

BP Postbaan 21a

Maastricht

Toelichting

2021.01 / 04-02-2021



Gemeente Maastricht

Bp Postbaan 21a

Maastricht

Toelichting

2021.01 / 04-02-2021



Gemeente Maastricht



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Aanleiding en Doel	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Juridische planvorming	4
1.5	Leeswijzer	5

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1.	Planologische kaders	6
2.2.	Rijksbeleid	6
2.3.	Provinciaal beleid	8
2.4.	Regionaal en gemeentelijk beleid	10

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1.	Inleiding planvoornemen	11
3.2.	Algemeen	11

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1.	Flora en fauna	12
4.2.	Cultuurhistorie	13
4.3.	Archeologie	13

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1.	Inleiding	16
5.2.	Waterbeleid	16
5.3.	Watertoets	17
5.4.	Riolering	17

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1.	Geluid	
6.2.	Bodem	18
6.3.	Luchtkwaliteit	19
6.4.	Geurhinder	20
6.5.	Externe veiligheid	20

Hoofdstuk 7 Overige aspecten

7.1.	Parkeren	22
7.2.	Kabels en leidingen	22

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1	Uitgangspunten	23
8.2	Bestemmingen	25
8.3	Algemene regels	25

Hoofdstuk 9 Handhaving

9.1.	Uitgangspunten handhavingsbeleid	26
------	----------------------------------	----

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
10.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inhoudsopgave – vervolg –

Hoofdstuk 11 Procedure

11.1	Vooroverleg en inspraak	28
11.2	Te volgen procedure	28
11.3	Ontwerp	29
11.4	Vaststelling	29

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Postbaan 21a te Maastricht is in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd geweest, compleet met loods en werktuigenberging. In 1984 is door de gemeente Maastricht nog vergunning verleend voor het realiseren van een kantoor ten behoeve van dit bedrijf.

Nu de bedrijfsvoering echter is gestaakt en de eigenaren inmiddels helaas zijn overleden, is de mogelijkheid gekomen om deze, potentieel intensieve, agrarische bestemming van het pand af te halen en er een woonbestemming aan toe te kennen, zodat het pand een nieuwe duurzame invulling kan krijgen als reguliere woning.

Het perceel aan de Postbaan 21a loopt van west naar oost helemaal door tot aan de Brusselseweg. Vanwege de vorm van het perceel is dit deel echter vanaf de Postbaan niet zichtbaar.

Op 04 maart 2020 is aan de gemeenteraad van Maastricht een verzoek ingediend om wijziging van het bestemmingsplan om de agrarische bestemming te saneren en het gehele perceel als woonhuis te gebruiken. Hierop is zowel ambtelijk als door de portefeuillehouder positief gereageerd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de woonfunctie verankerd en krijgen ook de resterende gebouwen een woonbestemming.

1.2 Plangebied

Het perceel aan de Postbaan 21a ligt in de wijk Caberg, in het noordwesten van Maastricht.

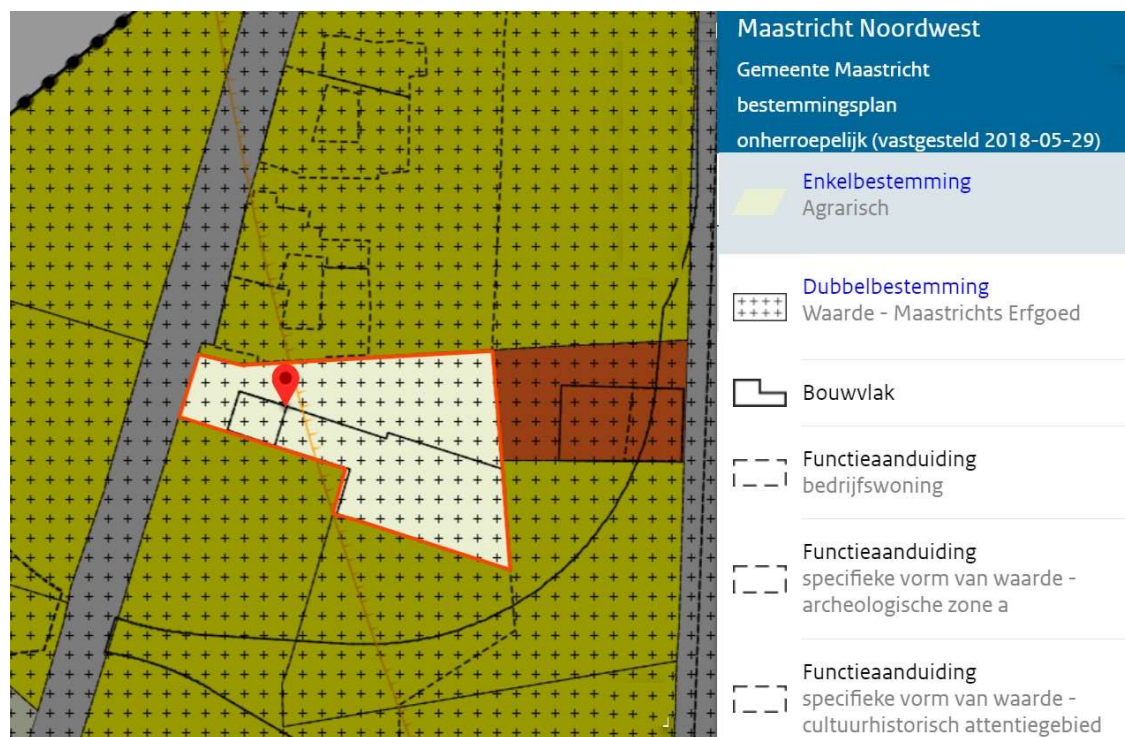
In het oosten grenst het plangebied aan de Brusselseweg, in het westen aan de Postbaan en in het noorden en zuid aan de omliggende bebouwing langs de Postbaan.



ligging van het plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan beslaat het als “agrarisch” bestemde deel van het kadastrale perceel dat loopt van de Postbaan 21a tot aan de Brusselseweg.

Het perceelsgedeelte aan de Brusselseweg heeft al een woonbestemming en wordt niet meegenomen in dit plan.



Plangebied rood omlijnd

1.3 Vigerende bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Maastricht Noordwest (2018) en heeft hierin de bestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “waarde – Maastrichts Erfgoed”.

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Een agrarische bedrijven met in hoofdzaak een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- Bij de functie behorende mestopslagplaatsen tot maximaal 2.500 m³
- Een bedrijfswoning, uitsluitend bij de aanduiding “bedrijfswoning”;
-
- Additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen

Binnen voornoemde bestemming zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen op grond waarvan het gebruik van de bebouwing ten behoeve van wonen kan worden toegelaten.

Een wijziging ten behoeve van een andere bestemming is enkel mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure.

1.4 Juridische planvorming

In het bestemmingsplan wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingen aan de in het plan begrepen gronden toegekend. Met het oog op deze bestemmingen worden regels gegeven, welke in ieder geval het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bouwwerken reguleren. Daarnaast bevat het plan standaardregels met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling.

