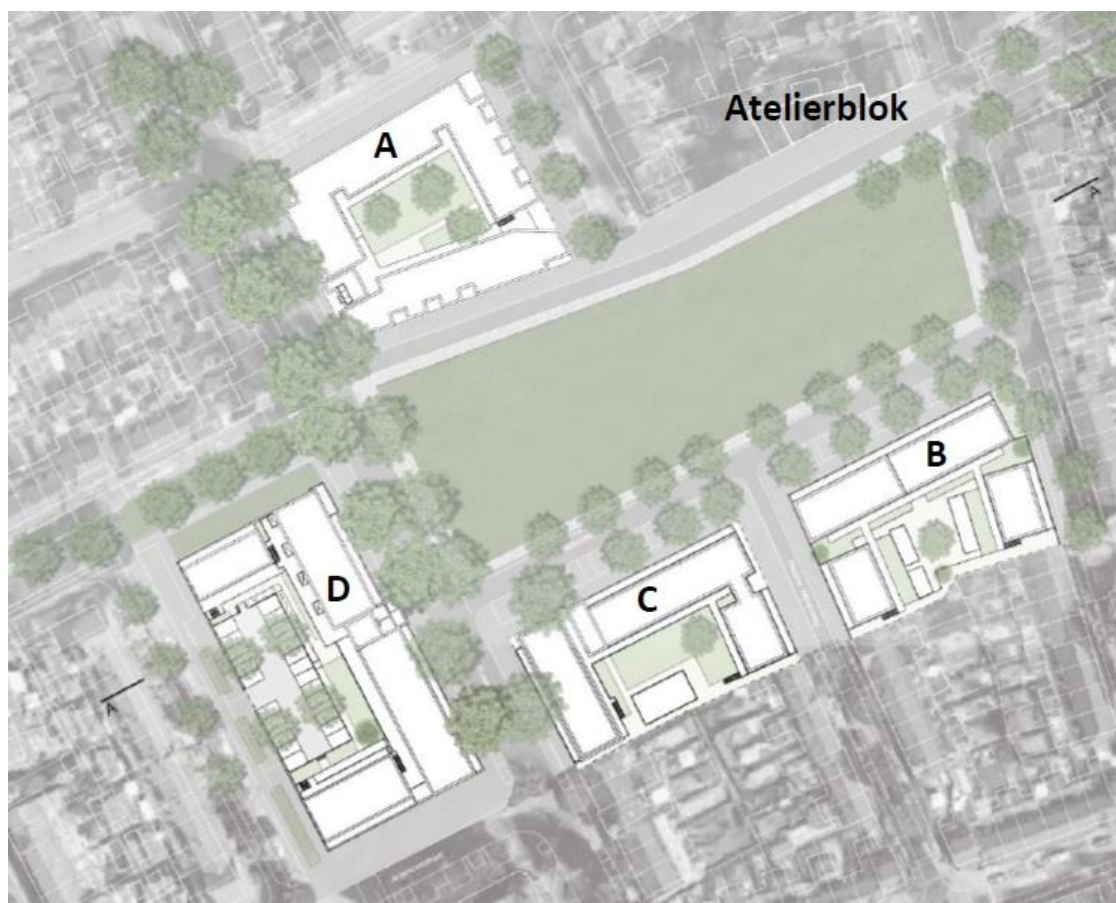
Tenslotte wordt nog een bouwblok vervangen aan de westzijde van de Ruttensingel. Dit blok grenst aan de Asterstraat die onderdeel wordt van de Blauwe Loper. De Asterstraat is ter plekke van dit blok erg smal.

Wanneer dit blok vervangen wordt, zal de Blauwe Loper hier ook verbreedt kunnen worden naar de maat die verderop in de straat al aanwezig is. Het nieuwe blok (D) aan de Ruttensingel zal bestaan uit maximaal 42 appartementen waarvan een groot deel over het nieuwe buurtpark uitkijkt. Het beoogde appartementengebouw bestaat uit een gemêleerde opzet van 2, 3, 5 of 6 (accent!) bouwlagen. De bovenste lagen zullen naar het oosten een geweldig uitzicht krijgen op de binnenstad van Maastricht. Het accent op dit bouwblok vormt de 'opmaat' voor de route naar de bijzondere toren van de Fatimakerk iets verderop op de berg. Tuindorpse kenmerken worden ingezet om dit blok niet te massaal te doen ogen.

werkplaatsen en ateliers

Door de nieuwe langzaam verkeersverbinding resteert er een gedeeltelijk bouwblok tussen de Proosdijweg, de Pastoor Wijnenweg en de Meester Ullrichweg. Dit blok bestaat geheel uit particulier eigendom. Een nieuwe gemetselde tuinmuur zal het geopende bouwblok weer aanhelen en de privé tuinen afschermen. Deze tuinmuur markeert de nieuwe rooilijn aan de Blauwe Loper en vormt een belangrijke begeleider van de nieuwe route.

In de lijn van deze tuinmuur kunnen ateliers en/of werkplaatsen worden gebouwd met hun adres aan de Blauwe Loper. De beoogde functies voor de atelierruimte zijn gevarieerd: kleinschalige horeca, ontmoeting, werkruimte/ambachtsruimte en - eventueel - deels wonen (als compensatie voor de eigenaar van Pastoor Wijnenstraat 11). Bij de aanleg zal tenminste één werkplaats met een topgevel worden gebouwd. In een groei scenario is het interessant om actieve programma's (niet wonen) in de toekomst te koppelen aan de Blauwe Loper. Daarmee wordt de route steeds meer publiek en een zogenaamde 'aanlooproute' naar de binnenstad. Dit atelierblok heeft een bruto vloeroppervlakte van 165 m².

