



## **Smissenhaag 80, 6228HH MAASTRICHT (43334)**



Hoekwoning





## Beschrijving

Halfvrijstaand woonhuis (eindwoning), gebouwd als 3-laags met zadeldak, berging, voor- en achtertuin en ondergrond.

NB. Op basis van visuele inspectie aan de buitenzijde van het getaxeerde object en de indeling van 3 reeds verkochte identieke objecten zijn deze indelingen het uitgangspunt van deze taxatie.

### Parterre:

Entree/hal, meterkast, verdiepingstrap; toiletruimte; doorzonwoonkamer; open keuken met tuindeur. Vanuit keuken toegang tot geheel ommuurde tuin (O-ligging) met berging en achteringang.

### 1e Verdieping:

Overloop; 3 slaapkamers; badkamer.

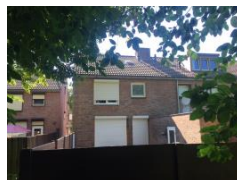
### 2e Verdieping:

Vaste trap naar bergzolder alwaar cv-ketel.

De foto's dateren van juli 2018.

## Veilinginfo

|                |                                                                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Onderhands verkocht                                                                                                                                                                      |
| Veiling        | Zuid donderdag 25 oktober 2018                                                                                                                                                           |
| Inzet          | donderdag 25 oktober 2018 vanaf 13:30                                                                                                                                                    |
| Afslag         | donderdag 25 oktober 2018 vanaf 13:30                                                                                                                                                    |
| Veilinglocatie | Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende<br>Valkenswaardseweg 44<br>5595 XB Leende                                                                                                   |
| Kantoor        | Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen<br>Akerstraat 138<br>6417 BR HEERLEN<br>T: 045 560 98 70<br>F: 045 571 15 50<br>E: <a href="mailto:info@zuydnotarissen.nl">info@zuydnotarissen.nl</a> |





CMS Derks Star Busmann  
Parnassusweg 737  
1077 DG AMSTERDAM  
T: 020 301 63 01  
F: 020 301 63 33  
E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com

Behandelaar Chantal Smeets

## Objectinfo

|                         |                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Hoekwoning                                                                                                                                                                                              |
| Bouwjaar                | 1981                                                                                                                                                                                                    |
| Woonoppervlakte         | 90 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
| Woninginhoud            | 360 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                      |
| Perceeloppervlakte      | 144 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
| Bezichtiging            | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.                                                                                                            |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                                                                                                                            |
| Gebruik                 | Onbekend                                                                                                                                                                                                |
| Kadastrale omschrijving | Gemeente Maastricht, sectie P nummer 6786, groot 1.44 are alsmede het 1/15 de onverdeeld aandeel in het mandelig voetpad, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P nummer 6565, groot 2.25 are . |

## Financieel

|                          |                                                                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten                   | OZBE, € 223,52 jaarlijks<br>Water, € 43,82 jaarlijks<br>Riool, € 137,58 jaarlijks                                                       |
| Inzetpremie              | 1% voor rekening van verkoper                                                                                                           |
| Indicatie kosten veiling | € 5.335,00 (per 18-09-2018 om 09:45 uur)<br>excl. overdr. bel. en ontruimingskosten (geschat €1.500,-)<br>(per 18-09-2018 om 09:45 uur) |

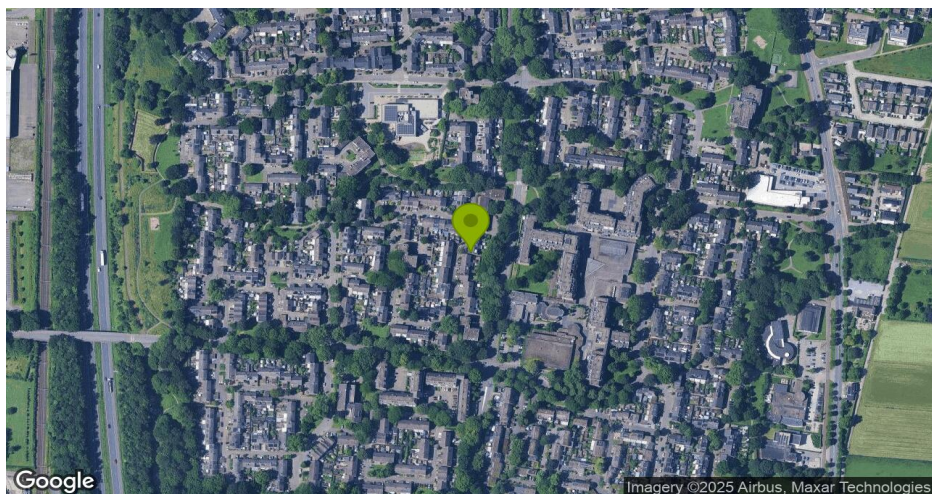
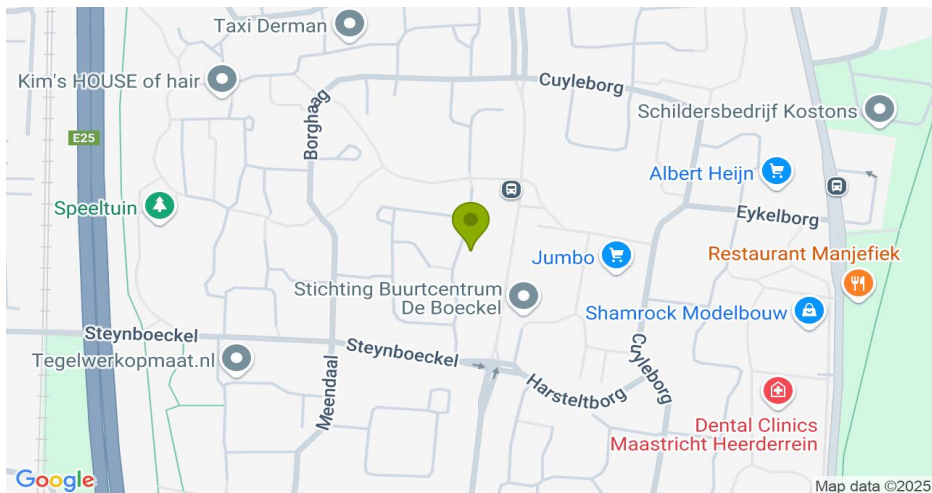
## Bijzonderheden

Blijkens het BRP staan de eigenaren op het adres ingeschreven. Zekerheidshalve is door de executant het huurbeding ingeroepen. De zitting bij de voorzieningenrechter is pas op 6 november a.s. Een uitspraak/beschikking volgt dus pas na de veiling.

Ongeacht de uitspraak van de voorzieningenrechter, kan de executant tot gunning overgaan. U accepteert het pand dan al dan niet met voortzetting van een eventuele huurovereenkomst.

Dit pand is ook gepubliceerd op veilingnotaris.







