

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de realisatie van
een nieuwe wooneenheid aan de Wethouder
van Caldenborghlaan 35 te Maastricht**

Gemeente Maastricht

- vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht d.d. 17 november 2015

IDN-code : NL.IMRO.0935.ovCaldenborghln35-vg01

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	12
2.4 Beleidskader	14
2.5 Milieuaspecten	29
2.6 Water	37
2.7 Archeologie	39
2.8 Flora en Fauna	40
2.9 Overige milieuaspecten	41
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	41
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
2.12 Economische uitvoerbaarheid	42
3 Motivering	43
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	44

Separate bijlagen:

- 1) Vooronderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem ter plaatse van de locatie Wethouder van Caldenborghlaan 35, 35a en 35b te Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA14062.R01, d.d. 04.12.2014;
- 2) Akoestisch onderzoek, toevoegen woning aan de Wet. van Caldenborghlaan 35B, Maastricht, Big Bear B.V., rapportnummer 20150202, d.d. 04.02.2015;
- 3) Wethouder van Caldenborghlaan 35 te Maastricht – visuele boomveiligheidscontrole 11 bomen, Pius Floris Boomverzorging, rapportnummer TB/14/15686, d.d. 12.12.2014;
- 4) Vooronderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem ter plaatse van de locatie Wethouder van Caldenborghlaan 35, 35a en 35b te Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA14062.R01, d.d. 04.12.2014.



1 Inleiding

Door de initiatiefnemer van voorliggend plan is onlangs een gedeelte van de monumentale hoeve aan Wethouder van Caldenborghlaan 35 in Maastricht aangekocht. De totale hoeve bestaat thans uit twee wooneenheden, waarvan één aan de straatzijde Wethouder van Caldenborghlaan is gelegen. De tweede wooneenheid is via de cour te bereiken. Aan de zuidzijde van de hoeve is thans een stal gelegen, die momenteel leeg staat. Het voornemen is om in deze voormalige stal een woonhuis te realiseren. Hiertoe wordt de voormalige stal inpandig verbouwd en wordt aan de zuidzijde (tuinzijde) van de voormalige stal een aanbouw gerealiseerd.

De hoeve heeft thans een woonbestemming. Het toevoegen van een nieuwe wooneenheid is echter binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken is door de initiatiefnemer op 23 april 2014 een principeverzoek ingediend bij het College van B&W van de gemeente Maastricht. Het College heeft aangegeven onder voorwaarden principemedewerking aan het plan te verlenen.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn', 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.ovCaldenborghlaan35-vg01) 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 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.



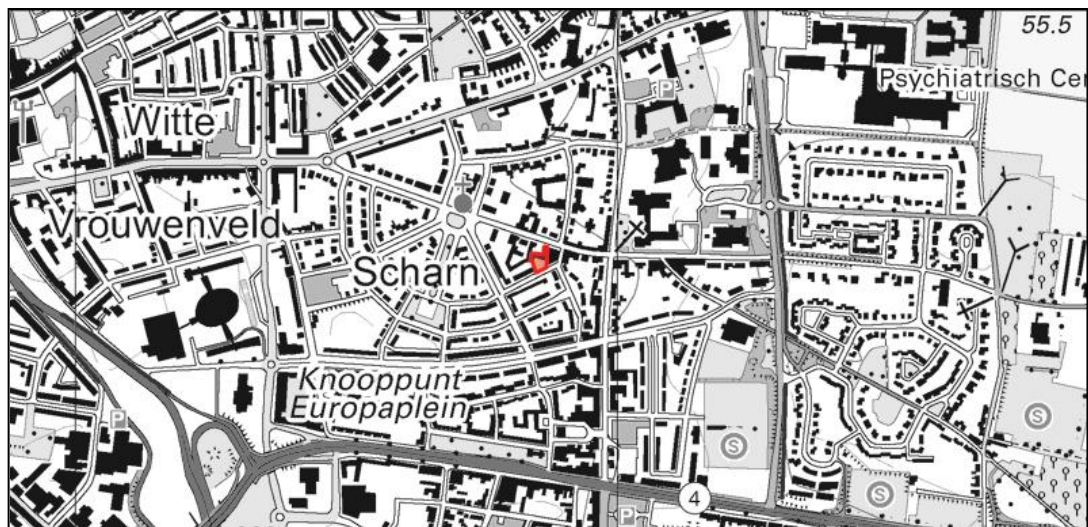
2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

Algemeen

De projectlocatie is gelegen in de wijk Scharn, in het oosten van Maastricht. Ten noorden van de projectlocatie ligt de cour behorende bij de hoeve en verder ten noorden ligt de woonbebouwing aan de noordzijde van de Wethouder van Caldenborghlaan en de woonstraten Pastoor Janssenlaan, Padualaan en de Kloosterstraat. Ten oosten van de projectlocatie liggen de Kapelstraat en de Burgemeester Cortenstraat. Aan de zuidzijde van de projectlocatie ligt de tuin behorende bij de hoeve. Ten zuiden van deze tuin ligt de Churchillaan. Ten zuidwesten en westen van de projectlocatie ligt de Vrijheidslaan.

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



De projectlocatie betreft de stallen die verbouwd worden tot woonhuis en de achtertuin, waar de aanbouw bij deze nieuwe woning gerealiseerd wordt. Tevens worden op het achtererf drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een gele cirkel weergegeven:



Het perceel waarop de nieuwe woning is gesitueerd is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 8869.

Rijksmonument

De betreffende hoeve, ook wel 'Hoeve de Kakert' genoemd, is een Rijksmonument. De hoeve wordt al in de zeventiende eeuw genoemd. Oorspronkelijk was de 'Grote Kakert' een karakteristieke gesloten carréhoeve. Tegenwoordig is sprake van een U-vormige plattegrond. Deze U-vorm is ontstaan door de afbraak van een groot bouwvolume aan de straatzijde van de hoeve. Het middenterrein van de hoeve wordt gedomineerd door de mestvaalt, waaromheen de verschillende bouwdelen zijn geplaatst. Het oorspronkelijke woonhuis, dat tijdens een grote verbouwing de uitstraling van een stadswoning kreeg, ligt parallel aan de Wethouder van Caldenborghlaan. Hierachter bevinden zich de stallen, die nu als woonhuis worden ingericht.

Projectlocatie en omgeving

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de karakteristieke hoeve, de projectlocatie en de omgeving.

De onderstaande afbeelding toont het betreffende gedeelte van de hoeve vanaf de straatzijde Wethouder van Caldenborghlaan:



Noordzijde projectlocatie

Op de navolgende afbeeldingen is de Wethouder van Caldenborghlaan weergegeven. De Wethouder van Caldenborghlaan bestaat ter hoogte van de projectlocatie voornamelijk uit woonfuncties, al dan niet in combinatie met een kantoor aan huis. Direct ten oosten van de hoeve ligt een Aziatisch restaurant. Het straatbeeld van de Wethouder van Caldenborghlaan bestaat uit een aantal historische panden, afgewisseld met modernere panden, veelal in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen. De panden bestaan veelal uit twee of drie bouwlagen met kap.