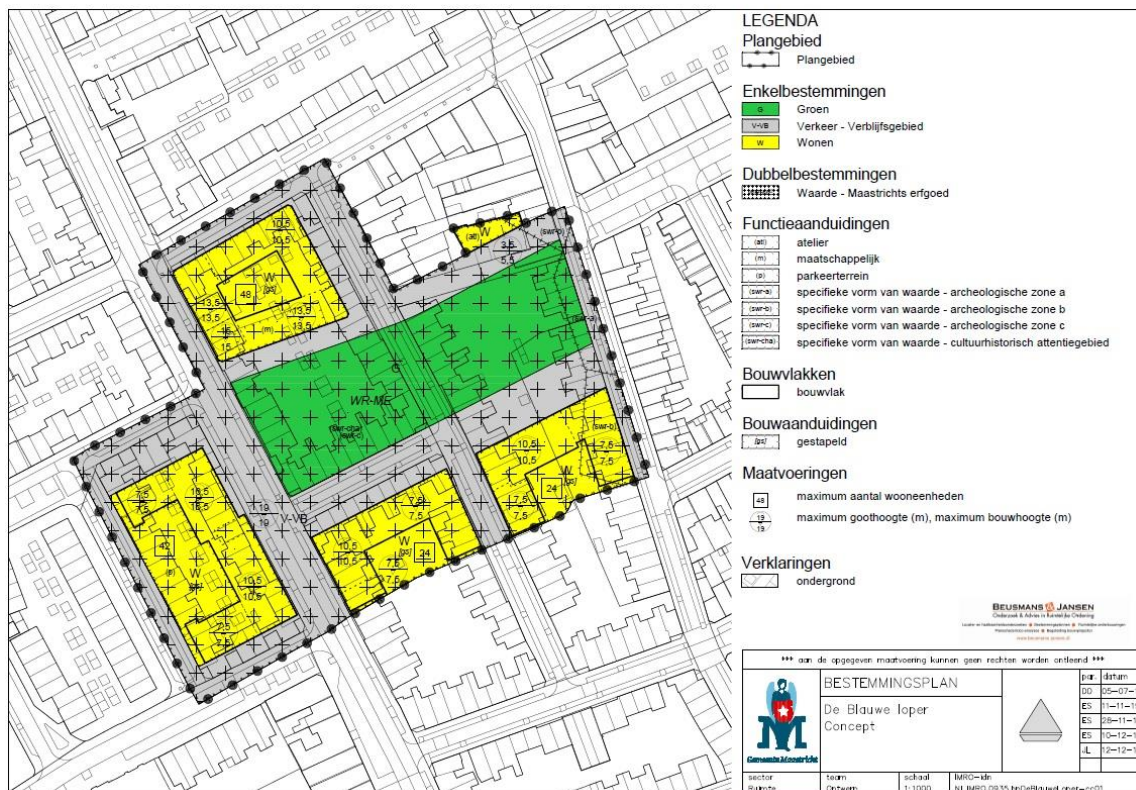


woonblokken A t/m D en werkplaatsen/ateliers



bouwlagen

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven. De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen', die op de verbeelding middels een gele kleur zijn aangeduid.



4.2.3 Architectuur en beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige ingreep voor Blauwdorp behelst in essentie “ruimte” maken voor wat er mist: groen, ontmoeting en verbinding. De zorgvuldige aansluiting tussen de nieuwe appartementenblokken op het tuindorpse laagbouw milieu vormt een specifieke architectonische uitdaging. De beeldkwaliteit van de nieuwe toevoegingen moet gebaseerd zijn op behoud van Blauwdorpse ruimtelijke karakteristieken (herkenbaarheid) en architectonische continuïteit. Er wordt nadrukkelijk niet gekozen voor een historiserende beeldkwaliteit. De vervanging van grondgebonden woningen naar appartementen maakt een eigentijdse vertaling van tuindorpse kenmerken wenselijk en mogelijk.

daken en dakranden

Platte daken zijn uitgangspunt voor de appartementen gebouwen langs de Blauwe Loper, maar het silhouet zal ook verrijkt worden met variantie in de dakranden. De architectonische expressie van de dakrand in materiaal en detail vraagt om bijzondere aandacht. Hoekaccenten kunnen worden gemaakt door de dakrand te verhogen. Dak-overstekken kunnen een rol spelen in het opvangen van niveau verschillen in de gevelhoogte. De lengte van repetitieve gevels kan worden opgedeeld door wisselingen in hoogte en detaillering van de dakrand.

gevelplastiek

De plastiek die in het silhouet van het tuindorpse daklandschap zit, komt ook voor in de gevels. De plastiek geeft schaal en maat aan de gevels. Er is in Blauwdorp een extra uitdaging in de niveauverschillen in de oost-west straten. De peilverschillen kunnen per straat in Blauwdorp oplopen tot enkele meters. In Blauwdorp is het oplossen van de hoogteverschillen overal een thema. Langere gevels moeten altijd gedilateerd worden. Plastiek in het gevelontwerp zorgt voor een natuurlijke informele opdeling waardoor niveauverschillen moeiteloos opgenomen kunnen worden.