## Kadastrale kaart

43334-kadastralekaart6228Smissh Haag.pdf



Pagina 8 van 55  
Datum: 06-06-2025 09:15

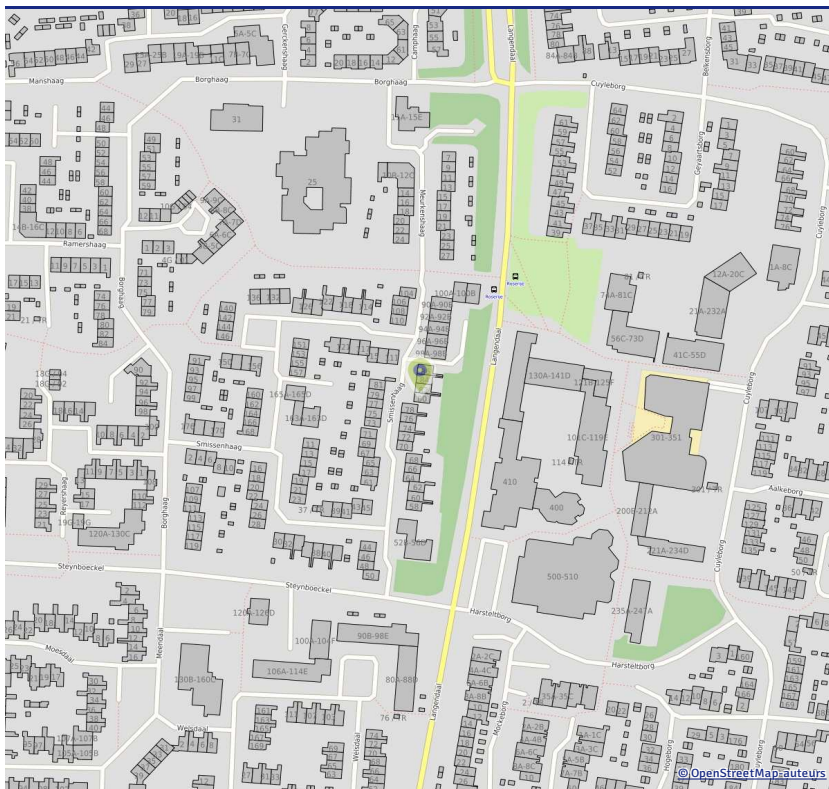


## Bijlage

43334\_bestemmingsrapport Smissenhaag 80 Maastricht.pdf



## Bestemmingsrapport



**Kenmerk**  
**Datum**

Smisshaag 80, 6228HH Maastricht, 61800569  
03-07-2018

### Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Bestemmingsrapport

Kenmerk Smissenhaag 80, 6228HH Maastricht, 61800569  
Datum 03-07-2018



## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Identificatie gebouw     | 93510000035785      |
| Type                     | Pand                |
| Oppervlakte grondvlak    | 58,6 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                 | 1981                |
| Aantal verblijfsobjecten | 1                   |
| Aantal gebruiksdoelen    | 1                   |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 935010000068231            |
| Status                                | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel                          | woonfunctie                |
| Oppervlakte                           | 125,00 m <sup>2</sup>      |
| Adres                                 | Smissenhaag 80             |
| Postcode                              | 6228HH                     |
| Plaats                                | Maastricht                 |

### Bestemmingsplan

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Naam plan         | Facetbestemmingsplan Parkeren |
| Type plan:        | bestemmingsplan               |
| Planstatus        | vastgesteld                   |
| Overheid          | gemeente Maastricht           |
| IMRO-idn          | NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01  |
| Datum vastgesteld | 29-05-2018                    |
| Enkelbestemming   |                               |
| Dubbelbestemming  | niet van toepassing           |
| Bouwaanduiding    | niet van toepassing           |

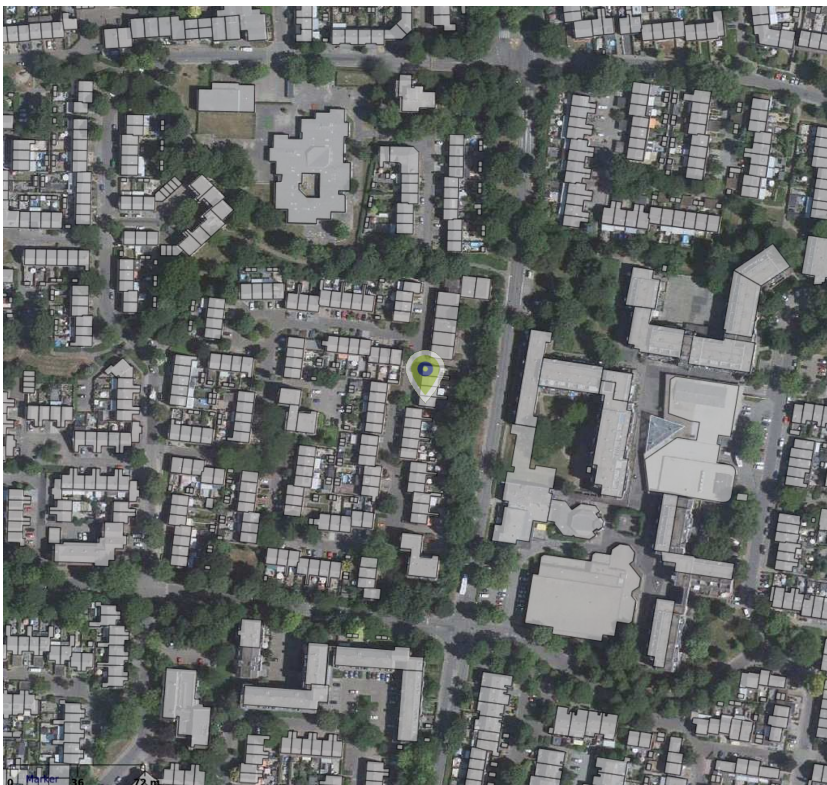


## Bestemmingsrapport

Kenmerk Smissenhaag 80, 6228HH Maastricht, 61800569  
Datum 03-07-2018



## Visualisatie





## Bestemmingsrapport

Kenmerk Smissenhaag 80, 6228HH Maastricht, 61800569  
Datum 03-07-2018



## Legenda

### Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

### Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

### Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

### Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

### Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

### Functieaanduiding

- Functieaanduiding

### Bouwwvlak

- Bouwwvlak

### Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

### Maatvoering

- Maatvoering

### Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie



Gemeente Maastricht

Raadsvergadering: 29 mei 2018

Agendapunt: 17

Volgno. 57-2018

Besluit: raadsvoorstel wordt unaniem  
aangenomen.

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering      | 29 mei 2018                                                                |
| Volgnummer            | 57-2018                                                                    |
| Onderwerp             | Vaststelling facetbestemmingsplan en facetbeheersverordening<br>'Parkeren' |
| Programmanummer       | 10 Stadsontwikkeling                                                       |
| Registratienummer     | 2018-14740                                                                 |
| Collegevergadering    | 15-05-2018                                                                 |
| Portefeuillehouder    | Wethouder Krabbendam                                                       |
| Organisatieonderdeel  | BO Ruimte                                                                  |
|                       | PGM Tullemans                                                              |
| Behandelend ambtenaar | Telefoonnummer: 043-350 4861<br>paul.tullemans2@maastricht.nl              |
|                       | Bijlage 1 Raadsbesluit                                                     |
|                       | Bijlage 2 Ontwerp facetbestemmingsplan Parkeren                            |
| Bijlagen              | Bijlage 3 Ingekomen zienswijze facetbestemmingsplan                        |
|                       | Bijlage 4 Zienswijzenrapport facet bp 'Parkeren'                           |
|                       | Bijlage 5 Facet beheersverordening 'Parkeren'                              |

Raadsvoorstel

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het facetbestemmingsplan 'Parkeren' en de facetbeheersverordening 'Parkeren' ter vaststelling voor aan de raad. De facetplannen zijn inhoudelijk identiek. Van 23 februari tot 6 april lag het ontwerp facetbestemmingsplan ter inzage. Er is één zienswijze ingediend die geen aanleiding geeft het plan te wijzigen. Op dit moment is de verwijzing naar de parkeermormen niet overal op dezelfde manier geregeld of ontbreekt, waardoor de parkeerbepalingen uit de bouwverordening gelden. Vanaf 1 juli 2018 vervallen de bepalingen uit de bouwverordening van rechtswege en moet elk bestemmingsplan en beheersverordening een parkeerregeling bevatten om zo het realiseren van voldoende parkeergelegenheid te (blijven) borgen. Met deze facetplannen worden alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente in één keer herzien voor het onderwerp parkeren. De facetplannen bevatten een uniforme parkeerregeling in de vorm van een dynamische verwijzing: een verwijzing naar in de



toekomst mogelijk wijzigend beleid. Er worden geen nieuwe parkeernormen vastgesteld, maar verwezen naar het geldend parkeer(normen)beleid.

#### Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het Zienswijzenrapport facetbestemmingsplan 'Parkeren';
2. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' (NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Te bepalen dat voor dit facetbestemmingsplan het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel en het zienswijzenrapport integraal deel uitmaakt van het besluit;
5. De facetbeheersverordening 'Parkeren' (NL.IMRO.0935.bvParkeren-vg01) vast te stellen;
6. Te bepalen dat voor deze facetbeheersverordening het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bvParkeren-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt.
7. Te bepalen dat de facetbeheersverordening de dag na publicatie in werking treedt.

#### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Sinds november 2014 dienen (nieuwe) bestemmingsplannen en beheersverordeningen een parkeerregeling te bevatten. Veel ruimtelijke plannen van de gemeente Maastricht zijn herzien in de jaren 2012-2013 waardoor voor deze plannen nog het oude regime, de parkeerbepalingen uit de bouwverordening. Echter, bij wet is bepaald dat deze bepalingen met ingang van 1 juli 2018 komen te vervallen. Vanaf deze datum moet elk ruimtelijk plan een parkeerregeling bevatten wil er een toetsingskader zijn waarmee het realiseren van voldoende parkeergelegenheid wordt geborgd. In de huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Maastricht is de verwijzing naar de parkeernormen niet gelijkvormig geregeld of ontbreekt een dergelijke verwijzing. De facetplannen voorzien in een uniforme parkeerregeling in de vorm van een zogenoemde dynamische verwijzing: een verwijzing naar in de toekomst mogelijk wijzigend beleid. Een dergelijke verwijzing is door de Raad van State meermaals getoetst en geaccepteerd mits voldoende duidelijk is naar welke beleidsregels wordt verwezen.

In de facetplannen worden geen nieuwe parkeernormen vastgesteld maar wordt expliciet verwezen naar het geldend parkeer(normen)beleid "Parkeernormen Maastricht 2017". Indien het





parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is er sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan het gewijzigd parkeer(normen)beleid wordt voldaan. Hiermee is sprake van een toekomstbestendige regeling voor de gemeente Maastricht.

#### Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Het ontwerp facetbestemmingsplan 'Parkeren' heeft met ingang van 23 februari gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling, een zienswijze naar voren te brengen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar bijlage B2. De inkomen zienswijze is ontvankelijk maar geeft geen aanleiding om het facetbestemmingsplan aan te passen. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar bijlage B3.

#### Facetbeheersverordening 'Parkeren'

De gemeente Maastricht heeft voor haar grondgebied hoofdzakelijk bestemmingsplannen vastgesteld maar beschikt ook over vijf beheersverordeningen. De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een andere wettelijke grondslag en doorloopt daarom een andere (kortere) procedure: geen ontwerpplan ter inzage maar rechtstreekse vaststelling door de gemeenteraad. Om een uniforme, gemeentebrede parkeerregeling te creëren worden zowel het facetbestemmingsplan 'Parkeren' en de facetbeheersverordening 'Parkeren' gelijktijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De facetplannen zijn inhoudelijk identiek.

## **2. Gewenste situatie.**

Het creëren van een uniforme, gemeentebrede en toekomstbestendige parkeerregeling middels het vaststellen van het facetbestemmingsplan 'Parkeren' en de facetbeheersverordening 'Parkeren'.

## **3. Argumenten.**

1. De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen en beheersverordeningen vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 lid 1 Bro wordt bij het besluit tot vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt.



**3. Alternatieven.**

Niet van toepassing

**4. Financiën.**

Facetbestemmingsplan

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het wettelijk verplicht kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

Facetbeheersverordening

Het wettelijk verplicht kostenverhaal is voor beheersverordeningen niet aan de orde. Dit heeft zijn oorsprong in het feit dat met een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt.

**5. Vervolg.**

Facetbestemmingsplan

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het facetbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Facetbeheersverordening

De vaststelling van een beheersverordening betreft een besluit die algemeen verbindende voorschriften inhoudt. Om in werking te treden moet de verordening op grond van artikel 139 Gemeentewet worden bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad. Tevens wordt de beheersverordening beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.



**6. Participatie**

Niet van toepassing

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



Gemeente Maastricht

Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.15-05-2018., organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2018-14740

gelet op het bepaalde in de wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het Zienswijzenrapport facetbestemmingsplan 'Parkeren';
2. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' (NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Te bepalen dat voor dit facetbestemmingsplan het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel en het zienswijzenrapport integraal deel uitmaakt van het besluit;
5. De facetbeheersverordening 'Parkeren' (NL.IMRO.0935.bvParkeren-vg01) vast te stellen;
6. Te bepalen dat voor deze facetbeheersverordening het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bvParkeren-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt.
7. Te bepalen dat de facetbeheersverordening de dag na publicatie in werking treedt.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 29 mei 2018.  
de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

## Regels

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Type plan:          | bestemmingsplan               |
| Naam van het plan:  | Facetbestemmingsplan Parkeren |
| Status:             | vastgesteld                   |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01  |

### 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:  
het Facetbestemmingsplan Parkeren, met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpParkeren-vg01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:  
de geografisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 2 Algemene regels

#### Artikel 2 Van toepassing verklaring

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op alle geldende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht, waarvan de gronden zijn aangeduid op de verbeelding bij dit plan. Eerdere (vigerende) bepalingen met betrekking tot parkeren komen te vervallen voorzover deze in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### Artikel 3 Parkeerregels

##### 3.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

##### 3.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

#### Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### 3 Overgangs- en slotregels

#### Artikel 5 Overgangsrecht

##### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het Facetbestemmingsplan Parkeren.

**Zienswijzenrapport**  
**Ontwerp facetbestemmingsplan Parkeren**

9 april 2018

Inhoud

Inleiding.....

Ontvankelijkheid van de reclamanten .....

Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen.....

Eindconclusie van de Reacties.....

3

4

5

6





**Inleiding**

Het facetbestemmingsplan ‘Parkeren’ heeft als ontwerp met ingang van 23 februari 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken.

In het kader van deze ter inzage legging zijn de navolgende zienswijzen ingediend.

| Reclamantnr. | Registratienummer | Datum zienswijze: | Ingekomen op:    |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 1            | 2018.06427        | 27 februari 2018  | 27 februari 2018 |

## **Ontvankelijkheid van de reclamanten**

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Parkeren' heeft met ingang van 23 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 22 februari 2018;
- Publicatie in het plaatselijke weekblad Via Maastricht van 22 februari 2018;
- De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht op 22 februari 2018.

De termijn van de ter inzage legging eindigde derhalve op 5 april 2018. Daarmee is voldaan aan de wettelijke eisen.

Termijnen van de ter inzage legging van bestemmingsplannen zijn fatale termijnen. Zienswijzen die buiten de termijn worden ingediend mogen formeel niet in behandeling worden genomen. Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De verzendtheorie is alleen van toepassing op verzending per post.

Gelet op artikel 2:15, lid 1 Awb kan een bericht elektronisch naar een bestuursorgaan worden verzonden voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg voor het indienen van zienswijzen is geopend. Het gemeentebestuur van Maastricht heeft aangegeven dat een zienswijze elektronisch kan worden ingediend, hetgeen ook in de openbare kennisgeving is aangegeven.

Voor zienswijzen die per fax of per e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

De zienswijze van reclamantnummer is per e-mail op 27 februari 2018 ingekomen. Dit betekent dat de zienswijze kan worden ontvangen.

## Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

In verband met het anonimiseren zijn alle binnengekomen zienswijzen genummerd zoals hiervoor aangegeven.

### Zienswijze reclamantnummer 1.

Reclamant vraagt om in het facetbestemmingsplan een bepaling op te nemen om langdurig parkeren op openbare parkeerplekken tegen te gaan. Hierbij haalt reclamant een situatie in de Pastoor de Weverstraat aan. Hier staat sinds september 2017 een bestelwagen (onverplaatst) op een openbare parkeerplek. Hierover is al contact geweest met de afdeling Handhaven van de gemeente Maastricht.

### Reactie

*In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden vastgelegd met betrekking tot de duur van het gebruik van openbare parkeerplekken. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste juridisch instrument. In hoofdstuk 5, afdeling 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Maastricht komen de zogenoemde parkeerexcessen aan de orde (o.a. parkeren van defecte voertuigen op de weg, het plaatsen van een voertuigwrak op de weg). De situatie aan de Pastoor de Weverstraat zal aan de afdeling Handhaven worden voorgelegd om zo te kijken of handhaven op basis van de APV noodzakelijk en mogelijk is.*

*Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Pastoor de Weverstraat deel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan 'Heer-Scharn'. Dit bestemmingsplan bevat zelf geen parkeerregeling waardoor voortsnog kan worden teruggevallen op de parkeerbepalingen uit de bouwverordening. Echter, zoals uit de toelichting bij het facetbestemmingsplan 'Parkeren' blijkt, is bij wet bepaald dat deze parkeerbepalingen met ingang van 1 juli 2018 komen te vervallen. Zonder het facetbestemmingsplan 'Parkeren' zal er geen toetsingskader meer zijn waarmee het realiseren van voldoende parkeergelegenheid kan worden geborgd. De door reclamant gestelde parkeerdruk zou daardoor enkel kunnen toenemen.*

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

### **Eindconclusie van de Reacties**

De door reclamantnummer 1 kenbaar gemaakte zienswijzen wordt niet gevolgd en geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

# Inhoudsopgave

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                   | <b>2</b>  |
| 1.1 Algemeen                                                   | 2         |
| 1.2 Grens van het plangebied                                   | 3         |
| 1.3 Leeswijzer                                                 | 4         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid/wetgeving                                      | 5         |
| 2.2 Gemeentelijk beleid                                        | 5         |
| <b>Hoofdstuk 3 Parkeerregeling in het facetbestemmingsplan</b> | <b>8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 4 Planopzet</b>                                   | <b>9</b>  |
| 4.1 Algemeen                                                   | 9         |
| 4.2 Opzet van de regels                                        | 9         |
| 4.3 Artikelsgewijze toelichting                                | 9         |
| <b>Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid</b>                  | <b>11</b> |
| <b>Hoofdstuk 6 Handhavingsparagraaf</b>                        | <b>12</b> |
| <b>Hoofdstuk 7 Communicatieparagraaf</b>                       | <b>13</b> |
| 7.1 Wettelijk vooroverleg                                      | 13        |
| 7.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro                                | 13        |
| Bijlage 1: Zienswijzenrapport                                  | 14        |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### 1.1.1 Aanleiding

Gedurende de afgelopen decennia heeft niet alleen een enorme ontwikkeling plaatsgevonden van het autobezit en het autogebruik, maar ook een kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van functies en combinaties daarvan. Dit heeft gevolgen (gehad) voor de parkeerbehoefte die bij het realiseren van nieuwe bouwplannen dan wel bij gebruiksveranderingen moet worden ingevuld. De gemeente Maastricht heeft in 2007 voor het eerst gebiedsgericht parkeerbeleid vastgesteld en is sindsdien ook gebruik gaan maken van gebiedsgerichte parkeernormen. Hiermee kan per gebied en per functie worden bepaald hoeveel parkeergelegenheid noodzakelijk is bij nieuwe bouw- en/of gebruiksentwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied. Deze parkeernormen zijn voor het laatst in juli 2017 geactualiseerd. Om een goede doorwerking van deze normen publiekrechtelijk af te dwingen is het noodzakelijk dat deze in een (facet)bestemmingsplan worden vastgelegd.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd en vervallen per 1 juli 2018 van rechtswege de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. De stedenbouwkundige bepalingen dienen, indien men deze nog als toetsingskader wil handhaven, te worden opgenomen in een bestemmingsplan of beheersverordening. Bestemmingsplannen die vastgesteld zijn of worden op of na 29 november 2014 moeten al stedenbouwkundige bepalingen bevatten; voor deze bestemmingsplannen heeft de bouwverordening geen aanvullende werking meer. Na 1 juli 2018 heeft de bouwverordening voor geen enkel bestemmingsplan nog aanvullende werking. Om toch te kunnen blijven toetsen aan (een deel van) de stedenbouwkundige bepalingen worden een facetbestemmingsplan en een facetbeheersverordening opgesteld waarin het aspect parkeren is opgenomen. Na inwerkingtreding van de respectievelijke plannen gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Maastricht dezelfde parkeernormen.

Veel bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn herzien in de jaren 2011-2013, waardoor voor deze plannen aldus nog het oude regime (bouwverordening) geldt. Binnen de gemeente is bij recente plannen het parkeren voorsnog niet op eenduidige wijze in de planregels geborgd. Er is sprake van zowel statische als dynamische verwijzingen, waarbij in nagenoeg alle gevallen is verwezen naar het raadsbeleid uit 2011. Het collegebeleid is pas sinds februari 2016 vastgesteld. Met het voorliggende plan worden geen nieuwe parkeernormen vastgesteld, maar worden enkel de geldende parkeernormen juridisch afdwingbaar gemaakt.

#### *Resumé*

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht het initiatief genomen een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) op te stellen. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' ligt thans voor.

### 1.1.2 Structuur bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht.

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpParkeren-vgo1;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

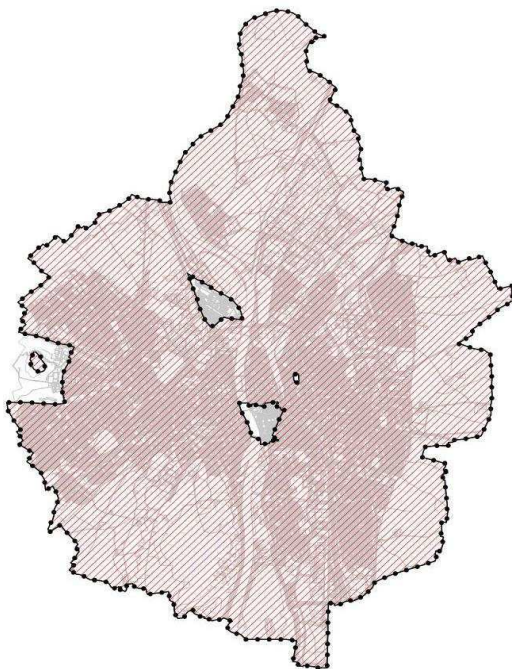
Op de verbeelding zijn de gronden opgenomen binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht waarop thans bestemmingsplannen vigeren. Er zijn in dit facetbestemmingsplan geen bestemmingen op de verbeelding opgenomen; de verbeelding geeft derhalve alleen het toepassingsbereik aan van de juridische regeling. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels bij dit facetbestemmingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

## 1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied omvat alle gronden binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht waarop thans bestemmingsplannen van kracht zijn. De gebieden waar een beheersverordening geldt zijn niet meegenomen; hiervoor wordt separaat een facetbeheersverordening 'Parkeren' opgesteld. Dit heeft te maken met de bepaling in artikel 3.39 Wro, waarin is aangegeven dat een beheersverordening komt te vervallen zodra op dezelfde gronden een bestemmingsplan in werking treedt en dat een bestemmingsplan komt te vervallen zodra een beheersverordening in werking treedt. Op onderstaande afbeelding is het plangebied van dit facetbestemmingsplan weergegeven:



### 1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het gemeentelijk beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten van het facetbestemmingsplan aangegeven. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels van dit facetbestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Beleid

### 2.1 Rijksbeleid/wetgeving

#### **Reparatiewet BZK**

De Reparatiewet BZK (de wet tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kortweg 'Reparatiewet BZK') is 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitleven'. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn (per 1 juli 2018) verdwijnen.

