



**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de realisatie van
een bed & breakfast aan de Bodemsweg 3A
te Maastricht**

Gemeente Maastricht

- ☐ concept
- ☒ ontwerp
- ☐ vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Maastricht d.d.

Kenmerk : VPA 2014.67
IDN-code : NL.IMRO.0935.ovBodemsweg3A-ow01
Datum : 3 februari 2015

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2.4 Beleidskader	9
2.5 Milieuaspecten	27
2.6 Water	34
2.7 Archeologie	35
2.8 Flora en Fauna	36
2.9 Overige milieuaspecten	37
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	37
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
2.12 Economische uitvoerbaarheid	37
3 Motivering	38
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	39

1 Inleiding

De eigenaren van een gedeelte van de monumentale hoeve aan de Bodemsweg (Bodemsweg 3AII) te Maastricht zijn voornemens in een gedeelte van de hoeve op de begane grond en op de eerste verdieping een bed & breakfast te realiseren. Het pand, ook wel bekend als 'Hoeve de Heihof', is in 2009 aangekocht door de initiatiefnemers en gedeeltelijk in gebruik genomen als kantoorpand. Het andere deel van het pand is en blijft in gebruik als woning. Wegens economische omstandigheden is de kantoorfunctie niet langer levensvatbaar. Het voornemen is derhalve om in het voormalige kantoorgedeelte een bed & Breakfast te realiseren met maximaal zes kamers. Hiertoe is in mei 2013 door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij het College van B&W van de gemeente Maastricht. In de afgelopen periode is, ter voorbereiding op het voorliggende plan, uitvoerig onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de beoogde bed & Breakfast. Naar aanleiding van de positieve resultaten van dit onderzoek heeft het College van B&W van de gemeente Maastricht zich bereid verklaard aan het initiatief medewerking te verlenen.

Omdat het voornemen is strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Terraspark/Ambyerveld', dient middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3^o Wabo van het vigerende bestemmingsplan afgeweken te worden. Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding (IDN-code: NL.IMRO.0935.ovBodemsweg3A-ow01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage). De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing;

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten dit in het kader van deze planvorming van belang zijn.

De aspecten water, archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

Algemeen

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maastricht, in het uiterst noordoostelijke deel van het grondgebied van de gemeente Maastricht. Ten noorden van de projectlocatie liggen enkele uitgestrekte agrarische percelen tegen de rand van het bosgebied De Dellen. Dit bosgebied, behorend tot de gemeente Meerssen, vormt tevens de oostelijke begrenzing van de projectlocatie. Ten oosten van het bosgebied De Dellen ligt natuurgebied Curfsgroeve. Direct ten zuiden van de projectlocatie liggen enkele agrarische percelen en verder ten zuiden/zuidoosten ligt de kern Berg, behorend tot de gemeente Valkenburg aan de Geul. Ten oosten van de projectlocatie, op circa 1,3 kilometer afstand ligt de Maastrichtse wijk Amby.

Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie met de kleur rood aangeduid:



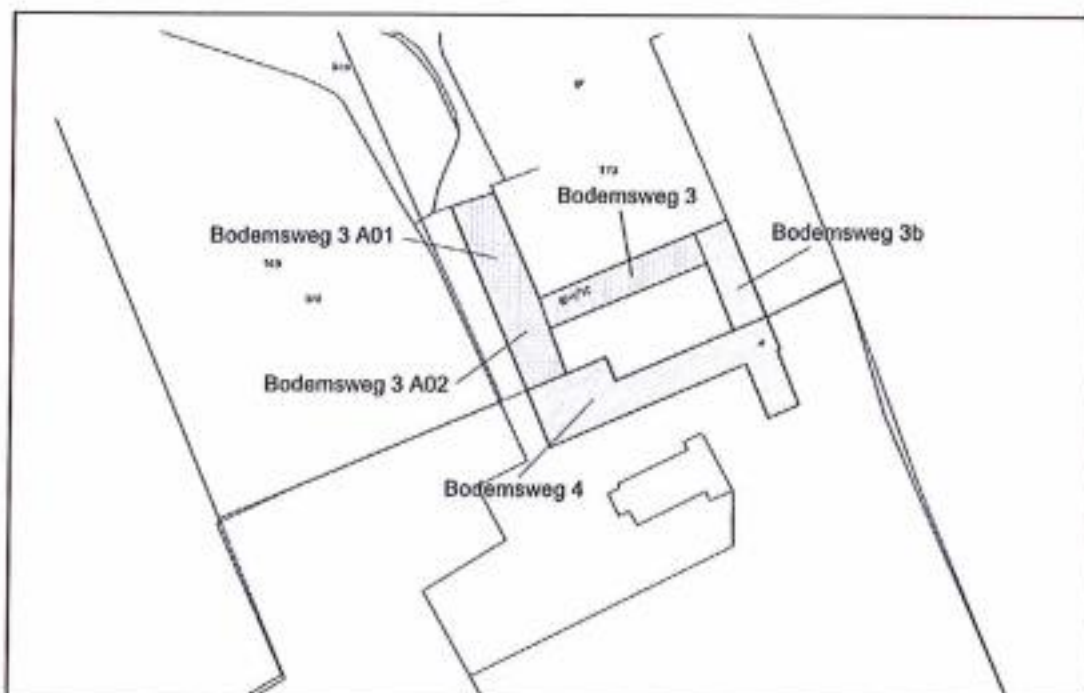
Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een gele kleur weergegeven:



De exacte projectlocatie omvat het noordwestelijke deel van de hoeve. Dit gedeelte heeft gedeeltelijk de adressering Bodemsweg 3A 01. In dit deel wordt de bed & breakfast gerealiseerd.

Het andere deel van de projectlocatie is geadresseerd Bodemsweg 3A 02. In dit gedeelte bevindt zich het privé-woonhuis van de initiatiefnemer. Dit deel van het pand blijft ongewijzigd en wordt bij de projectlocatie betrokken, omdat de bed & breakfast deel uitmaakt van de bestaande woonfunctie.

Op de onderstaande afbeelding is de bovengenoemde situatie weergegeven:



Het pand betreft een karakteristiek gebouw, dat is opgebouwd uit speklagen. Het gebouw heeft een goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 9,5 meter en is afgewerkt met een zadeldak. Op de onderstaande afbeelding is een gedeelte van het pand, gezien vanaf de Bodemsweg, weergegeven:

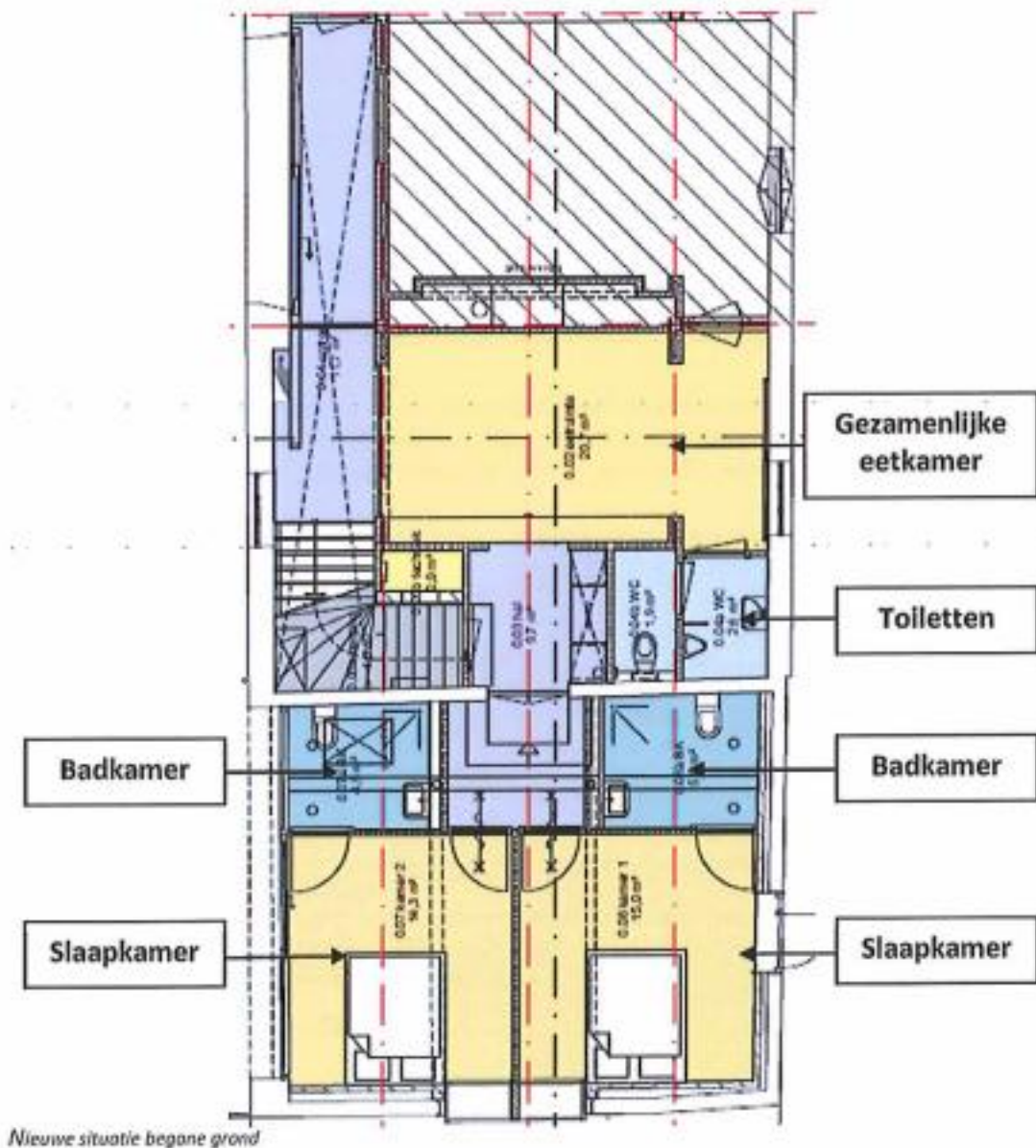


2.2 Het (ver)bouwplan

In opdracht van de initiatiefnemer is door Dankers Slimmer Bouwen een bouwplan vervaardigd ten behoeve van de realisatie van de bed & breakfast. Het bouwplan behelst enkel een aantal interne bouwkundige aanpassingen. Van buitenaf zijn deze aanpassingen niet zichtbaar. Er is dan ook geen sprake van een ruimtelijk-stedenbouwkundige verandering ten opzichte van de bestaande situatie. Het bouwplan is derhalve ruimtelijk niet relevant en behoeft daarom geen deel uit te maken van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Om toch een zo volledig mogelijk beeld te geven van de nieuwe situatie is in het navolgende, aan de hand van enkele afbeeldingen van zowel de bestaande als de nieuwe situatie, de eindsituatie van het pand kort aangeduid.

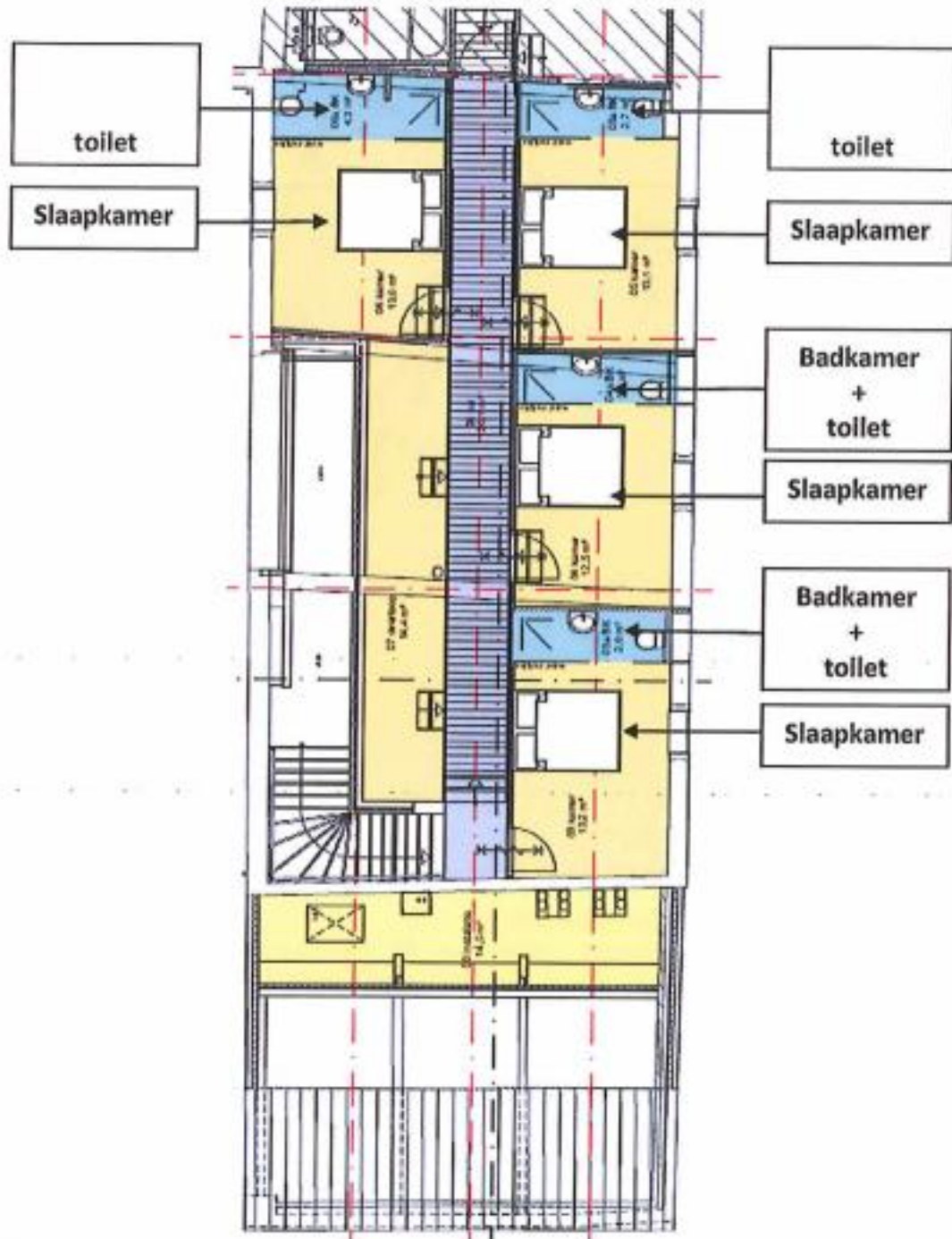
Begane grond

Op de begane grond worden twee van de van zes kamers ten behoeve van de bed & breakfast gerealiseerd. Bij beide kamers wordt een aparte badkamer en een apart toilet gerealiseerd. Tevens wordt een gezamenlijke eetruimte gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is het deel van de begane grond, dat thans bestaat uit leegstaande kantoorruimte, in de toekomstige situatie weergegeven:



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping worden de overige vier kamers ten behoeve van de bed & breakfast gerealiseerd. Ook deze kamers beschikken ieder over een eigen badkamer. Op iedere badkamer bevindt zich een toilet. Op de onderstaande afbeelding is het deel van de eerste verdieping, waar de overige vier kamers worden gerealiseerd, in de bestaande situatie weergegeven. Op de onderstaande afbeelding is de eerste verdieping in de toekomstige situatie weergegeven:



Nieuwe situatie eerste verdieping

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Ambyerveld/Terraspark'

De projectlocatie is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Ambyerveld/Terraspark' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 28.05.2002 en goedgekeurd door de provincie Limburg d.d. 14.01.2003). Op de onderstaande uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende plankaart (thans verbeelding) is de projectlocatie met de kleur rood omlijnd:



Enkelbestemming 'Woondoeleinden'

De betreffende gronden hebben in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- grondgebonden woningen;
- verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut;
- groenvoorzieningen, inclusief speel- en recreatievoorzieningen (jongerenontmoetingsplekken);
- additionele voorzieningen.



De bovengenoemde omschreven doeleinden worden als volgt nagestreefd:

- a. handhaving en waar mogelijk versterking van de woonfunctie is uitgangspunt;
- b. de woning en/of de bijgebouwen bij een woning kunnen worden gebruikt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen onder de voorwaarden dat:
 - de woonfunctie in de woning in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 125 m² als zodanig mag worden gebruikt;
 - de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij het aan huis gebonden beroep is toegestaan.
- c. voor zover de gronden zijn aangeduid met *, mogen zij gebruikt worden voor een transportbedrijf, met dien verstande dat indien gedurende een aaneengesloten periode van minimaal drie jaren uitsluitend zijn gebruikt voor woondoeleinden, deze gronden uitsluitend voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- d. de doeleinden van openbaar nut nemen in de bestemming een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang;
- e. de verkeersdoeleinden dienen slechts ter ontsluiting van de woning en de aansluiting daarvan op het hoofdwegennet.

Dubbelbestemming 'Archeologisch attentiegebied'

Daarnaast is de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch attentiegebied'. Gronden die op de plankaart (thans verbeelding) zijn aangewezen als 'Archeologisch attentiegebied' zijn, behalve voor de overige aan deze bestemming toegekende doeleinden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige archeologische waarden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

In dit verouderde bestemmingsplan is de mogelijkheid tot het realiseren van een guesthouse/bed & breakfast naast de woonfunctie niet opgenomen. In het huidige beleid van de gemeente Maastricht is het binnen de woonbestemming toegestaan twee kamers ten behoeve van guesthouse/bed & breakfast te realiseren. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfast met zes kamers. Deze ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Om het voorliggende initiatief planologisch-juridisch toch mogelijk te maken is een procedure omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (van de planologische wijziging) conform artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3° Wabo noodzakelijk.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de



implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

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

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

In de omgeving van het plangebied zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen. Ten oosten, direct aangrenzend aan de projectlocatie ligt het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,3 kilometer ligt het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersweg'.

Op de onderstaande kaart is de projectlocatie middels een rode cirkel aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele omlijning weergegeven:



Onderhavig plan behelst de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand pand. Hiertoe worden enkel een aantal in pandige bouwkundige aanpassingen verricht. Het betreffende pand deed tot voorkort dienst als kantoorruimte. In het pand waren circa 15 personen werkzaam, die nagenoeg allemaal met de auto naar pand kwamen. In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van één auto per kamer. De verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfast met zes kamer (zie paragraaf 2.5.4) is beduidend lager. Dit heeft een positief effect op de aanwezige natuurlijke



waarden. Het plan heeft dan ook geen negatief effect op de kwalificerende soorten en habitats in de beide Natura 2000-gebieden.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

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

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke



besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Onderhavig plan betreft het realiseren van een bed & breakfast met maximaal zes slaapplekken naast de bestaande woonfunctie, in een bestaand pand. Dit deel van het pand heeft nu een kantoorfunctie. Het plan bestaat enkel uit een aantal inpandige bouwkundige aanpassingen. Het plan kan derhalve niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Ondanks de ligging van



het plangebied in het buitengebied is de Ladder van duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing op het voorliggende plan.

Europese kaderrichtlijn water

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

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

Uitgangspunten hierbij zijn:

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

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, 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 paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

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

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het POL2006 (actualisatie 2011) zijn:

- *een uitnodigender beleid*: er is gevraagd om een uitnodigend en inspirerend POL. De afwegingprocessen dienen al vanaf het eerste begin gericht zijn op kwaliteit. De aanpak van de verschillende vraagstukken bevat steeds weer een uitnodiging aan partners om mee te helpen bij het realiseren van de ambities. Een duidelijk voorbeeld van de uitnodigende aanpak is de zilvergroene natuurzone waar het benutten van kansen voorop staat (gestimuleerd door provinciale cofinanciering), en niet het stellen van beperkende regels.
- *veel ruimte voor gemeenten*: het POL nodigt gemeenten uit een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en de provincie. Als basis daarvoor bevat het POL, anders dan hiervoor, uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Deze zijn samen met de gemeenten opgesteld en zijn dan ook gezamenlijke visies. Minder dan voorheen richten de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt. Een instrument als het LKM (Limburgs kwaliteitsmenu) is al overgedragen aan gemeenten, de lopende evaluatie moet uitwijzen of daarin verdere stappen gezet kunnen of moeten worden.
- *duidelijk als het nodig is*: de provincie pakt de regierol voor een aantal thema's nadrukkelijk op, sterker dan voorheen. De provincie bevordert dat de hierboven genoemde regionale



afspraken er wel komen, met voldoende voortvarendheid en niet-vrijblijvend. Nieuw in het POL2014 is dat daarvoor naast het instrument van de bestuursovereenkomst ook de verordening wordt ingezet. Dan gaat het wel om bepalingen met een voorzorgkarakter. Het hoofdstuk ruimte van de verordening bevat nauwelijks nieuwe sturende bepalingen.

- *LimburgAgenda centraal*: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.
- *eenvoudiger beleid*: het aantal perspectieven is beperkt ten opzichte van het POL2006. In het landelijk gebied wordt nog maar een vierdeling gehanteerd. In onderstaand schema is de nieuwe perspectievenindeling weergegeven ten opzichte van de indeling uit het POL2006:

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	
P3 Veerkrachtig watersysteem	Bronsgroene landschapszone
P4 Vitaal landelijk gebied	
P6a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P6b Dynamisch landbouwgebied	Buitengebied
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	Onderscheid vervalt. Samengevoegd tot
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



'Bronsgroene landschapszone'

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensieve) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene



landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen).

Het onderhavige plan betreft enkel inpassende bouwkundige aanpassingen in een bestaand gebouw. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Bronsgroene landschapszone' uit het POL2014.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plan is met name speerpunt 2 van toepassing:

Speerpunt 2: Behoud van een sterk imago:

De vrijetijdseconomie – waaronder naast toerisme ook vrijetijdsbesteding, cultuur en sport – is een zeer kansrijke sector. Verwacht wordt dat deze sector nog aan betekenis zal winnen. Ze kan het verlies aan werkgelegenheid in de industrie opvangen. De vrijetijdseconomie en het Maastrichtse sociaal-culturele klimaat dragen in belangrijke mate bij tot het besluit van mensen en bedrijven om zich hier te vestigen. Met vrijetijdseconomie worden alle activiteiten bedoeld die mensen in hun vrije tijd ondernemen en alle zaken die een activiteit tot een belevenis maken. Het gaat over bezoekers en bewoners;

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

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

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad

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



2. Maastricht internationale kennisstad

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

3. Maastricht stedelijke woonstad

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

De Stadsvisie 2030 geeft geen specifieke uitgangspunten voor dit specifieke plan maar het plan past wel uitstekend binnen enkele geformuleerde speerpunten omdat het plan een positieve bijdrage levert aan het recreatief/toeristisch voorzieningenniveau binnen de gemeente Maastricht. Uit de uitgevoerde haalbaarheidsstudie komt naar voren dat het gebruikmaken van een bed & breakfast in plaats van een hotel behoorlijk aan terrein aan het winnen is. Beleving, thematisering en authenticiteit zijn steeds belangrijker. De vraag naar kwaliteit, comfort en luxe wordt steeds groter. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat prijs en uitstraling belangrijker zijn dan een sterren classificatie. Hiermee is de bed & breakfast de populariteit van hotels steeds mee aan het inhalen.

Toeristen die de bed & breakfast aan de Bodemsweg 3A bezoeken zullen ook andere activiteiten ondernemen in Maastricht. Zoals een bezoek aan winkels, musea, horeca, attracties en evenementen. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de toeristische economie van Maastricht.

De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten welke in de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht zijn geformuleerd.

Structuur- en Mobiliteitsbeeld (2006)

Het Structuur- en Mobiliteitsbeeld is een uitwerking van de Stadsvisie 2030. Deze beleidsnota geeft niet tot in detail aan wat het ruimtelijk beeld en mobiliteitsbeeld van de stad is, maar formuleert hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Dat geldt wel voor het structuurbeeld. De afgelopen decennia is zorgvuldig aan de stad gewerkt waarbij consequent keuzes zijn gemaakt vanuit de kwaliteit, eigenheid en historiciteit van de stad. Ook in de toekomst vormt dit succesvolle beleid het uitgangspunt. De komende jaren zal worden ingezet op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied, waaronder het creëren van voldoende bevolking vormen het vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van de stad. De koers voor 2030 wordt bepaald door de kenmerken van de stad te confronteren met de drie doelen uit de Stadsvisie. De koers wordt vertaald in keuzes in het Mobiliteitsbeeld en het Structuurbeeld. De doelen vereisen forse veranderingen in de stad. Hiervoor is dynamiek nodig. De dynamiek van de stedelijke ontwikkeling kan gesymboliseerd worden door een vliegwiel. Zeker in een tijd van economische en/of demografische krimp is het van groot belang het vliegwiel van de stad draaiende te houden. Met fysieke ingrepen kan op twee manieren het vliegwiel in beweging worden gebracht: door te investeren in het leefmilieu (aanbod van woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu etc.) en in het werkmilieu (aanbod bedrijventerreinen; kantoren; atelierruimtes; toerisme; etc.). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden van het vliegwiel in evenwicht zijn.

Het voorliggende plan draagt bij aan het creëren van dynamiek door het ontwikkelen van een recreatieve voorziening in een natuurlijke omgeving, in het buitengebied van de gemeente Maastricht. De recreatieve voorziening wordt gerealiseerd binnen een bestaand pand. Hiermee wordt een belangrijke impuls aan de toeristisch-recreatieve industrie van de gemeente Maastricht,

zonder dat hiermee de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt aangetast. Het plan is dan ook in overeenstemming met het Structuur- en Mobiliteitsbeeld van de gemeente Maastricht.

Structuurvisie Maastricht 2030, ruimte voor ontmoeting

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

- 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.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is er behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoefte aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer 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. Voor de functie wonen geldt dat als een plek wordt gezocht voor de realisatie van een bepaald type woningen, zoveel mogelijk aangesloten worden bij het bijbehorende woonmilieu.

De realisatie van een bed & breakfast aan de Bodemsweg 3A draagt in zoverre bij aan de doelstellingen welke zijn geformuleerd in de Structuurvisie Maastricht 2030, dat een hoogwaardige bed & breakfast een belangrijke aanvulling vormt op het bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau binnen Maastricht. Maastricht is een 'hotel-stad' bij uitstek. Eind 2012 bevonden zich in Maastricht maar liefst 45 hotels, met in totaal 2.221 hotelkamers. De hotelmarkt in Maastricht is hiermee verzadigd. Desondanks blijkt uit onderzoek van bureau Horvath HTL, dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Maastricht, dat er wel degelijk nog ruimte is in de Maastrichtse gastvrijheidsmarkt. Deze ruimte is met name te vinden op de gebieden van ecologie, luxe, wellness, all-inclusive en budget. Overige ruimte is beschikbaar in het zakelijke segment en voor een eventuele nieuwe doelgroep. Uit de resultaten van de uitgevoerde haalbaarheidsstudie is gebleken dat er voldoende trends zijn waar Hoeve de Heihof op kan inspelen. De locatie en de omgeving van Hoeve de Heihof aan de Bodemsweg 3A zijn geschikt voor de exploitatie van een bed & breakfast. Het pand is goed bereikbaar per auto en iets minder goed wanneer men reist met het openbaar vervoer. De natuurlijke, landschappelijke omgeving van de projectlocatie biedt ook sportieve mogelijkheden zoals wandelen en fietsen.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een bed & breakfast op de onderhavige projectlocatie een belangrijke aanvulling vormt op het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod binnen de gemeente Maastricht. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de toeristisch-recreatieve sector in Maastricht en kan hiermee tevens een bijdrage aan de Maastricht economie.



Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten welke zijn geformuleerd in de Structuurvisie Maastricht 2030.

Hotelnota Maastricht 2009-2013

In juni 2009 is de Hotelnota 2009-2013 door de raad van de gemeente Maastricht vastgesteld. Maastricht telt circa 2.000 hotelkamers, waarvan 80% in het viersterren segment. Daarmee is Maastricht qua aantal hotelkamers in één adem te noemen met de grote steden zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht en is het verblijftoerisme, zowel zakelijk als recreatief een sterke economische pijler. Een kwalitatief goede hotelmarkt is dan ook van groot belang voor de gemeente Maastricht.

In 2007 en 2008 zijn bij de gemeente Maastricht veel verzoeken binnen gekomen inzake het starten of uitbreiden van een hotel. Het ging hierbij om ongeveer 1.900 hotelkamers, hetgeen bijna overeenkomt met de huidige voorraad. De verzoeken waren divers van aard. Het ging om het uitbreiden van hotels, nieuwe hotels, kleine en grote hotels, hotels gelegen in het stadscentrum c.q. voetgangersgebied, maar ook aan de snelweg en in het buitengebied. Tegelijkertijd is bij de gemeente Maastricht het vermoeden gegroeid dat er op de Maastrichtse hotelmarkt een goede balans is tussen de vraag naar en het aanbod van hotelkamers.

Derhalve is eind 2008, in opdracht van de gemeente Maastricht, door onderzoeksbureau Horwath HTL een onderzoek uitgevoerd naar de Maastrichtse hotelmarkt. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Hotels in Maastricht", met informatie over het huidige hotelaanbod, de vraag van de markt, de marktpotentie en aanbevelingen voor een nadere invulling van het hotelbeleid. Uit het onderzoek zijn destijds de volgende aanbevelingen naar voren gekomen:

Aanbevelingen hotelbeleid

Geadviseerd wordt om het economisch beleid op dusdanige wijze in te zetten dat een aantrekkelijk zakelijk klimaat en economische groei-impulsen ontstaan. Hierbij is het belangrijk dat op de lange termijn prioriteit wordt gegeven aan een stimulering van zakelijke vraag ten opzichte van toeristische vraag. Omdat op de korte termijn de mogelijkheden tot het uitbreiden van het hotelaanbod beperkt zijn, wordt geadviseerd om tevens een sturend en terughoudend beleid in te stellen. Met dit beleid dient ervoor gezorgd te worden dat tot 2013 geen en na 2013 gedoseerd nieuwe hotelkamers aan de hotelmarkt worden toegevoegd. Hierbij zou geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen verschillende stedelijke gebieden, maar moet wel rekening gehouden worden met een verschillende markt binnen en buiten het centrum. Als te hanteren instrumenten wordt onder meer het verspreiden van marktinformatie en het instellen van een economische toets in de vorm van financiële haalbaarheidsstudies wordt geadviseerd. Uitgangspunt is dat de economische toets wordt gebaseerd op een adequate kwaliteit van het product. Ook wordt geadviseerd om periodiek een nieuwe marktruimtebepaling uit te voeren. Hiertoe dient een uitgebreide inventarisatie van alle hotels, hostels, pensions en B&B's uitgevoerd te worden, evenals van alle gasten van deze verblijfsvoorzieningen.

Een andere manier om met scheve verhoudingen in het hotelaanbod en hotelvraag om te gaan is te kiezen voor een vrije marktwerking. In bepaalde situaties kan vrije marktwerking ertoe leiden dat een toename in de concurrerende druk ervoor zorgt dat de bedrijfsvoering van gevestigde hotels aanscherpt, wat zich manifesteert in het aanbieden van betere producten tegen lagere prijzen. De gevestigde hotellerie heeft echter geen ruimte om aan te scherpen. Het vrijlaten van de Maastrichtse hotelmarkt aan de marktwerking zal daarom naar verwachting juist leiden tot een vermindering in kwaliteit van het stedelijke hotelproduct. Hiermee wordt een negatieve spiraal in werking gezet, waarbij minder gasten zullen willen overnachten in Maastricht. De mogelijkheid bestaat dat door de daling in kwaliteit van de hotelmarkt van Maastricht zowel toeristische als zakelijke gasten gebruik gaan maken van het ruime aanbod van hotels in de regio.

Bed & breakfast

In de zin van de Maastrichtse Hotelnota 2009-2013 valt een bed & breakfast onder de noemer 'logiesverstrekkende activiteiten'. Een logiesverstrekkend bedrijf (hotel, pension, bed & breakfast),



niet zijnde een guesthouse*, valt onder de planologische noemer 'Horeca hotel/pension'. Hier is sprake van het beroepsmatig exploiteren van een nachtverblijf voor korte tijd, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden en drank voor het gebruik ter plaatse.

**definitie guesthouse: een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning en wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.*

Conform het huidige beleid mogen binnen de woonbestemming maximaal twee kamers als guesthouse worden ingericht. De voorwaarden die aan deze vorm van verblijfsrecreatie worden gesteld luiden als volgt:

- de functie van guesthouse mag alleen worden uitgeoefend door de eigenaar/hoofdbewoner van de woning;
- per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
- het gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

De term 'bed & breakfast' wordt in het huidige Maastrichtse beleid nog niet gehanteerd. De term 'guesthouse' komt echter inhoudelijk overeen met het begrip 'bed & breakfast'. In de nieuwe Hotelnota Maastricht 2015-2018 wordt de term 'bed & breakfast' geïntroduceerd.

Onderhavig plan

Uit de uitgevoerde haalbaarheidsstudie (ZUYD, projectgroep 21, Haalbaarheidsstudie Bed & Breakfast Hoeve de Heihof, d.d. 30.06.2014) komt naar voren dat het gebruikmaken van een bed & breakfast in plaats van een hotel behoorlijk aan terrein aan het winnen is. Beleving, thematisering en authenticiteit zijn steeds belangrijker. De vraag naar kwaliteit, comfort en luxe wordt steeds groter. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat prijs en uitstraling belangrijker zijn dan een sterrenclassificatie. Hiermee is de bed & breakfast de populariteit van hotels steeds mee aan het inhalen.

Het onderhavige plan kan dan ook inspelen op deze trend en tevens op de verzadiging van de Maastrichtse hotelmarkt.

Hotelnota Maastricht 2015-2018

Op 18 november 2014 is een raadsvoorstel voor het vaststellen van de nieuwe Hotelnota Maastricht 2015-2018 aan de raad van de gemeente Maastricht toegestuurd.

De aspecten uit de nieuwe Hotelnota Maastricht 2015-2018 die voor bed & breakfastvoorzieningen, en daarmee voor het onderhavige plan van belang zijn worden in het navolgende kort beschreven.

Guesthouse/B&B

Op dit moment worden guesthouses uitgezonderd van het hotelbeleid. In de Hotelnota Maastricht 2009-2013 staat guesthouse gedefinieerd als "een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de woning". Een guesthouse is, zoals in het voorgaande reeds beschreven, rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming.

Het principe van een guesthouse komt min of meer overeen met wat men landelijk aanduidt als bed & breakfast. De Stichting Bed & Breakfast heeft samen met het Platform Bed & Breakfast,



Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Kamer van Koophandel, Antwoord voor Bedrijven, Infomill en de Belastingdienst een handreiking voor gemeente opgesteld: de Beleidsnotitie Bed & Breakfast (die overigens niet door de Koninklijke Horeca Nederland wordt onderschreven). In deze beleidsnotitie staat bed & breakfast als volgt omschreven:

"Een bed & breakfast is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal 7 kamers".

Uit deze landelijke beleidsnotitie blijkt dat het omslagpunt van een kleinschalig naar een commerciële bed & breakfast bij zeven kamers ligt. Een bed & breakfast met meer dan zeven kamers boet in aan kleinschaligheid en persoonlijke aandacht voor de gast. De eigenaar moet in veel gevallen personeel inschakelen, wat afbreuk doet aan het persoonlijke karakter van de bed & breakfast. De accommodatie gaat dan te veel op een pension of hotel lijken. Ook in andere Europese landen is een grens van zeven kamers heel gebruikelijk. Met deze begrenzing van de activiteit bed & breakfast kan een duidelijk onderscheid worden gemaakt bed & breakfasts en de reguliere hotels en pensions.

Haalbaarheidsstudie kleine ondernemingen

Conform het huidige beleid is het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie verplicht. Vooral voor kleinere initiatieven is een haalbaarheidsstudie een kostenpost die men niet snel uit de exploitatie gedekt krijgt. Ook is er een doorlooptijd mee gemoeid die niet evenredig is aan de kleinschaligheid van dergelijke plannen. Dit staat bovendien op gespannen voet met het economische beleid van de afgelopen tijd om juist het (kleine) ondernemerschap te stimuleren en faciliteren. Het voorstel behelst dan ook om het minimaal aantal kamers waarvoor een haalbaarheidsstudie aangeleverd moet worden te verhogen en hiermee aan te sluiten bij de landelijke Beleidslijn Bed & Breakfast (grens van 7 kamers). Dit betekent dat pas vanaf acht kamers een haalbaarheidsstudie wordt geëist.

Beleidswijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie

De in het raadsvoorstel voorgestelde wijzigingen betekenen het navolgende voor het vigerende beleid:

- overige initiatieven tot 8 kamers waarbij geen woningen verdwijnen worden getoetst aan de gebruikelijke planologische criteria, maar een haalbaarheidsstudie is niet noodzakelijk;
- de regeling in bestemmingsplannen voor guesthouses (maximaal 2 kamers bij de hoofdbewoner) hoeft niet worden aangepast;
- vanaf 8 kamers is, naast de gebruikelijke toetsingscriteria, een haalbaarheidsstudie vereist.

Conclusie

De voorgestelde wijzigingen in de nieuwe Hotelnota Maastricht 2015-2018 betekenen dat nog steeds twee kamers ten behoeve van een bed & breakfast, naast de bestaande woonfunctie, rechtstreeks zijn toegestaan in het bestemmingsplan. De haalbaarheidsstudie voor initiatieven voor maximaal zeven kamers wordt afgeschaft. Deze initiatieven dienen wel getoetst te worden aan de reguliere planologische aspecten. Er mogen geen woningen verdwijnen, er moet gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid en de gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden beperkt. Voor initiatieven van acht kamers of meer, blijft het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie verplicht.

Het nemen van een projectafwijkingbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a. sub 3° Wabo is onder het nieuwe beleid nog steeds noodzakelijk voor het realiseren van het onderhavige plan. De verplichting tot het uitvoeren van een kostbare en tijdrovende haalbaarheidsstudie komt te vervallen.

De Hotelnota Maastricht 2015-2018 is tijdens de raadsvergadering van 27 januari 2015 vastgesteld.

Nota Parkeernormen 2011

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 18.04.2011 nieuwe parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en herstructureringsprojecten in de gemeente Maastricht. Deze Nota Parkeernormen 2011 is een uitwerking van de Beleidsnota Parkeren uit 2007 en bevat parkeernormen die gebruikt moeten worden als kader richting ontwikkelende partijen. De gebiedsindeling uit de Beleidsnota Parkeren is in deze Parkeernota overgenomen en is als volgt:

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

De projectlocatie heeft thans de woonbestemming. Het gedeelte van het pand waarin de bed & breakfast wordt gerealiseerd had tot voor kort een kantoorfunctie. Sinds 2009 was in dit deel van het pand het werving- en selectiebureau van de initiatiefnemer gevestigd. Deze onderneming had circa 15 werknemers. Wanneer deze situatie wordt afgezet tegen de Nota parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht, wordt uitgegaan van een 'kantoor zonder baliefunctie', in gebiedstype C (buitengebied). Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Met een oppervlakte van circa 180 m², komt dit neer op een parkeernorm van 2,8 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Voor de woonfunctie die in het pand aanwezig is geldt, conform de Nota Parkeernormen 2011, een parkeernorm van 1,7 (afgerond 2) parkeerplaatsen. Hierbij wordt uitgegaan van een ligging in zone C (buitengebied) en een woning met een netto oppervlakte van meer dan 90 m². Hiermee komt de totale parkeerbehoefte, volgens de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht, op 5 parkeerplaatsen.