Naast de planregels bestaat het bestemmingsplan ook uit een volledige, toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van het plan (de plankaat). Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de gemaakte keuzes voor de totstandkoming van het bestemmingsplan onderbouwd worden.

Het bestemmingsplan dient digitaal beschikbaar, raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Ten behoeve van de uniformiteit dient het gehele plan opgesteld te worden conform de IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt ten aanzien van bestemmingsplannen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf ten behoeve van “wonen” nu de agrarische bedrijfsvoering in het geheel is gestaakt.

De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn overgenomen uit het vigerende moederplan “Maastricht Noordwest”, aangezien dit plan van recente datum is.

1.5 Leeswijzer

In het volgende [Hoofdstuk](#) worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

In [Hoofdstuk 3](#) wordt het planvoornemen uiteengezet.

In het daaropvolgende [Hoofdstuk 4](#) worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming. Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

[Hoofdstuk 5](#) bevat vervolgens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water.

In [Hoofdstuk 6](#) wordt het plan vervolgens getoetst op milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, etc.

In [Hoofdstuk 7](#) wordt ingegaan op overige aspecten.

Vervolgens wordt in [Hoofdstuk 8](#) ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Hierbij worden de planregels toegelicht.

De handhaving van het bestemmingsplan wordt nader toegelicht in [Hoofdstuk 9](#).

[Hoofdstuk 10](#) gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, waarbij zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid beoordeeld wordt.

Ten slotte wordt in [Hoofdstuk 11](#) ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan, waarbij onder andere wordt stilgestaan bij de vorm van inspraak en vooroverleg.



Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Planologische kaders

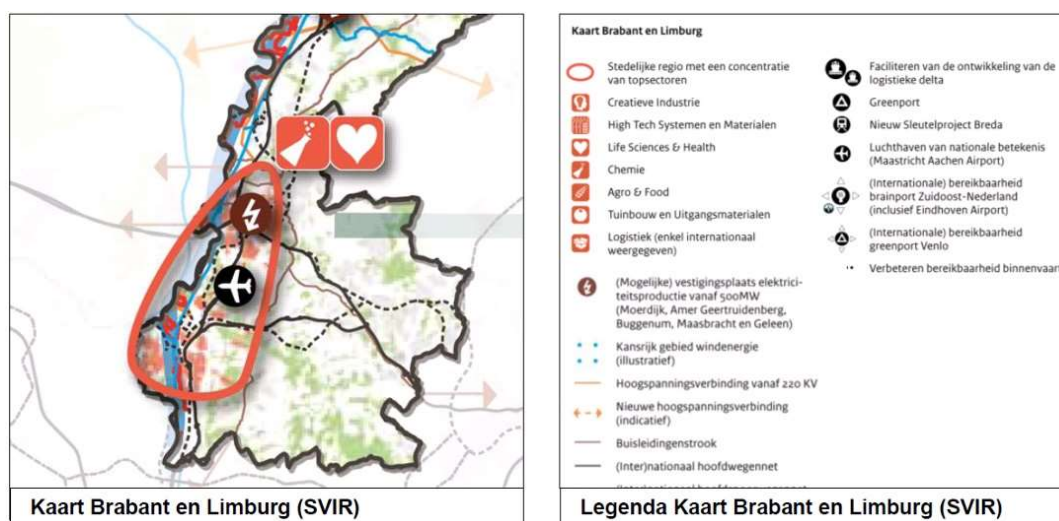
Bij ieder ruimtelijk plan vindt een toetsing plaats aan het actuele beleid van de overheid.

Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. Voornoemde toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten dienen bij het opstellen van hun beleid rekening te houden met de kaders zoals deze door het Rijk en de Provincie zijn vastgelegd. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De planlocatie ligt niet binnen een gebied waarvoor nationale- of regionale ruimtelijke opgaven gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming.

Voorliggend plan conflicteert niet met nationale belangen die door het Barro worden beschermd.

2.2.3 Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden.

Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voordoen bij de inrichting van de stad en het platteland.

In het bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen (rijksmonumenten, karakteristiek/beeldbepalende objecten) en stedenbouwkundige patronen.

2.2.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

Op basis van de geldende archeologische beleidskaart (2013) worden in het bestemmingsplan beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden, uitgesplitst naar de toegekende waarde (hoog, middelhoog, laag), door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

2.2.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4): 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)' wordt de wil uitgesproken om een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- Mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling die, voor wat betreft het milieu, enkel voordelen met zich meebrengen aangezien een bedrijfsmatig gebruik gesaneerd wordt.

2.3 Beleid provincie Limburg

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL 2014 staan de fysieke kanten van de leefomgeving centraal.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat 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.
- Uitnodigen staat centraal.
Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's; Noord-, Midden-, en Zuid Limburg.

Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

Visie Zuid-Limburg

Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een “tussenregio”, tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied.

In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt.

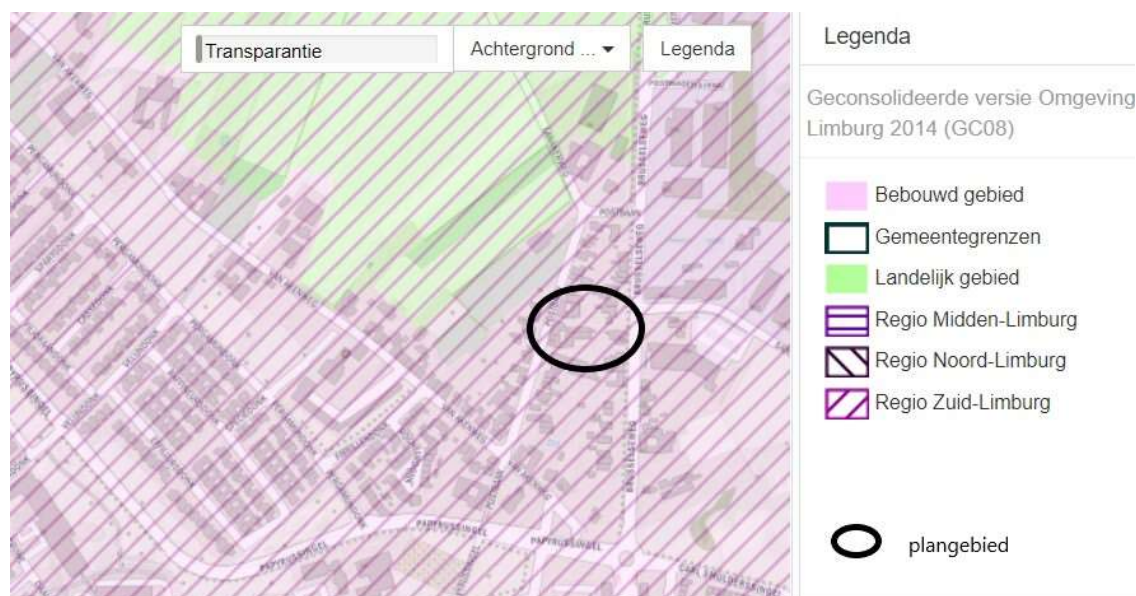
Uitdaging

Voor veel functies hebben we in Zuid-Limburg bij een krimpende bevolking voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, hetgeen de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie (“programma zoekt ruimte”) heeft in Zuid-Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: “ruimte zoekt programma”. Dit zal leiden tot ruimtelijke verschuivingen.

De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit.

Zonering

Het plangebied aan de Postbaan 21a te Maastricht is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.



Zoneringskaart OVL2014

Voor het bestemmingsplan heeft dat geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zijn er wel ontwikkelingen waardoor het bestemmingsplan moet worden aangepast dan is er afstemming tussen gemeente en Provincie gewenst over de vraag waar de begrenzing in het bestemmingsplan precies moet worden gelegd.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2011) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld op 12 december 2014 door Provinciale Staten en per 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld.

Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking:

Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht. Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld kantoren, woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, land- en tuinbouw, vrije tijdseconomie/verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale, en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden wordt gekeken en deze zoveel mogelijk hiervoor worden benut.

Het bestemmingsplan voor de Postbaan 21a voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, maar een feitelijke omzetting van een agrarische bedrijfslocatie in een woonlocatie, waardoor bovenstaande afweging in deze paragraaf niet hoeft te worden opgenomen.

De beoogde wijziging van het gebruik heeft geen negatieve gevolgen voor de woonomgeving.

2.3.3 Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg

In de Bestuursovereenkomst regionale afspraken Zuid-Limburg worden afspraken vastgelegd tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de achttien Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg over de regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg, over het Nationaal Landschap als geheel en over de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Zo is er afgesproken dat de drie schaalniveau's van afstemming conform de bestuursafspraken ook in onderhavig bestemmingsplan worden geborgd. Het gaat daarbij om de volgende schaalniveau's:

- Het eerste schaalniveau is informeren van de direct omliggende gemeente bij de kleinschalige activiteiten die via afwijkingsbevoegdheden worden geregeld;
- Het tweede schaalniveau is afstemmen via het regionaal overleg; via de POL-werkgroepen. Dit niveau is van toepassing op activiteiten die middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt;
- Het derde schaalniveau is het afstemmen van de beoogde ontwikkeling op bestuurlijk regionaal niveau; De Bestuurlijke Kernoverleggen van het POL. Bij grootschaligere activiteiten die mogelijk worden gemaakt via wijzigingsbevoegdheden dient opgeschaald te worden naar dit schaalniveau.

In de Bestuursovereenkomst Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een tabel vastgesteld.

Deze tabel deelt ontwikkelingen in op basis van omvang en geeft aan of voor de ontwikkelingen een meldingsplicht en/of een afstemmingsplicht geldt. Deze tabel zal ook leidend zijn voor de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan zijn voorzien middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

In het algemeen kan worden gesteld dat:

- alle ontwikkelingen regionaal gemeld moeten worden of regionaal afgestemd moeten worden.
- in het geval van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bij grootschalige camping en dagrecreatie, waarborgt de gemeente dat alleen capaciteit mag worden toegevoegd indien additionele doelgroepen naar de regio worden getrokken.

De gemaakte afspraken worden in dit bestemmingsplan juridisch verankerd in de regels ten aanzien van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

2.4 Regionaal / gemeentelijk beleid

In de hiernavolgende paragrafen worden de regionale beleidsstukken besproken die van invloed zijn op het plangebied.

2.4.1 Structuurvisie Maastricht 2030

Maastricht ligt aan de uitlopers van drie grote landschappelijke gebieden in Europa, namelijk de Ardennen, de Eifel en de Kempen. De nabijheid van deze gebieden draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.

In de structuurvisie worden 4 belangrijke ruimtelijke thema's benoemd:

1. De gemeente wil in de komende jaren een versterking van de (inter)nationale positionering van Maastricht. Dit is belangrijk omdat Maastricht het aantal banen in de stad en het aantal bereikbare banen vanuit de stad wil vergroten.
2. Maastricht investeert in een robuuste bereikbaarheid en ontsluiting van de stad via de aanpassingen van de A2-traverse en de Noorderbrug. Ook wordt het parkeren meer vanaf de randen van de binnenstad georganiseerd en wil Maastricht meer keuzemogelijkheid bieden in vervoer, door betere OV-verbindingen en fietsroutes.
3. De omringende landschappen worden verder met elkaar en met de stad verbonden. Het groen wordt via groene longen meer de stad ingetrokken, eindigend in stadsparken zoals het nieuwe Frontenpark en Tapijn.
4. Het centrale thema is ruimte voor ontmoeting. Door te investeren in bestaande ontmoetingsplekken en aantrekkelijke routes wordt stad aantrekkelijker voor mensen die in de stad leven.

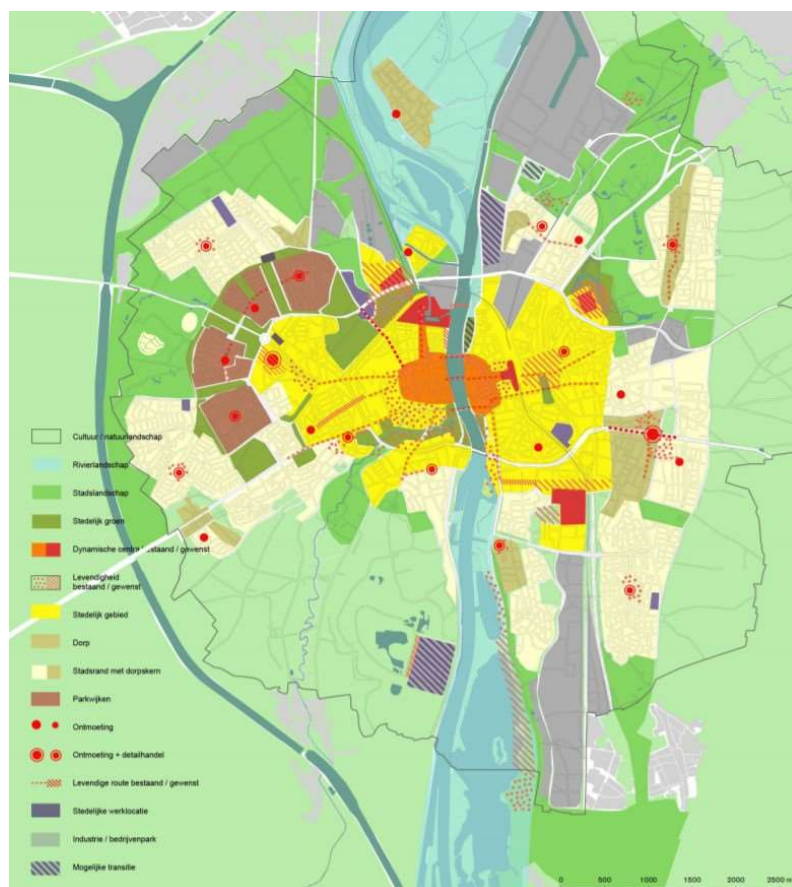
Voorliggend initiatief is niet in strijd met deze uitgangspunten en kan derhalve worden toegestaan.

2.4.2 Omgevingsvisie Maastricht 2040

In de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie, zet de gemeente Maastricht in op het vinden van de juiste balans tussen de twee ambities 'ruimte voor ontwikkeling' en 'waarborgen van kwaliteit', om haar onderscheidende en aantrekkelijke karakter te behouden.

In de Omgevingsvisie wordt de fysieke leefomgeving gezien als een middel om sociale, economische en culturele dynamiek te faciliteren; als plek om te leven, te wonen, te werken, te studeren, te recreëren en meer. De fysieke leefomgeving staat ten dienste aan het gebruik ervan en concrete maatregelen dragen bij aan de maatschappelijke opgaven van Maastricht.

Daarbij ligt de nadruk op het creëren van de juiste condities en het benutten van potenties in verschillende gebieden van de stad, samen met bewoners en partners van Maastricht.



Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Inleiding

Voor het plangebied van Postbaan 21a geldt momenteel het bestemmingsplan “Maastricht Noordwest”. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie.

In paragraaf 3.2 komen de algemene uitgangspunten aan bod. In paragraaf 3.3 t/m 3.6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgangspunten voor de openbare ruimte, agrarisch bedrijf, wonen en recreatie en toerisme. Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt ingespeeld op de actuele ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente Maastricht.

3.2 Algemeen

3.2.1 Functionele structuur

Oud-Caberg is een woonwijk in het uiterste noordwesten van Maastricht. De wijk behoort sinds 1923 tot de gemeente Maastricht. Caberg is van oorsprong een laat-middeleeuwse 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. De Postbaan vormt samen met de Van Akenweg de hoofdstructuur van het oude dorp.

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.

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.

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.

De vigerende bestemmingsplannen inclusief de planologische mutaties vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast wordt gestreefd naar een plan waarbij maximaal ruimte wordt gegeven met behoud van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

In de toelichting wordt geformuleerd wat wel en wat niet mag.

Onnodige en dure procedures worden op deze manier zoveel mogelijk voorkomen.

Het vigerende bestemmingsplan “Maastricht Noordwest” geldt als uitgangspunt voor de op te stellen planregels.

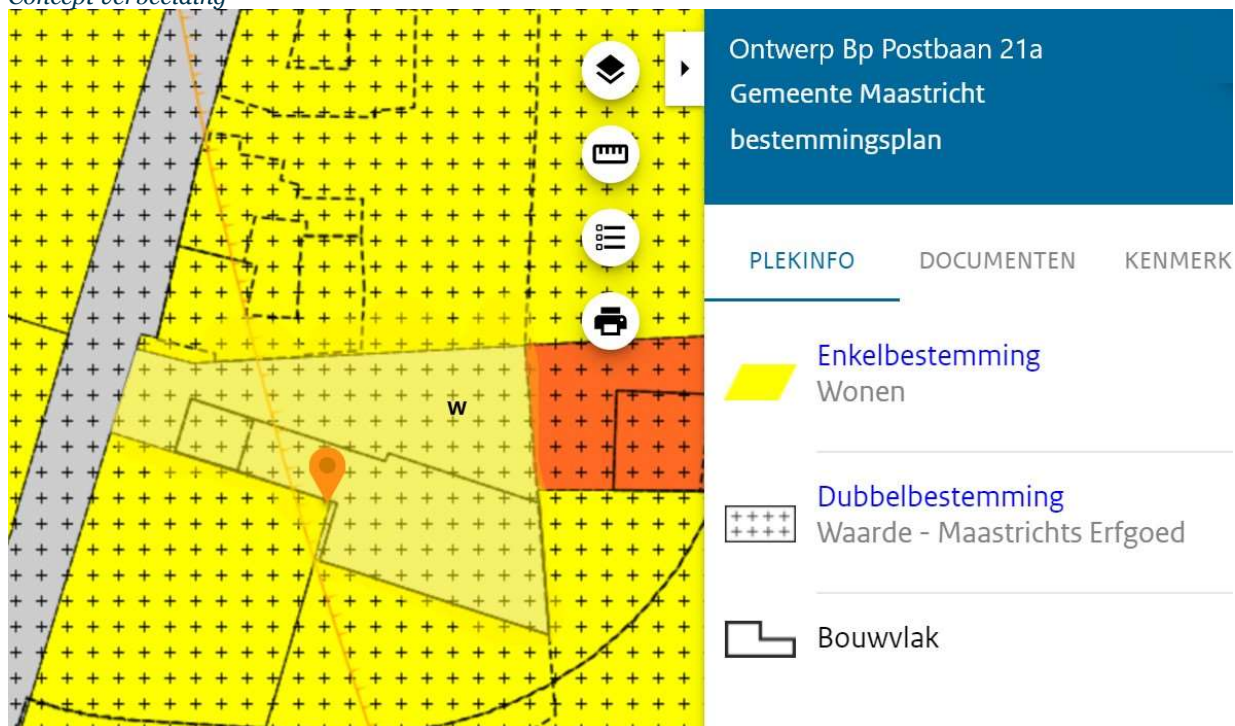
3.2.2 Omschakeling naar Wonen (met bedrijf en/of beroep aan huis)

In het bestemmingsplan “Maastricht Noordwest” is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “Agrarisch” bedrijf te wijzigingen in de bestemming “Wonen”, vandaar dat er gekozen is voor een partiële herziening voor deze locatie.

Binnen de bestemming “wonen” uit het vigerende bestemmingsplan is het, onder voorwaarden, rechtstreeks mogelijk om een beroep aan huis uit te oefenen.

Daarnaast kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor de vestiging van een aan huis verbonden “consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf”, ten behoeve van mantelzorg, en/of kleinschalige kamerverhuur voor maximaal 2 kamers.

Concept verbeelding



Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op flora en fauna, ecologische structuur, habitats, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

4.1.1 Wettelijke bescherming Beschermingsregimes (verboden)

De Flora- en faunawet bestaat uit een uniform verbodsstelsel. De Wet natuurbescherming bestaat uit aparte verboden voor elk van de drie categorieën beschermde soorten. De verboden en uitzonderingen sluiten met de nieuwe wet nauw aan op de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en voor de aanvullend beschermde soorten geldt een minder strikt regime. De meeste verboden zijn in de Wet natuurbescherming alleen van toepassing op het 'opzettelijk' handelen, wat ook de voorwaardelijke opzet dekt (i.e. dat iemand bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedraging leidt tot een overtreding van een van de verboden).

Het wetsvoorstel biedt ten opzichte van de Flora- en faunawet meer ruimte om zonder ontheffing soorten die overlast veroorzaken te verstoren, mits de staat van instandhouding van deze soort goed is. In Tabel 1 zijn de verschillen tussen de verbodsbepalingen in de huidige Flora- en faunawet en de nieuwe Wet natuurbescherming (soorten Vogelrichtlijn, soorten Habitatrichtlijn en andere soorten) uiteengezet.

Verbodsbepalingen Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Een duidelijk inhoudelijk verschil met de huidige wetgeving zit in het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels. Opzettelijke verstoring van vogels is verboden, tenzij het geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de desbetreffende soort. Het is aan de verstoorder om aan te tonen dat dit het geval is. Het verstoren van vogels, en naar men mag aannemen hun nesten en rustplaatsen, blijft dus wel verboden, maar dat verbod zal in de praktijk beperkt blijven tot ernstige verstoringen.

Onder de Wet natuurbescherming zal dus, in vergelijking met de Flora- en faunawet, in minder gevallen sprake zijn van een overtreding van het verbod op opzettelijke verstoring van vogels en dieren.

Verbodsbepalingen andere soorten

Voor de soorten die zijn opgenomen in de bijlage van de Wet natuurbescherming (art. 3.10 – 3.11) geldt een flexibeler beschermingsregime ten opzichte van de Flora- en faunawet. Zo is het verbod op het opzettelijk verstoren van deze soorten, anders dan in de Flora- en faunawet, niet meer van toepassing. Ook zijn er meer mogelijkheden om ontheffing te verlenen op het vangen en doden van dieren van deze soorten dan in de Flora- en faunawet.

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een functionele wijziging van het perceel en heeft geen gevolgen voor de al dan niet aanwezige flora en fauna.

4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Het cultuurhistorisch erfgoed is door de provincie Limburg inzichtelijk gemaakt middels de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Deze bevat aparte kaartlagen voor de drie bouwstenen archeologie, historische bouwkunst en historische geografie. De bouwsteen 'archeologie' zal verder naar voren komen in onderstaande paragraaf. De andere bouwstenen worden nu nader uiteengezet.

Onder 'Historische bouwkunst' worden alle bouwwerken en objecten verstaan die langer dan vijftig jaar geleden vervaardigd zijn en vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

Historische bouwkunst

In de gemeente Maastricht zijn tal van monumenten aangewezen. Vele panden die een monumentale waarde hebben zijn aangewezen als rijksmonument en genieten als zodanig een stringente bescherming op basis van de Monumentenwet 1988.

Op onderhavige locatie is er geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed waarvoor in het bestemmingsplan extra bescherming moet worden geregeld.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. In het Bro (artikel 3.1.6 lid 4) is opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Dit moet ook beschreven worden in de toelichting.

In onderhavige paragraaf wordt een beschrijving gegeven op van de wijze waarop rekening gehouden wordt met de archeologische waarden in het gebied.

De gemeente Maastricht beschikt niet over een archeologische verwachtingskaart, waarop de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen zijn aangegeven.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde, hetgeen vertaald is in de dubbelbestemming “waarde – Archeologische zone a”.

Concreet betekent dit dat er sprake is van een terrein van hoge archeologische waarde.

Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd met een verstoringsdiepte van meer dan 40cm dan is een omgevingsvergunning incl. een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderstaande uitsnede komt uit de Archeologische Monumenten Kaart (AMK)



uitsnede indicatieve archeologische monumenten kaart

In voorliggend plan gaat het om het wijzigen van de functie van een bestaand pand, waarbij er geen verdere bodemverstoring of aantasting van cultuurhistorische waarden zal optreden.

Verder onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van het aspect water komt in diverse beleidsdocumenten terug op verschillende schaalniveaus. Zo is er op zowel nationaal al provinciaal niveau een waterplan van kracht, dat uiteindelijk geland is in een waterbeheerplan van het verantwoordelijke waterschap, in dit geval waterschap Limburg. Daarnaast beschikt het waterschap over andere relevante plannen met betrekking tot het aspect water. Deze plannen worden hieronder besproken.

5.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel bekend als de AMvB Ruimte) lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

5.2.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 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 het waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebied beheersplan Maas. De waterbelangen zijn in het voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterbelangen die in het plan beschermd dienen te worden. Op het gebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

5.2.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan Limburgs Waterschap 2016-2021

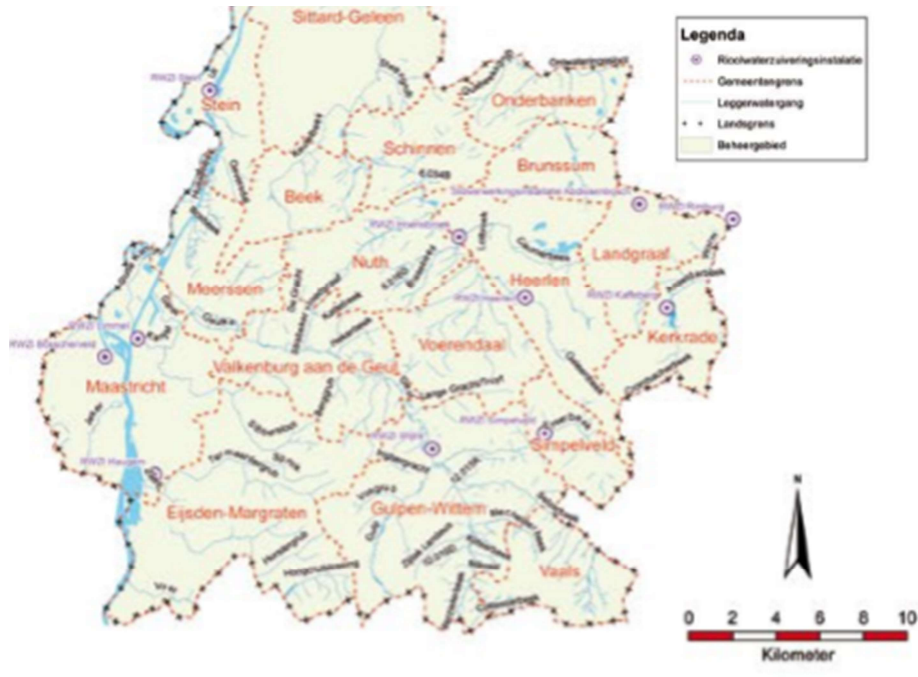
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het vml. Waterschap Roer en Overmaas (nu: waterbedrijf Limburg).

Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan Limburgse waterschappen 2016-2021. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het re-natureren van beken.

Om de beleidstaken uit te voeren beschikt het waterschap over verschillende instrumenten.

De belangrijkste hiervan is de keur met bijbehorende legger.



De Keur Waterschap Limburg

Omdat handelingen van derden in de leefomgeving, bijvoorbeeld: bouwwerken, werkzaamheden of activiteiten, daarvoor een risico's met zich mee kunnen brengen, heeft het waterschap een verordenende bevoegdheid. De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur.

De Keur van het waterschap heeft een smaller bereik dan het integraal waterbeheer. De keur betreft alleen waterstaatkundig beheer en waterkwantiteitsbeheer, ofwel de waterstaatswerken: tegen hoog water (keringen), voor peilbeheer (oppervlaktewateren, stuwen e.d.) en voor het onttrekken en van lozen van hoeveelheden oppervlaktewater en grondwater.

De Keur bevat in het belang van het waterbeheer, voor het overgrote deel beperkende regelgeving voor activiteiten door derden in de leefomgeving.

Daarnaast biedt de Keur mogelijkheden hoe deze activiteiten door derden in de leefomgeving wel uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn of zijn te maken met het belang van water.

5.3 Watertoets

Zoals gezegd is de watertoets een verplicht onderdeel van elke planologische procedure.

De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Dit bestemmingsplan betreft de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij het verhard oppervlak afneemt en er geen afkoppeling van het hemelwater plaatsvindt, omdat de aansluitingen op het gemeentelijke riool reeds bestaan.

Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

5.4 Riolering

Voor de riolering is met name de Wet Gemeentelijke Watertaken van belang.

In deze wet is het aantal zorgplichten voor de gemeentelijke rioleringszorg toegenomen tot drie.

Het betreft:

1. inzameling en het transport van afvalwater (het vuile rioolwater)
2. hemelwaterzorgplicht (nieuwe zorgplicht)
3. grondwaterzorgplicht binnen stedelijk openbaar gebied (nieuwe zorgplicht)

Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 - Hemelwater

De landelijke trits van vasthouden, bergen en afvoeren van het hemelwater wordt gevolgd.

In het waterplan is het beleid geformuleerd dat de gemeente ter uitvoering brengt. Oude droogdalen worden bijvoorbeeld weer in gebruik genomen in het westen van de gemeente en grachten en vijvers in het oosten van de gemeente worden doelbewuster gebruikt om water in te bergen.

Zo ontstaat uiteindelijk een waterstructuur in de stad die helpt bij het voorkomen van wateroverlast en de negatieve gevolgen van klimaatverandering vermindert.

Bovendien heeft het een positieve invloed op het uiterlijk van de stad.

Bestaande vijvers, de Jeker en Maas worden gebruikt om hemelwater te bergen en af te voeren. Op enkele plekken wordt nog gewerkt aan extra berging.

Gezien het karakter van onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en zal het bestemmingsplan geen effect hebben op (de werking van) het bestaande rioleringsstelsel.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen.

6.1 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

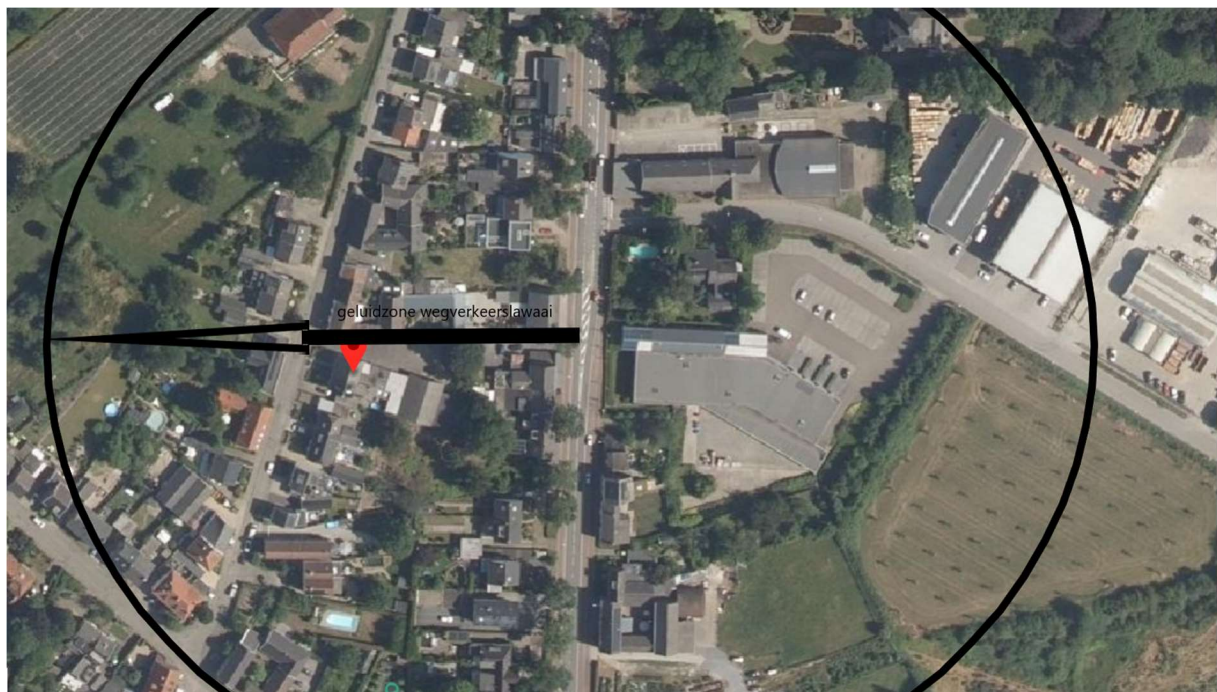
De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen.

6.1.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 74 Wgh heeft een weg een geluidzone die zich uitstrekt van de as van de weg tot, in het geval van één of twee rijbanen, 200 meter binnen het stedelijke gebied.

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Postbaan 21a gelegen binnen een gebied met een 30-km regime; voor deze wegen is geen geluidzone vastgesteld.

Wel ligt de woning binnen de geluidzone van de Brusselseweg; echter, gelet op de reeds bestaande woningen in het gebied kan worden aangenomen dat de woning voldoet aan de geldende geluidseisen.



6.1.2 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plan liggen geen bedrijven die over een geluidzone beschikken die belemmerend zou kunnen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Wel ligt op enige afstand het bedrijventerrein Bosscherveld Noord. Dit is echter een gezoneerd bedrijventerrein.

Hierdoor hebben de ontwikkelingen daar geen invloed op de woonbestemming aan de Postbaan 21a en werkt deze andersom niet belemmerend voor de bedrijfsontwikkelingen op dit bedrijventerrein.

Een akoestisch onderzoek is derhalve voor voorgenomen wijziging niet noodzakelijk.

6.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen.

In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige

bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van de vrijkomend agrarische bebouwing de bodem onderzocht dient te worden om te beoordelen of deze geschikt is voor de realisatie van de woonfunctie aldaar. De voormalige bedrijfswoning heeft altijd de woonfunctie gehad; hierin verandert met onderhavige bestemmingswijziging niets.

Voor het overige terrein is er een milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy te Swalmen. Voor het dit onderzoek is bepaald of er sprake is van onaanvaardbaar risico van bodemverontreiniging voor mens (humaan).

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd op basis van de NEN 5725.

Het verkennend onderzoek asbest heeft tot doel om na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van het terrein terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Op grond van de bevindingen ter plaatse, kan de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd wordt, worden verworpen. Er bestaan volgens Econsultancy géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Het rapport, met nummer 13850.001 is door de gemeente Maastricht getoetst en akkoord bevonden en zal als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

6.3 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan betreft de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de bebouwingsmassa zal afnemen. Gekeken moet worden of het project of de activiteit, maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de [vastgestelde omvang](#) blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bij de NIBM toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de [autonome ontwikkeling](#). Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Voorliggende casus blijft binnen de gesteld criteria waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit derhalve niet nodig is.

6.4 Geurhinder

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven c.q. ontwikkelingen waarbij met dit aspect rekening dient te worden gehouden.

6.5 Externe veiligheid

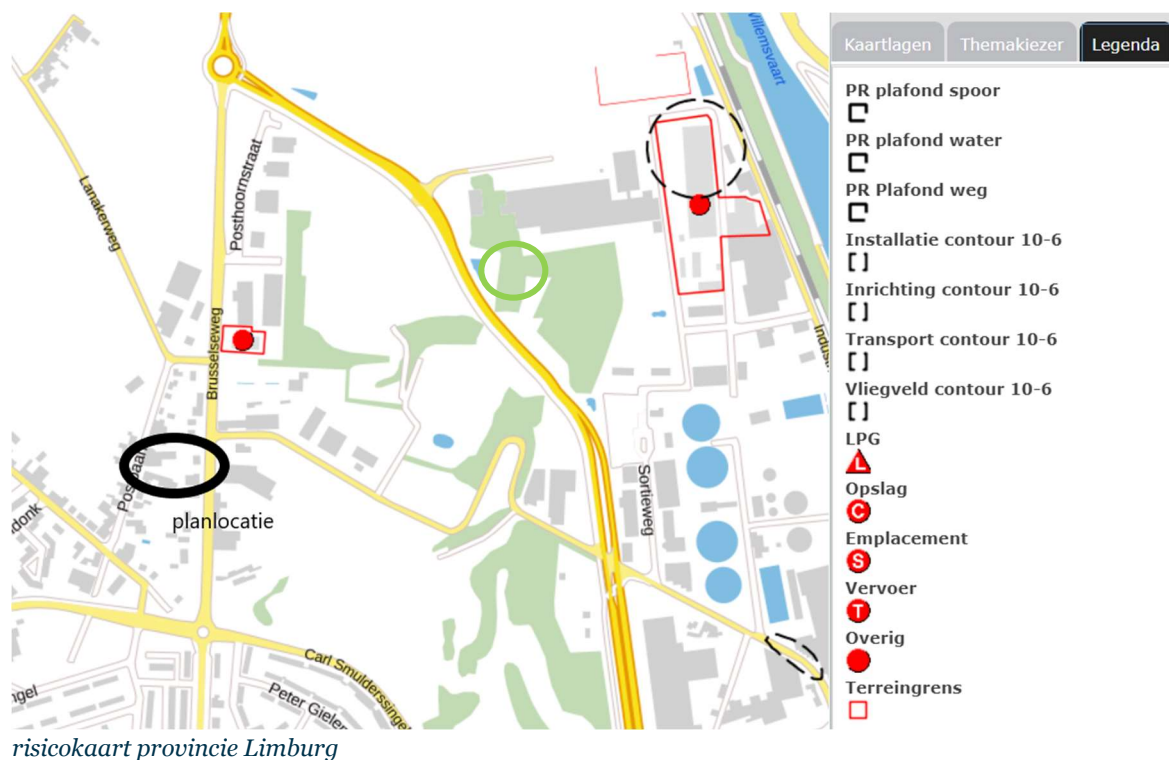
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risico inventarisatie

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in het plangebied en (directe) omgeving geen risicodragende objecten aanwezig zijn (zie ook onderstaande uitsnede):



Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt deels plaats via buisleidingen en voor een ander deel over de weg middels tanktransporten.

Onderhavige planlocatie ligt niet binnen de invloedsgebieden van deze transportaders.

Dit betekent dat er geen wegen of leidingen met bijbehorend ruimtebeslag en risicocontour in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden.

Ook ligt de planlocatie op een dermate veilige afstand van enige andere risicobron, dat van enig risico geen sprake is.

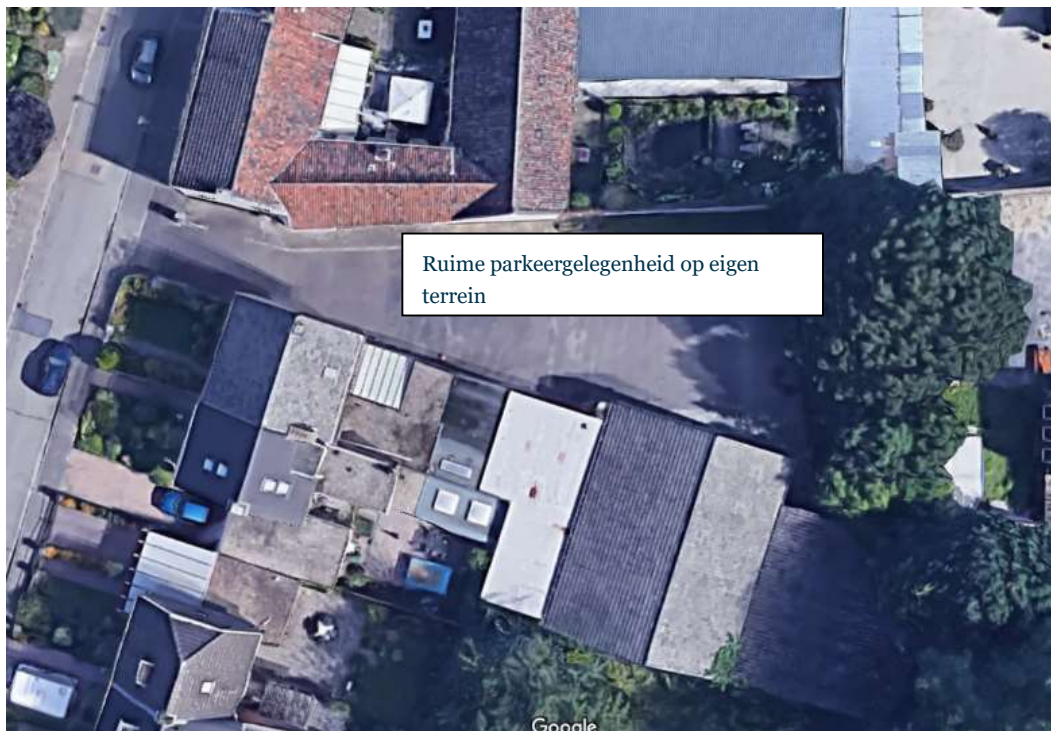
Hoofdstuk 7 Overige aspecten

7.1 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woonfunctie zal plaatsvinden op het eigen terrein. Bezoekers kunnen hier ook parkeren, maar dat kan ook binnen het openbare gebied.

7.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die op grond van wettelijke regelingen planologische bescherming dienen te krijgen.



Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de planologische inrichting van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Postbaan 21a te Maastricht.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

8.1 Uitgangspunten

8.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

8.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan “Postbaan 21a” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een woonbestemming.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan.

De regels van onderliggend bestemmingsplan “Maastricht Noordwest” zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

8.1.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen ([Artikel 1](#)) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan.

Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de '[Wijze van meten](#)' ([Artikel 2](#)) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

Voor deze algemene regels is gebruik gemaakt van het moederplan “Maastricht Noordwest” uit 2018.

8.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hoewel niet ieder bestemmingsartikel alle elementen hoeft te bevatten, ziet de opbouw van de bestemmingsregels er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijking van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijking van de gebruiksregels;

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een werk;
9. Wijzigingsbevoegdheid;

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen. Daarnaast voorzien de bouwregels in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijking van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in [Hoofdstuk 3 \(Algemene regels\)](#).

Specifieke gebruiksregels

Conform artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

Afwijking van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.

Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in [Hoofdstuk 3 \(Algemene regels\)](#).

8.2 Bestemmingen

Het nieuwe bestemmingsplan moet worden opgesteld conform de SVBP2012.

Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan wordt digitaal opgesteld en gestandaardiseerd.

Omdat het bestemmingsplan “Maastricht Noordwest” reeds op basis van het SVBP2012 is opgesteld en voldoet aan de voorwaarden voor standaardisatie en digitalisatie, wordt in onderhavig bestemmingsplan verwezen naar de bestemmingsregels van dit plan.

Bestemmingen die in deze herziening niet voorkomen worden niet opgenomen in de regels.

8.3 Algemene regels, overgangsregels en slotregels

Ook deze algemene regels zijn overgenomen uit het vigerende plan “Maastricht Noordwest”.

Hoofdstuk 9 Handhaving

9.1 Uitgangspunten voor een goed handhavingsbeleid

Het is belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Voor een goed handhavingsbeleid is een aantal factoren van belang:

- *Kenbaarheid en draagvlak bestemmingsplan:*
De plannen voor het plangebied dienen kenbaar te worden gemaakt aan degene die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
Waar mogelijk zal dan ook rekening worden gehouden met ingebrachte opmerkingen.
- *Inzichtelijke en realistische regelgeving:*
Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn.
- *Actief handhavingsbeleid:*
Ten slotte is het van belang dat de feitelijke situatie in het plangebied voldoende wordt gecontroleerd. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

10.1 Economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
2. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro;
3. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;

of indien:

4. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
5. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
6. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In onderhavig plan is er sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor het bepalen van een tijdvak, fasering, nadere (locatie-)eisen of een kostenverhaal noodzakelijk is. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het plan geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente en een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

10.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

De planologische gevolgen die als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging zullen optreden zijn voor omwonenden niet van dien aard dat zij hier planologische nadelen van zullen ondervinden. Indien dit wel het geval is, zal dit naar aard en omvang dusdanig zijn dat de financiële gevolgen ten aanzien van planschade veelal binnen het normaal maatschappelijk risico blijven.

Om de gemeente te vrijwaren van eventuele planschadeclaims, zal met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst worden gesloten.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

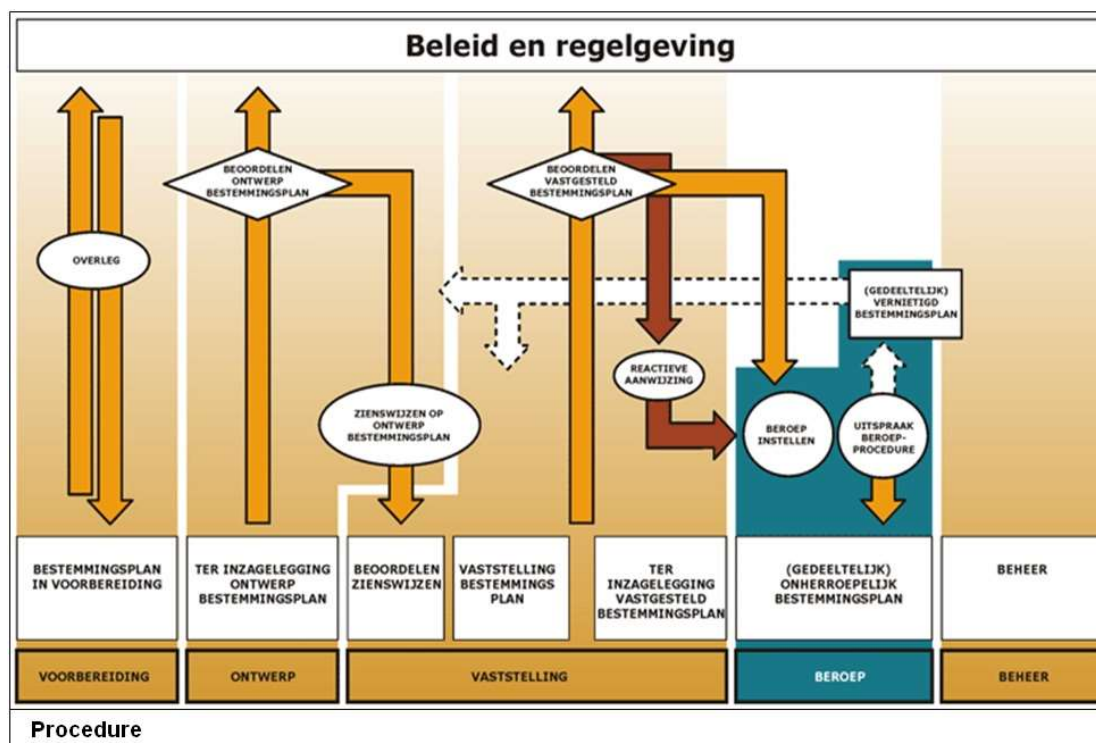
Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan een procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze termijn worden ingediend.

Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat de woningen in pandig gerealiseerd gaan worden is het niet te verwachten dat er bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

Uit de te volgen inspraakprocedure zal moeten blijken of er maatschappelijk draagvlak is voor het plan.

Hoofdstuk 11 Procedure

De procedure omtrent het opstellen, vaststellen en publiceren van een bestemmingsplan is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald.



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een bestemmingsplan zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden.

De cyclus start met de voorbereiding, die bestaat uit een wettelijk verplicht vooroverleg met overheidsinstanties (diensten van het Rijk en de provincie, het waterschap (watertoets) en eventueel buurgemeenten) en eventueel een inspraakronde (facultatief).

Na het vooroverleg gaat het bestemmingsplan de ontwerpfase in.

Hier start de formele procedure zoals beschreven in artikel 3.8 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

11.1 Inspraak

PM.

11.2 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- Ontwerp:
 - Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;
 - Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;
- Vaststelling:
 - Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
 - De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
 - Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;
- Beroep (indien aan de orde):
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Inwerkingtreding

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken.

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

11.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Postbaan 21a Maastricht' van de gemeente Maastricht heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van januari 2021 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het plan zijn <pm> zienswijzen ingediend.

Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan zal derhalve gewijzigd worden vastgesteld.

11.4 Vaststelling

De besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplan 'Postbaan 21a' zal naar verwachting plaatsvinden op ... - ... - 2021.