Door de Reparatiewet zijn artikel 8 lid 5, artikel 9 en artikel 10 van de Woningwet vervallen en is ook artikel 8.17 onder B van de Invoeringswet Wro komen te vervallen. Hiermee is de wettelijke grondslag weggenomen voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Daarbij wordt, conform artikel 133 onder 1 van de Woningwet, een overgangstermijn gehanteerd die loopt tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeerbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### **Stadsvisie 2030, "Ruimte voor ontmoeting" (2005/2008)**

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. In 2008 is de Stadsvisie geactualiseerd. 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. Deze zijn onderverdeeld in vijf categorieën van speerpunten:

#### Economische speerpunten:

1. Realisatie en behoud van een brede economische structuur;
2. Behoud van een sterk imago;
3. Versterking van de economische infrastructurele voorzieningen.

#### Sociale speerpunten:

4. Naar een vitale sociaal-economische structuur;
5. Behoud en versterking van de sociale samenhang en participatie;
6. Dienstverlening en zorg op maat.

#### Fysieke speerpunten:

7. Versterking en behoud van leefbare buurten;
8. Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit;
9. Verbetering milieukwaliteit van de stad.

#### Regionaal speerpunt:

10. Versterking van de regionale samenwerking.

#### Speerpunten uit de stadsdeebatten:

11. De reputatie van de stad Maastricht;
12. De geschiedenis van Maastricht.

Het voorliggende facetbestemmingsplan levert een bijdrage aan het fysieke speerpunt 7, omdat met een goede regulering van het parkeren en de verplichting tot het toepassen van (uniforme) parkeernormen voor de hele stad de leefbaarheid in buurten en wijken vanwege dit aspect niet negatief wordt beïnvloed.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om nieuwe 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.
2. Maastricht internationale kennisstad: samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de stad te ontwikkelen naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.
3. Maastricht stedelijke woonstad: om Maastricht als aantrekkelijke woonstad verder te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot de ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

#### *Onderhavig plan*

Voor dit specifieke facetbestemmingsplan biedt de Stadsvisie 2030 geen nieuwe uitgangspunten. Het plan levert echter wel een bijdrage aan de doelstelling om te investeren in het behoud van de leefkwaliteit van de woonstad Maastricht. In zoverre sluit het voorliggende facetbestemmingsplan aan bij de doelstellingen zoals vastgesteld in de Stadsvisie 2030.

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

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

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

Het accent van de Structuurvisie ligt op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Deze visie geeft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken aan. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voornamelijk 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.

### *Onderhavig plan*

Voor het voorliggende facetbestemmingsplan bevat de Structuurvisie geen specifieke uitgangspunten. Het parkeervraagstuk dient bij alle nieuwe ontwikkelingen (bouwen en gebruikswijzigingen) te worden meegenomen en de toepassing van een uniforme parkeernormering voor de hele stad draagt bij aan eenduidige en, voor alle ontwikkelaars en gebruikers, gelijkwaardige regels met betrekking tot het parkeren.

### **Nota Parkeernormen Maastricht (2011)**

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 is aangeven op welke wijze met de parkeernormen wordt omgegaan. Deze nota is een uitwerking van de 'Beleidsnota parkeren' uit 2007, waarin het parkeerbeleid is vastgelegd. De Nota Parkeernormen is bedoeld als normenkader van de gemeente Maastricht en dient als kader voor ontwikkelingen. De parkeernormering van Maastricht is gebaseerd op de volgende gebiedsindeling (conform de aanbevelingen van de ASVV):

- A1-zone; het hart van de stad (deel centrum; kernwinkelgebied);
- A2-zone; rest van het centrum;
- B-zone; schil/overloopgebied (het gebied gelegen binnen 1 - 1,5 kilometer rond het centrum);
- C-zone; buitenwijken/rest bebouwde kom.

Deze gebied indeling is destijds in de 'Beleidsnota parkeren' vastgelegd en geldt ook voor de Nota Parkeernormen Maastricht.

Voor elke functie geldt een eigen set van parkeernormen. In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar functies die gegroepeerd zijn in tien hoofdfuncties (woningen, winkels, werkgelegenheid, onderwijs, zorg, horeca, sociaal-culturele voorzieningen sport en overige voorzieningen). De gemeente Maastricht hanteert geen aandbreedtes maar één parkeernorm per functie. Dit zijn de 'gemiddelde' parkeernormen uit de ASVV waaraan in beginsel moet worden voldaan. Er is een afkoopregeling parkeren opgenomen, waarbij voor elke niet gerealiseerde parkeerplaats een bedrag dient te worden gestort in het parkeerfonds. Met de gelden die hierin worden gestort kan de gemeente vervolgens extra parkeerplaatsen realiseren in het openbaar gebied. Bij meervoudig gebruik van parkeerplaatsen (meerdere functies die op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen) kan door de gemeente vrijstelling worden verleend. In dergelijke gevallen kan dubbelgebruik worden toegestaan.

Uitgangspunt van de parkeernormen is de gebiedsgerichte aanpak. In plaats van verschillende functies afzonderlijk te beschouwen wordt de parkeervraag van verschillende functies met elkaar in verband gebracht. Dit kan leiden tot een efficiëntere benutting van parkeer capaciteit. Bij een gebiedsgerichte aanpak moet rekening worden gehouden met de bestaande aanwezige parkeer capaciteit en/of parkeerdruk.

### **Parkeernormen 2017**

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten de parkeernormen te actualiseren. De gebiedsgerichte aanpak vanuit de Nota parkeernormen is hierin gehandhaafd, evenals de mogelijkheid om bij niet gerealiseerde parkeerplaatsen te kunnen storten in het parkeerfonds. De actualisering van de parkeernormen betekent niet dat nieuwe, geheel gewijzigde parkeernormen zijn vastgesteld, maar enkel de norm voor universitaire onderwijsvoorzieningen in overeenstemming is gebracht met eerder toegepaste en goedgekeurde parkeernormen.

In deze Parkeernormen 2017 is ook een uitzonderingsregel opgenomen. De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebedigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden. De parkeernormen zelf kunnen worden gewijzigd en opnieuw worden vastgesteld vanwege voortschrijdend inzicht als gevolg van (bijvoorbeeld) veranderingen in de samenleving of het autobezit-/gebruik. Zo is de thans geldende normering ('Parkeernormen 2017') vastgesteld in juli 2017. Mochten deze wijzigingen dan worden de gewijzigde normen automatisch van kracht.

## Hoofdstuk 3 Parkeerregeling in het facetbestemmingsplan

In een uitspraak van 9 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2837) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat een zogenaamde 'dynamische verwijzing' (een verwijzing naar in de toekomst mogelijk wijzigend beleid) mogelijk is. Een andere uitspraak van de Afdeling van 8 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:603) geeft aan dat bij toepassing van een dynamische verwijzing wel duidelijk moet zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Dat is in het voorliggende facetbestemmingsplan gebeurd door de expliciete verwijzing naar de 'Parkeernormen 2017'. In het bestemmingsplan kan worden opgenomen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd waarbij 'voldoende' betekent dat wordt voldaan aan de normen in de desbetreffende beleidsregels. Daarnaast is het ook mogelijk dat rekening wordt gehouden met de wijziging van de 'Parkeernormen 2017' gedurende de planperiode.