In de gevelplastiek zal bij appartementen gebouwen ook het ontwerp van balkons meegenomen moeten worden. Balkons zijn in tuindorpen immers geen onderdeel van het architectonisch idioom. De uitwerking van balkons als onderdeel van de gevelplastiek vraagt dus om bijzondere aandacht.

materiaal en kleur

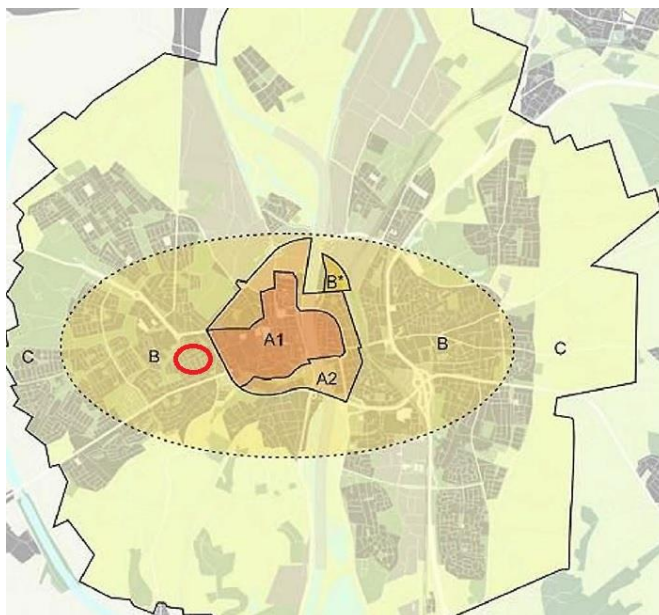
Goed aansluiten van nieuwbouw op de omgeving kan in een tuindorp al heel sterk zijn als er voortgebouwd wordt met het afgestemde metselwerk. Bruin metselwerk en witte kozijnen zijn de basis voor een eigentijdse tuindorp architectuur. Voor nieuwbouw wordt het gebruik van een enkel metselsteentype met een enkele kleur sterk aanbevolen. In de detaillering en de materialisering van de dakrand kan verrijking van het idioom ontwikkeld worden.

4.3 Parkeren

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

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

Het onderhavige plangebied is gelegen in **zone B**. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).



parkeerzonering Maastricht

Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie voldoende parkeer capaciteit beschikbaar is. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval.

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

functie	aantal/m ² BVO	parkeernorm	aantal parkeerplaatsen
Blok A: serviceflat/aanleunwoningen	48	1,0 per woning	48
Blok B: sociale huurwoning	24	1,3 per woning	31,2
Blok C: sociale huurwoning	24	1,3 per woning	31,2
Blok D: sociale huurwoning	42	1,3 per woning	54,6
Atelierblok	165 m ²	2,0 per 100 m ² BVO	3,3
Totaal			168,3

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er 169 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden.

In het kader van de herstructurering van het plangebied (zowel van de woongebouwen als de openbare ruimte) wordt op eigen terrein – namelijk het binnenterrein van blok D – voorzien in 22 parkeerplaatsen. In het voorlopig inrichtingsontwerp zijn tevens diverse aanpassingen voorzien aan de weginfrastructuur. De toekomstige totale capaciteit van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied is 77 parkeerplaatsen. Het gebruik van de openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt voor 100% toegerekend aan het nieuwbouwplan. Voorzienne aanpassingen door de gemeente Maastricht aan de weginfrastructuur net buiten het plangebied leidt tot een toename van het aantal openbare parkeerplaatsen van 10 parkeerplaatsen.

Ducot Engineering & Advies heeft een parkeeronderzoek verricht met daarin ook een parkeerdrukmeting die is uitgevoerd naar de huidige parkeervraag c.q. de aanwezige parkeercapaciteit binnen het plangebied en een zone van 100 meter loopafstand daar omheen. Binnen dit onderzoeksgebied is vastgesteld dat er 893 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er sprake is van een hoogst gemiddelde parkeerdruk van 53 %. Ten behoeve van de bereikbaarheid en voorkoming van verkeersoverlast in de omgeving door zoekverkeer, is een parkeerdruk van 90% acceptabel. Bij hantering van deze grens zijn er nog voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar. De huidige gemeten maatgevende parkeerdruk van 53% afgezet tegen de maximaal toegestane parkeerdruk van 90% leidt tot een restcapaciteit van **329 parkeerplaatsen** op de openbare weg in de directe omgeving van het plangebied. De restcapaciteit kan toegewezen worden aan het nieuwbouwplan.

Dit leidt tot de volgende parkeerbalans voor dit plan:

parkeerbalans		
beschikbaar aanbod binnen plangebied	aantal parkeerplaatsen eigen terrein	+22
	aantal parkeerplaatsen openbare ruimte	+77
benodigd aantal parkeerplaatsen		-169
tekort binnen plangebied		-70
toename parkeerplaatsen buiten plangebied a.g.v. infrastructurele aanpassingen		+10
beschikbare parkeerplaatsen omgeving plangebied o.b.v. parkeerdrukmeting		+ 329
overschot parkeerplaatsen t.b.v. planontwikkeling		+ 269

Specifieke parkeerbalans locatie blok A

In het rapport Parkeeronderzoek Blauw Dorp Maastricht d.d. 13 november 2019 (kenmerk: RP19-009-02) is aangetoond dat de parkeergelegenheid in de openbare ruimte binnen het plangebied en de beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving ruim voldoende is om in de benodigde totale parkeervraag van het nieuwbouwplan te voorzien. Op verzoek van de gemeente Maastricht is ingezoomd op Blok A. Voor deze locatie is de parkeerbalans nader in detail beschouwd. Hierbij is specifiek rekening gehouden met kenmerken van de toekomstige bewoners (doelgroep: ouderen).

Beschikbare parkeeraanbod binnen plangebied

De totale parkeercapaciteit op eigen terrein is 0 parkeerplaatsen. De totale parkeercapaciteit in de openbare ruimte binnen het plangebied is 25 parkeerplaatsen (dit betreft de 3 aangrenzende gele sectoren).

Parkeerbehoefte blok A

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen is vastgesteld dat de parkeerbehoefte voor blok A 48 parkeerplaatsen is.

Tekort p.p. binnen plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een tekort aan 23 parkeerplaatsen (48 p.p. [parkeerbehoefte blok A] - 25 p.p. [beschikbare parkeeraanbod binnen plangebied]).