De Wethouder van Caldenborghlaan in oostelijke richting



De Wethouder van Caldenborghlaan in westelijke richting



De navolgende afbeeldingen tonen de projectlocatie vanaf de noordzijde (straatzijde Wethouder van Caldenborghlaan):



De projectlocatie (noordzijde), gezien vanaf de overzijde van de Wethouder van Caldenborghlaan



De projectlocatie (noordwestzijde), gezien vanaf de overzijde van de Wethouder van Caldenborghlaan





De projectlocatie (noordoostzijde), gezien vanaf de overzijde van de Wethouder van Caldenborghlaan

De parkeerplaatsen die aan de zuidzijde van het perceel worden gerealiseerd, worden ontsloten via de Churchillaan. Op de onderstaande afbeelding is deze locatie weergegeven:



De toekomstige ontsluiting van de parkeerplaatsen aan de Churchillaan

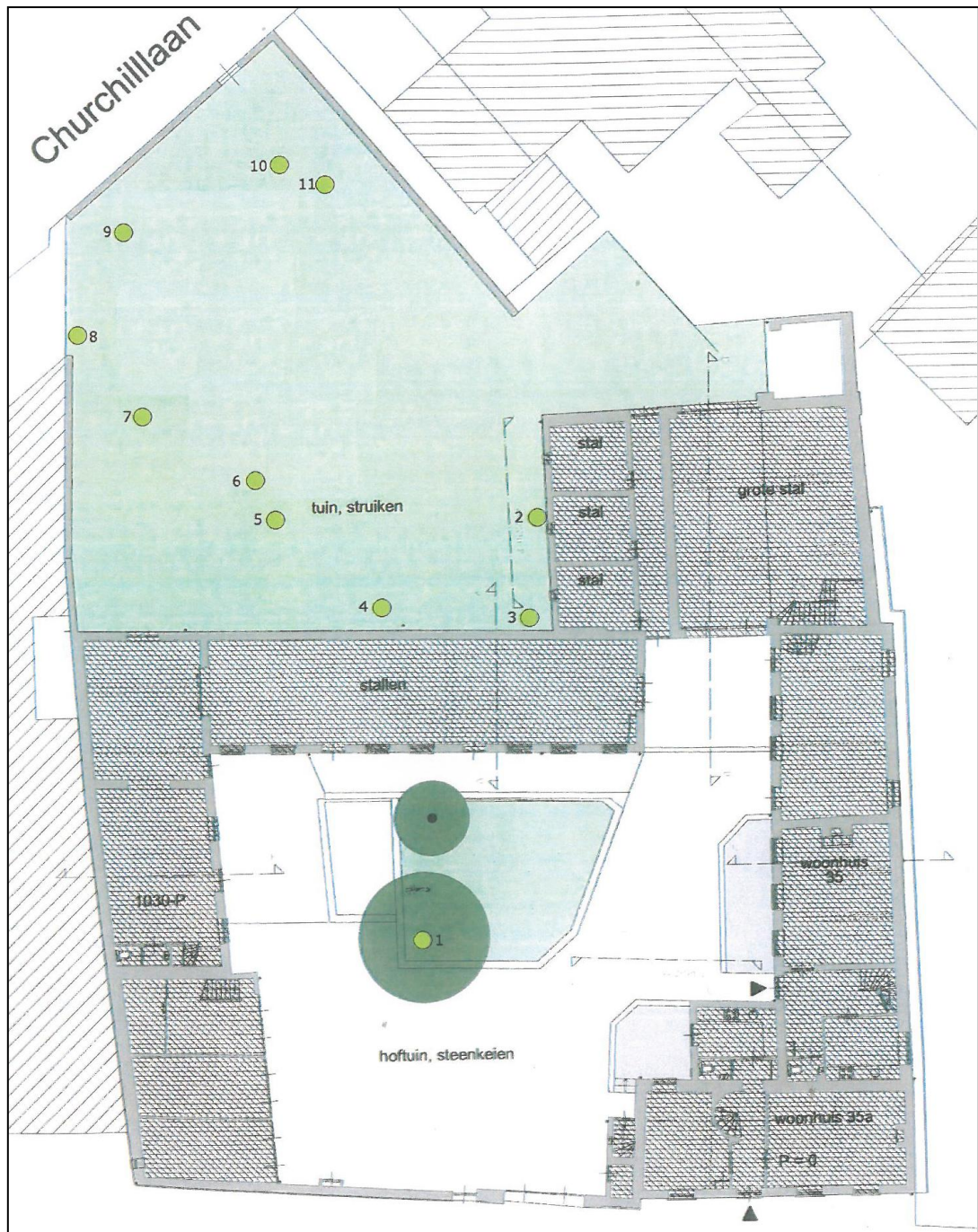


2.2 Het (ver)bouwplan

In opdracht van de initiatiefnemer is door architect Coenegracht een bouwplan vervaardigd ten behoeve van de realisatie van een derde woonhuis met aanbouw aan de zuidzijde van de hoeve. Het bouwplan behelst inpassende bouwkundige aanpassingen ter plaatse van de voormalige stallen. Ten zuiden van deze stallen, waar zich thans de tuin behorende bij de hoeve bevindt, wordt de aanbouw gerealiseerd. Deze aanbouw zal fungeren als leefkeuken.

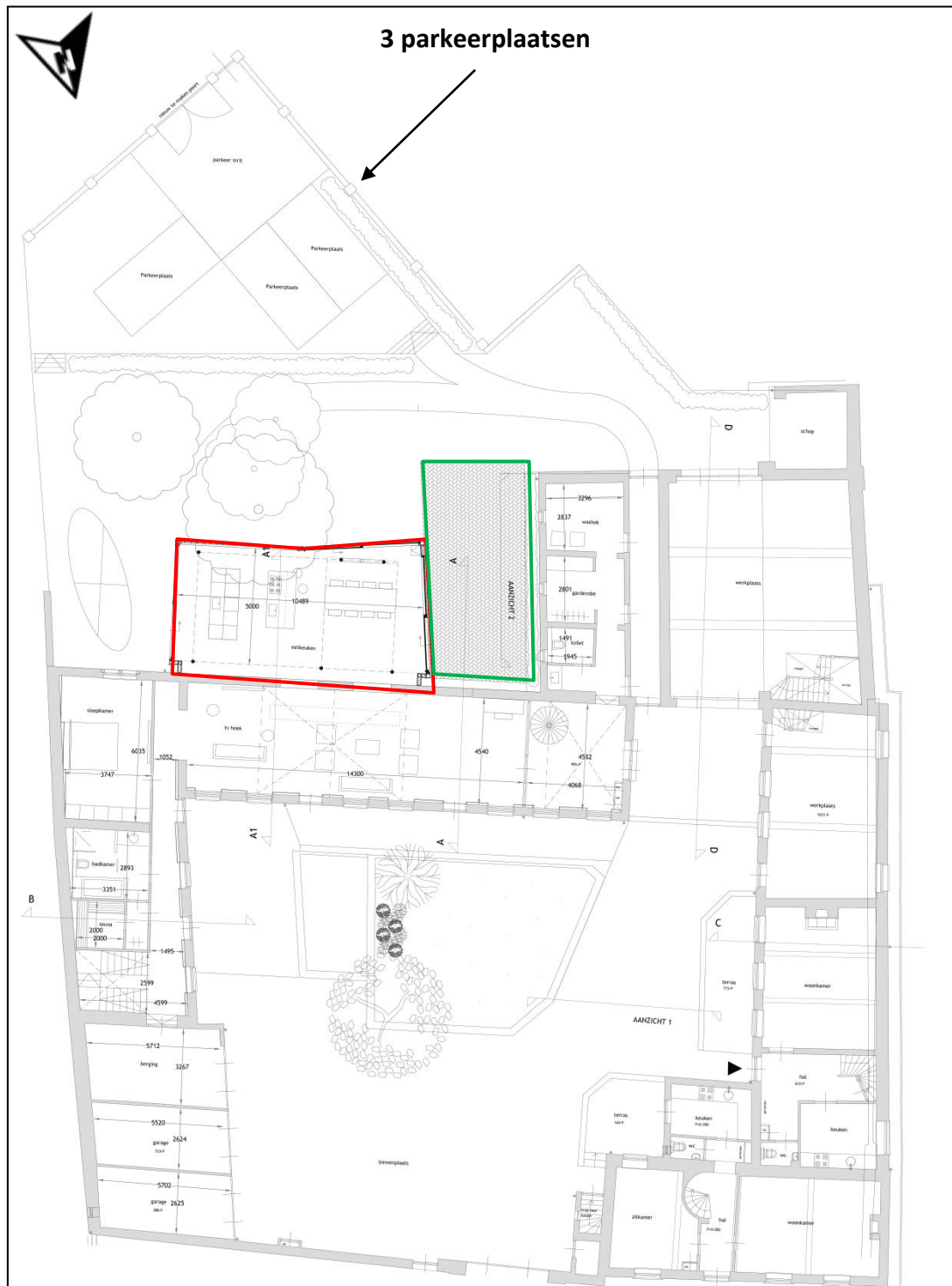
Plattegrond bestaande situatie

Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie in de huidige situatie weergegeven:



Plattegrond nieuwe situatie

Op de onderstaande afbeelding is de begane grond van de projectlocatie in de nieuwe situatie weergegeven:



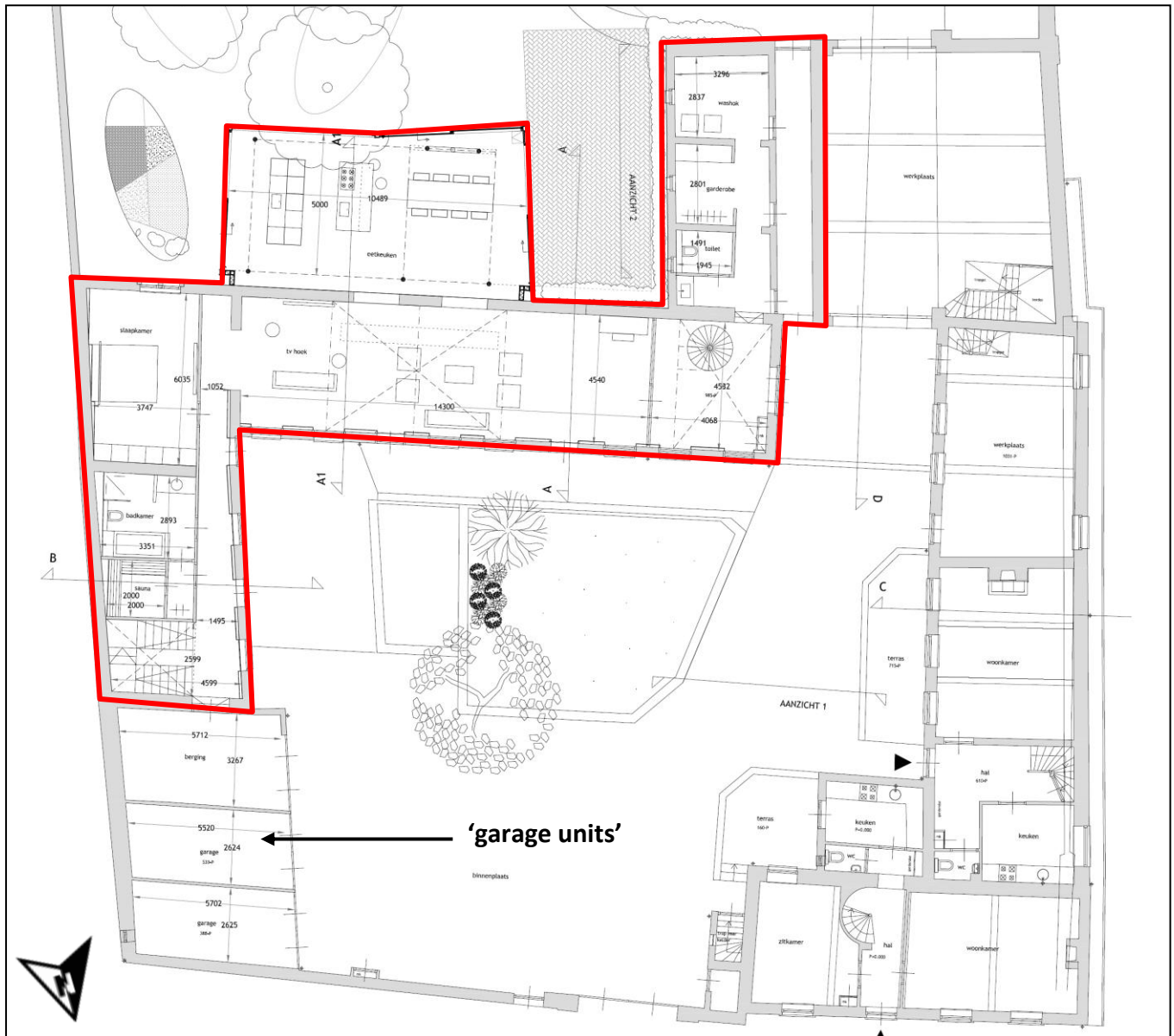
De aanbouw die aan de zuidzijde van de hoeve wordt gerealiseerd heeft een voetprint van 63 m². Daarnaast wordt ten westen van deze nieuwe aanbouw een terrasverharding van 39 m² gerealiseerd. De nieuw te realiseren aanbouw is op de bovenstaande plattegrond middels een rode omlijning aangeduid. De terrasverharding is middels een groene kleur aangeduid.