Met het voorliggende facetbestemmingsplan worden geen nieuwe parkeernormen vastgesteld maar wordt enkel verwezen naar reeds goedgekeurde normen die middels dit plan afdwingbaar worden gemaakt.

In dit facetbestemmingsplan is aangegeven dat gronden slechts mogen worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden enkel mag worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden. Wat voldoende parkeergelegenheid is, is eveneens aangegeven in de regels. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Dat betekent dat afwijkingen in de normering ten behoeve van een specifieke ontwikkeling dus worden afgewogen binnen het kader van het eerder goedgekeurde/reeds geldende beleid en niet binnen de regels van het bestemmingsplan. De regels zorgen er uitsluitend voor dat de 'Parkeernormen 2017' van toepassing worden verklaard bij alle nieuwe ontwikkelingen.

### *Resumé*

Indien de parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd dan hoeft het facetbestemmingsplan niet te worden aangepast. Aan de bepalingen van de parkeerregels is toegevoegd dat indien de parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd, er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan. Hiermee is sprake van een toekomstbestendige regeling voor de parkeernormen in de gemeente Maastricht.

## Hoofdstuk 4 Planopzet

### 4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het onderwerp van het plan is verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

### 4.2 Opzet van de regels

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1)*

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel 1 zijn de voor dit plan belangrijke begripsbepalingen opgenomen. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.3.

#### *Hoofdstuk 2 Algemene regels (art. 2, 3 en 4)*

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. In artikel 2 ('Van toepassing verklaring') is aangegeven op welke vigerende bestemmingsplannen het facetbestemmingsplan van toepassing is. In artikel 3 ('Parkeerregels') is de daadwerkelijke regeling opgenomen voor de parkeernormering. In artikel 4 is de standaard anti-dubbeltelregel opgenomen die voortkomt uit de verplichte bepalingen vanuit het Bro.

#### *Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 5 en 6)*

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 5 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 6 bevat de slotregel van deze regels.

### 4.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende artikelen in hoofdstuk 1 en 2 van de regels. De bepalingen in hoofdstuk 3 zijn standaard en zijn voorgeschreven in het Bro en de standaard SVBP2012.

#### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de begrippen die van toepassing zijn op dit facetbestemmingsplan. De drie begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' en 'bouwen' zijn de inhoudelijke begrippen die voor dit plan van belang zijn.

#### Artikel 2 Van toepassing verklaring

In dit artikel is aangegeven dat dit facetbestemmingsplan betrekking heeft op alle geldende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Maastricht.

#### Artikel 3 Parkeerregels

In dit artikel zijn de van belang zijnde parkeerregels opgenomen. In artikel 3 lid 1 is aangegeven dat bij bouwen en veranderen van gebruik van gronden en/of bebouwing sprake moet zijn van realisering en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Wat onder 'voldoende parkeergelegenheid' wordt verstaan is aangegeven in

artikel 3 lid 2. Er dient daartoe te worden voldaan aan de 'Parkeernormen Maastricht 2017' of diens rechtsopvolger.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is de standaard anti-dubbeltelregel opgenomen die conform het Bro in het bestemmingsplan dient te worden verankerd.

## Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

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

Het voorliggende facetbestemmingsplan is een gebruikgericht bestemmingsplan dat voorziet in een algemene regeling ten aanzien van de toepassing van de geldende parkeernormen in de gemeente Maastricht op alle vigerende bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een bouwplan in de zin van 6.12 Wro juncto 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

## Hoofdstuk 6 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Gebruiksregels (in voorliggend plan regels omtrent het parkeren) worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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



## Hoofdstuk 7 Communicatieparagraaf

### 7.1 Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is noodzakelijk indien er belangen in het geding zijn van overheids- en andere instanties. Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen onderwerp(en) die raakvlakken hebben met belangen van andere overheden of instanties. Het voeren van vooroverleg is derhalve niet aan de orde.

### 7.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' heeft vanaf 23 februari 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. De zienswijze en de beantwoording daarvan zijn in het zienswijzenrapport verwoord. Dit is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

**Bijlage 1: Zienswijzenrapport**

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Smissenhaag 80, 6228HH Maastricht, 61800569  
**Datum** 03-07-2018



## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

|                                                           |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificatie gebouw</b>                               | Identificatienummer van het gebouw.                                         |
| Type                                                      | Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.                                 |
| Gebouw status                                             | De status van het gebouw.                                                   |
| Oppervlakte gebouw (omtrek)                               | Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.                     |
| Bouwjaar                                                  | Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.                                     |
| Aantal verblijfsobjecten                                  | Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden. |
| Aantal gebruiksdoelen                                     | Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.                                   |
| <b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b> | Identificatienummer van het verblijfsobject.                                |
| Status                                                    | Status van het verblijfsobject.                                             |
| Gebruiksdoel                                              | Functie van het verblijfsobject.                                            |
| Oppervlakte                                               | Aantal m2 van het verblijfsobject.                                          |
| Adresgegevens                                             | Volledige adres van het verblijfsobject.                                    |

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

### Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | [info@planviewer.nl](mailto:info@planviewer.nl) | [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl)

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Smissenhaag 80, 6228HH Maastricht, 61800569  
**Datum** 03-07-2018



wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

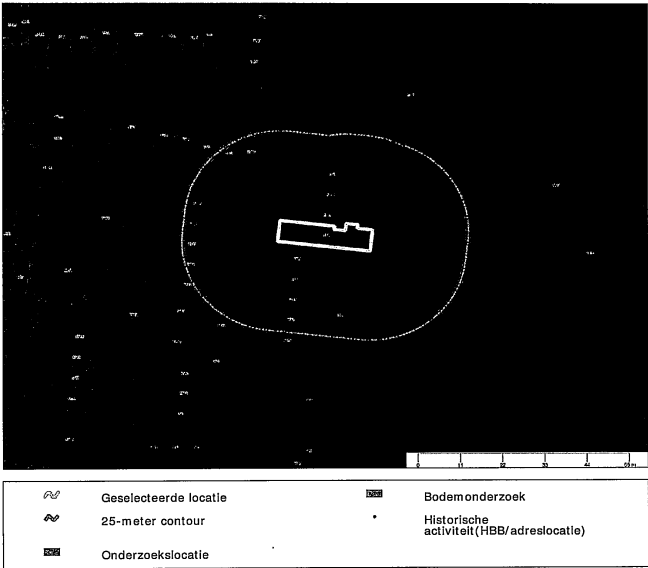
## Bijlage

43334\_bodemrapportage.pdf



# Bodemrapportage

Smissenhaag 80 te Maastricht





Gemeente Maastricht

## 1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van de door u opgevraagde selectie.

Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.

De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

### Hoofdstuk 2: Bodembeleid Maastricht

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven.

### Hoofdstuk 3: Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:

- **Deelgebied BodemKwaliteitsKaart (BKK).**

Hiermee wordt een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

- **Bodemonderzoeken**

Uitgevoerde bodemonderzoeken op het door u geselecteerde adres / perceel / plangebied, die in het gemeentelijke bodemsysteem bekend zijn.

- **Historische activiteiten (Adreslocaties / HBB)**

De 'historische activiteiten' betreffen (voormalige) tanks en/of (voormalige) verdachte bedrijfsactiviteiten. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden of zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.

Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd dan wel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitel over geven.

Adviesbureau let op:

- Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN5725 onderzoek uitgevoerd te hebben.
- Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

### Hoofdstuk 4: Gegevens in een straal van 25 meter rond de geselecteerde locatie

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in de directe omgeving van de geselecteerde locatie (adres/perceel/plangebied), te weten een straal van 25 meter (gerekend vanaf het middelpunt van de locatie).