Overschot p.p. omgeving Blok A

Het tekort aan 23 parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt in de directe omgeving opgevangen aan de hand van de restcapaciteit (26 parkeerplaatsen) en de toename in het parkeeraanbod (7 parkeerplaatsen). Hiermee ontstaat een theoretisch overschot aan 10 openbare parkeerplaatsen in de omgeving van Blok A. Hiermee is aangetoond dat de combinatie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied en de beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving voldoende is om in de theoretische parkeerbehoefte van blok A te voorzien.

Hoewel er sprake is van een theoretisch overschot aan parkeerplaatsen in de omgeving van Blok A is, mede gelet op de wensen van de gemeente Maastricht voor de mogelijke toepassing van bijvoorbeeld een servicestrook en het instellen van kort parkeren rondom blok A, het niet uit te sluiten dat in de praktijk de parkeerdruk op straatniveau hoog is. De gemeente Maastricht voorziet reeds een mogelijke uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen aan de Meester Ulrichweg mocht hier enigerlei aanleiding toe zijn.

parkeerbilans blok A		
beschikbaar aanbod binnen plangebied	aantal parkeerplaatsen eigen terrein	0
	aantal parkeerplaatsen openbare ruimte	+25
benodigd aantal parkeerplaatsen		-48
tekort binnen plangebied		-23
wijziging parkeerplaatsen buiten plangebied a.g.v. infrastructurele aanpassingen:		-8
• direct aangrenzende woonstraat (Pastoor Wijnenweg) • overige directe omgeving plangebied		+15
beschikbare parkeerplaatsen omgeving plangebied o.b.v. parkeerdrukmeting		+ 26
overschot parkeerplaatsen omgeving blok A		+ 10

Voor de volledige inhoud van het parkeeronderzoek (inclusief het addendum op dit onderzoek voor wat betreft blok A) wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 2 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 is de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en wordt aangegeven hoe het waterschap invulling zal geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen;
- het aanpakken van knelpunten van wateroverlast;
- herstellen van beken;
- het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het aan de orde zijnde plan en plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen

Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan:

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

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

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

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

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

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

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Verhard afvoerend oppervlak en riolering

In de bestaande situatie is nagenoeg het gehele plangebied verhard door de aanwezige woonbebouwing en openbare ruimte (woonstraten (trottoirs, langs parkeerstroken en rijbanen)). Het afvoerend verhard oppervlak van het thans aan de orde zijnde project neemt substantieel af ten opzichte van de bestaande situatie. Dat komt omdat een oppervlakte van ca. 9600 m² wordt afgekoppeld van de riolering. Op deze gronden zal de bestaande verharding worden vervangen door een (onverharde) groenvoorziening in de vorm van een buurtpark. Ter plaatse van dit buurtpark kan het hemelwater infiltreren.

Binnen het plangebied is nu nog een gemengd rioolstelsel in gebruik. Onderdeel van deze herstructurering is ook de vervanging van dit rioolstelsel door een gescheiden rioolstelsel waardoor schoonhemelwater en afvalwater afzonderlijk kunnen worden afgevoerd.

Voor het overige deel van het plangebied blijft de bestaande wijze van hemelwaterafvoer via het gemeentelijke rioolstelsel gehandhaafd, zij het dat –door de te realiseren afkoppeling van ca. 9600 m² – in de nieuwe situatie substantieel minder hemelwater op de riolering geloosd zal worden.

Conclusie

Het plan leidt tot een verbetering van de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Deze ontwikkeling is hydrologisch positief.

5.2 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Sint Pietersberg & Jekerdal) ligt op ca. 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand, het tussengelegen stedelijke gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op dit gebied en op verder weg gelegen Natura 2000-gebieden te verwachten.

Stikstof

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde plan mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. De berekeningen moeten worden uitgevoerd in de rekenconfiguratie “Bereken natuurgebieden”. Dit betekent dat alleen de rekenpunten worden gebruikt die relevant² zijn voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming. In Natura 2000-gebieden waar niet door AERIUS gerekend wordt, kan ervan uitgegaan worden dat er geen (kans op) overschrijding van de kritische depositiewaarde bestaat en dat in deze Natura 2000-gebieden per definitie geen sprake kan zijn van significante gevolgen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Sint Pietersberg & Jekerdal) ligt op ca. 1,2 kilometer afstand van het plangebied.

Door Lievense is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke toe- of afname van stikstofdepositie in nabij gelegen Natura 2000-gebieden die zowel door de bouw van als door het gebruik van de geplande 138 nieuwe appartementen kan worden veroorzaakt. Als referentiesituatie voor het bepalen van toe- of afnames van de stikstofdepositie wordt uitgegaan van de situatie waarbij de 138 bestaande woningen verwarmd en gebruikt worden.

De stikstofemissie als gevolg van de gebruiksfase is bepaald op basis van literatuurgegevens en kentallen voor bijvoorbeeld de te verwachten verkeersgeneratie en de gasgestookte verwarming in de referentiesituatie. De stikstofemissie als gevolg van de aanlegfase is bepaald aan de hand van gedetailleerde informatie over het bouwproces die is aangeleverd door diverse aannemers.

Conclusie

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat tijdens de gebruiksfase van de Blauwe Loper Maastricht er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie.

Tijdens de vier jaren van de aanlegfase vindt eveneens geen toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden plaats ten opzichte van de referentiesituatie indien de emissie niet hoger wordt dan 303 kg NO_x in het eerste en het tweede jaar, 281 kg NO_x in het derde jaar en 261 kg NO_x in het vierde jaar. Op basis van de gedetailleerde informatie aangeleverd door diverse aannemers is geconcludeerd dat met het voorziene aanlegproces in ieder geval aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het project Blauwe Loper Maastricht significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie zijn uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het project.

Voor het volledige stikstofonderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 3 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Goudgroene natuurzone / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De dichtstbijzijnde gronden die deel uit maken van het Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland) gebied liggen op ca.500 meter afstand van het plangebied. Het betreft hier gebied dat behoort tot de zogenoemde Hoge en Lage Fronten c.q. het Frontenpark. Dit gebied is nu een stadspark en natuurpark aan de rand van het Maastrichtse centrum. In het park bevinden zich aanzienlijke restanten van de historische vestingwerken van Maastricht, alsmede enkele voorbeelden van industrieel erfgoed.

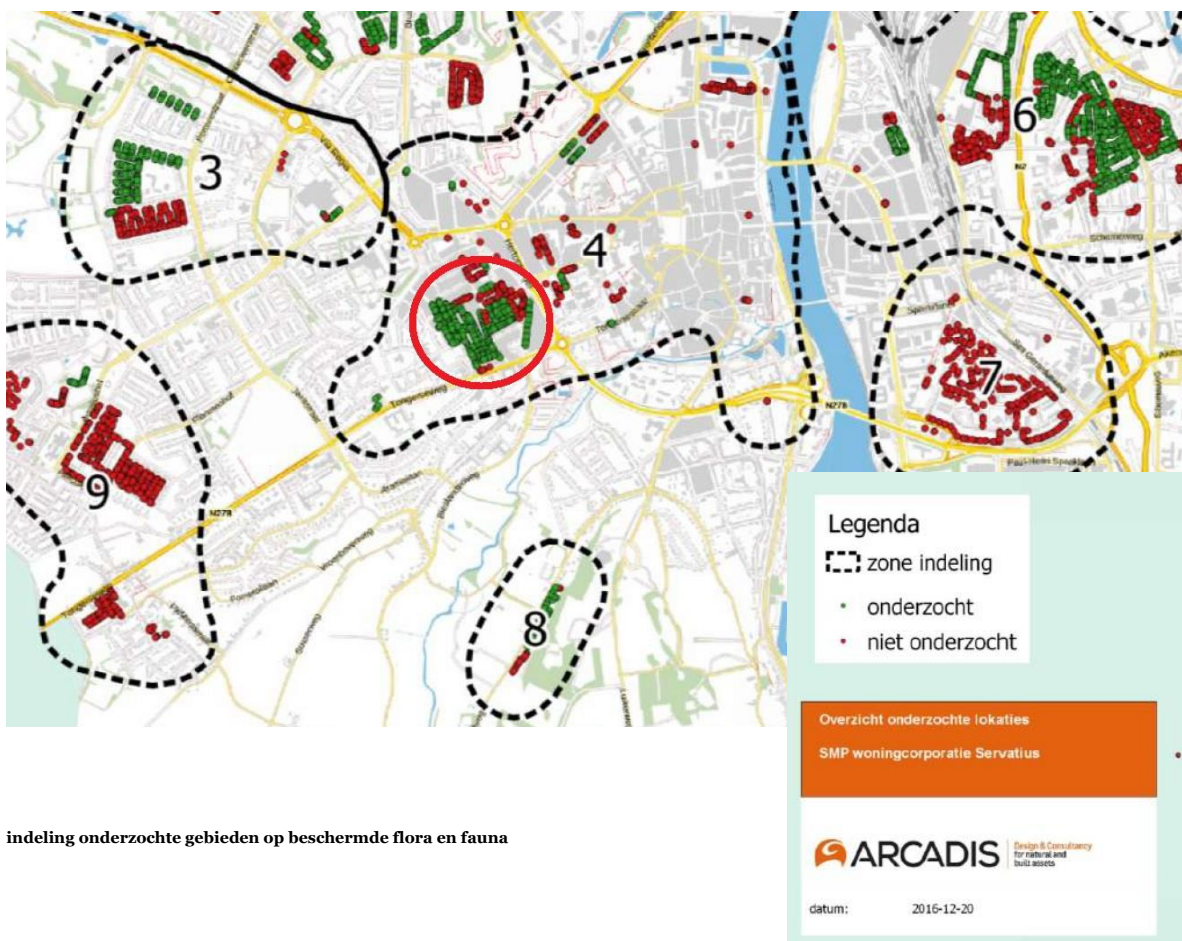
Gelet op de afstand, het tussengelegen stedelijke gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op Goudgroene natuurzone te verwachten.

Beschermde planten en dieren

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben in 2018 besloten om een generieke ontheffing (zaak-nummer 2017-202565) te verlenen aan Servatius Wonen & Vastgoed en behoefte van onderhoud, renovatie, verduurzaming en sloop van het woningbestand in bezit van Servatius in de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten, waaronder het plangebied in voorliggend plan. De ontheffing is verleend voor de periode van april 2018 tot en met augustus 2027.

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de gebieden die in het kader van de generieke ontheffing en het soortmanagementplan onderzocht zijn. De noodzakelijke sloop-en grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden in het leefgebied van huismus (*Passer domesticus*), gierzwaluw (*Apus apus*), huiszwaluw (*Delichon urbicum*), laatzvlieger (*Eptesicus serotinus*), gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en gewone grootoorvleermuis (*Plecotus austriacus*).

Met in achtneming van de opgenomen voorschriften in de generieke ontheffing, dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Soortmanagementplan Servatius, Generieke bescherming van flora en fauna bij onderhoud, renovatie en sloop van het woningbezit in Maastricht en Eijsden, 26 september 2017 en 12 maart 2018, referentie 079487232 0.6'.



indeling onderzochte gebieden op beschermde flora en fauna

Tenslotte geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Conclusie

Rekening houdend met de bovengenoemde conclusies en bevindingen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan

De genoemde generieke ontheffing en het soortmanagementplan zijn als bijlagen 4 en 5 bij deze plantoelichting gevoegd.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Er geldt verder een maximale ontheffingswaarde binnen stedelijk gebied van 63 dB (artikel 83 lid 2 Wgh).

Ontheffing hogere grenswaarde

Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden wordt door middel van een hogere waarde vaststelling en gevelmaatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Hierbij zal het gevelontwerp zodanig worden uitgewerkt dat voldaan zal worden aan de eisen van het geluidbeleid van de gemeente Maastricht. Bij een geluidbelasting vanaf 54 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh.) dienen de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde komen te liggen en tenminste een slaapkamer moet aan een geluidluw zijde komen te liggen. Geluidluw betekent een gevelbelasting die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hogere waarde minus 10 dB.

Resultaten akoestisch onderzoek

Econsultancy BV heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Ruttensingel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Er is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de projectie van de woningen. Blok A zal bestaan uit maximaal vier bouwlagen, blokken B en C zullen bestaan uit twee bouwlagen. Blok D bestaat maximaal uit 5 bouwlagen. Afhankelijk van het blok zijn toetspunten ten behoeve van minimaal één tot en met maximaal vijf bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.50.

De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van de Ruttensingel bedraagt hoogstens 62 dB. De hoogste waarde voor akoestische hoofdwegenstructuur uit het gemeentelijk beleid wordt niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van de Ruttensingel dient een hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Voor de Ruttensingel is volgens de Wet geluidhinder een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Alleen als gevolg van de Anjelierenstraat en de Proosdijweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De geluidsbelasting als gevolg van de Anjelierenstraat bedraagt 50 dB en als gevolg van de Proosdijweg 52 dB. Voor de Anjelierenstraat en de Proosdijweg kunnen vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. De hoogste waarde voor intensief wonen/werken uit gemeentelijk beleid wordt niet overschreden. Voor de Anjelierenstraat en de Proosdijweg is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst.

Het hogere grenswaardenbeleid dat door de gemeente Maastricht gehanteerd wordt, bevat beleidsregels ten aanzien van de uitoefening van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Om in aanmerking te komen voor een hogere grenswaarde schrijft deze beleidsnota voor dat woningen een geluidluwe gevel dienen te hebben en dat de tot de woning behorende buitenruimten niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidsbelasting optreedt. Bij appartementen is dit gezien de beperkte oppervlak moeilijk te realiseren. In verband met de bezonning zijn in het gebouwonwerp de buitenruimten aan de zijde van de weg (geluidsbelaste zijde) gesitueerd. Er dient daarom gemotiveerd afgeweken te worden van het gemeentelijk beleid.

Bij vervangende nieuwbouw kan sprake zijn van een toename van het aantal geluidgehinderden. Bij een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting mag het aantal geluidgehinderden met maximaal 10% toenemen met een minimum van 1 persoon. Daarnaast geldt de eis dat minimaal de hoofdslaapkamer aan de geluidluwe gevel gesitueerd moet zijn. Bij het ontwerp van de planindeling zijn de galerijen en trappenhuizen zodanig gesitueerd dat ieder appartement over een achtergevel beschikt. Uit de resultaten blijkt dat alle woningen binnen het bouwplan aan de achterzijde over een geluidluwe gevel beschikken. De toename van het aantal geluidgehinderden is dan o.

De realisatie van het bouwplan is zowel bestuurlijk als maatschappelijk relevant. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt is een particulier initiatief zoals dit bouwplan van groot belang voor de gemeente Maastricht. De beschikbare bouwgrond in het stedelijk gebied is beperkt en met de nog beschikbare vrije, groene ruimte wordt gezien de stikstofproblematiek het liefst zo zuinig mogelijk mee omgegaan. Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Maastricht blijkt dat het bouwplan op een hoogbelaste locatie is gelegen vanwege de Ruttensingel. Ook voor woningen met een te hoge geluidsbelasting op de gevel kan een goed leefklimaat gecreëerd worden met voldoende geluidsisolatie. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Voor de toekomstige woningen aan de zijde waar een hogere waarde wordt vastgesteld, dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek en voor de volledige afweging van geluidsreducerende maatregelen, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 6 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

5.3.2 Railverkeer en industrielawaai

De meest nabijgelegen railinfrastructuur is de spoorweg tussen Maastricht en Eindhoven. Het betreft hier een landelijke spoorwegverbinding met een vastgestelde geluidzone van 400 meter aan weerszijde (gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen in die zone bedraagt 55 dB vanwege de spoorwegen (artt. 106b en 106d lid 1 Wgh). Het plangebied ligt op ruim 2 km van de spoorwegverbinding. Het plangebied is derhalve ruim buiten deze geluidzone gelegen. Op dit punt is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerde industrieterrein zoals bedoeld in art. 40 Wgh aanwezig.

5.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van woongebouwen en een buurtpark. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Econsultancy BV heeft een historisch bodemonderzoek voor gehele het plangebied verricht. Een historisch bodemonderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie. Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek".

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de ophoogmaterialen, gemengd met industrieel afval, welke in het verleden zijn toegepast alsmede asbest welke destijds in de bebouwing is toegepast. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale, olie en asbest.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Omdat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek pas mogelijk is nadat de bestaande bebouwing en verhardingen verwijderd zijn, is in de planregels bij dit bestemmingsplan – via een voorwaardelijke verplichting - juridisch geborgd dat het bouwen en gebruiken van de beoogde appartementen pas mogelijk is nadat een verkennend bodemonderzoek is verricht en een eventueel noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 7 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

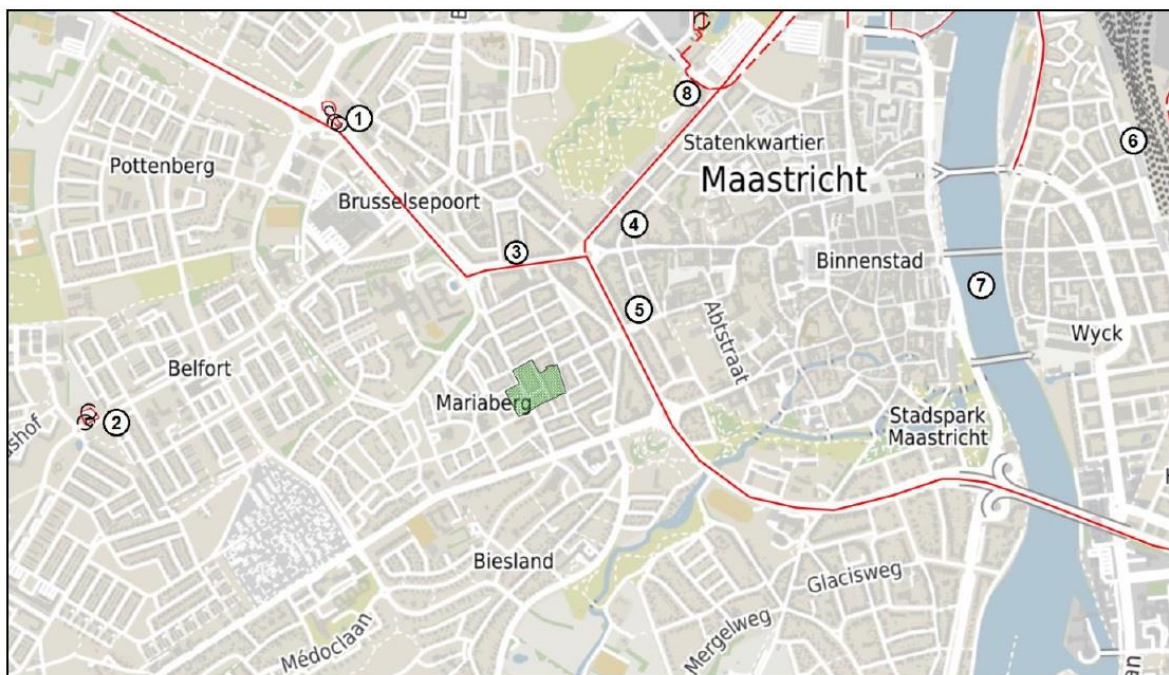
Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10⁻⁶) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10⁻⁶ contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitsgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en inrichtingen zijn aangegeven. Op deze risicokaart staan verder ook de routes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden en wordt de aanwezigheid van onder-of bovengrondse leidingen vermeld.

Met behulp van de risicokaart kunnen de risicobronnen in de omgeving van een plangebied in beeld worden gebracht. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied groen gearceerd is.



In onderstaande subparagrafen worden de genummerde bronnen nader toegelicht. Het plangebied maakt deel uit van dichtbebouwd stedelijk gebied. Het toevoegen van enkele woonbestemmingen ten opzichte van de huidige bebouwing heeft geen significant effect op het groepsrisico.

5.5.2 Risicovolle inrichtingen en transport gevaarlijke stoffen

De beoogde woningbouw is te kwalificeren als de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Binnen 1 kilometer afstand tot het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn met betrekking tot externe veiligheid. De meest nabijgelegen inrichtingen zijn tankstations met LPG voorzieningen (1 en 2) op respectievelijk 1 kilometer en 1,4 kilometer. De invloedsafstand bedraagt slechts 150 meter. Daarom zijn deze inrichtingen niet relevant voor het plangebied.

De wegen binnen het plangebied zelf worden niet gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op relatief korte afstand tot het plangebied zijn drie gemeentelijke wegen aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het betreft de Sint Annalaan (3), Statensingel (4) en Hertogsingel (5). Deze wegen maken geen deel uit van het Basisnet.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is *wel* aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van bepaalde stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de jaarlijkse vervoersintensiteit per stofcategorie over de aan de orde zijnde wegen met de bijbehorende invloedsafstanden.

stofcategorie	Sint Annalaan	Statensingel	Hertogsingel	invloedsgebied [m]
LF1	1.000	860	279	45
LF2	-	421	279	45
GF3	-	-	279	355

De afstand van het plangebied tot deze wegen bedraagt:

- 265 meter tot de Sint Annalaan;
- 375 meter tot de Statensingel;
- 250 meter tot de Hertogsingel.

Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied voor gasvormige brandbare stoffen in categorie GF3, zoals LPG. Hiervoor zijn de scenario's 'fakkelbrand' en 'explosie' van toepassing. In een beperkte groepsrisicoverantwoording wordt hier op ingegaan.

Op circa 2,1 kilometer ten oosten van het plangebied worden ook gevaarlijke stoffen vervoerd via de spoorlijn Sittard – Luik (6). Het invloedsgebied bedraagt echter maximaal 460 meter en is derhalve niet relevant voor het plan.

Op 1,4 kilometer afstand tot het plan worden gevaarlijke stoffen vervoerd via de Maas (7), waaronder stoffen in categorie GT3. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt maximaal 995 meter en is eveneens niet relevant voor het plan.

5.5.3 (beperkte) groepsrisicoverantwoording

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk met betrekking tot de risico's ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid. Voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio.

Econsultancy heeft in het kader van deze planontwikkeling een beperkte groepsrisicoverantwoording opgesteld. Hieruit blijkt dat er m.b.t. de thema's beheersbaarheid /rampenbestrijding en zelfredzaamheid van bewoners geen overwegende bezwaren zijn voor de planrealisatie.

Voor de volledige inhoud van de quickscan /beperkte groepsrisicoverantwoording, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 8 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

5.5.4 Ondergrondse buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Uit informatie van de N.V. Nederland Gasunie en de Risicokaart Limburg blijkt dat er geen hogedruk aardgas-, olie- of andere ondergrondse leidingen in dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het plan. De meest nabijgelegen buisleiding (8) bevindt zich op circa 1 kilometer afstand tot het plangebied. Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

5.5.5 Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het project.

5.6 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is zijn categorieën van gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) en niet meer dan 3000 woningen (bij minimaal twee ontsluitingswegen) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan is met (per saldo) maximaal 20 extra woningen zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het gebruik van 'De Blauwe Loper' zelf levert geen relevante gemotoriseerde verkeersbewegingen op. De Blauwe Loper is een langzaamverkeersverbinding die alleen gebruikt kan worden door voetgangers en fietsers. Dit plan draagt derhalve niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde en landschappelijke cultuurhistorie;
2. archeologische waarden;
3. molenbiotoop.

Ad 1 en 3.

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden die gesloopt zullen worden. Verder ligt het plangebied niet binnen een windmolenbiotoop.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de nieuwe Erfgoedwet (2016).

Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld.

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

In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Binnen het plangebied komen de aanduidingen ‘archeologische zone a, b en c’ voor. Binnen de aanduiding ‘archeologische zone a’ zal niet worden gebouwd. Deze gronden liggen binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. De beoogde bebouwing vindt deels plaats binnen ‘archeologische zone b’ en - voor overgrote deel - binnen ‘archeologische zone c’. Binnen deze zones 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 250 m² (zone b) en 2.500 m² (zone c).

Het gehele plangebied is bebouwd en versteend. In het plangebied worden 138 woningen gesloopt en maximaal ook 138 woningen teruggebouwd. Nieuwe, extra, verstoringsoppervlakte zal te allen tijde minder bedragen dan 250 m² resp. 2.500 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

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

5.8 Overige milieuhinder

Trillinghinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillinggevoelige object. Er is echter geen trillinghinder 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 trillinghinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

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

Geurhinder

Het plan voorziet in de bouw van nieuwe woningen (appartementen). Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe (stedelijke) omgeving is geen sprake van een (agrarische) inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.9 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Maastricht hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog niet geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid in het kader van de Arbeidsomstandighedenwet en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar NGE. Explosievenonderzoek brengt de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart. Indien noodzakelijk worden deze explosieven vervolgens verwijderd en onschadelijk gemaakt.

De gronden van het plangebied zijn echter sinds de Tweede Wereldoorlog veelvuldig geroerd c.q. verstoord door bouwactiviteiten en het uitvoeren van grondwerken,. Er zijn hierbij nimmer explosieven aangetroffen. Onderzoek is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de herstructurering van het gebied rondom de Proosdijweg, Willem Vliegenstraat, Meester Ulrichweg, Ruttensingel, Asterstraat, Chrysantenstraat, Anjelierenstraat, Heimoweg en Pastoor Wijnenweg in de wijk Mariaberg, ten westen van het centrum van Maastricht.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie C, nummers 2439, 2440, 2441, 1871 (ged), 2449 (ged), 2455 (ged), sectie D, nummers 2065, 2066, 3379, 3380, 2062 (ged), 2063 (ged), 2068 (ged), 3382 (ged), 3585 (ged), 4178 (ged). Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie 100 sociale - grondgebonden - huurwoningen. Deze woningen worden gesloopt en vervangen door maximaal 120 sociale huurappartementen, 3 ateliers c.q. werkplaatsen en een nieuw buurtpark.

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 'De Blauwe Loper' 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.bpDeBlauweLoper-vg01.

6.2.2 Verbeelding

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

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

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

Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied':

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

Artikel 5: enkelbestemming 'Wonen':

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van gestapelde woningen, met bijbehorende bouwwerken. Het maximum aantal woningen alsmede de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':

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

In het onderhavige plangebied is sprake van archeologische waarden. Het plangebied is grotendeels gelegen in 'archeologische zone c' en voor een heel klein deel in 'archeologische zone a en b'. Deze functieaanduidingen zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a, b en c' (swr-a, swr-b en swr-c). Deze aanduidingen houden in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

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

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

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

9.2 Omgevingsdialoog

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Maastricht aan de initiatiefnemer met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie en dialoog

De aanpak van Blauwdorp en ambitie Blauwe Loper zijn al aangekondigd in het Ambitiedocument Buurtontwikkeling Blauwdorp (december 2013). Ook in de gemeentelijke Structuurvisie is de Blauwe Loper opgenomen. Vanaf september 2018 is gestart met gezamenlijke communicatie over de plannen richting bewoners van Mariaberg en heel specifiek de huurders die te maken krijgen met sloop en renovatie. Er zijn twee infoavonden georganiseerd met meerdere voorlichtingssessies. Bewoners zijn na afloop opgevangen door medewerkers van woningstichting Servatius. Er zijn ook meteen afspraken gemaakt voor de huisbezoeken bij de bewoners die te maken krijgen met sloop en dus herhuisvesting. Ook onderhoudsvragen zijn besproken of er zijn toen afspraken gepland om zaken te bekijken.

De voortgang is ook gecommuniceerd middels gezamenlijke nieuwsbrieven. Er zijn in de periode tot medio 2019 drie nieuwsbrieven verschenen. Deze nieuwsbrieven zijn bezorgd bij de bewoners in en rond het plangebied.

In januari 2019 is een buurtbrede informatiebijeenkomst georganiseerd om de buurt te informeren over de planontwikkeling.

Actuele info wordt gemeld op de websites van Servatius en Thuisinmaastricht.nl. Ook is informatie over de voortgang gemeld in het nieuwe buurtblad de Mariagezet. Servatius heeft daarnaast voor haar huurders een wekelijks spreekuur georganiseerd op locatie in de buurt.

Vanaf april 2019 zijn er workshops georganiseerd met bewoners om mee te denken over de inrichting van het nieuwe buurtpark. Bewoners hebben zich kunnen aanmelden via mail, telefoon of op de eerdere infobijeenkomsten.

9.3 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 ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 januari 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Structuurschets Blauwdorp

Bijlage 2 Parkeeronderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Generieke ontheffing flora en fauna

Bijlage 5 Soortenmanagementplan

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 8 Quickscan externe veiligheid en groepsverantwoording