In het navolgende wordt het (ver)bouwplan aan de hand van enkele afbeeldingen uit het bouwplan beknopt beschreven.

Begane grond

De begane grond van de woning heeft, inclusief de nieuwe aanbouw, een woonoppervlakte van 360 m². Op de onderstaande afbeelding is de betreffende woning met een rode omlijning aangeduid:



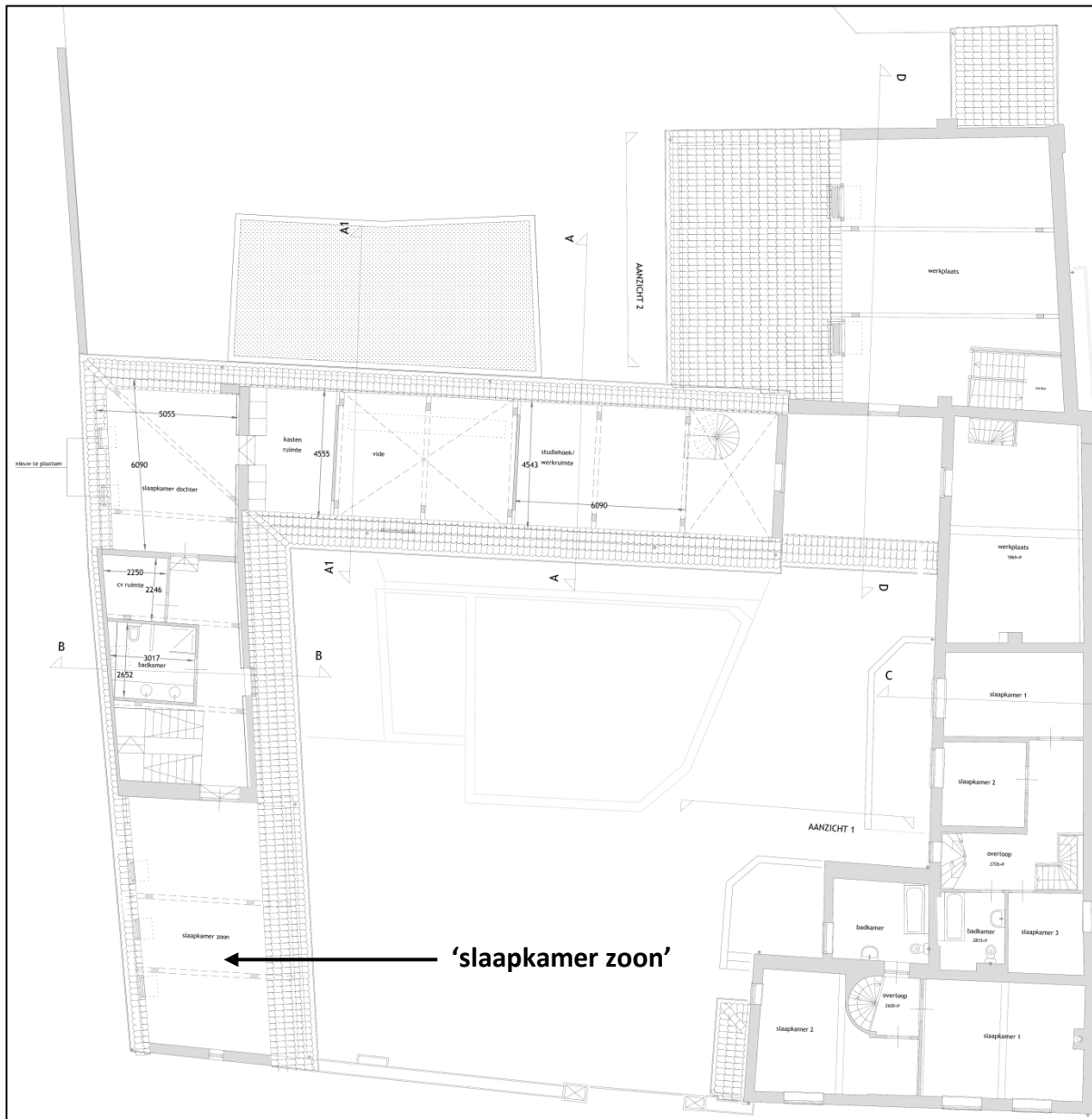
In het oostelijke deel van de begane grond bevindt zich een slaapkamer, een badkamer en een saunaruimte. Daarnaast bevindt zich in het oostelijke deel een trappenhuis, waarmee de eerste verdieping van de woning toegankelijk is. In het centrale deel van de begane grond bevindt zich de woonkamer en de nieuwe aanbouw, waarin een ruime eetkeuken wordt gerealiseerd. In het westelijke deel van de begane grond bevindt zich een washok en een garderoberuimte. Daarnaast bevindt zich in het westelijke deel de entreehal van de woning. Vanuit deze hal is de eerste verdieping van de woning te bereiken via een wenteltrap.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping van de woning worden aan de oostzijde twee slaapkamers en een badkamer gerealiseerd. De slaapkamer aan de straatzijde ('slaapkamer zoon') is gelegen boven de garage units, welke behoren tot de andere woningen in de hoeve. Tevens bevindt zich in het oostelijke deel van de eerste verdieping het trappenhuis. In het centrale deel van de eerste verdieping van de woning bevindt zich een kastenruimte, een vide en een studie-/werkkamer. Aan de westzijde van de eerste verdieping bevindt zich een wenteltrap waarmee de eerste verdieping bereikbaar is vanuit de entreehal van de eerste verdieping.

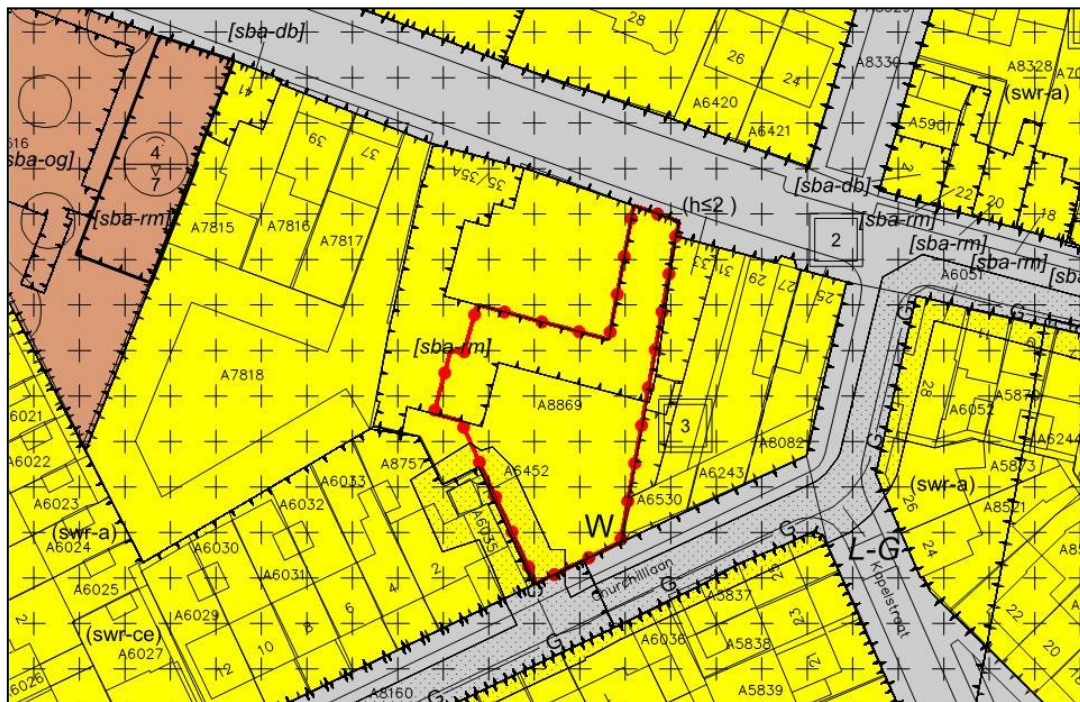
Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de eerste verdieping weergegeven:



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Heer-Scharn'

De projectlocatie is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 20.12.2012). Op de onderstaande uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is de projectlocatie met de kleur rood omlijnd:



Enkelbestemming 'Wonen'

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

- wonen;
- ter plaatse van de aanduiding [sba-rm] tevens voor bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

Alleen de aanduiding [sba-rm] is op de onderhavige projectlocatie van toepassing. De monumentale hoeve waarvan de projectlocatie onderdeel uitmaakt, is aangewezen als Rijksmonument.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is aan de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' toegekend. De voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.



Specifieke vorm van waarde – archeologische zone a

De projectlocatie is gelegen in de 'archeologische zone a'. Deze aanduiding is van toepassing op gebieden die zijn gelegen binnen de eerste stadsmuur en gronden die zijn gelegen binnen 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-gebieden van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relictten. Binnen deze zone is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 0,40 meter.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie heeft thans de bestemming 'Wonen'. Het toevoegen van nieuwe wooneenheden is echter in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Met de realisatie van het onderhavige bouwplan is sprake van de toevoeging van één extra wooneenheid. 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:

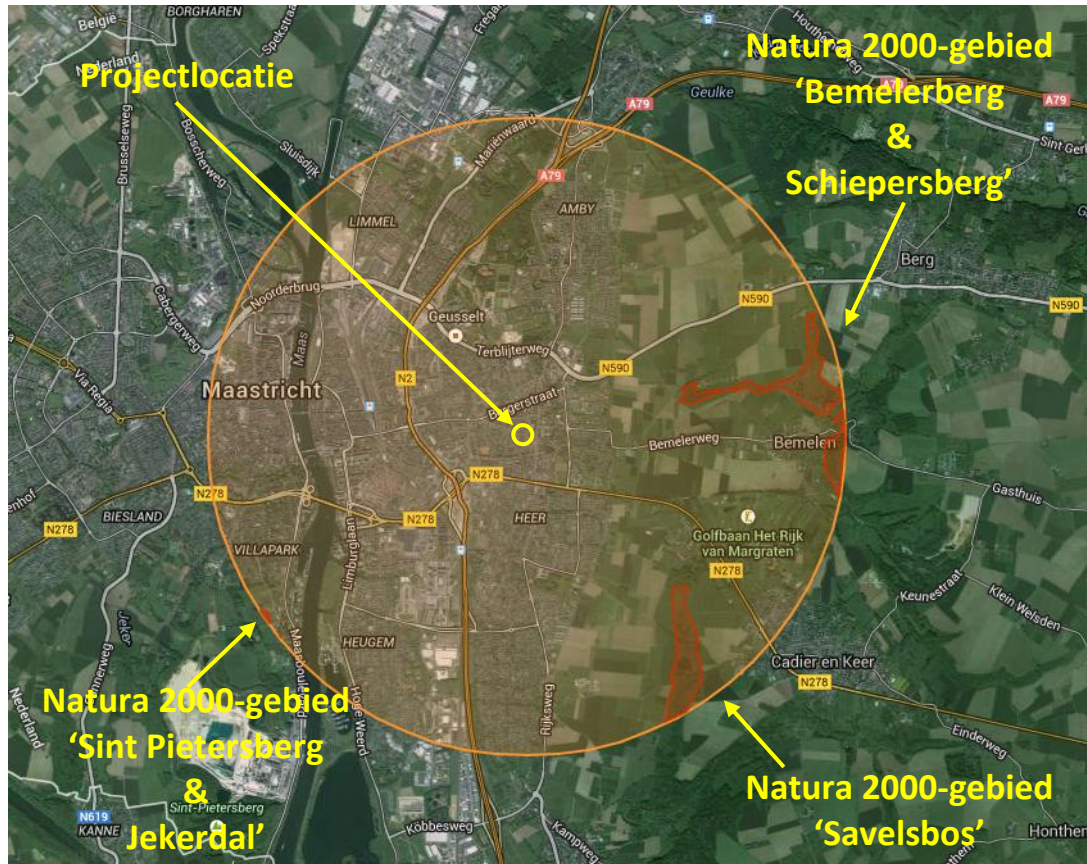
- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

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 drie Natura 2000-gebieden gelegen. Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,6 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' gelegen. Ten zuidoosten van de projectlocatie, op circa 2 kilometer afstand, ligt het Natura 2000-gebied 'Savelsbos'. Ten westen van de projectlocatie ligt het Natura 2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. De afstand tussen de projectlocatie in dit Natura 2000-gebied bedraagt ruim 3 kilometer.



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



Onderhavig plan behelst de realisatie van een nieuwe wooneenheid in een monumentale hoeve. Hiertoe zal een deel van de hoeve in pandig worden verbouwd en wordt een aanbouw gerealiseerd. Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan en de ruime afstand tussen de projectlocatie en de genoemde Natura 2000-gebieden, kan gesteld worden dat het plan geen effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats binnen deze Natura 2000-gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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: Rijkswaagwegen, 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".

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 november 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201302867/1/R4) waarin drie nieuwe woningen buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd. De Afdeling stelt zich op het standpunt dat bij de realisatie van drie woningen geen sprake is van een woningbouwlocatie. Dit om de eenvoudige reden dat de realisatie van drie woningen dermate kleinschalig is, dat een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling geen woningbouwlocatie kan worden genoemd.

Onderhavig plan behelst het realiseren van een nieuwe wooneenheid, deels binnen bestaande bebouwing en deels binnen een nieuw te realiseren aanbouw. Gezien de bovenstaande definitie van stedelijke ontwikkelingen kan het plan niet als zodanig worden aangemerkt. Bovendien is de projectlocatie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het onderhavige 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 zilvergroeene 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	Buitengebied
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	Onderscheid verval. Samengevoegd tot Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P7 Corridor	Stedelijk centrumgebied
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



'Overig bebouwd gebied'

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

De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.



Onderhavig plan betreft het toevoegen van een nieuwe wooneenheid binnen een monumentale hoeve in een bestaand woongebied. De realisatie van deze nieuwe wooneenheid zal deels plaatsvinden door inpassende bouwkundige aanpassingen en deels door de realisatie van een nieuwe aanbouw. Door het realiseren van een nieuwe woning wordt in het betreffende deel van de hoeve leegstand en de daarmee gepaard gaande verpaupering voorkomen.

Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Overig bebouwd gebied' uit het POL2014.

Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013)

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogt te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de bestaande planvoorraad worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de, op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening, vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd.

Onderhavig plan voorziet in toevoeging van één nieuwe woning. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is derhalve niet op het plan van toepassing.

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 zijn met name speerpunt 7 en speerpunt 8 van toepassing:

Speerpunt 7: Behoud en versterking van leefbare buurten

De gemeente moet er voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst.

Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen. Hierbij wordt de bestaande woningbehoefte in achtgenomen met een wachtlijst van twintigduizend woningzoekenden in het lagere huur- en koopsegment. Daarbij is kwaliteit opnieuw het uitgangspunt. Voor een binding op wijkniveau dienen 'pitten' te worden aangewezen. Pitten zijn plaatsen waar sociale en mogelijk economische functies op wijkniveau worden geconcentreerd. Deze 'pitten' liggen bij voorkeur op plaatsen die van oudsher als zodanig functioneren, zoals



bestaande wijkcentra en oude dorpskernen. Door schaalvergroting kunnen niet alle buurtcentra volledig gehandhaafd worden. In ieder geval moeten de 'pitten' op een veilige loop- en fietsafstand binnen de wijk liggen. De stad is gegroeid in wisselwerking met het omringend landschap. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn sporen van het landschap terug te vinden en in het landschap de relictten van de eeuwenoude vestingwerken.

Mede door de ligging aan de rivier en het smalle Maasdal kan het omringende landschap op tal van plaatsen tot diep in de stad doordringen en is het bijna overal voelbaar aanwezig. De groenstructuur van lanen, parken en vestingwerken is nauw verweven met het recreatieve netwerk van pleinen en straatjes in de oude binnenstad en vormt een wezenlijk onderdeel van de historisch gegroeide ruimtelijke en sociale structuur.

Speerpunt 8: Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen, én deze functies elkaar bovendien niet hinderen, én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Ook moet in dit verband gedacht worden aan ruimtelijke variatie in vorm, kleur, textuur en afmetingen, harmonie en contrast, drukte en stilte, geluid en geur. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin.

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 Maastrichtenaars 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 met de realisatie van het plan een toekomstbestendige functie wordt gegeven aan een deel van een monumentale hoeve, dat thans leeg staat. Door het realiseren van een woning in de leegstaande stallen wordt voorkomen dat in een deel van een cultuurhistorisch belangrijke hoeve, die is aangewezen als Rijksmonument, verval en verpaupering optreedt door langdurige leegstand.

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 stedelijkheid en voldoende dynamiek. Een brede economische structuur en een vitale innovatieve 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 voorliggend plan draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefklimaat. Met de realisatie van onderhavig plan wordt een unieke woning op een unieke locatie toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Maastricht. 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 het onderhavige plan draagt bij aan de doelstelling om middels herstructurering te komen tot een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woongebied. Onderhavig plan behelst immers het realiseren van een woning in een bestaand pand. Daarnaast wordt met de realisatie van het plan voorkomen dat een deel van een cultuurhistorisch waardevol complex komt te vervallen. Deze cultuurhistorische elementen vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van Maastricht.

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van het voorliggende plan aansluit bij de uitgangspunten welke in de Structuurvisie Maastricht 2030 zijn verwoord.

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.

Door de realisatie van onderhavig plan neemt ter plaatse het aantal woningen toe met één woning. De projectlocatie is gelegen in zone B (schil/overloopgebied). In dit gebied geldt voor een woning met een netto oppervlakte van meer dan 90 m² een parkeernorm van 1,6 (afgerond 2) parkeerplaatsen.

Op het betreffende perceel is voldoende ruimte aanwezig om de parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er worden zelfs drie parkeerplaatsen gerealiseerd, in plaats van twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht.



Nota Bodembeheer (2012)

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

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

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:

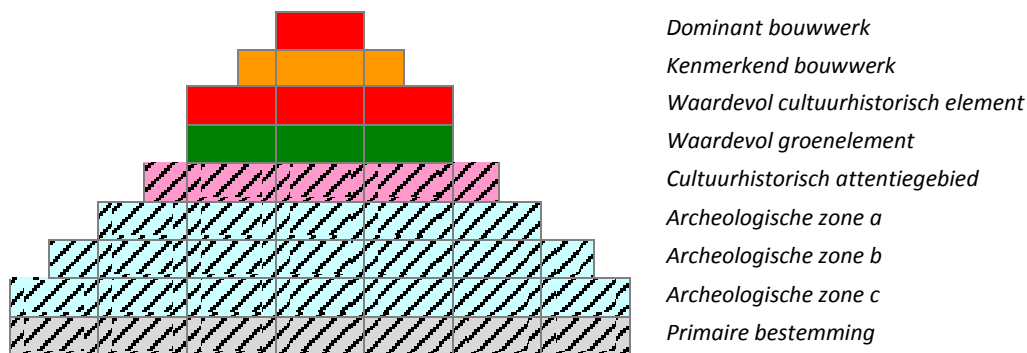
- gebiedsgericht werken: er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere 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 verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' is de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduiding 'archeologische zone a'. 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.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect luchtkwaliteit is verwoord in hoofdstuk 2.5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 bouwaanvraag 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 ruimtereguleerder 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.

De wijze waarop in het voorliggende plan met het aspect water wordt omgegaan is verwoord in hoofdstuk 2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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.



Vooronderzoek bodem

Door Geonius Milieu B.V. is een vooronderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Aanleiding voor het vooronderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem vormt de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het pand en het realiseren van een nieuwe woning.

In het navolgende worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek kort beschreven.

Vooronderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem ter plaatse van de locatie Wethouder van Caldenborghlaan 35, 35a en 35b te Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA14062.R01, d.d. 04.12.2014

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is ten tijde van het asbestonderzoek gebleken dat in de proefgaten geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. Uit deze resultaten blijkt dat de hypothese 'onverdacht' aangenomen kan worden.

Gezien de resultaten van het onderzoek is voldaan aan de onderzoeksinspanning die wordt geëist door de gemeente Maastricht. Hierbij kan worden aangenomen dat het terrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik/de beoogde functie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Verkennd onderzoek bodem

Als aanvulling op het vooronderzoek is door Geonius Milieu B.V. tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aangezien de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van leidingen in de bodem zijn voorzien en gebleken is dat binnen het onderzoeksgebied in het verleden verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden, dient een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem te worden uitgevoerd.

In het navolgende worden de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kort beschreven.

Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Wethouder van Caldenborghlaan 35 te Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA150176.R01 (versie 1.0), d.d. 08.06.2015

Conclusies

De onderzochte geroerde bodem is niet verontreinigd met de onderzochte componenten en voldoet indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000. De puinhoudende funderingslaag is indicatief licht verontreinigd met zware metalen en PAK en voldoet indicatief aan de eisen voor een toepasbare niet vormgegeven bouwstof.

De onderzochte bodem en het puinhoudende funderingsmateriaal bevatten geen asbest.

De onderzochte bodem voldoet aan de toekomstige functie 'wonen'. Eventueel vrijkomende grond, dan wel bouwstof komt in aanmerking voor hergebruik op het perceel. Indien grond wordt afgevoerd van de locatie, wordt geadviseerd om een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



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, wegverkeerlawaai 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'.

Akoestisch onderzoek, toevoegen woning aan de Wet. van Caldenborghlaan 35B, Maastricht, Big Bear B.V., rapportnummer 20150202, d.d. 04.02.2015

In opdracht van de initiatiefnemers van het voorliggende plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van een aan het adres Wethouder van Caldenborghlaan 35B, in Maastricht toe te voegen woning. Het gebouw betreft een carréboerderij, tevens bekend als 'Hoeve de Kakert', kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 8869.

Conclusies

Bij één geluidsgevoelige functie, de 'slaapkamer zoon', wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden vanwege de geluidbelasting door het verkeer op de Wethouder van Caldenborghlaan. Twee gevels hiervan kunnen worden uitgevoerd als 'dove gevels', waardoor toetsing van de geluidbelasting niet aan de orde is. Voor de gevel 'schuin dak-oost', vanwege het waarneempunt 19 dient in principe een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Deze waarneempunten zijn aangeduid op de tekening die als bijlage 2 is opgenomen bij het onderzoeksrapport van Big Bear B.V.

De geluidbelasting vanwege de Burgemeester Cortenstraat is indicatief berekend (worst case benadering); deze waarden zijn allen veel lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

Het rapport van Big Bear B.V. is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (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 één kilometer. De projectlocatie ligt hiermee binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

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 binnen het invloedsgebied van de A2. De afstand tussen de projectlocatie en de A2 bedraagt circa 780 meter. De projectlocatie ligt daarmee buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Gezien de ligging van de projectlocatie binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Gemeentelijke wegen

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 400 meter, ligt de Rijksweg N278. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit vervoer van gevaarlijke stoffen is echter



dusdanig beperkt, dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het groepsrisico is lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen ten zuidwesten van de projectlocatie, op een afstand van circa één kilometer. 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 1.850 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

In het kader van de planvorming Wethouder van Caldenborghlaan 35 dient het groepsrisico verantwoord te worden conform de Beleidsvisie externe veiligheid op niveau 3.

Verantwoording niveau 3 conform Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht:

Inleiding

Het plangebied, Wethouder van Caldenborghlaan 35, bevindt zich op de volgende afstanden van de risicobronnen (weg, rijksweg en spoor):

- transportassen spoor, Akersteenweg, Vijverdalseweg en A2 op meer dan 400 meter afstand;
- transportas Maas op meer dan 90 meter afstand;
- hogedruk gasleiding buiten het invloedsgebied.

Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of een BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling en groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze



afstand toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het GR. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxisch gas. Belangrijk is wel dat eventuele luchtbehandelingsinstallaties met een druk op de knop uit te schakelen zijn.

Daarnaast dient in het geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

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 betekenende 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 betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m³. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). 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 NO₂. 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 PM₁₀ 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 (NO₂), 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 NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. 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 NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

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 woning in een gedeelte van een bestaande hoeve dat voorheen als stal werd gebruikt. Hiertoe wordt aan de zuidzijde van het pand een aanbouw gerealiseerd en wordt het betreffende deel van de hoeve inpandig verbouwd. Hiermee worden geen gevoelige functies toegevoegd. Bovendien is de projectlocatie niet gelegen binnen 300 meter 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de



grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige plan kan niet worden toegewezen aan één van de beschreven categorieën uit de regeling.

Gesteld kan echter worden dat met de toevoeging van één woning slechts sprake zal zijn van een zeer lichte verkeersaantrekkende werking. Bovendien is de beoogde woning gelegen in een bestaande woonomgeving.

In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW wordt het pand waarin het onderhavige bouwplan wordt gerealiseerd ingedeeld in de categorie 'koop, tussen/hoek'. Voor een dergelijke woning in een 'sterk stedelijk gebied', gebiedstype 'rest bebouwde kom' geldt een verkeersaantrekkende werking van 2,2 (afgerond 3) verkeersbewegingen per dag.

De onderstaande afbeelding geeft het rekenresultaat weer wanneer deze gegeven worden ingevoegd in de NIBM-tool:

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)		3
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende 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 tot het realiseren van één nieuwe woning hiertegen wordt afgezet, kan worden geconcludeerd dat onderhavige plan nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 waterspecten 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 projectafwijakingsbesluiten (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 uitlopende 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 uitloegbare 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.

Projectlocatie

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een woning in een bestaand pand. Tevens wordt bij dit pand een aanbouw gerealiseerd met een oppervlakte van 63 m². Daarnaast wordt een



terrasverharding gerealiseerd met een oppervlakte van 39 m² en worden aan de zuidzijde van het perceel drie parkeerplaatsen aangelegd. Het totale aantal vierkante meters aan nieuw verhard oppervlak komt hiermee op 175 m². Hiermee valt het plan ruim onder de ondergrens van 2.000 m² voor het uitvoeren van een watertoets. De realisatie van het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

De wijze waarop het pand na de inpassende 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 'Heer-Scharn' is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone a'. Deze aanduiding wordt opgenomen vanwege de mogelijke aanwezigheid van een historisch relict van vóór 1830. Dit historisch relict betreft de monumentale hoeve, waarvan de beoogde woning onderdeel uitmaakt. Binnen de 'archeologische zone a' is normaliter het uitvoeren van preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 40 centimeter.

Vanwege de kleinschaligheid van het voorliggende initiatief is advies ingewonnen bij de gemeentelijke archeoloog van de gemeente Maastricht. Het advies is in het navolgende beschreven.

Advies gemeente Maastricht

Gezien de omvang van de geplande verstoring (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het 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

Onderhavig plan behelst een inpassende verbouwing en de realisatie van een aanbouw met een beperkte omvang. De projectlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Maastricht en is niet gelegen in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden. De locatie vormt dan ook geen geschikt leefgebied voor beschermde plant- en diersoorten. Een ecologisch onderzoek is derhalve weinig zinvol.

Wel zijn op de projectlocatie enkele bomen aanwezig. Derhalve is door bureau Pius Floris Boomverzorging een visuele boomveiligheidscontrole uitgevoerd. In het navolgende worden de belangrijkste bevindingen voortvloeiend uit deze controle beschreven.

Wethouder van Caldenborghlaan 35 te Maastricht – visuele boomveiligheidscontrole 11 bomen, Pius Floris Boomverzorging, rapportnummer TB/14/15686, d.d. 12.12.2014

Inleiding

op 5 december 2014 is een visuele boomveiligheidscontrole uitgevoerd bij 11 bomen bij de hoeve aan de Wethouder van Caldenborghlaan 35 te Maastricht. Eén boom staat in de cour van de hoeve en de overige tien bomen staan in de achter de bijgebouwen liggende verwilderde tuin. De oudste bomen zijn circa 40 jaar oud. Op de plattegrond (zie bijlagen onderzoeksrapport) is de positie van de bomen ingetekend. Het voornemen is om de bijgebouwen om te vormen tot een woning en de tuin opnieuw vorm te geven. Het uitgangspunt hierbij is om de gezonde bomen met een goede levensverwachting te handhaven en in te passen. De kwaliteit, stabiliteit en levensverwachting van de bomen is bepaald in het onderzoek.

Conclusie

De gewone essen met boomnummer 1 en 6 zijn aangetast door de essensterfte (*Chalara fraxinea*). Deze schimmel tast twijgen aan waardoor deze afsterven. Uiteindelijk sterft de gehele boom af. De levensverwachting van deze bomen is matig tot slecht.

Boomnummer 2,3 en 8 staan zeer dicht tegen een gevel of muur. Hierdoor kan op termijn als gevolg van diktegroei schade aan de gevel/muur of het dak kunnen ontstaan. Met name bij gewone es met boomnummer 2 en de tamme kastanje met boomnummer 8. De levensverwachting van deze bomen is matig.

De kers met boomnummer 5 ontspringt op circa 1 meter hoogte in 3 verkleefd aangehechte stammen. Reactieweefsel op de stam onder de aanhechting geeft aan dat de kroonstabiliteit verminderd. De boom heeft een eenzijdig ontwikkelde kroon als gevolg van concurrentie met boom 6. De levensverwachting van de boom is matig.

De kerspruim met boomnummer 7 is ernstig aangetast door de pruimenvoorzwam (*Phellinus tuberculosus*) waardoor takbreuk is ontstaan. Het regeneratievermogen van kerspruim is hoog, de



soort verspreid zich door middel van wortelopslag en zaad. De levensverwachting van de boom in zijn huidige vorm is matig.

De Servische spar met boomnummer 9 groeit onderstandig. Als gevolg van lichtgebrek is een groot deel van de kroon afgestorven. Enkel de top is nog groen. De esthetische waarde (waarvoor deze soort wordt aangeplant) is nihil.

De gewone acacia's met boomnummer 10 en 11 zijn als zaailing ontstaan. De tweestammige bomen zijn gedeeltelijk gekandelaberd. De groeiwijze is dusdanig dat de bomen moeilijk als hoogstamboom gevormd kunnen worden.

In het kader van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat geen van de aanwezige bomen duurzaam in het plan ingepast kan worden. De meeste bomen zijn gezien de standplaats en groeiwijze als zaailing ontstaan.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt de aanwezige bomen niet in het plan in te passen en vóór aanvang van de werkzaamheden te rooien. Daarnaast wordt geadviseerd de boom op de cour te vervangen door een veredelde walnoot (*Juglans regia* 'Broadview' of 'Buccaneer'). Tot slot wordt geadviseerd de in de tuin een kers (*Prunus avium* 'Plena') en kornoelje (*Cornus mas*) aan te planten, eventueel aangevuld met oude klein blijvende fruitrassen als mispel (*Mespilus germanica*), kweekpeer (*Cydonia oblonga*) en hazelnoot (*Corylus avellana*). Hier kunnen ook enkele oude reeds aanwezige hazelnoten ingepast worden.

Het rapport van Pius Floris Boomverzorging is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.9 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het plan betreft geen toevoeging van een geurhindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het plan betreft geen toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het plan betreft geen toevoeging van trillingsgevoelige bestemmingen. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

De realisatie van onderhavig plan zal geen nadelige ruimtelijke effecten op de omgeving bewerkstelligen. Het plan bestaat gedeeltelijk uit in pandige bouwkundige aanpassingen die extern niet zichtbaar zijn. Daarnaast wordt een aanbouw en een terrasverharding gerealiseerd en worden op het achtererf drie parkeerplaatsen aangelegd. Deze ontwikkelingen vinden plaats op gronden die reeds voor de woonfunctie worden gebruikt en bovendien afgeschermd zijn van andere percelen en niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde.

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkelingen geen nadelige ruimtelijke effecten opleveren voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar worden 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.

Het ontwerp-besluit heeft met ingang van 18 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit. Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit.

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

Door de initiatiefnemer van voorliggend plan is onlangs een gedeelte van de monumentale hoeve aan Wethouder van Caldenborghlaan 35 in Maastricht aangekocht. De totale hoeve bestaat thans uit twee wooneenheden, waarvan één aan de straatzijde Wethouder van Caldenborghlaan is gelegen. De tweede wooneenheid is via de cour te bereiken. Aan de zuidzijde van de hoeve is thans een stal gelegen, die momenteel leeg staat. Het voornemen is om in deze voormalige stal een woonhuis te realiseren. Hiertoe wordt de voormalige stal inpandig verbouwd en wordt aan de zuidzijde (tuinzijde) van de voormalige stal een aanbouw gerealiseerd.

De hoeve heeft thans een woonbestemming. Het toevoegen van een nieuwe wooneenheid is echter binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken is door de initiatiefnemer op 23 april 2014 een principeverzoek ingediend bij het College van B&W van de gemeente Maastricht. Het College heeft aangegeven onder voorwaarden principemedewerking aan het plan te verlenen.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn', 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 Wethouder van Caldenborghlaan 35 te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