### Deze omgevingsinformatie is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek

Indien u voornemens bent om op de door u geselecteerde locatie bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de normen NEN5725 (historisch bodemonderzoek), NEN5740 (verkennd bodemonderzoek) en NEN5707 (verkennd asbestonderzoek) ook in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning-, Hinderwet en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld.

Om deze dossierinformatie in te kijken dient contact opgenomen te worden met de Gemeente Maastricht.

Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.



Gemeente Maastricht

## Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar of toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een eigen aanvullende onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. De informatie in deze rapportage kan worden gebruikt bij het bepalen hoe ver deze eigen onderzoeksplicht strekt.

Deze rapportage voldoet niet aan de eisen die gelden bij het indienen van een aanvraag van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. De verkregen informatie uit deze rapportage is namelijk niet conform de norm NEN5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie.

Bij een omgevingsvergunning (bouwaanvraag) dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres [msbodem1@maastricht.nl](mailto:msbodem1@maastricht.nl).

Gemeente Maastricht - Pagina 3 van 10 - 06-07-2018

Object: [BODMONDERZOEK 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081 082 083 084 085 086 087 088 089 090 091 092 093 094 095 096 097 098 099 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000](#)  
Rapportnu:

Datum: 10-7-2018  
Pagina: 46 (59)





Gemeente Maastricht

## 2. Bodembeleid Maastricht

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad.

Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht bodembeleid opgesteld.

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. We stellen dat het 'Maximaal Toelaatbare Risico' (MTR) niet mag worden overschreden.

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor dit stedelijke gebied een BodemKwaliteitsKaart (BKK) opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in 9 diffuus verontreinigde deelgebieden: Inundatie, Vesting, Ophoging, Beatrixhaven, Belvedere, Overlig, Buitengebied en recentelijk toegevoegd het A2-tracé en de Noorderbrug.

Voor al deze gebieden met hun karakteristiek (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie bepaald, de zogenaamde Locale Maximale Waarde (LMW)). Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijke aan te tonen concentraties via onderzoeken kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

In hoofdstuk 3 in paragraaf 1 wordt vermeld in welk deelgebied van de BKK de door u geselecteerde locatie is gelegen en de daarbij behorende bepaalde bodemkwaliteitskenmerken van dit deelgebied.

De mogelijk aanwezige onderzoeksrapporten specifiek op de door u geselecteerde locatie worden in hoofdstuk 3 paragraaf 2 weergegeven.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen.

Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard.

In hoofdstuk 3 in paragraaf 3 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende de door u geselecteerde locatie (adres/perceel/plangebied).



Gemeente Maastricht

### 3. Bodemkwaliteitsgegevens van de door u opgevraagde selectie

#### Deelgebied BodemKwaliteitsKaart (BKK)

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het stedelijk gebied een BodemKwaliteitsKaart (BKK) opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van ontstaansgeschiedenis ingedeeld in 9 diffuus verontreinigde deelgebieden.

Hiermee kunnen we een indicatie van de bodemkwaliteit weergeven voor de geselecteerde locatie (adres/perceel/plangebied) vanwege de ligging in het BKK-deelgebied.

De door u geselecteerde locatie is volgens de 'Nota Bodembeheer 2012 Gemeente Maastricht' gelegen binnen hieronder genoemde deelgebied(en).

#### Overlig

Het deelgebied "overlig" ligt met name in het hoger gelegen deel van Maastricht waar de Maas geen invloed heeft gehad en waar evenmin grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden. Wel heeft een opeenstapeling van menselijke activiteiten plaatsgevonden, waardoor in enige mate bodemverontreiniging kan worden verwacht. Het gebied kenmerkt zich door een licht tot matig verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan de overige zware metalen, PAK en minerale olie. Op basis van de gegevens van de bodemkwaliteitskaart wordt de bodemkwaliteit (bovengrond 0,0-0,5 m-mv) als klasse Industrie beoordeeld.

De ondergrond (> 0,5 m-mv) is schoner.

#### Bodemonderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op het door u geselecteerde adres / perceel / plangebied:

##### Onderzoekslocatie 'De Heeg'

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| De onderzoekslocatie is bekend onder de naam         | (De Heeg) (NZ093500260) |
| De locatie staat geregistreerd op het volgende adres | Borghaag                |

Gebaseerd op de door u gemaakte selectie zijn de volgende (deel)onderzoeken van toepassing binnen de onderzoekslocatie.

| Type onderzoek       | Onderzoeksbureau | Datum      | Grond (Wbb) | Water (Wbb) | LMW      | MTR      |
|----------------------|------------------|------------|-------------|-------------|----------|----------|
| Historisch onderzoek | Haskoning        | 06-04-2000 | Onbekend    | Onbekend    | Onbekend | Onbekend |

##### Onderzoekslocatie 'Rijksweg (A2)'

|                                                      |                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| De onderzoekslocatie is bekend onder de naam         | Rijksweg (A2) (NZ093501885) |
| De locatie staat geregistreerd op het volgende adres | Rijksweg                    |

Gebaseerd op de door u gemaakte selectie zijn de volgende (deel)onderzoeken van toepassing binnen de onderzoekslocatie.

| Type onderzoek                     | Onderzoeksbureau | Datum      | Grond (Wbb) | Water (Wbb) | LMW      | MTR      |
|------------------------------------|------------------|------------|-------------|-------------|----------|----------|
| ASB - asbest onderzoek<br>NEN 5707 | MWH B.V.         | 22-01-2015 | Onbekend    | Onbekend    | Onbekend | Onbekend |

##### Onderzoekslocatie 'Flooreconstructie Maastricht Zuidoost'

|                                                      |                                                     |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| De onderzoekslocatie is bekend onder de naam         | Flooreconstructie Maastricht Zuidoost (NZ093502345) |
| De locatie staat geregistreerd op het volgende adres |                                                     |

Gebaseerd op de door u gemaakte selectie zijn de volgende (deel)onderzoeken van toepassing binnen de onderzoekslocatie.



Gemeente Maastricht

| Type onderzoek              | Onderzoeks bureau | Datum      | Grond (Wbb) | Water (Wbb) | LMW   | MTR   |
|-----------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------|-------|-------|
| Verkennd onderzoek NEN 5740 | Witteveen&Bos     | 21-01-2011 |             | Onbekend    | SUIVW | WATER |

Historische activiteiten (Adreslocaties / HBB)

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend op de door u gevraagde selectie.



Gemeente Maastricht

#### 4. Gegevens in een straal van 25 meter rond de door u opgevraagde selectie

##### Bodemonderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op het door u geselecteerde adres / perceel / plangebied:

##### Onderzoekslocatie 'Haspengouw - Wijk de Heeg'

|                                                      |                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| De onderzoekslocatie is bekend onder de naam         | Haspengouw - Wijk de Heeg (NZ093502533) |
| De locatie staat geregistreerd op het volgende adres | Oeslingerbaan 100                       |

Gebaseerd op de door u gemaakte selectie zijn de volgende (deel)onderzoeken van toepassing binnen de onderzoekslocatie.

| Type onderzoek                     | Onderzoeksbureau | Datum      | Grond (Wbb) | Water (Wbb) | LMW      | MTR      |
|------------------------------------|------------------|------------|-------------|-------------|----------|----------|
| ASB - asbest onderzoek<br>NEN 5707 | MWH              | 29-10-2014 | Onbekend    | Onbekend    | Onbekend | Onbekend |

##### Historische activiteiten (Adreslocaties / HBB)

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend op de door u gevraagde selectie.

