

# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	6

---

<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>7</b>
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	7
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	11

---

<b>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</b>	<b>28</b>
3.1 Cultuurhistorie en archeologie	28
3.2 Ruimtelijke structuur	31
3.3 Functionele structuur	36
3.4 Ontwikkelingen binnen bestaande juridische kaders	39

---

<b>Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>44</b>
4.1 Water	44
4.2 Geluid	47
4.3 Bodem	48
4.4 Geurhinder	49
4.5 Externe veiligheid	50
4.6 Luchtkwaliteit	54
4.7 Lichthinder	55
4.8 Trillingshinder	55

4.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	55
<b>Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan</b>	<b>56</b>
5.1 Algemeen	56
5.2 Opzet van de regels	56
<b>Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>61</b>
<b>Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf</b>	<b>62</b>
<b>Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf</b>	<b>63</b>
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	63
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	63
Bijlage 1 Inventarisatiekaart	64
Bijlage 2 Bestaande situatie bouwlagen woonbestemming	65
Bijlage 3 Reacties wettelijk vooroverleg	66
Bijlage 4 Raadsvoorstel, -besluit en zienswijzenrapportage BP Maastricht Noordwest	67
Separate bijlage: onderzoeken bouwplan Papyrussingel 2	

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### *Aanleiding*

De gemeente Maastricht is in 2010 begonnen met het actualiseren van haar bestemmingsplannenbestand. Het doel van deze actualisering is enerzijds te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente en anderzijds te voldoen aan de wettelijke verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in dezen stelt. Met het opstellen van de bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het, sinds enkele jaren, landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. Het doel van het op te stellen bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering voor van de bestemmingsplannen die gelegen zijn binnen de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan 'Maastricht Noordwest'. Eén vigerend bestemmingsplan is binnen dit plangebied uitgezonderd van de actualisering; het betreft het vigerende bestemmingsplan 'Musketruwe fase 1', dat voor een specifieke ruimtelijke ontwikkeling in het gebied aan de Musketruwe is opgesteld. Hierover meer in paragraaf 1.3 van deze toelichting.

Dit bestemmingsplan is, evenals andere in het kader van de wettelijk verplichte actualisering op te stellen bestemmingsplannen, met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een consoliderend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is in het bestemmingsplan vastgelegd op basis van een inventarisatie van bestaande ruimtelijke plannen en een specifiek voor dit bestemmingsplan uitgevoerde veldinventarisatie. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

### *Structuur van het bestemmingsplan*

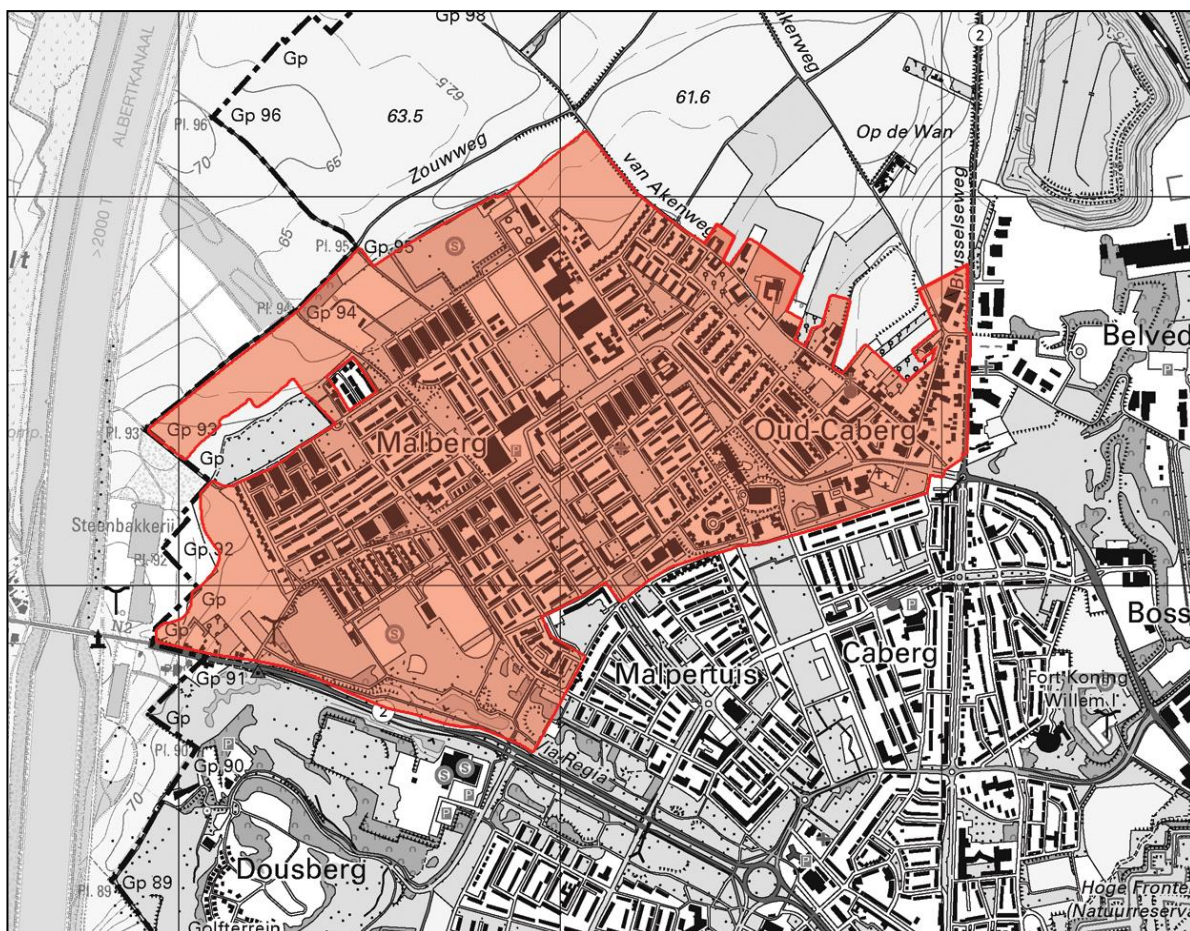
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De structuur van bestemmingsplan 'Maastricht Noordwest' dient conform artikel 1.2.1., eerste en derde lid van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rso) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpMtrichtNoordwest-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 deels 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 de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De voorliggende toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. In de toelichting van dit consoliderende plan zijn de gekozen bestemmingen onderbouwd en is een overzicht gegeven van het beleid van de verschillende overheden in relatie tot het plangebied. Daarnaast zijn de milieuplanologische aspecten behandeld in het licht van de geldende wet- en regelgeving.

## 1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied omvat het noordwestelijk deel van de gemeente Maastricht en wordt aan de (noord)westzijde begrensd door de landsgrens met België en de begrenzing van het bestemmingsplan 'Geluidwal Malberg', aan de (noord)oostzijde door het onbebouwd deel van het Lanakerveld, aan de oostzijde door de Brusselseweg, aan de zuidoostzijde door de Symphoniesingel en de begrenzing van bestemmingsplan 'Reinaartsingel' en aan de zuidwestzijde door de Via Regia. Twee gebieden (het plangebied van bestemmingsplan 'Musketruwe fase 1' en het plangebied 'Zouwdalveste fase 2') zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat voor bestemmingsplan 'Musketruwe fase 1' reeds een bestemmingsplan is opgesteld en in werking is getreden (zie hiervoor ook paragraaf 1.3 van deze toelichting) en voor bestemmingsplan 'Zouwdalveste fase 2' een separaat plan wordt opgesteld. De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande topografische kaart weergegeven:

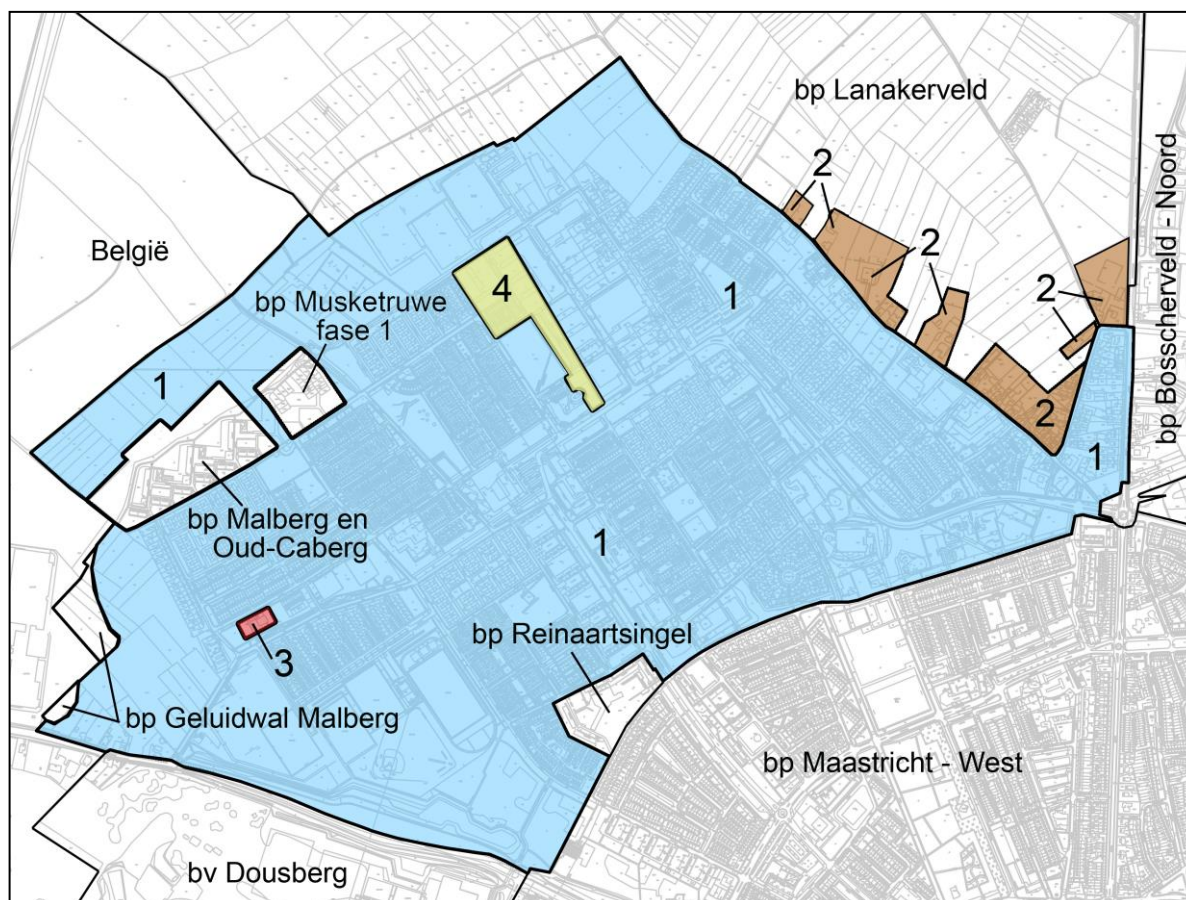


## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan met de naam 'Maastricht Noordwest' komen zes bestemmingsplannen geheel respectievelijk deels te vervallen. Deze bestemmingsplannen kennen verschillende juridische regelingen uit diverse perioden, deels ook gebaseerd op inmiddels verouderde wet- en regelgeving. Deze gebieden worden in het nieuwe plan voorzien van een moderne, uniforme juridische regeling dan wel meegenomen in het plan omdat ze uitontwikkeld zijn.

Op onderstaande kaart is aangegeven welke (delen van) vigerende bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. De onder punt 5 en 6 vermelde facetbestemmingsplannen voor de smart-, head- en growshops en voor de uitsluiting van A-inrichtingen vervallen ook voor dit gebied. In het onderstaande schema zijn deze plannen aangegeven met de data van vaststelling en goedkeuring. De nummers op de onderstaande kaart corresponderen met de nummering in de lijst (waarbij nummers 5 en 6 voor het gehele grondgebied van Maastricht gelden en derhalve niet op de kaart zijn aangegeven). Op de overzichtskaart zijn naast de genoemde vigerende plannen ook de namen van de thans vigerende aangrenzende bestemmingsplannen aangegeven. Twee bestemmingsplannen zijn als ‘gat’ zichtbaar binnen de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan ‘Maastricht Noordwest’: dit zijn de plangebieden van bestemmingsplan ‘Musketruwe fase 1’ en bestemmingsplan ‘Zouwdalveste fase 2’. De ontwikkelingsgerichte plannen zijn/worden opgesteld om herontwikkeling van het gebied (met een aangepaste ruimtelijk-stedenbouwkundige inrichting en gewijzigde woningtypologieën) planologisch-juridisch mogelijk te maken. Deze plannen zijn niet meegenomen in voorliggend actualiseringsplan, omdat het bestemmingsplan ‘Musketruwe fase 1’ reeds vigeert en bestemmingsplan ‘Zouwdalveste fase 2’ op dit moment wordt opgesteld. Naast het plan ‘Musketruwe fase 1’ is in 2012 het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan ‘Recessenpark fase 1’ vastgesteld en in werking getreden. De beoogde ontwikkeling van 34 nieuwe woningen in dit plan wordt echter binnen de voor dat plan geldende planperiode niet meer uitgevoerd. Dat betekent dat de gronden gelegen binnen het plangebied conform de bestaande situatie zijn bestemd.

Nr.	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld raad	Goedgekeurd GS
1	Bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg	08.11.2005	20.06.2006
2	Bestemmingsplan Lanakerveld	28.05.2002	14.01.2003
3	Bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe)	21.09.2010	n.v.t.
4	Bestemmingsplan Recessenpark fase 1	26.06.2012	n.v.t.
5	Facetbestemmingsplan Smart-, head- & growshops	16.09.2003	16.12.2003
6	Facetbestemmingsplan Uitsluiting A-Inrichtingen	13.01.1987	04.08.1987



Zoals uit de bovenstaande kaart blijkt is van het bestemmingsplan 'Lanakerveld' in het voorliggende bestemmingsplan alleen de randzone meegenomen met bestaande woon- en agrarische functies. Het overige gedeelte van Lanakerveld, waar in het vigerende bestemmingsplan grotendeels nog planologisch-juridische ontwikkelingen mogelijk zijn, is niet in dit consoliderende plan meegenomen.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht 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 en gemeentelijk niveau weergegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. Ook komen in dit hoofdstuk de verschillen aan bod tussen het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden en het voorliggende consoliderende plan. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. 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 ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

# Hoofdstuk 2 Beleid

## 2.1 Europees beleid

### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

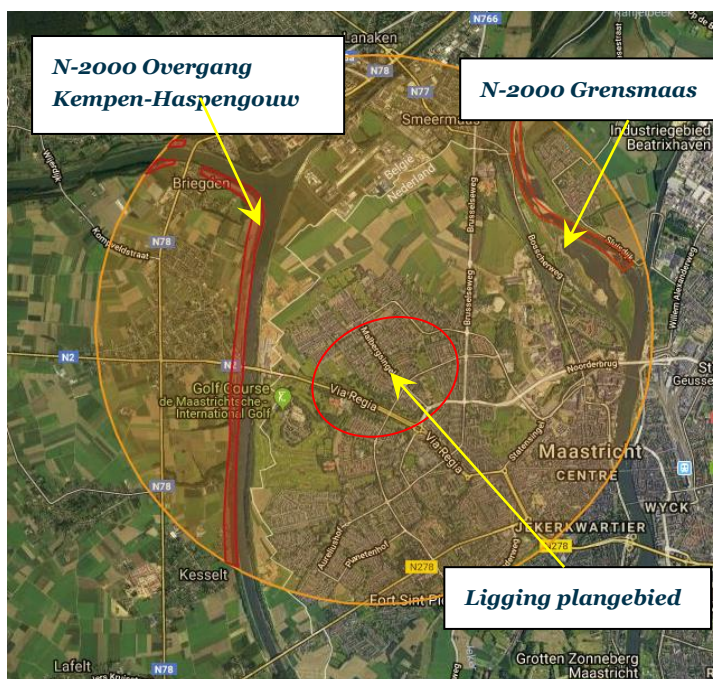
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht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

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

### *Plangebied en omgeving*

Volgens de kaartoverzichten (Alterra en EUNIS) met de begrenzingen van Natura2000-gebieden zijn het meest nabij het plangebied gelegen Natura2000-gebieden de gebieden 'Grensmaas' (op een afstand van circa 1,2 kilometer) en 'Overgang Kempen-Haspengouw' (op een afstand van circa 250 meter), zie nevenstaande topografische kaart). Voor het overige zijn in de (verre) omgeving van het plangebied geen Natura2000-gebieden gelegen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan, waarbinnen de bestaande situatie planologisch wordt verankerd en waarin alleen een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt dat reeds een planologische status heeft uit bestaande bestemmingsplannen. Er zal, mede gelet op de ligging van het plangebied op relatief grote afstand tot Natura2000-gebieden, geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van het bepaalde in dit bestemmingsplan.



## 2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk</li> <li>2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;</li> <li>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;</li> <li>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.</li> </ol>
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;</li> <li>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;</li> <li>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.</li> </ol>
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;</li> <li>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;</li> <li>10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;</li> <li>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten</li> <li>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;</li> <li>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.</li> </ol>

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van bovengenoemde nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin onder meer opgenomen de mainports Rotterdam en Schiphol, militaire terreinen en -objecten, de Wadden, maar ook Rijksvaarwegen, primaire waterkeringen buiten de kust, landelijke hoofd- en spoorwegen en buisleidingen van nationaal belang.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plangebied zijn geen aspecten aan de orde van nationaal belang.

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Een belangrijk aspect daarbij is de motiveringseis in de vorm van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die in 2012 in het Bro is opgenomen. Op basis van de



'ladder' dient de actuele behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen aannemelijk te worden gemaakt. Indien deze ontwikkeling vervolgens niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient dit goed te worden gemotiveerd en dient te worden gezocht naar een multimodaal ontsloten locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

De ladder van duurzame verstedelijking is met name aan de orde bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, anders dan de opgenomen bestaande ontwikkelingsrechten.

### ***Nota Belvédère***

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

De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.4 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

### ***Verdrag van Valetta (Malta)***

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in de paragrafen 2.4 ('Gemeentelijk beleid') en 3.1 ('Cultuurhistorie en archeologie') van deze toelichting.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

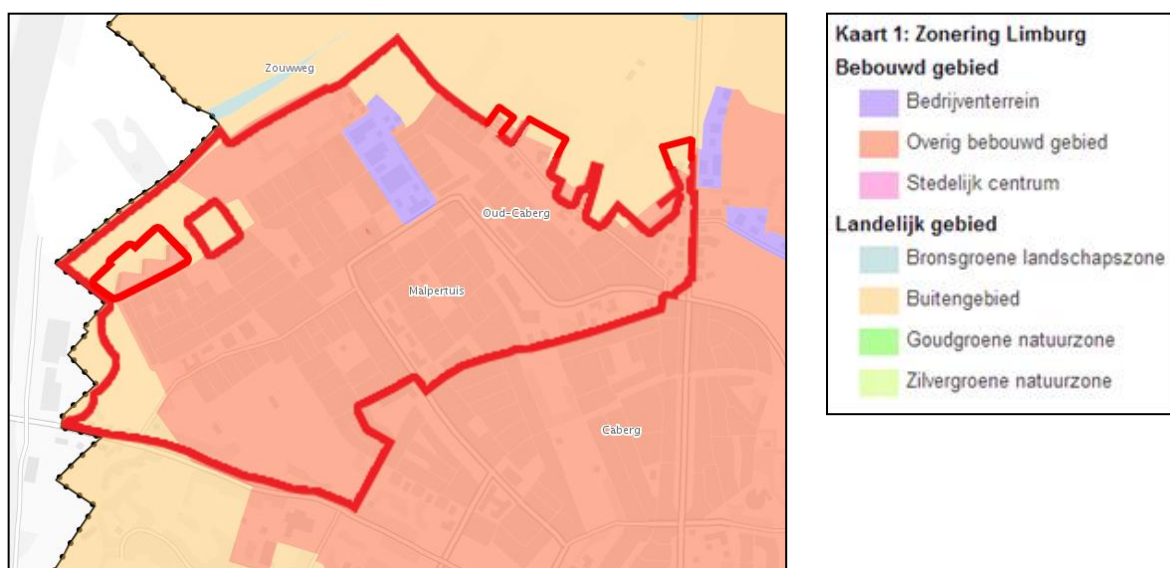
### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

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

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

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op ‘Kaart 1 ‘Zonering Limburg’ van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Op onderstaand fragment uit de kaart ‘Zonering Limburg’ is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn:



De betekenis van deze zones is onderstaand kort toegelicht.

#### *Bedrijventerrein*

Deze zone omvat de bestaande en uitteefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering).

#### *Overig bebouwd gebied*

De zone ‘Overig bebouwd gebied’ bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

### *Buitengebied*

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, gastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. De beleidsaccenten binnen deze zone liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en het borgen van goede kwaliteit en het goed functioneren van de ondergrond.

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet al mogelijk zijn op basis van vigerende plannen dan wel gemaakte afspraken met partijen. De waarden, doelen en beleidsaccenten die binnen de verschillende genoemde zoneringsen worden gesteld, zullen daardoor niet worden ondermijnd.

### ***Regionale Structuurvisie Detailhandel (2017)***

De dato 12.12.2017 is in de raad van Maastricht de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vastgesteld. Het is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke structuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen, die is opgesteld door de 18 gemeenten in Zuid-Limburg. Hij is gericht op het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de regio door het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag. Ontwikkelingen zoals internetwinkelen, robotisering en outsourcing hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinmarkt stevig veranderd en vragen om een gezamenlijke toekomstvisie. In deze structuurvisie zijn daarom enerzijds de locaties aangegeven waar de versterking gewenst is (kwalitatief en soms ook kwantitatief), met ook de beleidsuitgangspunten voor nieuwe initiatieven. Anderzijds is in deze structuurvisie opgenomen dat het overaanbod van winkel- en kantoorruimte in Zuid-Limburg op basis van deze visie wordt aangepakt. De manier waarop wordt uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Algemeen ruimtelijk beleid**

#### ***Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008***

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

Voor dit bestemmingsplan biedt de Stadsvisie een aantal aanknopingspunten. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, passen de speerpunten 7 (versterking en behoud van leefbare buurten) en 8 (versterking en behoud van de fysieke kwaliteit) het meest bij dit bestemmingsplan. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. 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. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal.

In de actualisering van de Stadsvisie 2030 in 2008 formuleert het stadsbestuur instrumenten om de dynamiek, die noodzakelijk is om de demografische en economische veranderingen in Maastricht het hoofd te kunnen bieden, verder op gang te brengen. De dynamiek bestaat uit 'Maastricht cultuurstad', 'Maastricht internationale kennisstad' en 'Maastricht stedelijke woonstad'. Met fysieke ingrepen kan de gewenste dynamiek worden

ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is daarbij essentieel en fungeert als smeeroil. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie.

#### *Relatie tot plangebied*

Een overwegend consoliderend bestemmingsplan zoals het voorliggende plan speelt een rol als het gaat om het behoud van de fysieke kwaliteit en de leefbaarheid van de stad (speerpunten 7 en 8). In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd, worden conflicterende functies ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk beschermd en wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente zoveel mogelijk vertaald. Het bestemmingsplan draagt op deze integrale wijze bij aan het behoud van de fysieke kwaliteit van de stad.

#### **Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)**

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

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

Het accent van de Structuurvisie ligt op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Deze visie geeft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken aan. 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.

#### *Relatie tot plangebied*

Gebieden zoals het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan worden in de Stadsvisie 'stadsrandgebieden' genoemd. Dit zijn de woon- en werkgebieden buiten het centraal stedelijk gebied. De kwaliteit daarvan wordt bepaald door de nabijheid van het landschap. Het wonen vindt overwegend plaats in grondgebonden woningen, waarvan de tuin ook het groene karakter van de buurt mee bepaalt. Uitzondering daarop vormen de oude dorpskernen en linten, waar vaak een meer compacte bouw met een agrarisch karakter aanwezig is. De opgave is om landschap en stad met elkaar te verweven, door duidelijke randen te maken en in sommige gevallen het landschap via groene longen de stad in te laten dringen. Sommige woongebieden zullen nauwelijks veranderen, andere zullen via kleinschalige herstructurering worden verdund, waarbij meer ruimte komt voor water, groen en parkeren Malberg is en wordt nog steeds getransformeerd tot een wijk met meer grondgebonden woningen (deze transformatie is al een aantal jaren gaande).

Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Belfort en Mariaberg vormen samen een ring van cultuurhistorisch interessante parochiewijken. Ze liggen rondom de groene wiggen en gaan zich richten op het hart van West: het winkelcentrum Brusselse Poort. De centra van Caberg en Belfort worden als ontmoetingsplek versterkt. De wijken in west kenmerken zich door ruime groene openbare gebieden, die als een soort 'groene vloer' samen de entourage vormen voor middelhoge appartementenbouwen. Bij de herstructurering is deze stedenbouwkundige opzet met de groene wiggen en de ritmische bomenrijen, alsmede de afwisseling tussen de markante middelhoogbouw en de laagbouwgebieden, uitgangspunt. Bij eventuele sloop/nieuwbouw wordt nadrukkelijk verwezen naar de architectonische stijlkenmerken van het gebied. In Oud-Caberg zijn geen grote structuurveranderingen aan de orde.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Maastricht Noordwest' is hoofdzakelijk consoliderend van karakter. De bestaande functies zijn, mits legaal, vastgelegd en juridisch geregeld. Daarnaast is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen uit het tot op heden vigerende bestemmingsplan, dat ook in dit plan opnieuw als zodanig is vastgelegd, mits passend binnen het actuele herontwikkelingskader voor Malberg. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze toelichting. Daarnaast is een aantal reguliere flexibiliteitsbepalingen opgenomen (bijvoorbeeld de toelaatbaarheid van functies via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden), om een zekere mate van dynamiek te faciliteren. Nieuwe ontwikkelingen die niet binnen de bepalingen van het voorliggende bestemmingsplan passen dan wel waarvan de ontwikkeling gedurende de planperiode niet is voorzien, worden door middel van nieuwe ruimtelijke procedures (bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit) van een passend planologisch-juridisch kader voorzien. Op dat moment hebben burgers, bedrijven en instellingen de gelegenheid hun zienswijzen kenbaar te maken.

Voor het voorliggende plangebied is in de Stadsvisie 2030 met name het uitgangspunt van belang dat de wijk Malberg thans wordt geherstructureerd/getransformeerd tot een wijk met veel gestapelde woningbouw naar een aanzienlijk groter aandeel grondgebonden woningen. Onderdelen van deze transformatieopgave zijn reeds uitgevoerd; andere delen hiervan zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd dan wel op de langere termijn geschoven.

#### **2.4.2 Sectoraal gemeentelijk beleid en uitgangspunten**

##### ***Woonprogramma Maastricht, september 2016***

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.

In de Woonprogrammering is het volgende aangegeven over huishoudensontwikkeling, trends, woonmilieus en leegstand.

#### Huishoudensontwikkeling:

- tot 2020 wordt in Maastricht nog een groei met 1.000 huishoudens verwacht, daarna is waarschijnlijk sprake van daling o.b.v. demografische ontwikkelingen (er zit ook onzekerheid in vanwege arbeidsmarktontwikkeling, dus na 2020 zal deze weer kritisch worden gevolgd);
- ontwikkelingen op arbeidsmarkt (Brainport/Brightlands e.d.) is lastig te voorspellen; indien grote groei van de grond komt moet er snel geschakeld worden met kwantitatief en/of kwalitatief woningaanbod.

#### Trends:

- door vergrijzing meer behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- door onzekerheid inkomen steeds meer behoefte aan huurwoningen;
- buitenlandse studentenpopulatie groeit, deze is op zoek naar meer kwaliteit (luxer + campus);
- aantal kenniswerkers groeit, buitenlanders met name op zoek naar stedelijk woonmilieu;
- extramuralisering van de zorg: oplossingen worden gezocht voor voormalige bewoners zorg/bejaarden/verpleegcomplexen;
- tekort aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

#### Woonmilieus:

- met name in particuliere voorraad overschot aan randen van de stad (buitenwijken/tuindorpen);
- vraag naar 'rustige stadswijken/luxe woonwijken' (in of aan de rand van centrum);
- behoefte aan wonen voor ouderen in een stedelijke omgeving.

#### Leegstand:

- in Maastricht bedraagt de leegstand thans 4,2%; er staan minder dan 1.000 woningen te koop en er is nauwelijks tot geen leegstand in sociale huurwoningen;
- grootschalige leegstand die de leefbaarheid vermindert is niet aan de orde in Maastricht.

Bij de opgave voor de programmering zijn de onderstaande kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken gedaan over de behoefte per doelgroep/segment voor de komende jaren:

#### Kwalitatief

De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd/getransformeerd dient te worden zijn:

- de steeds groter wordende groep alleenstaanden van 25-35 jaar: deze zijn op zoek naar appartementen en grondgebonden woningen in binnenstad of aan de randen daarvan, koopprijs: € 150.000 – € 250.000 en huur € 700 - € 900;
- gezinnen en doorstarters 30-50 jaar: vasthouden: grondgebonden woningen aan rand centrum; een groot deel kan in vrijkomende woningen senioren, deels is echter ook nieuwbouw nodig, koop: € 200.000 - € 300.000;
- senioren (55+): appartementen, patio's of nultredenwoningen, huur: € 700 - € 900.

#### Kwantitatief: aantallen t/m 2020

Kwantitatief ziet het programma t/m 2020 er als volgt uit (bron: Woonprogrammering Maastricht):

	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
<b>TOTAAL</b>	<b>500 - 1000</b>	<b>1461</b>

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen

3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuysvesting van 40 p/jaar

4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuysvesting van 40 p/jaar

Bij het bepalen van de plancapaciteit is gekeken naar de woonmilieus. In Maastricht is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen de woonmilieus. Er willen bewoners van het drukke centrum naar een rustiger gebied aan de rand van het centrum; ook is sprake van een behoefte aan mensen die thans aan de rand van de stad wonen en juist dicht bij het centrum willen wonen. er is een groeiende behoefte aan het woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de randen van het centrum. Daartegenover staat, om diverse redenen, een afnemende behoefte en zelfs een overschot aan woningen aan de rand van de stad. Er wordt dus gezocht naar uitbreiding van het woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de randen van de binnenstad door herstructurering van bestaande woningen waar minder behoefte aan is. Ook bij de ontwikkeling van de grotere gebieden (Belvédère, Groene Loper/A2 en Sphinx) dient met deze beoogde woonmilieus rekening te worden gehouden.

### ***Beleid studentenhuisvesting/woningsplitsing***

Als gevolg van het raadsamendement van mei 2013 in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum' is in dat bestemmingsplan alsmede in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die daarna zijn vastgesteld een verbod op kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, met een afwijkingsbevoegdheid voor het College van B&W om medewerking te verlenen mits aan een aantal in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van de bovenvermelde verbodsbepalingen is een groot aantal bestaande kamerverhuurpanden en gesplitste woningen in strijd geraakt met het vigerende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013 is door het college aangegeven dat de in het bestemmingsplan Centrum opgenomen regeling na een jaar geëvalueerd zou worden. In juni 2015 is de evaluatie van het gemeentelijke beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur afgesloten. In dat kader is door het college nieuw beleid vastgesteld en is besloten dat het nieuwe beleid wordt opgenomen in een facetbestemmingsplan waarin stadsbreed het beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur juridisch-planologisch wordt verankerd. Omdat het facetbestemmingsplan nog in procedure dient te gaan is de uit 2015 stammende regeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

### ***Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012***

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

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

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

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

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.

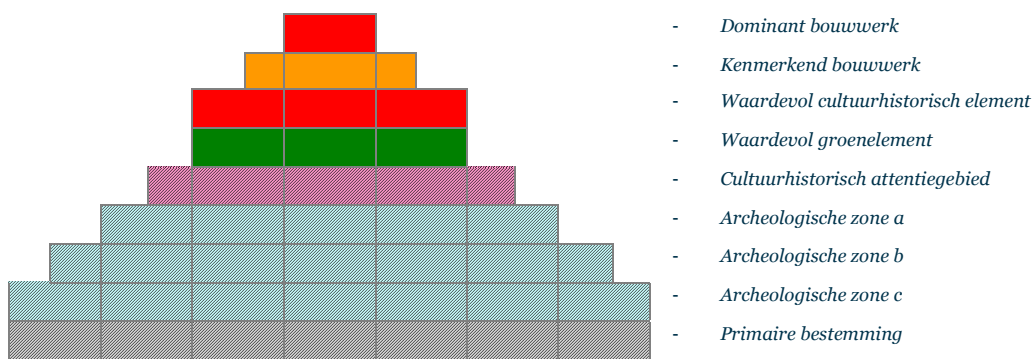
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

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

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

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

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



De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. In paragraaf 3.1 van deze toelichting is aangegeven hoe het Maastrichts Erfgoed inhoudelijk is uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.



### ***Nota Bodembeheer (2012)***

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken.

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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 ('Bodem') van deze toelichting.

### ***Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)***

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

### ***Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)***

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is

verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van burgemeester en wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is nieuw geluidbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid.

### ***Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'***

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwaanvraag worden getoetst. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

### ***Beleid externe veiligheid***

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van

risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

### ***Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)***

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

### ***Antennebeleid/UMTS Nota 2009***

Door de gemeente Maastricht is in de loop der jaren beleid ontwikkeld ten aanzien van de plaatsing van antennes en andere communicatiemasten: het Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type mast hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

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

Het onderhavige plangebied valt in de categorie '(stedelijke) woongebieden'. Binnen dit plangebied zijn er in principe voldoende mogelijkheden om de verschillende typen masten te plaatsen. In de juridische regeling van het bestemmingsplan is de oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het College van B&W ten behoeve van het bouwen van nieuwe masten. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van deze strekking wordt steeds een afweging gemaakt op basis van de UMTS Nota 2009.

### ***Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)***

Het doel van het Beleidsplan Verkeersveiligheid wordt hierom als volgt geformuleerd: *"In aansluiting op het raamplan mobiliteitsbeheersing - en in samenhang met de diverse uitgewerkte deelplannen op het terrein van verkeer en vervoer - een samenhangend beleid met betrekking tot de verkeersveiligheid vormgeven en uitvoeren, dat ertoe leidt dat de verkeersonveiligheid wordt teruggedrongen"*.

In concreto heeft de gemeente Maastricht zich aangesloten bij de destijds landelijke doel- en taakstellingen met betrekking tot de verbetering van de verkeersveiligheid. Ondanks dat het Beleidsplan Verkeersveiligheid van oudere datum is, is hierin de nog altijd vigerende wegategorisering opgenomen van het Maastrichtse wegennet.

Deze categorisering is vervolgens integraal overgenomen in de Nota Duurzaam Veilig uit 2000. In het kader van het “Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000” is in die jaren gewerkt aan een meer eenduidige vormgeving van het wegennet in Nederland, teneinde de noodzakelijke duidelijkheid te verkrijgen. Meer duidelijkheid en herkenbaarheid leidt tot minder verkeersonveilige situaties. Hiertoe zijn alle wegen ingedeeld in categorieën. Hierbij gaat het in eerste instantie om een onderscheid tussen twee hoofdcategorieën: verkeersruimte en verblijfsruimte. In een verblijfsruimte is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en vice versa. Verkeersaders hebben een functie om (verblijfs)ruimten te ontsluiten of vormen verbindingen tussen gebieden. Op dergelijke wegen overheerst de verkeersfunctie. Voor de gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Maastricht is de volgende weg categorisering van toepassing:

Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
- Stroomweg	- Stroomweg
- Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg	- Ontsluitingsweg
- Erftoegangsweg/Erf	- Erftoegangsweg/Erf

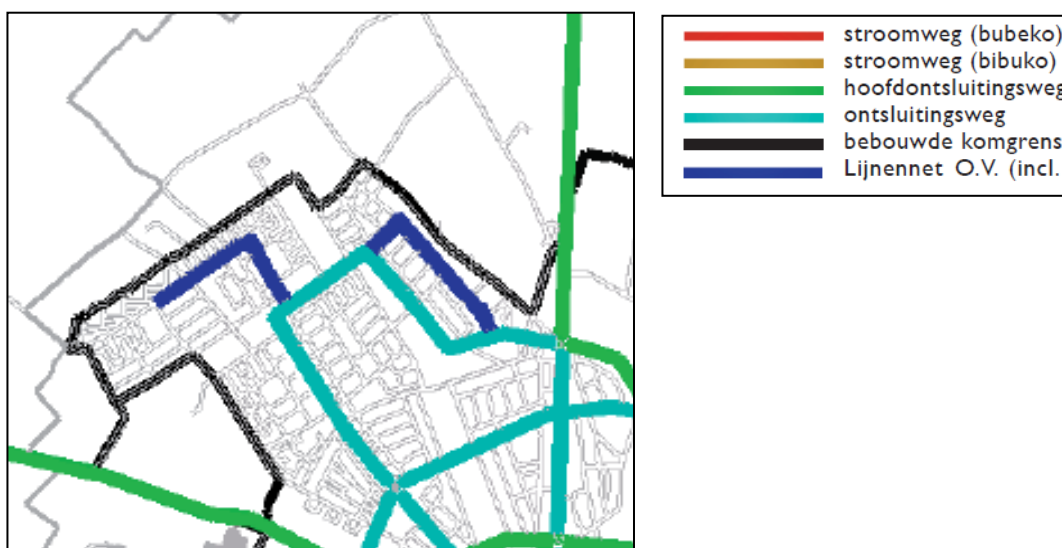
De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid m.b.t. de maximum rijsnelheden. Voor de wegen binnen de bebouwde kom geldt in beginsel een differentiatie tussen 30 km/u, 50 km/u en 70 km/u. Binnen de bebouwde kom geldt voor de categorieën stroomwegen en (hoofd)ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van 50 of 70 km/u. Buiten de bebouwde kom bestaat in beginsel een differentiatie tussen 120 km/u, 100 km/u en 80 km/u. In het kader van het “Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000” is buiten de bebouwde kom de mogelijkheid om 60 km/u in te stellen in verblijfsgebieden. Buiten de bebouwde kom geldt dan voor de categorieën stroomwegen en ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van resp. 100/120 en 80 km/u.

Het onderhavige plangebied wordt doorsneden door delen van twee hoofdontsluitingswegen: de Via Regia en de Brusselseweg. Daarnaast vormen de Malbergsingel en Papyrussingel ontsluitingswegen. Genoemde (hoofd-)ontsluitingswegen zijn door middel van de bestemming ‘Verkeer’ vastgelegd; voor deze wegen geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is. De overige wegen zijn als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ vastgelegd omdat hier de verblijfsfunctie de bovenhand heeft.

Op onderstaande uitsnede uit het beleidsplan verkeersveiligheid is de genoemde weg categorisering in en rond het plangebied aangegeven:



### **Nota parkeernormen Maastricht (2011)**

In de Nota Parkernormen wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn van kracht sinds 2 februari 2016. Bij nieuwe ontwikkelingen (in casu bij afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming) zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze parkeernormen, die als bijlage 1 bij de regels zijn opgenomen.

### **Visie bedrijventerreinen Maastricht ('Ruimte voor ondernemen') 2013**

In november 2013 is de 'Visie bedrijventerreinen Maastricht' vastgesteld als uitwerking van de 'Economische Visie Maastricht 2020'. De voornaamste reden van de gemeente voor het opstellen van deze visie is de sterk veranderende markt voor bedrijventerreinen, zowel landelijk als in Maastricht. De economische structuur en het karakter van activiteiten op de terreinen is in beweging; er is sprake van een afnemende vraag en er is een vraag naar andere type werklocaties. Bovendien wordt het 'ontmoeten' steeds belangrijker. In de industrie wordt verder rekening gehouden met een voortschrijdende automatisering, minder werkzame personen en meer 'outsourcing' van onderdelen. Groei vindt onder meer plaats in het klein ondernemerschap, creativiteit, recreatie, en door middel van kennisintensivering. Met steeds meer aandacht voor duurzaamheid (in het bijzonder energieverbruik en hergebruik), een vraag naar functievermenging, behoefte aan ontmoetingsplekken en de noodzaak tot kennisintensieve samenwerking en innovatie.

De gemeente Maastricht zal terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijfskavels om zo samen met de regio een compleet aanbod voor de markt aan te bieden. Uitgifte van bedrijfskavels vindt in principe gefaseerd plaats en voordat kavels worden uitgegeven, wordt samen met de ondernemers gekeken of vestiging in een bestaand pand mogelijk is. Op alle terreinen is vernieuwing gezocht in het toevoegen van functies zoals ondergeschikte productiegebonden detailhandel, kleinschalige horeca en ontmoetingsplekken. Op enkele terreinen wordt het mogelijk om nog meer functies te vestigen, waarbij te denken valt aan ambachtelijke culturele activiteiten, sportieve recreatie, kringloopcentra, ondernemingen of themaconcepten met een mix aan functies en een bedrijfswoning, mits dit geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende bedrijven. Bij het toetsen van bouwplannen zal meer worden gewerkt met beeldkwaliteitplannen met een flexibeler karakter. Hierdoor kan samen met initiatiefnemers gesproken worden over de verschillende manieren waarop de (ruimtelijke) kwaliteit bereikt kan worden. Verder kan kantoorruimte bij bedrijven op hetzelfde terrein aan elkaar verhuurd worden en kunnen, onder voorwaarden, miniwindturbines geplaatst worden.

Met deze vernieuwingen wordt op de bedrijventerreinen nu onderscheid gemaakt tussen 'bedrijvenparken' en 'stedelijke werklocaties'. Op deze manier wil Maastricht ondernemers helpen en samen werken aan een verbetering van het vestigingsklimaat. Daarbij verschuift de aandacht van 'kwaliteit en kwantiteit' naar 'kwaliteit en duurzaamheid'.

Het bedrijventerrein aan de Alde Caerteruwe (in de visie bedrijfslocatie 'Malberg' genoemd) is in deze visie aangemerkt als 'stedelijke werklocatie'. Het terrein heeft een oppervlakte van 6 hectare en het profiel is 'gemengd midden- en kleinbedrijf met bedrijfswoning'. De op deze specifieke stedelijke werklocatie toegestane milieucategorieën zijn 1 en 2, waarbij soms ook categorie 3 mogelijk is middels een afwijkingsprocedure. De doelstelling voor dit bedrijventerrein is vernieuwen en mogelijk transformeren. Er is op dit moment sprake van gedeeltelijke leegstand en een slechte uitstraling van het terrein. In samenwerking met de ondernemers wordt gezocht naar mogelijke transformatie tot een terrein voor kleinschalige bedrijven met (woonwerk)woningen (rekening houdend met de provinciale verordening Wonen Zuid-Limburg).

Voor de stedelijke werklocaties, zoals Malberg, worden de functionele mogelijkheden verruimd. Hier kunnen de volgende functies worden gefaciliteerd:

- productiegebonden detailhandel (maximaal 40%/500 m<sup>2</sup> van bruto vloeroppervlak);
- horeca in de vorm van kantine/lunchroom voor werknemers en bezoekers van het terrein;
- ontmoetingsplek ('facilitypoints') met kleinschalige bedrijfsondersteunende activiteiten;
- kunstenaars- en ambachtelijke werkplaats eventueel combineren met culturele activiteiten;
- sportieve recreatie (zoals klimhal, scouting, fitness, dans en vechtsporten, skeelerbaan);

- ondernemingen of themaconcepten met een onlosmakelijke met elkaar verbonden mix aan functies;
- kringloopcentra inclusief een benodigde opslag en werkplaats;
- detailhandel in grote/grove materialen, voor toepassing en verwerking aan gebouwen, zoals kozijnen, overkappingen, veranda's, buitenzonweringen, keukens en badkamers;
- bedrijfswoning, mits dit geen nadelige gevolgen met zich meebrengt voor omliggende bedrijven.

Deze mogelijkheden zijn in de regels behorende bij dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Stedelijke werklocatie' vastgelegd. Het oprichten van bedrijfswoningen is via een wijzigingsbevoegdheid geregeld.

Naast deze ontwikkelingsgerichte voorstellen worden ook enkele bestaande richtlijnen op bedrijfslocaties gehandhaafd. Voorbeelden van deze bestaande richtlijnen zijn:

- er zijn geen solitaire reguliere detailhandel en solitaire kantoren toegestaan en er zijn geen reguliere woningen, maatschappelijke functies en logiesvertrekking mogelijk;
- er mogen geen nieuwe locaties voor auto- en motorenhandel worden gecreëerd;
- detailhandel in boten, kampeerwagens, landbouwwerktuigen en -machines en volumineuze bouwmaterialen (zoals zand, grind, stenen en hout) is in principe mogelijk;
- verhuur (ook aan particulieren) van producten die qua aard en omvang niet passen in een winkelcentrum is in principe mogelijk (denk aan steigers, grof tuingereedschap etc.);
- publieksaantrekkelijke activiteiten (zoals autowasstraten, verhuurbedrijven en self-storage) worden gestimuleerd tot vestiging op stedelijke werklocaties of aan de rand van bedrijvenparken.

#### **Horecanota Maastricht 2016-2019**

De raad heeft d.d. 31.05.2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht voor de komende vier jaar heeft als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing, omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe horecanota 2016-2019 heeft als motto "Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing" en is terughoudend als het gaat om meer van het zelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten.

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving;

Het onderhavige plan voorziet niet in nieuwe horecavoorzieningen. Bestaande voorzieningen (reguliere horecafuncties en ondergeschikte horecafuncties) zijn bestemd conform huidig en vergund gebruik. Voor oprichten van nieuwe ondergeschikte horeca is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

#### **Hotelnota 2015-2018**

Op 27 januari 2015 is de nieuwe Hotelnota Maastricht 2015-2018 vastgesteld. In deze nota wordt het voorgaande beleid uit de Hotelnota Maastricht 2009-2013 grotendeels voortgezet. Voor de beleidsperiode 2015-2018 streeft de gemeente Maastricht niet naar meer groei, maar wordt een kwaliteitsslag in het hotelaanbod nagestreefd. Er wordt ruimte gegeven aan concepten die de marktruimte in het budgetsegment en het luxesegment beter invullen, aan concepten die meer toeristen naar Maastricht trekken en aan kleinschalige

logiesaccommodaties. Uit het voorgaande hotelbeleid is gebleken dat de tempering van de groei van het aanbod een positieve werking heeft gehad op de ontwikkeling van de marktverhoudingen in Maastricht.

Daarnaast is gebleken dat de complexiteit van de benodigde haalbaarheidsstudie voor het realiseren van een logiesfunctie als een probleem werd ervaren. Vooral voor kleinere initiatieven is gebleken dat de haalbaarheidsstudie een te hoge kostenpost is en dat de doorlooptijd van een dergelijke haalbaarheidsstudie niet in verhouding staat tot de uiteindelijke logiesvoorziening. Derhalve is besloten het hotelbeleid dusdanig te wijzigen dat het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie pas aan de orde is wanneer sprake is van een logiesvoorziening van 8 kamers of meer.

De Hotelnota kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan. Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan en er wordt in de regels van dit plan geen nieuw hotel mogelijk gemaakt.

### ***Detailhandelsvisie 2016***

In januari 2017 is de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht vastgesteld. In de Detailhandelsvisie 2016 zijn de navolgende algemene uitgangspunten vastgelegd:

- behouden van de fijnmazige detailhandelsstructuur;
- de detailhandel in de buurten en wijken dient primair gericht te zijn op het bedienen van de inwoners in de directe omgeving. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid dienen op peil te blijven;
- winkels dienen bij voorkeur te worden opgenomen in een bestaand winkelgebied c.q. ontmoetingsplek dat/die behoort tot de hoofdstructuur;
- in het bijzonder behouden van de huidige fijnmazige supermarktstructuur. Supermarkten (binnen de eigen verzorgingsfunctie) krijgen de ruimte om mee te bewegen met de wensen/eisen van de moderne consument. Dit moet echter wel binnen aanvaardbare kaders geschieden;
- faciliteren van de vraag van de consument en creëren van ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur;
- streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties;
- streven naar een afname van de leegstand, met name op onaantvaardbare plekken aangrenzend aan of in winkelgebieden;
- versterken van de kwaliteit van winkelgebieden, door met name de markt ruimte te geven om te investeren in thema's zoals gastvrijheid, service, beleving en ontmoeting;
- ontwikkelingen moeten passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied. Dit profiel wordt primair bepaald aan de hand van het bezoekmotief: recreatief winkelen, doelgerichte aankopen, boodschappen doen of een combinatie hiervan;
- nieuwe initiatieven dienen primair getoetst te worden aan de onderhavige visie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en voor zover van toepassing andere relevante beleidskaders.

In de Detailhandelsvisie zijn de algemene uitgangspunten concreet uitgewerkt per winkelconcentratie, waarbij op basis van het perspectief een strategie c.q. ontwikkelingsrichting is aangegeven. In het onderhavige bestemmingsplan is de bestaande winkelconcentratie 'Malbergplein' gelegen. Deze concentratie is in de Detailhandelsvisie aangemerkt als concentratie met een 'redelijk' perspectief in samenhang met Winkelcentrum Brusselsepoort. De beoogde ontwikkelingsstrategie voor deze concentratie is 'stabilisatie'. Het streven is het behoud van de wijkverzorgende functie, waarbij het behoud van twee complementaire supermarkten centraal staat. Een verdere kwantitatieve uitbreiding is momenteel niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn de bestaande detailhandelfuncties bestemd door middel van een functieaanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Centrum'.

### **2.4.3 Specifiek gemeentelijk beleid plangebied**

Naast het in het voorgaande aangegeven algemene gemeentelijk beleid en het sectorale beleid is voor delen van het plangebied ook specifiek ontwikkelingsgericht beleid ontwikkeld. Dit betreft het in 2003 vastgestelde Buurtontwikkelingsplan 'Manjefiek Malberg'. Aanvullend is in 2012 de 'Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht' vastgesteld. Daarnaast is een visie opgesteld over de landschappelijke en

stedenbouwkundige invulling van de stadsrand langs het Zouwdal, het gelijknamige grensoverschrijdende droogdal ten noorden van het plangebied. Deze documenten worden onderstaand belicht.

### ***Buurtontwikkelingsplan (BOP) 'Manjefiek Malberg' en Beeldkwaliteitplan Malberg (2005)***

De dato 25.03.2003 is in het kader van de genoemde Wijkaanpak het Buurtontwikkelingsplan (BOP) 'Manjefiek Malberg' vastgesteld. Het BOP Manjefiek Malberg heeft tot doel het realiseren van:

1. Een prettige wijk voor verschillende woon- en leefculturen;
2. Een goede (her)huisvesting van bewoners in en (indien gewenst) buiten Malberg;
3. Extra seniorenhuisvesting;
4. Een versterkte sociale infrastructuur (gezondheid, veiligheid, buurtparticipatie, onderwijs en welzijn) tot het gemiddeld niveau van Maastricht;
5. Interessante en zichtbare werkgelegenheid;
6. Een substantiële stijging van het gemiddeld inkomen.

Om deze doelstellingen te bereiken zijn concrete sociale en fysieke maatregelen en activiteiten gedefinieerd. De oorspronkelijke fysieke opgave, zoals geformuleerd in het BOP, zag er als volgt uit:

- het slopen van 830 woningen en het terugbouwen 1050 woningen (waarvan circa 770 koop vrije sector, circa 250 sociale huur/sociale koop en circa 30 middeldure huur);
- 300 huurwoningen aan huurders verkopen (en de verhouding koop/huur 10/90 veranderen in 50/50);
- groot onderhoud en verbetering aan circa 500 woningen;
- het winkelcentrum aanpassen, werkgelegenheid aanbieden, bedrijfsruimte aanpassen (o.a. in een bedrijfsverzamelgebouw);
- aanpassing van de ruimtelijke structuur, zoals het meer verweven van woningen, groen en bedrijfsterreinen aan de noordkant.

De samenhang tussen deze maatregelen en de economische component daarvan wordt gevormd door het BOP, dat als basis dient voor de gehele transformatieopgave. Voor het bestemmingsplan zijn met name de fysieke maatregelen relevant. Deze maatregelen zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Masterplan, dat tegelijkertijd met het BOP is vastgesteld. Dit BKP is in de vorm van randvoorwaardelijke stedenbouwkundige uitgangspunten vertaald in bestemmingsplan 'Malberg en Oud-Caberg', dat d.d. 08.11.2005 samen met het BKP Malberg is vastgesteld door de gemeenteraad.

### ***Visie stadsrand Zouwdal (2005)***

Onder meer om als basis te dienen voor stedenbouwkundige vraagstukken inzake de westelijke stadsrandafroning van de herstructurering van Malberg is de Zouwdalstadsrandstudie uitgevoerd. Naast de noodzaak om vanuit deze studie kaders te bieden voor mogelijke ontwikkelingsplannen was er ook voor het Zouwdal zelf een uitwerking nodig. Dit om het dal te kunnen laten gaan fungeren als een duurzame landschappelijke buffer tussen stedelijke woonbebouwing aan de stadsrand aan ene zijde en -deels industriële grensoverschrijdende bedrijvigheid aan de andere zijde tot het Albertkanaal.

In de transformatie van het Zouwdal wordt gestreefd naar een open dal zonder opgaande bebouwing of beplanting. Om te voorkomen dat het smalle gebied de uitstraling van een stadsrand krijgt, zal het dal in de lengte begeleid dienen te worden door robuuste randen met beplanting. De illusie van 'echt buiten zijn' wordt op deze wijze vergroot. De randen zijn onderdeel van het Zouwdal en vormen de overgang naar Lanakerveld en Malberg en het bedrijventerrein. De randen worden kleinschalig vormgegeven en zijn geënt op de bestaande kavelstructuur. Middels de groene randen en groene wiggen maken stad en land contact. Holle wegen verbinden de twee randen van het dal alsmede de aan weerszijden van het dal plaatsvindende (recreatieve) activiteiten. De hoofdfunctie van het Zouwdal blijft landbouw met nevenfuncties als recreatie, waterretentie en natuur. In het Belgische deel van het Zouwdal zal op termijn mogelijk watergebonden bedrijvigheid worden ontwikkeld.

### ***Ontwikkelingen vanaf start BOP Malberg***

Sinds de start van het BOP Malberg is in Malberg veel gerealiseerd. Op het gebied van voorzieningen is dat het duidelijkst zichtbaar in het centrum van de wijk, waar het nieuwe 'Centre Manjefiek Malberg' is gebouwd. Het gebouw vormt zowel geografisch als functioneel het hart van de wijk. Het gebouw is begin 2009 geopend en



herbergt een integraal kindcentrum, welzijnswerk, een gemeenschapshuis met podium en andere maatschappelijke diensten. Verder zijn er 70 appartementen, een supermarkt en een lunchroom in gevestigd. Een tweede winkelblok vult de plek aan tot een winkelcentrum met bovenwijkse functies. Aan de Florijnruwe is een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd waar startende ondernemers tegen een aantrekkelijke huurprijs een ruimte kunnen huren. Dit project sluit aan bij de doelstelling om de werkgelegenheid zichtbaarder te maken in Malberg. Ook is het nieuwe woonzorgcentrum Scharwyerveld gebouwd, waar wonen gecombineerd wordt met diverse voorzieningen. Een ander project is Sportpark West, dat zich niet alleen richt op de gezondheid van de bewoners, maar ook als ontmoetingsplek fungeert. Deze open sportaccommodatie heeft als een van de kwaliteitssportparken in Maastricht een uitstraling naar het westelijke deel van de stad.



*Centre Manjefiek Malberg*



*Woonzorgcomplex Scharwyerveld*

Op het gebied van wonen zijn 688 woningen gesloopt en 494 woningen nieuw gebouwd. Dit betreft 235 sociale huurwoningen, 58 overige huurwoningen en 201 koopwoningen. Daarbij is in de loop der tijd het programma op onderdelen bijgesteld. Dit is een gevolg van de demografische ontwikkeling van de stad, maar ook van de algemene economische ontwikkelingen en marktsituatie. Zowel het stedelijk beleid met betrekking tot de woningbouwprogrammering als de invulling van het BOP Malberg zijn hierop aangepast.

Op basis van voornoemde overwegingen hebben betrokken partijen het woningbouwprogramma voor Malberg herijkt. Een deel van de nieuwe woningen is verhuurd in plaats van verkocht en de te realiseren koopappartementen zijn deels vervangen door grondgebonden woningen. Op basis van het stedelijk beleid en de veranderende woningmarkt is het woningprogramma aangepast. De partners hebben gezocht naar een nieuw evenwicht tussen de gewenste kwaliteit van het nieuwe groene woonmilieu, de behoefte aan nieuwe gezinswoningen en de financieel-economische haalbaarheid. In het verlengde hiervan is besloten de herijkte deelprojecten nader uit te werken in een geactualiseerd Ruimtelijk Masterplan (Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg).

### ***Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht (2012)***

Bij de concretisering van deelprojecten is gebleken dat de markt zich onvoldoende en te onvoorspelbaar ontwikkelt voor uitvoering conform het vastgestelde beeldkwaliteitplan. Hierdoor is het planproces te weinig flexibel en sluit het onvoldoende aan de veranderende markt. Om het gewenste groene woonmilieu binnen het kader van het BOP te kunnen realiseren is meer ruimte en flexibiliteit nodig in de planuitwerking. Dit is mogelijk door het aangeven van globale kaders waarbinnen Malberg moet transformeren naar een groen stadsrandmilieu. Deze globale kaders zijn opgenomen in de Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht, die is opgenomen als bijlage bij de regels van dit plan. De ontwikkelingslocaties die in de Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht worden genoemd komen verder aan de orde in paragraaf 3.4 van deze toelichting.

### ***Status***

De Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht vervangt derhalve op onderdelen (zijnde de nog te ontwikkelen locaties) het BKP Malberg uit 2005. Het document beschrijft de stedenbouwkundige ambitie voor

de verschillende locaties zonder heel specifiek te worden. Daardoor ontstaat meer vrijheid in de uitwerking en kan beter worden geanticipeerd op marktontwikkelingen. Deze Nota is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd, waardoor deze ook voor het bestemmingsplan een juridische status krijgt. In de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Verkeer- Verblijf' wordt in het kader van de ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden verwezen naar deze nota.

### ***Actuele ontwikkelingen***

Als gevolg van veranderingen en ontwikkelingen bij de partners van BOP Malberg is besloten te stoppen met de samenwerkingsconstructie. Partners blijven wel zoveel mogelijk samenwerken aan de vitaal en aantrekkelijk Malberg, maar dan in andere samenwerkingsvormen. De volgende ontwikkelingen zullen nog wel plaatsvinden in het plangebied:

- de locatie Markusschool, die op termijn zal worden herontwikkeld tot woongebied;
- de locatie Moletteplein e.o. die eveneens op termijn tot woongebied in het groen met maatschappelijke functies zal worden ontwikkeld;
- de ontwikkeling van de Volkstuinenlocatie tot woongebied.

Tenslotte zullen de corporaties die eigenaar zijn van de locaties Reinaartsingel en Busselruwe op termijn een nieuwe visie ontwikkelen voor deze locaties. Ontwikkelingen op overige locaties zijn, op basis van de thans voorliggende situatie, de komende tien jaar niet aan de orde. De afspraken zoals gemaakt bij stopzetten van de samenwerking in het kader van het BOP Malberg zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. De afspraken zoals gemaakt bij stopzetten van de samenwerking in het kader van het BOP Malberg zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

### **Locatie Papyrussingel 2**

Op de locatie Papyrussingel 2 wordt de bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw. In het gebouw worden groepswooningen gerealiseerd in opdracht van Radar. Het totale complex bestaat uit twee U-vormige gebouwen (een noordelijk en een zuidelijk gebouw). Het noordelijke gebouw zal worden gesloopt en herbouwd. Hierin zullen als onderdeel van een woon-zorgcomplex 25 wooneenheden worden gerealiseerd. Het gebouw telt twee bouwlagen. Onderstaand zijn enkele sfeerimpressies opgenomen (*bron: Zuid Architecten*):



Ten behoeve van dit bouwplan is een aantal onderzoeken uitgevoerd, dat in de separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten van de onderzoeken kort aangegeven.

#### *Bodem*

Door Geonius is het 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Papyrussingel 2 te Maastricht' uitgevoerd (MA 170453.R.01, d.d. 16.02.2018). Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de lemige bovengrond (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd;
- de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is licht verontreinigd met kobalt;
- indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit betreft de kwaliteit 'achtergrondwaarde';
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" te worden aanvaard;
- op aanvraag van de gemeente Maastricht wordt na sloop ter plaatse van de bebouwing een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Voor een uitvoerige beschrijving van dit het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

#### *Geluid*

Door Huygen Ingenieurs en Adviseurs (kenmerk 2018028, d.d. 15.05.2018) is een onderzoek geluidbelasting wegverkeer uitgevoerd. Het nieuw te bouwen complex ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai afkomstig van de Papyrussingel, Malbergsingel, Daaldersruwe en Vezeldonk. Uit de toetsing volgt dat de optredende geluidbelasting ten gevolge van de Papyrussingel/Malbergsingel maximaal 54 dB bedraagt op de oostgevel en maximaal 52 dB op de noordgevel. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting op de zuidgevel en de gevels aan het binnenterrein van het bouwblok overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Het binnengebied kan worden aangemerkt als geluidluw en het aantal gehinderden neemt met minder dan 10% toe. Ten aanzien van de vereiste gevelgeluidwering kan met de maatregelen worden voldaan aan de gestelde eis, zijnde een binnenniveau van 33 dB. Er dient bij de gemeente Maastricht ontheffing te worden aangevraagd voor het toestaan van een hogere grenswaarde. Voor een uitvoerige beschrijving van dit het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

Door Huygen Ingenieurs en Adviseurs (kenmerk 2018058, d.d. 15.05.2018) is een onderzoek en advies ten behoeve van de gevelgeluidwering uitgevoerd. Dit als gevolg van de resultaten uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat het karakteristiek binnenniveau in de wooneenheden voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (2012). Voor de onderhavige situatie bedraagt de maximaal optredende geluidbelasting (Lden) 59 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt ten hoogste 26 dB. Met toepassing van de in het rapport beschreven constructies wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor een uitvoerige beschrijving van dit het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

#### *Natuurwaarden*

Door Ecolybrum is het 'Quickscanonderzoek Ecologische waarden projectlocatie Papyrussingel 2, Maastricht' uitgevoerd (kenmerk: 18-337, d.d. 25.04.2018). de conclusies zijn als volgt:

- in de bebouwing zijn geen (jaarrond) beschermde nestlocaties aanwezig en te verwachten van broedvogels;
- effecten op nabij aanwezige broedvogels kan voorkomen worden door de werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de broedperiode, of te starten voorafgaande aan de broedperiode;
- in de bebouwing kunnen vleermuizen vaste rust- en verblijfplaatsen hebben, vanwege de aanwezigheid van open stootvoegen en spouwgangen;
- ter plekke van de bebouwing is het aanwezig zijn van overige beschermde soorten geheel uit te sluiten;
- nader vleermuisonderzoek wordt op grond van de bevindingen noodzakelijk geacht, om daarmee een gedegen effectbeoordeling en toetsing aan de verbodsbepalingen te kunnen opstellen.
- 

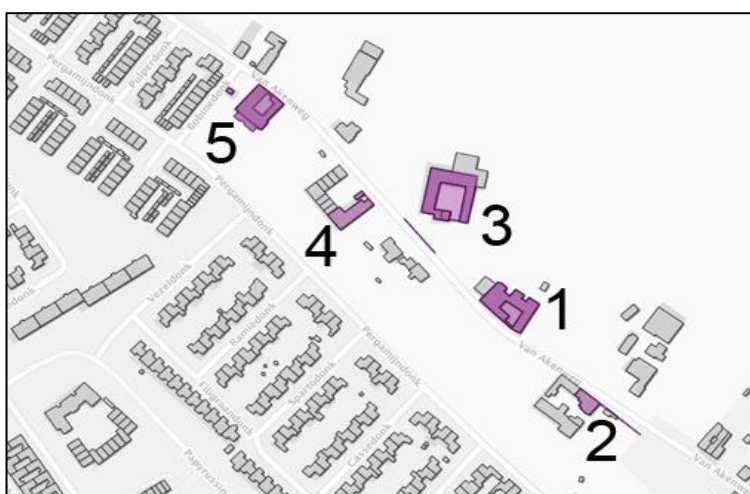
Voor een uitvoerige beschrijving van dit het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

# Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

## 3.1 Cultuurhistorie en archeologie

### 3.1.1 Cultuurhistorie - Rijksmonumenten

In het plangebied zijn vijf Rijksmonumenten gelegen. Deze zijn alle aan de Van Akenweg in Oud-Caberg gesitueerd en op de verbeelding en in de regels middels een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangeduid. De aanduiding is puur informatief van karakter; de juridische bescherming is geregeld via de Monumentenwet. Op onderstaande afbeelding met bijbehorende lijst zijn de Rijksmonumenten benoemd:



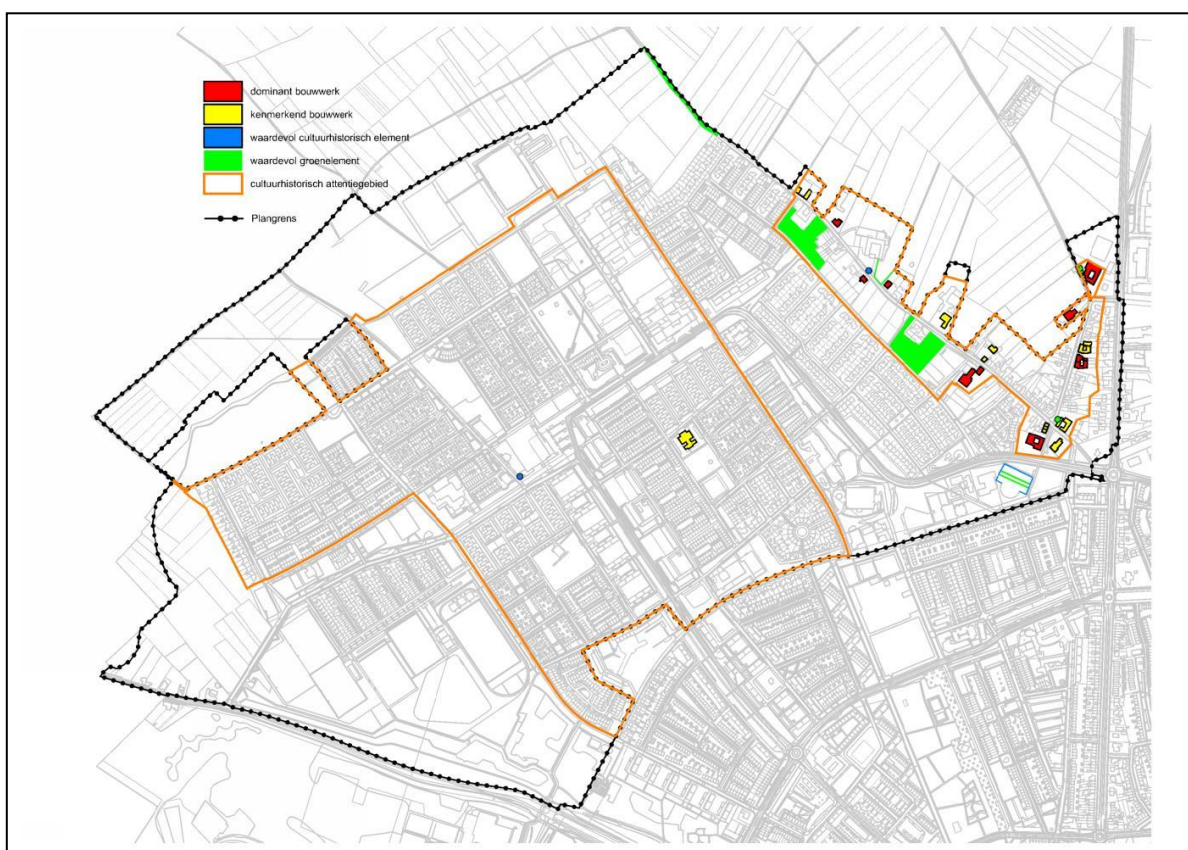
Nr.	Monumentnr.	Adres	Bijzonderheden
1	27931	Van Akenweg 80	Hoeve uit 19 <sup>de</sup> eeuw met schuur uit 1892.
2	27932	Van Akenweg 83-85	Grote hoeve met herenhuis uit 19 <sup>de</sup> eeuw, rondboogpoort uit 1805, schuren deels uit 17 <sup>de</sup> eeuw.
3	27933	Van Akenweg 84	Hoeve uit 18 <sup>de</sup> eeuw en later, poort uit 1749 met geblokte pilasters.
4	27934	Van Akenweg 101	Hoeve uit 18 <sup>de</sup> eeuw, gedeeltelijk van mergel.
5	27935	Van Akenweg 107	Hoeve uit 18 <sup>de</sup> eeuw met segmentboogingang en-vensters in Naamse steen.

### 3.1.2 Cultuurhistorie – Maastrichts Erfgoed

Op het gebied van cultuurhistorie zijn in het kader van het 'Maastrichts Erfgoed' de volgend elementen of structuren van belang in dit plangebied. Zoals eerder in de beleidsanalyse is aangegeven zijn de dominante bouwwerken, kenmerkende bouwwerken, waardevolle cultuurhistorische elementen en waardevolle groenelementen gemeentelijke monumenten (op basis van de Erfgoedwet). De dominante en kenmerkende bouwwerken bevinden zich met name langs de Van Akenweg, Postbaan en Lanakerweg. Centraal in het plangebied is een kerkje aan het Dukaatplein 21 aangeduid als kenmerkend bouwwerk. Er zijn drie waardevol cultuurhistorische elementen gelegen in het plangebied: het betreft een beeldnisje aan de Van Akenweg 84, de kerkhofmuur op de hoek Papyrussingel/Postbaan en het beeld 'spelende kinderen' van Gene Eggen aan de Schildruwe. Tussen de Van Akenweg en de Pergamijndonk zijn twee waardevolle groenelementen gelegen. Ook is de Kerkhoflaan op de hoek Papyrussingel / Postbaan een waardevol groenelement. Ook de meidoornhaag ten noorden van de Van Akenweg 82 en ten zuidoosten van de Van Akenweg 84, de solitaire lindeboom aan de Postbaan 39 en de twee lindebomen aan de Postbaan naast 8 zijn opgenomen als waardevol groenelement. Tenslotte zijn er twee cultuurhistorische attentiegebieden gelegen in het plangebied: het oude bebouwingslint

van Oud-Caberg en de wijk Malberg. De beschrijving van deze gebieden is opgenomen in de rapportage die als bijlage bij de regels is gevoegd en omvat de belangrijkste kenmerken van de ruimtelijk-stedenbouwkundige opbouw en structuur. De voornoemde onderdelen zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven. Deze zijn alle door middel van aanduidingen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' op de verbeelding aangeduid en voorzien van een beschermende regeling.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Malberg-Oud Caberg' is het Maastrichts Planologisch Erfgoed in 2005 als pilotproject ingevoerd. De gegevens uit deze inventarisatie zijn destijds opgesteld door Res Nova in afstemming met de gemeente Maastricht en zijn als basis gebruikt voor dit document. Aangezien de methodiek en het systeem verder is doorontwikkeld en de bestemmingsplangrens is gewijzigd hebben er een aantal wijzigingen plaatsgevonden in de inventarisatie. Zo zijn er panden aan de noordoostzijde van de Van Akenweg en de westzijde van de Postbaan toegevoegd. Daarnaast zijn Van Akenweg 15 (de Luibe), Van Akenweg 95 en Postbaan 58 en vanwege de cultuurhistorische en architectonische waarde hergewaardeerd. Ook zijn de cultuurhistorische elementen en de waardevolle groenelementen opnieuw gewaardeerd en nauwkeuriger geselecteerd en zijn de cultuurhistorische attentiegebieden opgenomen conform overige bestemmingsplannen.



### 3.1.3 Archeologie – Maastrichts Erfgoed

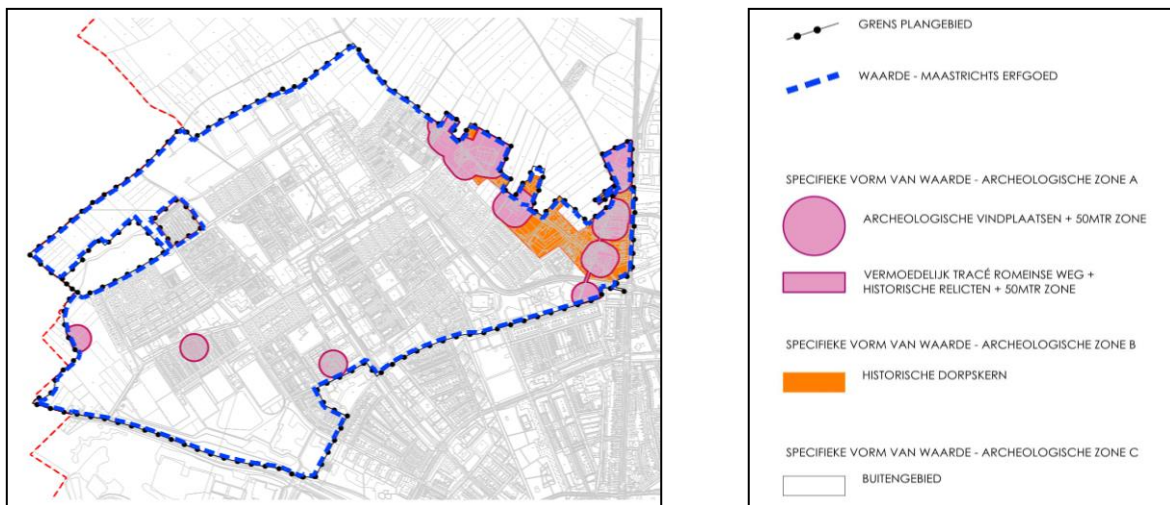
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend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

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid (zoals verwoord in subparagraaf 2.4.2 ‘Gemeentelijk beleid’) is Maastricht in drie zones ingedeeld. ‘Zone a’ betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen met een zone van 50 meter daaromheen en alle historische relictten met een zone van 50 meter daaromheen. ‘Zone b’ heeft betrekking op de binnenstad tussen de eerste en tweede stadsmuur en alle historische dorpskernen. In ‘zone c’ vallen alle overige gebieden. Onderhavig plangebied herbergt de archeologische zones a, b en c. Op onderstaande afbeelding is een overzicht gegeven van de aanwezige archeologische waarden in het plangebied:



De aangegeven vindplaatsen/waarnemingen (groen), het tracé van de vermoedelijke Romeinse weg in Oud-Caberg en de historische relictten (gestippeld) zijn de belangrijkste archeologische waarden in het plangebied. Deze zullen in de systematiek van het ‘Maastrichts Erfgoed’ worden aangeduid als ‘archeologische zone a’. De oude dorpskern van Oud-Caberg is aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Hier is ‘archeologische zone b’ van kracht. De rest van het plangebied is automatisch ‘archeologische zone c’. Uitgangspunt van deze beleidsregel is het behoud van het rijke bodemarchief van Maastricht ter plekke (behoud in situ). Al naar gelang de diepte van de ingreep en de oppervlakte van de ingreep geldt in zone a altijd een onderzoeksplicht indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter, in zone b alleen indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter en de verstoringsoppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup> en in zone c alleen indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter en de verstoringsoppervlakte groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Dit is binnen de regels van de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ vastgelegd.

Op onderstaande kaart is de vertaalslag van de archeologische waardenkaart naar een archeologische beheer- en sturingskaart gemaakt, die de basis vormt voor de regeling behorende bij de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed’:



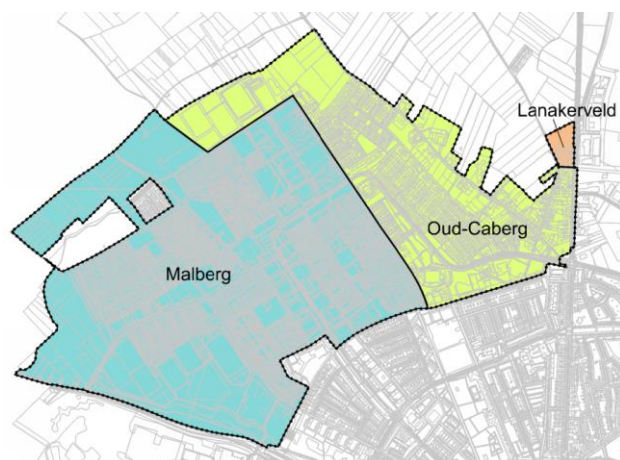
### 3.2 Ruimtelijke structuur

#### 3.2.1 Landschap

Morfologisch gezien ligt Maastricht-West deels op het middenterras en deels op het hoogterras van de Maas. Door smelt- en regenwater zijn in dit terrassenlandschap in het verleden dalen gesleten die inmiddels tot droogdalen zijn geworden. Het Zouwdal aan de noordwestzijde van Maastricht is daarvan een voorbeeld. Door dit dal werd het water vanaf de hoger gelegen Haspengouw afgevoerd naar de Maas. Door de aanleg van het Albertkanaal in België (ten westen van het voorliggende plangebied) is deze structuur van droogdalen verstoord, maar desondanks nog duidelijk herkenbaar. De droogdalen hebben een kenmerkend asymmetrisch profiel waarbij de zuidhelling veel steiler is dan de noordhelling. Het Zouwdal wordt gedomineerd door de Belgische (steen)industrie en grootschalige windturbines. Het landschap dringt in Maastricht-West via de groene wiggen diep tot in de stad door.

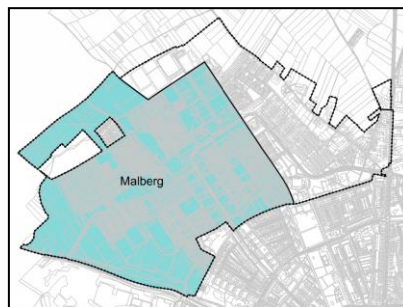
#### 3.2.2 Bebouwingsstructuur

Omdat het voorliggende plangebied bestaat uit drie gebieden met een eigen bebouwingskarakteristiek (Malberg, Oud-Caberg en de randzone van het Lanakerveld, waarvan het grootste deel tot de buurt Oud-Caberg behoort), is de bebouwingsstructuur in deze subparagraaf per gebied besproken. Op het nevenstaande kaartje is het plangebied geprojecteerd op de begrenzingen van de door de gemeente Maastricht gehanteerde buurtindeling. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de oostelijke (rafel)randzone van Oud-Caberg tot nu toe in bestemmingsplan ‘Lanakerveld’ is geregeld, terwijl het formeel deel uitmaakt van Oud-Caberg. Voor de beschrijving van de bebouwingsstructuur is aangesloten bij de gemeentelijke buurtindeling.

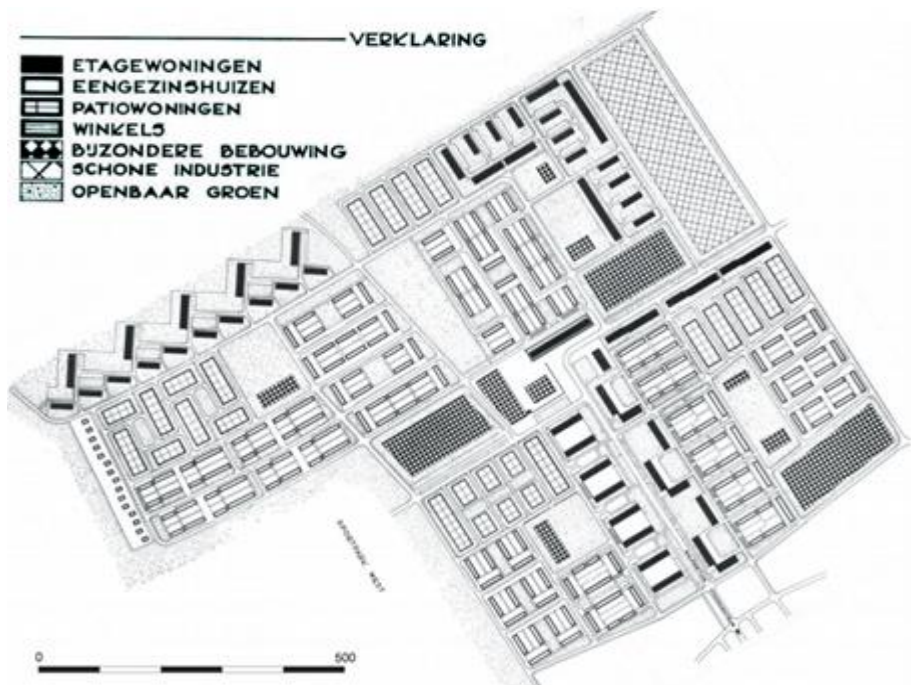


### Malberg

Malberg ligt in het noordwesten van Maastricht, op een steenworp afstand van de grens met België. Malberg is gelegen in het stadsdeel Maastricht West, dat de structuur heeft van een krans van woonwijken rondom het stadsdeelcentrum Brusselsepoort. Aan de oost- en zuidkant liggen respectievelijk de buurten Oud-Caberg en Malpertuis. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door geleedingszones met ruimte voor bedrijven en groenvoorzieningen. Malberg is het grootste project op het gebied van sociale woningbouw in Maastricht; er zijn in de periode tussen 1963 en 1969 2.332 woningen gerealiseerd (dit aantal is later toegenomen). Malberg kenmerkt zich door een duidelijke stedenbouwkundige structuur. De wijk heeft een suburbaan karakter met een afwisseling tussen laagbouw, middelhoog en hoogbouw in een ruime uitleg, met veel privé- en buurtgroen.



De duidelijke stedenbouwkundige structuur is goed te zien in de opbouw van de wijk. Malberg bestaat uit vier kwadranten die verbonden zijn door middel van een hoofdas (Papyrussingel/Malbergsingel) met voorzieningen. Anders dan de omliggende (parochie)wijken, die zijn gebaseerd op de omvang van een parochie (vijfduizend mensen), is Malberg ontworpen om tienduizend mensen te huisvesten. In het midden van de wijk, aan het Malbergplein, liggen het wijkwinkelcentrum en andere gemeenschapsvoorzieningen. De vier deelbuurten van Malberg zijn gescheiden door verkeerswegen met groenzones. Deze deelbuurten bestaan ieder uit drie tot vier woningtypen van eengezinswoningen, patio's, portiek-etagewoningen of galerijwoningen (waarvan in het kader van de herstructurering reeds een groot aantal is gesloopt en vervangen door grondgebonden woningbouw dan wel moderne gestapelde woonvormen). Deze woningtypen zijn gegroepeerd rondom een centraal plein. Per deelbuurt is op deze manier eenzelfde menging van woningtypen ontstaan. De wijk werd zo geacht om woonruimte te leveren voor ieder huishouden in elke levensfase. In de toenmalige opzet bestond Malberg bijna geheel uit woningwetwoningen, die met name onderdak dienden te bieden aan arbeidersgezinnen en middengroepen. Op onderstaande tekening is de oorspronkelijke structuur van Malberg weergegeven (bron: *BOP Manjefiek Malberg, 2003*). De opdeling in de vier kwadranten is nu nog altijd zichtbaar in de straatnamen.



Als ruimtelijke hoofdelementen vormen de Malbergsingel en het centrumgebied de ruggengraat en het hart van Malberg. Dit wordt door de ruimtelijke structuur en de functionele invulling ondersteund. De Malbergsingel is vormgegeven als as tussen het hart van de wijk Malberg en de wijk Malpertuis op de 'interparochiale ring'



(Gewantmakersdreef-Potteriestraat-Malbergsingel-Papyrussingel-Brusselseweg). Deze as heeft een breed profiel en wordt begeleid door zware beplanting en middelhoge, gestapelde bebouwing. In het midden van ieder kwadrant ligt een rechthoekig plein/openbaar groengebied met daaromheen velden met uniforme woonbebouwing. Deze woonvelden bestaan vooral uit open bouwblokken met strokenverkavelingen. De randen van de kwadranten grenzen aan het landschap, de Malbergsingel of een geleedende groenzone. Deze randen zijn niet eenduidig vormgegeven en vormen in de huidige situatie een harde overgang tussen deelgebieden. De geleedende groenzones zijn in de loop der jaren dichtgeslibd met bebouwing, waardoor de leesbaarheid van deze zones in het gedrang komt.



*Centre Manjefiek Malberg*



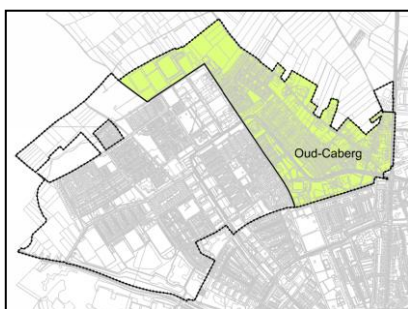
*Malbergsingel: hoofdontsluiting van Malberg*

De woonbuurten zijn uniform van aard. Er is voornamelijk sprake van openbouwblok- en strookverkavelingen. Kenmerkend voor de verkavelingen is de nadruk die wordt gelegd op het collectief, semi-openbaar groen. Binnen de wijk is sprake van een afwisseling tussen laag- en middenhoogbouw. Aan de randen van Malberg was middenhoog- en wat hoogbouw gelegen, zodat een scheiding met het landelijk gebied werd gecreëerd. De hoogbouw aan de Musketruwe en in de omgeving van de Toustruwe is inmiddels gesloopt.

De van oorsprong heldere structuur van Malberg is in de loop van de tijd aangetast. De opzet in kwadranten heeft haar betekenis verloren door het verdwijnen van de specifieke voorzieningen (school, kerk) op buurtniveau. Dit komt niet alleen door de schaalvergroting, maar ook door maatschappelijke veranderingen. Waar de wijkgedachte in de jaren zestig door middel van een eenduidige structuur, typologie en architectuur gericht was op collectiviteit en uniformiteit, vraagt de huidige samenleving om meer individualiteit en diversiteit. De transformatie van Malberg dwingt tot het opnieuw formuleren van de gewenste samenhang tussen de ruimtelijke structuur en de wijze waarop binnen de wijk gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Het bedrijventerrein aan de Alde Caerteruwe is een bijzonder bebouwingscluster in de geleidingszone tussen Malberg en Oud-Caberg. Door de grootschaligheid werkt deze strook als een barrière, die de samenhang tussen beide buurten op een lager schaalniveau (langzaamverkeersroutes) onmogelijk maakt. Door de ligging is het terrein niet optimaal ontsloten en niet aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven (geen zichtlocatie).

### *Oud-Caberg*



Oud-Caberg is een woonwijk in het uiterste noordwesten van Maastricht, grenzend aan het Lanakerveld en het Zouwdal. De wijk behoort sinds 1923 tot de gemeente Maastricht. Het westelijk deel van Oud-Caberg ligt op een hoogte, 'de Caberg', andere delen liggen lager (Zouwdal en Wandal). Oud-Caberg is van oorsprong een Laatmiddeleeuwse kern, waarvan de structuur geheel is behouden. Het is een voor Zuid-Limburg typerende lineaire nederzetting, waarbij de weg en de boerderijen tussen de hoge akkers en het lagere (en nattere) grasland liggen. Aan de Van Akenweg, de oude hoofdstraat van het dorp, bevindt zich een aantal historische carréboerderijen, gedeeltelijk

nog omgeven door hoogstamboomgaarden. Een ander historisch element aan de Van Akenweg is de Heilig-Hart-van-Jezuskerk uit 1877 (in 1936 uitgebreid). De Postbaan vormt samen met de Van Akenweg de hoofdstructuur van het oude dorp.



*Heilig-Hart-van-Jezuskerk (1877)*



*Van Akenweg*

Door de bouw van de nieuwbouwwijk Caberg in de jaren vijftig is het oorspronkelijke Caberg 'Oud-Caberg' gaan heten. Begin jaren zeventig werd aansluitend aan de oude dorpsbebouwing van Oud-Caberg de 'Donkenbuurt' aangelegd, waardoor grote delen van Oud-Caberg thans jonger zijn dan de nieuwbouwwijk Caberg.

De Donkenbuurt is illustratief voor de wijze waarop in de jaren '70 een nieuwe wijk bij een historisch dorpslint werd ontworpen: het stedenbouwkundige plan voegt zich naar het dorpslint. Doordat het dorpslint dwars op de hoogtelijnen is gelegen, bepaalde dat het stratenpatroon van de Donkenbuurt. Deze buurt strekt zich uit van de Pandectendonk in het noorden (tot aan het Zouwdal) tot de Fibrillendonk/Rogneurdonk in het zuiden, nabij de Papyrussingel. De Pergamijndonk, die parallel aan de Van Akenweg loopt, vormt de verbinding tussen Papyrussingel en Pandectendonk en vormt daarmee de as waaraan de Donkenbuurt is opgehangen. De woningtypologie is divers en bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen, patio's, vrijstaand-geschakelde en rijtjeswoningen.

De oostelijke randzone van Oud-Caberg, die grenst aan de Van Akenweg respectievelijk Postbaan, behoort niet alleen op basis van de buurtindeling maar ook qua bebouwing en bebouwingstypologie tot Oud-Caberg. Enige verwarring kan ontstaan doordat deze zone tot nu toe in het bestemmingsplan 'Lanakerveld' was opgenomen. Deze randzone bestaat uit de bebouwing in de vorm van (carré)hoeves langs de Van Akenweg en de bebouwing in de hoek Van Akenweg/Postbaan.

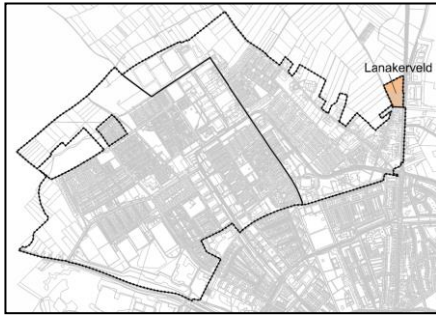


*Agrarisch bedrijf aan de Postbaan*



*Zicht op open Lanakerveld*

### Lanakerveld



Het Lanakerveld ligt grotendeels in het Zouwdal, dat wordt gedomineerd door de Belgische industrie en grootschalige windturbines. Plannen voor de ontwikkeling van het Lanakerveld tot woongebied zijn thans bevroren in het kader van de Stedelijke Programmering (woningbouwprogramma van de gemeente Maastricht). Door de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Lanakerveld worden de fysieke mogelijkheden voor woningbouw bovendien beperkt.

De officieel tot 'Lanakerveld' behorende bebouwing in dit bestemmingsplan is de bebouwing ten noorden van de Postbaan. Het betreft bestaande bebouwing waar geen nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

### 3.2.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is over het algemeen zeer ruim opgezet en is goed onderhouden. De belangrijke ontsluitingswegen Papyrussingel en Malbergsingel en ook de Via Regia worden grotendeels begeleid door brede groenstroken met zware boombeplanting. Binnen de wijk Malberg is sprake van ruim opgezet groen rond voorzieningen (zoals rond woonzorgcomplex Scharwyerveld, de voormalige Markusschool, de kerk en Sportpark West) en als speelweide.

Oud-Caberg kent met de groene zone tussen de Van Akenweg en de Pergamijndonk een belangrijk openbaar groengebied. Daarnaast kent de Van Akenweg door het ontbreken van bebouwing langs delen van de straat veel groene tussengebieden. Aan de randen van Oud-Caberg is contact mogelijk met het omliggende landelijk gebied. Ook de Donkenbuurt heeft een groen karakter, al is dat met name te danken aan de ruime voortuinen met veel privégroen.



Groenzones langs Malbergsingel



Groene zone tussen Pergamijndonk en Van Akenweg

### 3.2.4 Infrastructuur

#### Auto

Het gehele plangebied is goed bereikbaar per auto. De belangrijkste ontsluitingswegen in het plangebied zijn de Via Regia (westzijde), de Malbergsingel, de Papyrussingel en de Brusselseweg (oostzijde). Deze zijn bestemd tot 'Verkeer', omdat de hoofdfunctie van deze wegen de doorgaande verkeersfunctie is. Alle andere wegen (inclusief de nieuwe oost-westverbinding Schepelruwe-Via Regia, de van Akenweg en de Pergamijndonk) zijn ingericht als 30 km/uur weg, hetgeen aangeeft dat op deze wegen de verblijfsfunctie prevaleert. Deze wegen zijn bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

#### *Langzaam verkeer*

De langzaamverkeersstructuur in het plangebied is goed te noemen. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn voorzien van (deels vrijliggende) fietspaden. De 30 km/uur gebieden (veruit het grootste deel van de wegen in het plangebied) zijn vanwege de aanwezige fysieke snelheidsbeperkende maatregelen zeer geschikt voor gebruik door het langzaam verkeer.

#### *Openbaar vervoer*

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is goed. De buslijnen 1 en 2 van vervoermaatschappij Arriva rijden zeer frequent naar of door Malberg en Oud-Caberg.

#### *Water*

Er zijn geen watergangen in het plangebied aanwezig. In de uiterste zuidwesten van het plangebied is de Dousbergvijver gelegen. Deze heeft hoofdzakelijk een licht recreatieve functie. Daarnaast watert ook afgekoppeld hemelwater vanuit de nieuw ontwikkelde woongebieden deels af op deze vijver.

### **3.3 Functionele structuur**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden. De veldinventarisatie is uitgevoerd in oktober van het jaar 2014. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in de inventarisatiekaart in bijlage 1 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn kort de resultaten weergegeven.

#### **3.3.1 Bedrijven**

In het plangebied is een breed scala aan bedrijven gevestigd. Deze kunnen worden verdeeld in agrarische bedrijven, bedrijven gelegen op het bedrijventerrein Malberg (Alde Caerteruwe) en solitaire bedrijven. Deze komen in het navolgende aan de orde.

#### *Agrarische bedrijven*

In het plangebied zijn zes agrarische bedrijven gelegen. Deze zijn in onderstaande lijst opgenomen:

Nr.	Naam bedrijf	Adres	Omschrijving
1.	Maatschap Loonbedrijf Paulissen	Van Akenweg 74	Akkerbouwbedrijf en loonbedrijf
2.	Maatschap Gilissen	Van Akenweg 84	Akkerbouwbedrijf en melkveehouderij
3.	Maatschap De Poshoof	Postbaan 8	Akkerbouwbedrijf + 4 boerderij lofts (B&B)
4.	Landbouwbedrijf Broex	Postbaan 10	Rundveehouderij (nog actief?)
5.	Landbouwbedrijf Augustin	Postbaan 40	Akkerbouw en fruitteelt
6.	Landbouwbedrijf Leenders	Postbaan 58	Akkerbouwbedrijf

Deze bedrijven zijn conform de vigerende planologisch-juridische regeling, aangevuld met eventueel in de afgelopen jaren doorlopen procedures voor vrijstellingen, ontheffingen of afwijkingen, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

#### *Bedrijven op bedrijventerrein Malberg*

Op het bedrijventerrein Malberg, gelegen aan de Alde Caerteruwe en Arrestruwe, zijn de volgende bedrijven gevestigd (bij elk bedrijf is ter informatie de milieucategorie aangeduid uit de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' (2009) met daarbij vermeld de grootste hinderafstand tot gevoelige functies).

Naam bedrijf	Adres	Omschrijving	Grootste afstand	VNG-cat.
Scooter centrum Maastricht	Arrestruwe 51	Handel in auto's en motorfietsen	30 m. (geluid)	2
Friture Malberg	Arrestruwe 49	Cafetaria, snackbar enz.	10 m. (geur, geluid,	1

			gevaar)	
Wassalon J. Caris	Arrestruwe 47	Wasserettes, wassalons	10 m. (geluid)	1
Gevelreiniging Maastricht GRM	Arrestruwe 39	Gevelreinigingsbedrijven voor gebouwen	50 m. (geur)	3.1
Post NL	Arrestruwe 39	Post- en koeriersdiensten	30 m. (geluid)	2
Internet webwinkel	Arrestruwe 39	webshop		
Kringloop	Arrestruwe 39	Detailhandel voor zover n.e.g.	10 m. (geluid)	1
Ritzen zeilmakerij	Arrestruwe 39	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50 m. (geluid)	3.1
Wijngroothandel Deguvin	Arrestruwe 39	Groothandel in dranken	30 m. (geluid)	2
- Scheijen	Arrestruwe 39	Opslag	30 m.	2
Lanko International BV	Arrestruwe 29	Opslag gevaarlijke stoffen in tanks onder drempel BRZO	50 m. (gevaar)	3.1
Steunpunt gemeente Maastricht	Arrestruwe 25	Openbaar bestuur	10 m. (geluid)	1
L.H. Asselmans (emballage)	Arrestruwe 21	Overige groothandel (emballage)	30 m. (geluid)	2
D. De Groen	Arrestruwe 5	Overige groothandel (emballage)	30 m. (geluid)	2
Godding	Toustruwe 5	Overige groothandel (emballage)	30m. (geluid)	2
Stichting Jan van Gent	Alde Caerteruwe ong.	Opslag boten	30 m.	2
Keron & La Printelle drukkerij	Alde Caerteruwe 6	Kleine drukkerijen	30m. (geluid)	2
Van Glabbeek Haringinleggerij	Alde Caerteruwe 12	Visverwerking verwerken anderszins < 300 m <sup>2</sup>	50 m. (geur)	3.1
Felix	Alde Caerteruwe 14	Opslag	30 m.	2
Brandbeveiliging Maastricht BV	Alde Caerteruwe 16	Groothandel in machines en apparaten overig	50 m. (geluid)	3.1
Garage Renato	Alde Caerteruwe 18	Handel in auto's, reparatie	30 m. (geluid)	2
H.M. Van Leendert (De Gezonde Apotheek)	Alde Caerteruwe 22	Detailhandel in vlees, wild, gevogelte	10 m. (geur, geluid, gevaar)	1
Alexandra	Alde Caerteruwe 46	Geen activiteit	--	--
Rings	Alde Caerteruwe	Geen activiteit	--	--
Gevelreiniging Maastricht	Alde Caerteruwe 54	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50 m. (geur)	3.1

Deze bedrijven zijn geregeld binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Stedelijke werklocatie', waarbinnen de aanwezige milieucategorieën in de regels en deels op de verbeelding zijn opgenomen.

#### *Overige bedrijven in het plangebied*

Op andere plekken in het plangebied, zijn de volgende bedrijven gevestigd (bij elk bedrijf is ter informatie de milieucategorie aangeduid uit de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' (2009) met daarbij vermeld de grootste hinderafstand tot gevoelige functies).

Naam bedrijf	Adres	Omschrijving	Grootste afstand	VNG-cat.
Opslag meubels	Alde Caerteruwe 21	Opslag	30 m.	2
Interieurstyling Christianne Rousseau	Postbaan 21	Reparatie voor particulieren (excl. auto's/motorfietsen)	10 m. (geur en gevaar)	1

La Kraft Elektrische sigaretten	Foliodonk 98	Detailhandel n.e.g.	10 m. (geluid)	1
Kraft Las- en montagebedrijf	Foliodonk 100	Aannemersbedrijven met werkplaats < 1.000 m <sup>2</sup>	30 m. (geluid)	2
Bedrijfsverzamelgebouw	Symphoniesingel 134	Drukkerij/grafische activiteiten	30 m. (geluid)	2
Bedrijvencentrum Maberg	Florijnruwe 111	Kantoren	10 m. (geluid)	1

Deze bedrijven zijn van een passende bestemming dan wel van een specifieke functieaanduiding binnen een bestemming voorzien en daarmee planologisch-juridisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

### 3.3.3 Wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. In Malberg is altijd sprake geweest van een redelijke diversiteit aan woningtypologieën, waarbij er verhoudingsgewijs sprake was van veel gestapelde woningen. Het aandeel gestapelde woningen en het aandeel grondgebonden woningen is door de transformatie van de wijk meer in evenwicht gekomen. Oude portieketage- of galerijflats, die niet meer gewenst waren en bovendien niet meer voldeden aan de wooneisen van deze tijd, zijn de afgelopen jaren gesloopt en deels vervangen door ofwel grondgebonden woningen ofwel nieuwe complexen met gestapelde woningbouw. In de oorspronkelijke opzet was daarnaast bijna 90% van de woningen in Malberg een sociale huurwoning. Met de ontwikkeling van het BOP zijn nieuwe koopwoningen gerealiseerd, waardoor deze verhouding minder scheef is geworden.

Daarnaast zijn twee kleine woonwagenlocaties in het plangebied gelegen: de woonwagenlocatie ten noordwesten van Sportpark West (Koffiemolenweg) en de woonwagenlocatie ten noordoosten van bedrijventerrein Malberg (Toustruwe). Deze locaties, die beide vijf woonwagens omvatten, worden eveneens binnen de woonbestemming geregeld.

De bestaande situatie met betrekking tot het aantal bouwlagen binnen de woonbestemmingen is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



*Wooncomplex 'Piazza Ponjaard' (Ponjaardruwe)*



*Eengezinswoningen aan de rand van Sportpark West*

In de oude kern van Oud-Caberg komen historische (carré)hoeves voor, maar ook andere vooroorlogse woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Met name in de Donkenbuurt komen naast twee-onder-een-kapwoningen ook patio-woningen, vrijstaand-geschakelde en rijtjeswoningen voor. Er is één complex met gestapelde woningen (in vier bouwlagen) aanwezig in Oud-Caberg dat gelegen is rondom de kerk en pastorie. Binnen de woonfuncties is tevens een aantal aan-huis-verbonden beroepen en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven gevestigd, zoals hondentrimsalon, een tandarts en nagelstudio en beautysalon.

### 3.3.4 Voorzieningen

#### *Winkelvoorzieningen*

De centrale winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in de drie bouwblokken het aan het Malbergplein. Naast de supermarkt in Centre Manjefiek Malberg zijn in de plint van het ten noordoosten daarvan gelegen bouwblok verschillende winkels gelegen (waaronder een tweede supermarkt). In de plint van het bouwblok tegenover Centre Manjefiek Malberg zijn eveneens (winkel)voorzieningen gevestigd. Er is sprake van een duidelijke concentratie van winkelfuncties in het centrumgebied van Malberg, waardoor deze elkaar ook versterken.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Er zijn vele maatschappelijke functies in het plangebied gevestigd. Zo is woon-/zorgcomplex Scharwyerveld een belangrijke maatschappelijke voorziening aan de Daalderstruwe, evenals de woonvorm van Radar aan de Papyrussingel (die overigens tot 'Wonen' is bestemd). Daarnaast zijn in het Centre Manjefiek Malberg onder meer het wijkservicepunt en een integraal kindcentrum gevestigd. Verder ligt in het plangebied een voormalige basisschool die tijdelijk in gebruik is voor speciaal onderwijs. Hier behoort tevens een gymzaal bij. Voorts zijn een verenigingsgebouw van de lokale carnavalsvereniging (gelegen op Sportpark West), een begraafplaats, een medische privékliniek, een fysiotherapiepraktijk, een activiteitencentrum van SGL en wijkcentrum 'De Luibe' gelegen in het plangebied. Tenslotte zijn er twee kerken (Malberg en Oud-Caberg) in het gebied gelegen, waarvan de kerk in Oud-Caberg voorzien is van een pastorie.



*Wijkcentrum 'De Luibe' (Oud-Caberg)*



*Activiteitencentrum SGL aan de Symphoniesingel (Malberg)*

#### *Sport- en recreatieve voorzieningen*

De grote sport- en recreatiegebieden zijn gelegen aan de randen van de wijk Malberg. Het betreft hier Sportpark West met bijbehorende kantine, de sportvelden van SCM aan de Toustruwe en volkstuintencomplex 'De Vroonhof' aan de Cijnsruwe. Buiten het plangebied zijn grote uitloopgebieden aanwezig (Dousberg en Zouwdal), die ook een belangrijke recreatieve functie vervullen voor de inwoners van Malberg en Oud-Caberg.

### 3.3.5 Overige functies

#### *Kantoor*

In het plangebied is één solitaire kantoorvestiging aanwezig aan het Malbergplein (zorgkantoor).

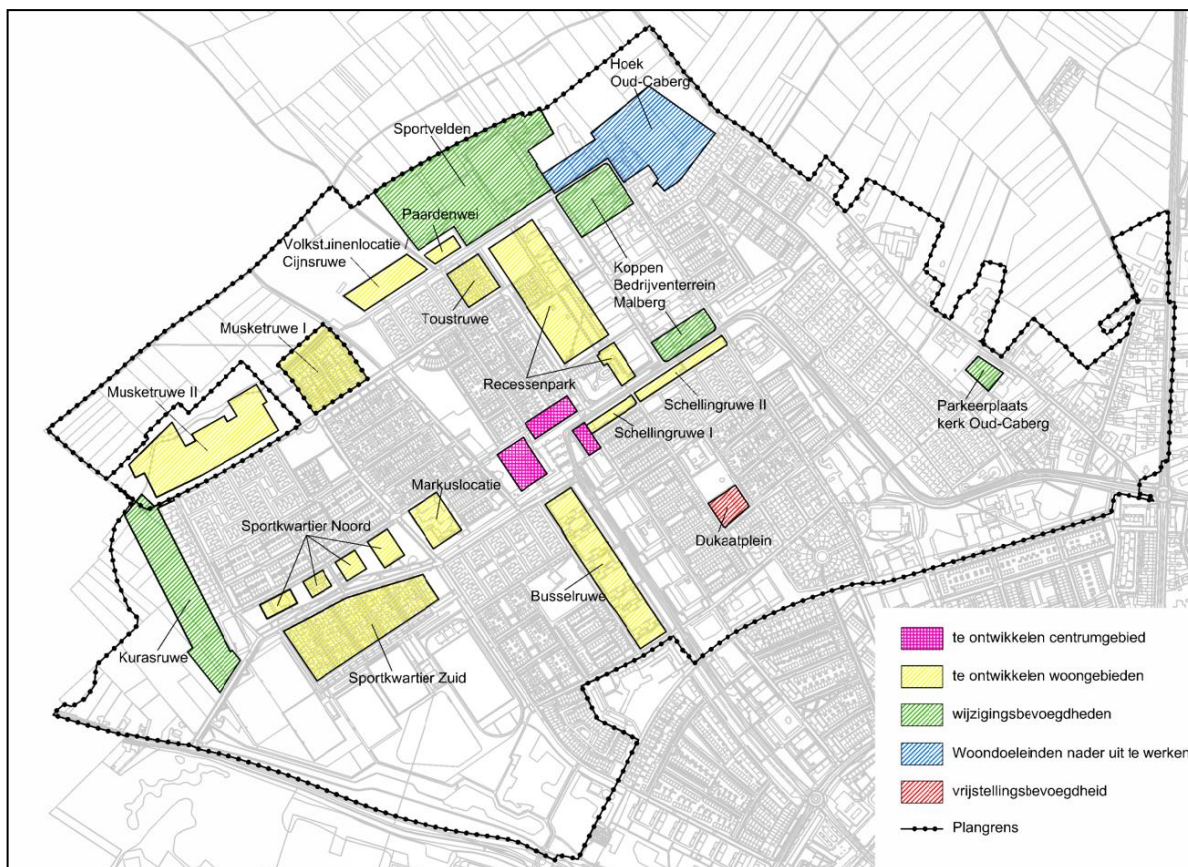
#### *Horeca*

Er zijn een eetcafé (Brusselseweg), twee fritures (Malbergplein en Arrestruwe) en een lunchroom (in Centre Manjefiek Malberg) gevestigd in het plangebied.

## 3.4 Ontwikkelingen binnen bestaande juridische kaders

Binnen het oude bestemmingsplan 'Malberg en Oud-Caberg' van de gemeente Maastricht was een groot aantal bouwlocaties opgenomen waarvan het de bedoeling was dat deze gedurende de planperiode van dat plan zouden worden gerealiseerd. Er was sprake van één uitwerkingsplicht, vijf wijzigingsbevoegdheden en tien te ontwikkelen woongebieden.

Op de onderstaande kaart zijn deze bouwmogelijkheden aangegeven:



## Malberg

### Gerealiseerde bouwplannen

Enkele van de in het voorgaande overzicht aangegeven locaties zijn in de afgelopen jaren ook daadwerkelijk gerealiseerd. Voor de gerealiseerde locatie 'Musketruwe I' is een separaat bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van 51 grondgebonden woningen. Deze locatie is daarom buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. Ook binnen de begrenzing van het voorliggende plangebied is een aantal locaties ontwikkeld voor woningbouw (nummer correspondeert met nummer op onderstaand overzicht):

- de locatie Schellingruwe I, bestaande uit 39 huurappartementen (1);
- de locatie Sportkwartier Noord, bestaande uit vier blokken, te weten:
  - o blok 'Piazza Ponjaard', 54 huurappartementen voor 55-plussers (2);
  - o het verpleeghuis 'De Mins' met circa 50 bedden (3);
  - o blok 'Bombardije', 18 koopappartementen en 8 grondgebonden woningen (4);
  - o blok 'Carpe Diem', 36 sociale huurappartementen (5);
- de locatie Sportkwartier Zuid, bestaande uit 124 koopwoningen (6);
- de locatie Toustruwe: 25 patiowoningen (7).
- de locatie Centrum:
  - o boven Centre Manjefiek Malberg: 70 huurappartementen (8);
  - o boven de lange winkelstrip: 69 huurappartementen.



Op onderstaande afbeelding zijn de gerealiseerde bouwplannen voor zover gelegen binnen het voorliggende plangebied weergegeven:



*(Nog) niet gerealiseerde bouwplannen*

Vanwege signalen over de beoogde toekomstige demografische ontwikkelingen in de stad is in 2009 de ‘Stedelijke Programmering’ vastgesteld, het thans vigerende woningbouwprogramma van de gemeente Maastricht (zie beleidskader paragraaf 2.4.2). De ‘Herstructurering West’, zoals de herstructureringsopgave in de westelijke woonwijken heet, is aangewezen als brandpunt binnen de Stedelijke Programmering. Begin 2010 is de Nota herijking stedelijke programmering voor woningbouw vastgesteld. In die nota kiest de gemeente voor een actieve inzet op de acht brandpunten, om zo de ambities van de stadsvisie zo goed mogelijk te kunnen realiseren.

In het kader van de stedelijke programmering/herijking stedelijk beleid en het stopzetten van de samenwerking binnen het BOP Malberg is het woningbouwprogramma voor Malberg aangepast. Er is een onderscheid gemaakt in woningbouwlocaties die de komende jaren met zekerheid worden ontwikkeld (tot maximaal 150 woningen), woningbouwlocaties die op de langere termijn zijn geschoven (circa 300 woningen), waarbij het nog niet bekend is of dat binnen tien jaar zal zijn en woningbouwlocaties die geschrapt zijn (circa 150 woningen). Voor Malberg leidt dit tot het beeld dat de komende tien jaren maximaal 150 woningen worden gebouwd op de volgende drie locaties, conform de uitgangspunten zoals geformuleerd in de ‘Nota van ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht’:

- locatie Musketruwe II: op deze locatie zijn de flats reeds gesloopt. Het ontwerp voor het nieuwe woongebied is in ontwikkeling;
- locatie Volkstuinen/Cijnsruwe;
- de Markuslocatie: deze voormalige basisschool wordt nu als tijdelijke locatie gebruikt door het speciaal onderwijs; op termijn zal hier woningbouw plaatsvinden.

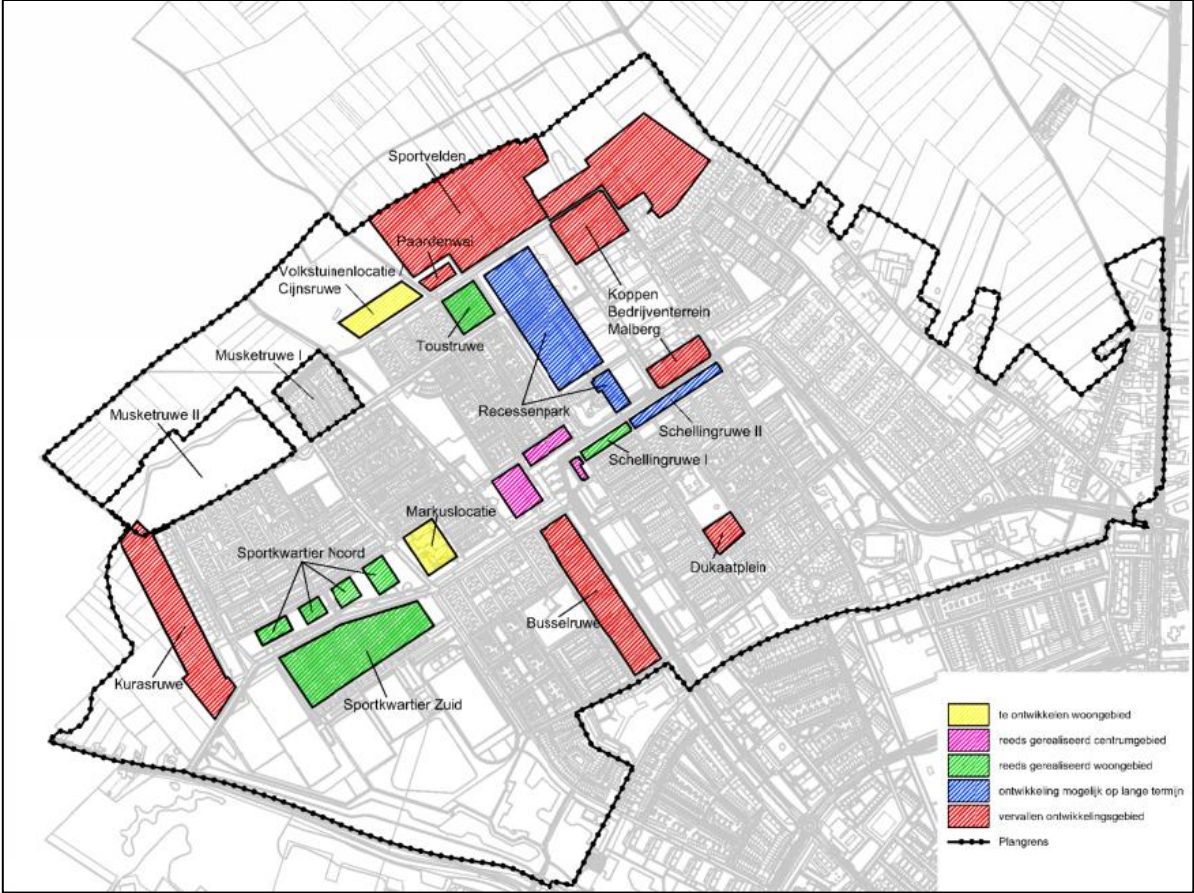
Voor de locatie Musketruwe II wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. Voor de locatie Volkstuinen/Cijnsruwe en Markuslocatie zijn rechtstreekse bouwtitels opgenomen middels de bestemming “Woongebied”.

Een locatie die thans op de langere termijn is geschoven is de locatie Schellingruwe II. Omdat niet zeker is of de ontwikkeling hiervan binnen de planperiode zal plaatsvinden is hiervoor geen juridisch ontwikkelingskader opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze locatie is in dit bestemmingsplan bestemd conform huidig gebruik. Zodra duidelijkheid is over het ontwikkelen van deze locaties zal hiervoor een separaat bestemmingsplan worden ontwikkeld en in procedure worden gebracht.

De locaties die geschrapt zijn, zijn:

- Recessenpark, waarvoor deels een separaat bestemmingsplan is vastgesteld, maar waarvan besloten is dat dit plan geen uitvoering zal krijgen;
- locatie Sportvelden/paardenwei;
- koppen bedrijventerrein Malberg;
- locatie Kurasruwe;
- locatie Busselruwe;
- locatie Dukaatplein.

Het bovenstaande leidt tot de volgende overzichtskaart met de status van de genoemde bouwplannen:



# Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

## 4.1 Water

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

### **Waterbeleid**

#### *Rijksbelangen (water)*

Vanuit het Barro is een aantal aspecten op het terrein van water van belang. Het betreft aspecten met betrekking tot het beheer van Rijksvaarwegen, het kustfundament en de primaire waterkeringen buiten de kust. Voor het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde. Het plangebied ligt op ruime afstand van zowel het stroomvoerend winterbed als het waterbergend winterbed van de Maas, waardoor deze niet van invloed is op het plangebied.

#### *Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021*

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP, dat thans nog de status 'ontwerp' heeft) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende

dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurparels, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

*Regionaal beleid: Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015*

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing niet geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen, chemische bestrijdingsmiddelen, strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- een watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwing.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht.

Het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen dient voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

Infiltratievoorzieningen dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geleedigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor

grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfilterd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater.

#### *Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht*

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

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

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfilterd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

### Plangebied

De wijken Malberg en Oud Caberg /Lanakerveld worden gekenmerkt door hoogteverschillen. De hoogte van het maaiveld varieert van 60 tot 73 m +NAP. Het midden van het plangebied bestaat van west naar oost uit een hoger gelegen deel. Het maaiveld neemt hierbij van het oosten (circa 68 m +NAP) naar het westen (circa 73 m +NAP) toe. Ten noorden en zuiden van dit hoger gelegen deel neemt de hoogte van het maaiveld af. In het noordoosten tot circa 60 m +NAP en in het zuiden tot circa 64 m +NAP. Het hellingspercentage in het gebied varieert van 0,5 % tot 20 %. Over het algemeen bedraagt de hellingspercentage 1,5 à 3,5 %.

### Afvalwater

In het plangebied is sprake van een gemengde riolering wat inhoudt dat regenwater gecombineerd met afvalwater naar de zuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. De riolering heeft hiervoor voldoende capaciteit.

### Hemelwater

Het regenwater wordt in het plangebied zowel door infiltratie als door de riolering afgevoerd. Infiltratie vindt plaats in de niet bebouwde delen, zoals in de groenstructuren. Afvoer via de riolering vindt met name plaats in de bebouwde omgeving.

### Oppervlaktewater

In het plangebied is een beperkte hoeveelheid oppervlaktewater aanwezig. In de zuidwesthoek van het plangebied, ten noorden van de Via Regia is de Dousbergvijver gelegen. De Maas ligt op ruim 1.250 meter afstand en het Albertkanaal op 125 meter.

### Reeds ontwikkelde herstructureringslocaties

Op de reeds ontwikkelde locaties is de afvoer van hemelwater als volgt afgekoppeld:

- Sportkwartier Noord: via wadi's afvoer richting Dousbergvijver;
- Sportkwartier Zuid: via wadi's afvoer richting Dousbergvijver;
- Toustruwe: door middel van een wadi.

### Resumé

Gezien de aard van het bestemmingsplan, een conserverend actualiserend bestemmingsplan zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de waterhuishouding, is het aspect water daarmee in voldoende in kaart gebracht.

## **4.2 Geluid**

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

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'. Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst.

### Industrielawaai

Het plangebied is aan de uiterste oostzijde voor een klein gedeelte gelegen binnen de geluidcontour van het gezoneerd industrieterrein Bosscherveld. De 50 dB(A)-contour is op de verbeelding opgenomen als gebiedsaanduiding en in de daarbij behorende regels voorzien van een juridische regeling.

In het kader van het project “Albertknoop” heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidaspecten van het grensoverschrijdend bedrijventerrein Lanakerveld. Op basis van de resultaten van dit onderzoek geldt dat de maximale geluidemissie ter plaatse van de woningen 50 dB(A) is ten gevolge van de reeds bestaande bedrijven en maximaal 50 dB(A) zal gaan bedragen ten gevolge van de toekomstig nog te vestigen bedrijven. Bij de ontwikkeling/planologische uitwerking van de locatie Musketruwe II dient aandacht geschonken te worden aan het aspect geluid van dit Belgische bedrijf.

#### Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone spoorweglawaai van een spoorweg.

#### Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied zijn wegen gelegen die een zone hebben in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen te voldoen aan de grenswaarden van de Wgh. De geluidzones zijn gedefinieerd in art. 74 Wgh. De zonebreedte wordt bepaald door het aantal rijstroken en of er sprake is van stedelijke of buitenstedelijk gebied. De zones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Afhankelijk van de bestemming dient een minimaal binnenniveau gegarandeerd te worden.

Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen of wegen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing (zie bij de beschrijving van het sectorale gemeentelijk beleid in subparagraaf 2.4). Binnen het plangebied zijn diverse wegen gelegen met een onderzoekszone: de Papyrussingel, Malbergsingel, Brusselseweg en Via Regia. Deze wegen hebben een onderzoekszone van 200 dan wel 350 meter. Aangezien binnen deze zone als gevolg van de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd behoeft het aspect wegverkeerslawaai niet nader onderzocht te worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn de Clavecymbelstraat en Canteceleerstraat wegen met een onderzoekszone. Deze onderzoekszones reiken tot in het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient, naast de gezoneerde wegen in het plangebied, ook de invloed van deze wegen te worden beschouwd.

Voor de drie nog te ontwikkelen locaties binnen de bestemming ‘Woongebied’ (Musketruwe II en Volkstuinenlocatie/Cijnsruwe) respectievelijk ‘Maatschappelijk-Voorlopig’ (locatie Markusschool) geldt dat dit bouwrechten zijn uit het vorige bestemmingsplan. Het aspect geluid is destijds bij de afweging van de locaties onderzocht en toen is reeds geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van de woonfunctie. Wel zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp voor deze invullingen en de ruimtelijke procedure opnieuw getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Bij eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal, rekening houdend met het Hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht, een procedure hogere grenswaarde moeten worden doorlopen.

#### Luchtverkeerslawaai

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

## **4.3 Bodem**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waar geen nieuwe ontwikkelingen in worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.



De bodemkwaliteitsdoelstellingen zijn gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteit; dat is de bodemkwaliteit die kenmerkend is voor een diffuus verontreinigd gebied/zone. Dit betekent dat per gebied een andere bodemkwaliteitsdoelstelling zal gelden. De verschillende zones van de bodemkwaliteit hebben namelijk ieder een karakteristieke opbouw en wijze waarop bijmengingen optreden. Deze fysische beschrijving is van belang bij de beoordeling van bijvoorbeeld hergebruik van verontreinigde grond als bodem. Het gedrag (mogelijke verspreiding, binding aan bodemdeeltjes enz.) van verontreinigende stoffen in de bodem wordt voor een groot deel door deze eigenschappen bepaald. In de Nota Bodembeheer van de gemeente Maastricht is het plangebied volledig gecategoriseerd als 'Overig'. Het deelgebied 'overig' ligt in het hoger gelegen deel van Maastricht waar de Maas geen invloed heeft gehad en waar evenmin grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden. Wel heeft een opeenstapeling van menselijke activiteiten plaatsgevonden, waardoor in enige mate bodemverontreiniging kan worden verwacht. Dit gebied kenmerkt zich door een lichte tot matig verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan de overige zware metalen, PAK en minerale olie. Bij noodzakelijk bodemonderzoeken (bij bestemmings- of functiewijzigingen, functie-uitbreidingen en dergelijke) zal getoetst worden aan de waarden die in het betreffende deelgebied gelden.

Voor de drie nog te ontwikkelen locaties (Volkstuinenlocatie/Cijnsruwe, Markusschool en Musketruwe II) geldt dat dit bouwrechten zijn uit het vorige bestemmingsplan. Het aspect bodem is destijds bij de afweging van de locaties onderzocht en toen is reeds geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisering van de woonfunctie. Wel zal bij de uitwerking van deze gebieden historisch bodemonderzoek plaatsvinden, omdat de voor deze locaties uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn. Ook zal bij alle locaties nog asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Ook ten aanzien van de locatie van de parkeerplaats bij de Alde Caerteruwe dient verder bodemonderzoek te worden uitgevoerd omdat de functie hier wijzigt naar een gevoeliger functie.

Omdat bij dit plan voor het overige sprake is van een conserverend plan, waarin alle legale bestaande bouwwerken en functies zijn vastgelegd, is geen verder bodemonderzoek noodzakelijk.

## 4.4 Geurhinder

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

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

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

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

### *Geurhinder bij agrarische bedrijven*

In het plangebied zijn zes agrarische bedrijven gelegen (zie subparagraaf 3.3.1 van deze toelichting). Het betreft één rundveehouderij en vijf akkerbouwbedrijven, waarvan één met vier boerderijlofts als aanvullende functie, één gecombineerd met een loonbedrijf, één gecombineerd met een melkveehouderij en één gecombineerd met fruitteelt. Deze bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (afdeling 3.5). In deze afdeling zijn bepalingen opgenomen voor onder meer het telen van gewassen, het houden van landbouwdieren, het gebruik van bestrijdingsmiddelen, composteren, de waterbehandeling bij agrarische activiteiten.

Afstandseisen als gevolg van activiteiten die worden uitgevoerd door agrarische bedrijven zijn niet op de verbeelding weergegeven. Reden hiervoor is dat deze milieucirkels (bijvoorbeeld stank- en spuitcirkels) juridisch via een milieuvergunning worden geregeld. Om te voorkomen dat dit bestemmingsplan op termijn gedateerde informatie bevat (wijzigingen in de vergunnings situatie) zijn deze niet op de verbeelding noch in de regels vastgelegd. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst dient wel met deze bestaande bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden.

#### *Geurhinder bij overige bedrijven*

Uit het overzicht van bedrijven dat aanwezig is op bedrijventerrein Malberg (opgenomen in subparagraaf 3.3.1) is af te lezen dat zes bedrijven in milieucategorie 3.1 valt. Bij drie bedrijven is het aspect geur daarbij maatgevend. Het betreft de haringinleggerij aan de Alde Caerteruwe 12 (cat. 3.1) en het geveelreinigingsbedrijf aan de Alde Caerteruwe 54 en aan de Arrestruwe 39 (cat. 3.1).

#### Uitgevoerde analyse (2011)

In het kader van de voorbereidingen van het bouwplan voor het Recessenpark (dat inmiddels is geschrapt) is in 2011 door de gemeente Maastricht een milieuonderzoek uitgevoerd naar de uitstraling van bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Malberg. Hiermee kon worden bepaald welke delen van het beoogde nieuwbouwprogramma op deze locatie zouden kunnen worden gerealiseerd zonder belemmeringen op te werpen voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Betreffende de haringinleggerij is in dit onderzoek geconstateerd dat op basis van een onderzoek uit 2004<sup>1</sup> is geconcludeerd dat het bedrijf een geurcontour heeft van meer dan 50 meter die tot in het Recessenpark reikt. In samenspraak met de milieuafdeling van de gemeente Maastricht (bevoegd gezag) is gekozen voor een uiteindelijke codering 102.6 (SBI-2008) van de haringinleggerij. De hierbij behorende grootste afstand bedraagt 50 meter en heeft betrekking op het aspect geur. Het bedrijf is op de verbeelding en in de regels aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-haringinleggerij (sb-hi). Ten aanzien van de geveelreinigingsbedrijf zijn geen bijzonderheden geconstateerd; dit bedrijf is met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-geveelreiniging (sb-gr)' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Er worden als gevolg van dit consoliderende plan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het aspect geurhinder is hiermee voldoende onderzocht.

## **4.5 Externe veiligheid**

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

---

<sup>1</sup> Buro Blauw B.V., 'Geuronderzoek bij Van Glabbeek haringinleggerij VOF te Maastricht', rapp.nr. BL2004.2649.01, d.d. april 2004

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

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

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Albertknoop in de gemeente Lanaken (België) is in opdracht van het Agentschap Innoveren en Ondernemen het 'Ruimtelijk VeiligheidsRapport Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Albertknoop Lanaken' (RVR) opgesteld. Het RVR is indicatief. Bij concrete bedrijfsvestiging vindt een gedetailleerde risicobeschuiving en beoordeling plaats. De RVR als zodanig geeft geen aanleiding tot aanpassen van bestemmingsplannen in Nederland of tot aanpassing van het Regionaal Crisisplan van de Veiligheidsregio. Dit wordt mogelijk pas relevant als zich concrete bedrijven gaan vestigen. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan de realisatie van het plan.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes.

Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een  $10^{-6}$  contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *Externe veiligheid hoogspanningskabels*

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

### **Risicoanalyse plangebied en omgeving**

#### Risicovolle bedrijven

In het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen die een PR  $10^{-6}$ -contour hebben. Buiten het plangebied, aan de Brusselseweg 524, is een Chrom- en Nikkelbedrijf (Lemmens) gelegen dat onder het Bevi valt. Voor dit bedrijf is in het kader van de afgegeven milieuvergunning een QRA uitgevoerd. Het bedrijf levert geen gevaar op voor het voorliggende plangebied.

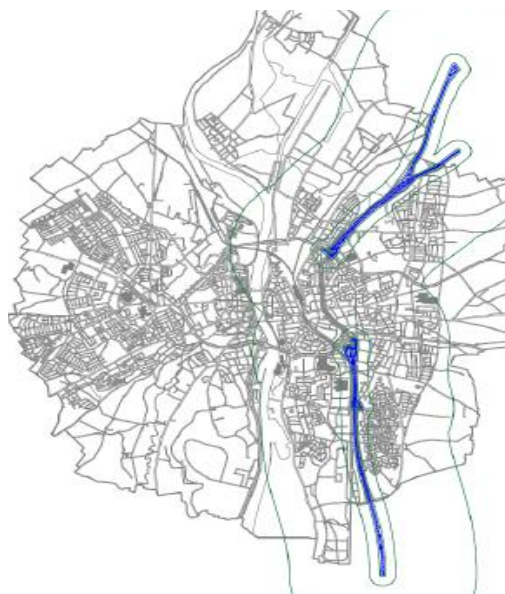
### Transport van gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

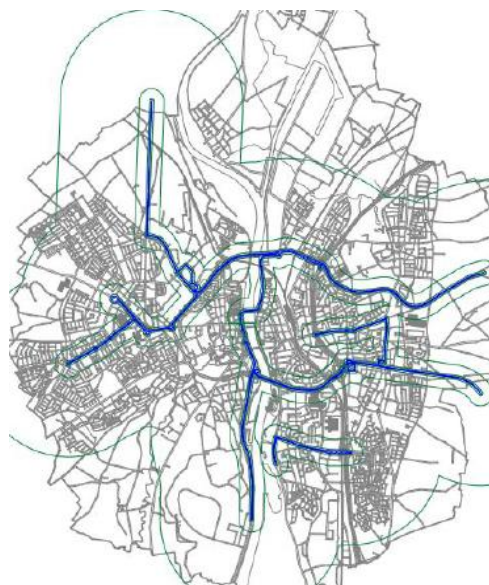
#### *Weg*

Over gedeelten van de autosnelweg A2 en A79 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De route voor gevaarlijke stoffen verloopt conform de blauwe lijnen op onderstaande afbeelding (zie linkerkaart, afkomstig uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht). Ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied is deze lijn onderbroken (ter plaatse van de N2) omdat de N2 geen Rijksweg betreft. Over de N2 kan aanvullend worden aangegeven dat hierop geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op het onderstaande rechterkaartje (uit de voornoemde beleidsvisie) is de routing van het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen afgebeeld.



*Gevaarlijk transport Rijkswegen*



*Gevaarlijk transport gemeentelijke wegen*

#### Rijkswegen:

Uit divers onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- de A2 (excl. N2) een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) krijgt;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 meter aan beide zijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Autosnelweg A2 is gelegen op circa 3 kilometer van de uiterste grens van het plangebied. Het plangebied ligt derhalve buiten het invloedsgebied (1.500 meter) van deze weg.

#### Gemeentelijke wegen:

De Via Regia (tot rotonde, op circa 700 meter van de meest nabijgelegen plangrens), Dr. Bakstraat (op circa 1.100 meter) en de Brusselseweg (rand van het plangebied) zijn wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via de gemeentelijke routing bevoorradat wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen PR  $10^{-6}$  -contour en het groepsrisico zal nihil zijn. Mede gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

### *Spoor*

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. In het kader van het nog vast te stellen Basisnet is voorzien dat ook in de toekomst door de gemeente Maastricht een significant vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zal plaatsvinden. Voor de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan beide zijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De afstand vanaf de spoorlijn tot de meest nabijgelegen plangrens bedraagt circa 2.500 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied (1.500 meter) van deze spoorlijn.

### *Water*

Uit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, blijkt dat de Maas is gecategoriseerd is als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR  $10^{-6}$ -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 pers./ha. enkelzijdig. De Maas krijgt tevens een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. De Maas is op circa 1.250 meter van de meest nabijgelegen plangrens gelegen; het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze vaarweg.

Het plangebied is voorts op circa 125 meter van het Belgische Albertkanaal gelegen. Ook hierop vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 1.000 meter en het plangebied is derhalve binnen het invloedsgebied gelegen.

Resumerend is een verantwoording groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water niet vereist omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorstaat die nog niet planologisch-juridisch waren vastgelegd. In dit plan worden alleen bestaande functies en bouwwerken vastgelegd. Indien in de toekomst nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zal indien gelegen in het invloedsgebied, rekening moeten worden gehouden met externe veiligheid.

### *Buisleidingen*

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen; ook in het voorliggende plangebied zijn twee hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. Er zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen met een PR  $10^{-6}$ -contour in het plangebied gelegen. Er is derhalve geen risico aangaande het plaatsgebonden risico in de bestaande situatie. De Structuurvisie Buisleidingen (2012) voorziet daarnaast niet in nieuwe leidingstroken binnen de gemeente Maastricht. Wel geldt voor alle hogedruk aardgastransportleidingen een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding waar geen objecten zijn toegestaan. Deze strook moet conform het Bevb opgenomen worden in het bestemmingsplan. De regels moeten binnen de belemmeringenstrook een verbod bevatten voor het oprichten van bouwwerken. Afwijking hiervan is mogelijk nadat de exploitant hierover gehoord is. Ook moet een aanlegvergunningstelsel zijn opgenomen voor werken of werkzaamheden die de leiding kunnen beschadigen zoals het aanbrengen van diepwortelende beplanting of het uitvoeren van grondbewerking. Deze bepalingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van de dubbelstemming 'Leiding-Gas' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

### *Hoogspanningslijnen*

Binnen het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

### *Luchthaven MAA*

In de gemeente Beek ligt het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Het vliegveld heeft geen PR 10<sup>-6</sup> contour die over het grondgebied van Maastricht valt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoorstel. Een verantwoording van het groepsrisico kan, gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, achterwege blijven. Bij invulling van de nog te ontwikkelen gebieden dient het aspect externe veiligheid alsnog te worden getoetst. De locaties zijn alle drie zodanig gelegen dat in het kader van de verantwoordingsplicht sprake is van een 'standaardonderbouwing zone 3'.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

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

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

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

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

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

### *Niet in betekende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld

ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen die niet reeds eerder planologisch geregeld waren, zodat een verdere toetsing van het plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

## **4.7 Lichthinder**

Lichtemissie als gevolg van inrichtingen is hoofdzakelijk te verwachten door de toepassing van terreinverlichting. Indien overlast door directe lichtinval buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen of dienen maatregelen aan de verlichtingsinstallatie te worden doorgevoerd. Er is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen lichthinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect licht een beperkende factor kan zijn.

## **4.8 Trillingshinder**

Naast hoorbare trillingen (geluid) kunnen als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten tevens laagfrequente trillingen optreden die alleen maar voelbaar zijn. Indien effecten van trillingen buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen.

Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect trillingen een beperkende factor kan zijn.

## **4.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen**

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

- twee hogedruk gastransportleidingen (Enexis) met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- één hoofdwaterttransportleidingen van het WML (beschermingszone 2 x 2,5 meter).

Deze leidingen zijn met de bijbehorende beschermingszones zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (leidingen) voorzien.

# Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

## 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Maastricht Noordwest’ richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor het wijken Malberg en Oud-Caberg. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur, zoals vastgelegd op de inventarisatiekaart in bijlage 1, vormt de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen voor de komende tien jaar wordt, voor zover wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er zijn op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld monumenten) of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare woonwensen). Voor wat betreft mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn deze alleen in het bestemmingsplan opgenomen indien deze voldoende zijn uitgekristalliseerd. In alle andere gevallen is aan deze gebieden een conserverende bestemming toegekend, die zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende bestemmingsregeling. Toekomstige ontwikkelingen worden niet op voorhand afgewezen. Als een ontwikkeling niet past binnen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling wel gewenst is, zal een separate ruimtelijke procedure worden opgestart.

## 5.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 31 artikelen en kent 12 enkelbestemmingen en 3 dubbelbestemmingen. In subparagraaf 5.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 5.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

### 5.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)

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

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 17)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In de artikelen 3 tot en met 14 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Agrarisch, Bedrijf, Bedrijventerrein - Stedelijke werklocatie, Centrum, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Sport, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen en Woongebied). In artikelen 15 tot en met 17 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding - Gas, Leiding - Water en Waarde - Maastrichts Erfgoed).

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 18 t/m 25)

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



- een anti-dubbelregel (artikel 18): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 19): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 20): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard op het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (artikel 21): in dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidzone-industrie (50 en 55 dB(A)) van bedrijventerrein Bosscherveld; binnen dit gebied mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd zonder hogere grenswaarde;
- algemene afwijkingsregels (artikel 22): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 23): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 24): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 25): in dit artikel is een voorrangregeling opgenomen voor de dubbelbestemmingen: hierin wordt de volgorde bepaald van de dubbelbestemmingen indien er meer dan één dubbelbestemming op een bepaald deel van het grondgebied is gelegen. Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 26 en 27)

In het overgangsrecht (artikel 26) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 27) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

#### **5.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs**

Onderstaand is een inhoudelijke toelichting gegeven op elk van de (dubbel)bestemmingen.

##### ***Enkelbestemmingen***

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

##### *Agrarisch (art. 3)*

Binnen deze bestemming zijn alle in agrarisch gebruik zijnde gronden in het plangebied opgenomen, evenals de aanwezige agrarische bedrijven. De gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik met hoofdzakelijk grondgebonden landbouw. De aanwezige bebouwing behorende bij deze bedrijven is door middel van een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Een aantal bedrijven heeft een bedrijfswoning. Eén van de agrarische bedrijven heeft een bed&breakfast-voorziening voor vier kamers (waarvoor een afzonderlijke procedure is doorlopen).

##### *Bedrijf (art. 4)*

Deze bestemming is opgenomen voor de bedrijven die niet op het bedrijventerrein Malberg zijn gelegen, maar solitair binnen het plangebied zijn gevestigd. Het betreft allemaal bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, die ook passen binnen de woonomgeving. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de toelaatbare bedrijven opgenomen. Ook de privékliniek, die gevestigd is aan de Reinaartsingel, is binnen de bedrijfsbestemming opgenomen (vanwege de bedrijfsbestemming in het oude bestemmingsplan), maar is daarbinnen voorzien van een specifieke aanduiding omdat het in principe een maatschappelijke voorziening is. Bij bedrijfsbeëindiging

van de privékliniek mag deze functie worden voortgezet als zodanig, of dient een functie te worden gekozen die past binnen de bedrijfsbestemming. Productiegebonden opslag, ondergeschikte detailhandel en bedrijfsgebonden kantoorfuncties zijn toegestaan mits deze een onderdeel vormen van deze bedrijven. Een aantal bedrijven heeft een bedrijfswoning; ook deze is vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

#### Bedrijventerrein – Stedelijke werklocatie (art. 5)

Deze bestemming is opgenomen voor de stedelijke werklocatie 'Malberg'. Zoals het bedrijventerrein thans is aangeduid in de Visie op de bedrijventerreinen. Conform deze visie zijn, naast bedrijven ook nieuwe functies toegelaten zoals sportieve recreatie, detailhandel in grove/grote materialen en kringloopcentra; ook is horeca van categorie 2 mogelijk ten behoeve van (bijvoorbeeld) het realiseren van een lunchroom of broodjeszaak op het bedrijventerrein ten behoeve van de werknemers van die bedrijven. Voor de toegestane reguliere bedrijvigheid is de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het betreft in principe bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het vestigen van bedrijven van een hogere categorie en van bedrijven van een hogere milieucategorie die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Bestaande bedrijven van categorie 3.1 zijn door middel van een specifieke aanduiding vastgelegd. Bij bedrijfsbeëindiging mogen deze bedrijven worden voortgezet conform de gegeven aanduiding of dient een functie te worden gekozen die past binnen de bestemmingsomschrijving.

#### Centrum (art. 6)

Deze bestemming is gelegd op de drie bouwblokken rondom het Malbergplein. Deze vormen het hart van Malberg met een mix aan functies. In de plinten van de gebouwen zijn naast wonen ook detailhandel, maatschappelijke functies, dienstverlening, kantoren en horeca van categorie 1 en 2 toegestaan. Op de verdiepingen is alleen wonen toegestaan, met uitzondering van het gebouw 'Manjefiek Malberg', waar op de verdiepingen ook maatschappelijke functies zijn toegestaan. Dit is door middel van een specifieke aanduiding aangegeven op de verbeelding.

#### Groen (art. 7)

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht. Specifieke functies die aanwezig zijn binnen deze bestemming in het plangebied zijn een antennemast, een parkeerplaats en een waterpartij; deze zijn door middel van aanduidingen vastgelegd op de verbeelding.

#### Horeca (art.8)

Deze bestemming is opgenomen voor het eetcafé aan de Brusselseweg. Dit is de enige horecabestemming in het plangebied. Ook de bij het horecabedrijf behorende bedrijfswoning is vastgelegd. Bebouwing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Maatschappelijk (art. 9)

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Deze zijn onderling uitwisselbaar. Ook de verpleeghuizen 'Scharwyerveld' en 'De Mins' zijn binnen deze bestemming geregeld. De begraafplaats aan de Papyrussingel is, vanwege het specifieke karakter, van een specifieke aanduiding voorzien. Ook is ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 toegestaan als ondergeschikte functie (bijvoorbeeld cafetaria in een buurtcentrum of kantine/restaurant behorende bij een verpleeghuis). Bebouwing mag plaatsvinden binnen de aangegeven bouwvlakken en conform de aangegeven bebouwingspercentages.

#### Sport (art. 10)

Deze bestemming is opgenomen voor de twee sportcomplexen in het plangebied. Het betreft de complexen aan de Toustruwe en Sportpark West. De kantines behorende bij deze complexen zijn met een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is er ook de afwijkende functie verenigingsgebouw via een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen open worden opgericht.

#### Verkeer (art. 11):

Deze bestemming is toegekend aan de hoofdontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstobjecten. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### Verkeer - Verblijfsgebied (art. 12)

Deze bestemming is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden. Naast de verkeersontsluiting is met name de verblijfsfunctie hier van grotere betekenis dan bij de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn hetzelfde als bij de bestemming 'Verkeer'.

#### Wonen (art. 13)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden met overwegend een woonfunctie. Bestaande woningen mogen primair niet worden uitgebreid, maar kunnen op basis van de opgenomen afwijkingsbevoegdheden worden vergroot. Er is daarnaast een (rechtstreekse) regeling voor erkers, balkons en luifels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag 80 m<sup>2</sup> bedragen, mits het gebied achter de achtergevel niet voor meer dan 50% bebouwd is. Binnen deze bestemming is het functioneel toegestaan een aan huis verbonden beroep, een guesthouse tot twee kamers en kamerverhuur tot twee kamers uit te oefenen. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, mantelzorg, woningsplitsing en uitbreiding van de kamerverhuur. Deze regeling sluit aan bij de standaard bestemmingsregeling voor het wonen in de Maastrichtse bestemmingsplannen.

#### Woongebied (art. 14)

Deze bestemming is opgenomen voor de locaties Volkstuinenlocatie/Cijnsruwe en Markuslocatie. Deze gebieden kunnen op basis van het voorgaande bestemmingsplan al ontwikkeld worden tot woongebied. Inmiddels zijn in de in 2012 opgestelde 'Nota van ruimtelijke uitgangspunten Malberg' aangepaste uitgangspunten opgenomen voor de ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling van enkele herontwikkelingslocaties in Malberg. De Volkstuinenlocatie is in dit document niet meer genoemd (omdat deze reeds als bestaande situatie is aangeduid).

### **Dubbelbestemmingen**

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

#### Leiding - Gas (art. 15)

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

#### Leiding - Water (art. 16)

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

#### Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 17)

De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om het Maastrichts Erfgoed. In het plangebied komen diverse rijks- en gemeentelijke monumenten en diverse archeologische zones en archeologische vindplaatsen voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ. Zie beschrijvingen in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Daarnaast zijn bij de regels vier bijlagen opgenomen:

- parkeernormen Maastricht 2017 (bijlage 1);
- deelrapporten cultuurhistorie en archeologie (bijlage 2);

- Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 3)
- Nota van ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht (bijlage 4).

# Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor de nog resterende rechtstreekse bouwtitels welke in dit plan zijn opgenomen geldt dat reeds een omgevingsvergunning is verstrekt dan wel reeds in een bouwtitel op basis van het vigerende plan was voorzien. Voor dit bestemmingsplan heeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

# Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de 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 omgevingsvergunning verlenen.

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

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

# Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf

## 8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro:

- Waterschap Limburg;
- Brandweer;
- Veiligheidsregio Limburg Zuid;
- Gasunie;
- gemeente Lanaken;
- Provincie Limburg;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Minister van I&M / Rijkswaterstaat;

Er zijn alleen reacties ontvangen van de Gasunie, Rijkswaterstaat, Brandweer Zuid-Limburg en provincie Limburg. Deze zijn opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

## 8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 26 januari 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen ingediend.

De ten behoeve van de beantwoording van de ingediende zienswijzen opgestelde zienswijzennota is als bijlage 2 bij het raadsvoorstel opgenomen. Het raadsvoorstel is tezamen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht Noordwest opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Het bestemmingsplan is d.d. 29 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

## **Bijlage 1 Inventarisatiekaart**



## **Bijlage 2 Bestaande situatie bouwlagen woonbestemming**

## **Bijlage 3 Reacties wettelijk vooroverleg**

**Bijlage 4 Raadsvoorstel, -besluit en zienswijzenrapportage BP  
Maastricht Noordwest**