Deze redenering is echter, vanwege de slechte bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer, niet realistisch. Vanwege deze slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer kwamen nagenoeg alle 15 medewerkers van het bedrijf met de auto naar kantoor. Deze parkeerbehoefte werd opgevangen op eigen terrein. Voor de bed & breakfast, waarvoor geen concrete parkeernormen zijn vastgelegd, wordt uitgegaan van één auto per kamer. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfast met 6 kamers. De totale parkeerbehoefte, inclusief de benodigde parkeerplaatsen voor de aanwezige woonfunctie, komt neer op 8 parkeerplaatsen.

Bij de projectlocatie is voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Gesteld kan worden dat het voorliggende plan in de praktijk zal leiden tot een afname van de parkeerbehoefte.

De Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

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



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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. 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.

De wijze waarop in dit plan rekening is gehouden met het aspect bodem is beschreven in paragraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven het Maastrichtse geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening wordt gehouden met het aspect geluid is beschreven in paragraaf 2.5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 bestaat uit vijf punten:

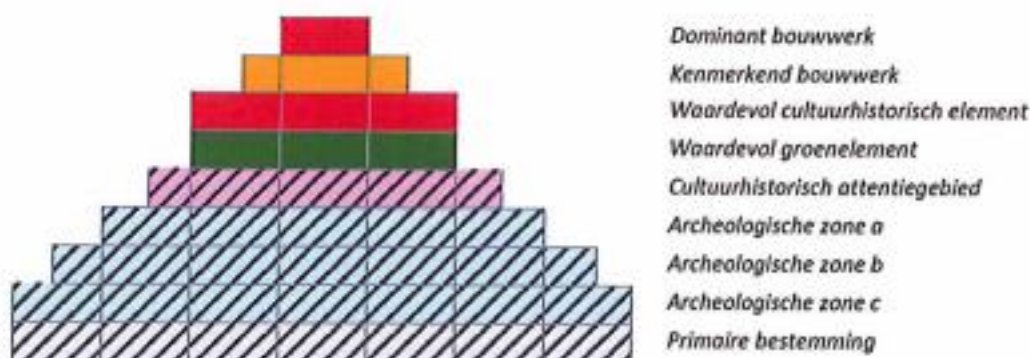
- gebiedsgericht werken: er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere 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 (bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het 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 en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen.

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.



Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



Op de plankaart (thans verbeelding) behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Ambyerveld/Terraspark' is de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch attentiegebied'. Momenteel wordt voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de onderhavige projectlocatie aangeduid als 'archeologische zone a'. Deze aanduiding wordt opgenomen vanwege de aanwezigheid van een historisch relict van vóór 1830. Dit historisch relict betreft de aanwezige monumentale hoeve. Binnen de 'archeologische zone a' is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 40 centimeter.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening wordt gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. 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. Voor dit plan is dit verwoord in paragraaf 2.5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Luchtkwaliteitplan Maastricht

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

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

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

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. Riolerings, 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 geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren.

Bij bouwplannen met een groter bebouwd oppervlak van 2.000 m² is het uitvoeren van een watertoets verplicht. In het onderhavige plan is geen sprake van het toevoegen van bouwmassa of verharding. De realisatie van de bed & breakfast vindt plaats in een bestaand pand. Er zullen enkele inpassende bouwkundige aanpassingen plaatsvinden. De realisatie van het plan heeft hiermee geen invloed op de waterhuishouding.

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

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste

uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Het onderhavige plan behelst de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand woonhuis. Hiertoe wordt een deel van het woonhuis in pandig verbouwd. De bestaande woonfunctie blijft, naast de bed & breakfast, gehandhaafd. Voor de realisatie van de bed & breakfast vinden enkel in pandige bouwkundige aanpassingen plaats. Er zal geen grondverzet of andere externe ingrepen plaatsvinden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

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

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Bedrijven & Milieuzonering

Geluidbronnen die niet onder de werking van de Wet geluidhinder vallen, kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

Hogere Grenswaardenbeleid gemeente Maastricht

Een bed & breakfast is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Conform het Hogere Grenswaardenbeleid dient echter een aanvaardbaar binnenniveau gerealiseerd te worden. Ter plaatse van de projectlocatie kan aan dit binnenniveau voldaan worden, aangezien de Bodemsweg een 30-kilometerweg is met een zeer lage verkeersintensiteit.

Projectlocatie

In het onderhavige plan worden geen geluidgevoelige functies toegevoegd. De woonfunctie, die in het pand reeds aanwezig is, is weliswaar een geluidgevoelige functie, maar deze functie geldt als de bestaande situatie. Omdat het plan niet voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, hoeft het plan niet te worden getoetst aan de grenswaarden die vanuit de Wet geluidhinder gelden voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Ook de richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" zijn op het onderhavige plan niet van toepassing, omdat een bed & breakfast past binnen en ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een bed & breakfast zal dan ook geen onevenredige geluidstraling naar de omgeving veroorzaken.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

2.5.3 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-4} 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 (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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

2. Stationaire activiteiten, zoals:

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

Analyse projectlocatie**1. Transport van gevaarlijke stoffen:****Spoor**

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in de toekomst zal over dit spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor de spoorlijn geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet 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 weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De spoorlijn Geleen-Maastricht-Belgische grens is gelegen ten westen van de projectlocatie op een afstand van bijna 5,5 kilometer. De projectlocatie ligt hiermee ver buiten het invloedsgebied van deze spoorlijn.

Wegen**Rijkswegen**

Door de gemeente Maastricht loopt de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat:

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

De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de A2. De afstand tussen de projectlocatie en de A2 bedraagt ruim 2 kilometer. De projectlocatie ligt daarmee dan ook buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.

Gemeentelijke wegen

De projectlocatie is niet gelegen in de nabije omgeving van een gemeentelijke weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 1.700 meter. Bovendien heeft deze buisleiding geen 10^{-6} -risicocontour. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha, dubbelzijdig of 2.250 per/ha, enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

De projectlocatie ligt op circa 4.100 meter van de rivier de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied van de Maas ligt 25 meter buiten de oeverlijn van de Maas. Ook hier valt de projectlocatie buiten. Een groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen aan de orde wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 personen per hectare. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Het gaat hier om LPG-tankstations en overige risicovolle inrichtingen. De projectlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. Ook is de projectlocatie niet gelegen binnen de invloedssfeer van andere risicovolle inrichtingen.

Verantwoording groepsrisico

Omdat de projectlocatie is gelegen buiten de invloedsgebieden van alle relevante risicobronnen, is verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

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

2.5.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een

programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO_2 . Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. Een uitzondering hierop vormt de agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Voor dit gebied heeft de commissie slechts uitstel verleend tot 1 januari 2013. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM_{10} werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Besluit gevoelige bestemmingen

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

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);



- Is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie).

In de voorliggende situatie is sprake van de realisatie van een bed & breakfast met maximaal 6 kamers in een bestaand pand. Hiertoe wordt een deel van het pand, dat thans fungeert als kantoorruimte, naast de aanwezige woonfunctie, inpandig verbouwd. Hiermee worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Bovendien is de projectlocatie niet gelegen binnen 300 van een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Er is derhalve geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2013

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De NO_2 -concentratie bedraagt minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook de PM_{10} -concentratie bedraagt minder dan $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige plan kan niet worden toegewezen aan één van de beschreven categorieën uit de regeling.

Gesteld kan echter worden dat een bed & breakfast een zeer lichte verkeersaantrekkende werking heeft. Dit is immers één van de voorwaarden om een bed & breakfast, naast en ondergeschikt aan de woonfunctie, te mogen exploiteren in een woonhuis. Er kan vanuit worden gegaan dat per verhuurde kamer één auto aanwezig is. Hier is ook vanuit gegaan bij de berekening van de parkeernormen. In het onderhavige plan worden zes kamers gerealiseerd. Er vanuit gaande dat bezoekers twee keer per dag de bad en breakfast verlaten en twee keer per dag weer terugkeren naar de bed & breakfast, ontstaat een verkeersaantrekkende werking van 24 (6 kamers x 4 verkeersbewegingen).

Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie mei 2014). Wanneer de gegevens van 24 verkeersbewegingen in deze tool worden ingevoerd levert dit de navolgende uitkomst op:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de luchtverontreiniging ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Wanneer het kleinschalige initiatief van een bed & breakfast met zes kamers hiertegen wordt afgezet, kan worden geconcludeerd dat het onderhavige nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bovendien wordt het plan in deze berekening afgezet tegen het 'nulpunt'. Wanneer het plan wordt afgezet tegen de situatie van een kantoorpand met 15 werknemers, die nagenoeg allemaal met de auto naar het werk komen, leidt het plan zelfs tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

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

2.6 Water

Watertoets

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

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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 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;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

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 uitloogbare bouwmaterialen dient daarom 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.

De infiltratievoorziening dient 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 geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand pand. Behoudens de wijziging van raampartijen, vinden enkel in pandige bouwkundige aanpassingen plaats. Deze in pandige bouwkundige aanpassingen hebben geen consequentie voor de water huishouding ter plaatse. Er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. De realisatie van het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding.

De wijze waarop het pand na de in pandige aanpassingen wordt aangesloten op het rioolstelsel zal aan bod komen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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

2.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 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.

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.

Projectlocatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Ambyerveld/Terraspark is de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch attentiegebied'. Momenteel wordt voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de onderhavige projectlocatie aangeduid als 'archeologische zone a'. Deze aanduiding wordt opgenomen vanwege de aanwezigheid van een historisch relict van vóór 1830. Dit historisch relict betreft de aanwezige monumentale hoeve. Binnen de 'archeologische zone a' is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 40 centimeter.

In het onderhavige plan worden uitsluitend inpassende bouwkundige aanpassingen verricht. Er wordt geen bouwmassa toegevoegd. Grondverzet is niet aan de orde. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.8 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maastricht en grenst aan het Natura 2000-gebied Geuldal. Het onderhavige verbouwplan bestaat uit enkel inpassende bouwkundige aanpassingen. Aan de buitenomgeving van het pand vinden geen wijzigingen plaats. Eventueel leefgebied van beschermde plant- en diersoorten worden door de realisatie van het onderhavige plan dan ook niet aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.



2.9 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het plan betreft een toevoeging van een geurhindergevoelige functie. Geurhinder vormt echter geen belemmering voor het onderhavige plan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het plan betreft een toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Lichthinder vormt echter geen belemmering voor het onderhavige plan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het plan betreft een toevoeging van trillingsgevoelige bestemmingen. Lichthinder vormt echter geen belemmering voor het onderhavige plan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

De realisatie van een bed & breakfast, naast de bestaande woonfunctie, in een bestaand pand heeft nauwelijks ruimtelijke effecten op de omgeving. Het onderhavige verbouwplan betreft enkel in pandige bouwkundige aanpassingen die geen effect hebben op de omgeving. Ook de verkeersaantrekkende werking van de beoogde bed & breakfast is minimaal. Op het terrein behorend bij de bed & breakfast is voldoende ruimte om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige ruimtelijke effecten oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar wordt geacht.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

2.12 Economische 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 plan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Derhalve is het opstellen van een anterieure overeenkomst voor dit plan niet noodzakelijk.



3 Motivering

De eigenaren van een gedeelte van de monumentale hoeve aan de Bodemsweg (Bodemsweg 3AII) te Maastricht zijn voornemens in een gedeelte van de hoeve op de begane grond en op de eerste verdieping een bed & breakfast te realiseren. Het pand, ook wel bekend als 'Hoeve de Heihof', is in 2009 aangekocht door de initiatiefnemers en gedeeltelijk in gebruik genomen als kantoorpand. Het andere deel van het pand is en blijft in gebruik als woning. Wegens economische omstandigheden is de kantoorfunctie niet langer levensvatbaar. Het voornemen is derhalve om in het voormalige kantoorgedeelte een bed & breakfast te realiseren met maximaal zes kamers. Hiertoe is in mei 2013 door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij het College van B&W van de gemeente Maastricht. In de afgelopen periode is, ter voorbereiding op het voorliggende plan, uitvoerig onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de beoogde bed & breakfast. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek heeft het College van B&W van de gemeente Maastricht zich bereid verklaard aan het initiatief medewerking te verlenen.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Terraspark/Ambyerveld', dient middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3^o Wabo van het vigerende bestemmingsplan afgeweken te worden. Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Bodemsweg 3A te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

(

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

101