Gemeente Maastricht - Pagina 7 van 10 - 06-07-2018

Object: Smisshanaa 80. 627R HH Maastricht

Datum: 10-7-2018  
Pagina: 50 (59)



Gemeente Maastricht

## Algemene uitleg bij deze rapportage

De hoofdstukken 2 en 3 bevatten een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten op de geselecteerde locatie bekend bij onze gemeente.

Of op een locatie bodemonderzoek is uitgevoerd hangt af van vele factoren.

Zo verplicht de overheid bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning en worden vaak bodemonderzoeken uitgevoerd bij transacties van grond. Ook kan het zijn dat een verontreiniging bij toeval aan het licht is gekomen waarna de overheid en/of eigenaar overgaan tot een nader onderzoek. Als er geen informatie in de archieven over een locatie te vinden is dan is dit dus geen garantie dat er ook geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Om inzicht te krijgen in de plaatsen met een risico op bodemverontreiniging zijn de bodembedreigende activiteiten uit het verleden in kaart gebracht. Deze zijn ondergebracht in de voormalige Historische Bodem Bestanden (HBB), nu in ons Nazca-bodeminformatiesysteem Maastricht adreslocatie genoemd.

### 1. Wat u moet weten over historische bodemactiviteiten (adreslocatie / HBB)

Historische bodembedreigende activiteiten zijn activiteiten die zich in het verleden op de onderzoekslocatie hebben voorgedaan en waarvan de mogelijkheid bestaat dat ze de bodem verontreinigd hebben. In het verleden werden bijvoorbeeld veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij het onzorgvuldig navullen dan wel bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks) is per 1993 opslag van olie in ondergrondse tanks niet langer toegestaan. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingartikelen) erkende bedrijven: de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was. Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd.

Een bodemonderzoek is dan verplicht.

Om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden heeft de Gemeente Maastricht praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken. De gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals bodemarchieven, Hindenwetarchieven, luchtfoto's, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, bestanden van de Kamer van Koophandel, milieuvergunningen, etc..

Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. Dit hoeft dus niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd dan wel tot bodemverontreiniging heeft geleid. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

### 2. Wat u moet weten over bodemonderzoeklocaties (verrichte bodemonderzoeken)

Een historisch bodemonderzoek zegt eigenlijk nog niets over de bodemkwaliteit. Pas na uitvoering van een of meerdere analytisch onderzoek(en) kan een inschatting worden gemaakt van een eventuele verontreiniging op de locatie.

Als ergens een bodemonderzoek is verricht en dit rapport ter beschikking wordt gesteld aan de Gemeente dan



Gemeente Maastricht

wordt hiervan een locatie aangemaakt in het bodeminformatiesysteem.  
Alle op deze locatie uitgevoerde onderzoeken worden aan deze locatie gekoppeld.

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt per onderzochte locatie een samenvatting gegeven van de van toepassing zijnde rapporten op het geselecteerde adres/perceel/plangebied.  
Zo'n samenvatting kan er als volgt uit zien:

#### Type onderzoek

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie.

De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

Historisch onderzoek: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.

Verkenkend bodemonderzoek (conform de norm NEN5740): Er is met een geringe inspanning gezocht naar mogelijke bodemverontreinigingen. Dit verkennend (milieuhygiënisch) bodemonderzoek wordt uitgevoerd na uitvoering van een historisch onderzoek (ook wel vooronderzoek genoemd). Voor heen werd dit onderzoek ook wel Oriënterend bodemonderzoek en Indicatief onderzoek genoemd.

Verkenkend asbestonderzoek (conform de norm NEN5707): Er is met een minimale inspanning gekeken of er een indicatie is voor verontreiniging door asbest in de bodem.

Nader onderzoek: Nader onderzoek of Aanvullend onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het daarmee vaststellen van de ernst en de spoed van de verontreiniging.

Gemeente Maastricht - Pagina 9 van 10 - 06-07-2018



Gemeente Maastricht

**Partijkeuring grond:** Een partijkeuring grond (kortweg AP04 genoemd) betreft een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit en toepassingsmogelijkheden van een partij grond in het kader van het Bouwstoffenbesluit.

**Beperkt onderzoek:** Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bijvoorbeeld verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.

**BOOT onderzoek:** BOOT betreft een afkorting voor 'Besluit Opslag Ondergrondse Tanks'. Dit onderzoek wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreiniging bevindt.

**Nulsituatie onderzoek:** Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder) verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Dit onderzoek wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

**Saneringsonderzoek:** Naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek is een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

**Saneringsplan:** Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken op een te saneren locatie.

**Saneringsevaluatie:** Een saneringsevaluatie is een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een bodemsanering.

**BUS-melding:** Een BUS-melding staat voor Besluit Uniforme Saneringen en bestaat uit een versimpelde procedure om makkelijk en snel het bevoegd gezag te informeren over de voorgenomen bodemsanering.

**Nazorgplan:** Nazorg gaat over het beheer van verontreinigde stoffen in of op de bodem. Wanneer er sprake is van nazorg, vastgelegd in een nazorgplan, is er voor gekozen een verontreiniging niet weg te nemen bij een sanering en deze op een verantwoorde wijze op een locatie te laten. Ter voorkoming van eventuele risico's zijn maatregelen benoemd in een nazorgplan.



Gemeente Maastricht

### Legenda bij tabellen in hoofdstuk 3 en 4 (deel) onderzoeken (rapportinformatie)

In de hoofdstukken 3 en 4 worden de samengevatte toetsresultaten weergegeven uit de onderzoeken voor Wbb grond, Wbb grondwater en de toetsing aan de LMW en MTR.  
In volgende tabel worden de gebruikte afkortingen toegelicht.

| Wbb    | Wet bodembescherming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LMW    | Overschrijding van de Lokale Maximale Waarde (LMW). Dit is de waarde voor de bodemkwaliteit waaraan de toe te passen grond moet voldoen. Dit is bijvoorbeeld de waarde die vertegen moet worden na een bodemsanering. Voor de gemeente Maastricht LMW zijn gebiedsspecifieke normen vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MTR    | Overschrijding van de Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau (MTR). De MTR betreft de concentratie van een stof in bodem of water waar beneden geen negatief effect is te verwachten. Deze MTR geldt daarmee als uiterste grens waarboven altijd sanerende maatregelen nodig zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| AW     | Geen verhoogde gehalten gemeten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| AW2000 | Er zijn maximaal licht verontreinigde gehalten gemeten, groter dan de landelijk geldende AchtergrondWaarde (bekend als AW2000) voor een multifunctionele bodemkwaliteit. Deze AW2000 geven de bovengrens aan voor wat in de dagelijkse praktijk 'schone grond' wordt genoemd. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| T      | Er zijn maximaal matig verontreinigde gehalten, groter dan de Tussenwaarde (T-waarde), gemeten. Deze tussenwaarde geeft het gemiddelde van de achtergrond (AW)- en de interventie (!)-waarde, ofwel (AW+!)/2 aan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| I      | Er zijn sterk verontreinigd gehalten, groter dan de landelijk genormeerde interventiewaarde (!-waarde), gemeten.<br>De interventiewaarde geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plan en dier heeft, in ernstige mate kunnen zijn verminderd.<br>Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR)) moet worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie/het gebruik van de locatie.<br>De overschrijding van de interventiewaarde betreft mogelijk slechts een deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings situatie van deze locatie te betreffen.<br>Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de interventiewaarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet Bodembeschermingsprocedure (Wbb) verplicht in geval van nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn zoal de aanvraag van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet Milieubeheer-vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet.<br>Het kan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden, maar dat er toch geen daadwerkelijke sanering plaatsvindt op basis van het niet doelmatig zijn van de sanering. |
| OT     | Er zijn geen gehalten bekend dan wel van toepassing, namelijk als er geen informatie voorhanden is in ons gemeentelijke bodeminformatiesysteem dan wel geen onderzoek naar is gedaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |