



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
bouwplan St Josephstraat - 7 januaristraat

DATUM  
10 september 2024  
Verzonden 11-09-2024

BIJLAGEN  
2

BEHANDELD DOOR  
GGJ (Maud) Dupont

TELEFOONNUMMER  
06-21693354

ONZE REFERENTIE  
2024.03071

E-MAILADRES  
Maud.Dupont@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

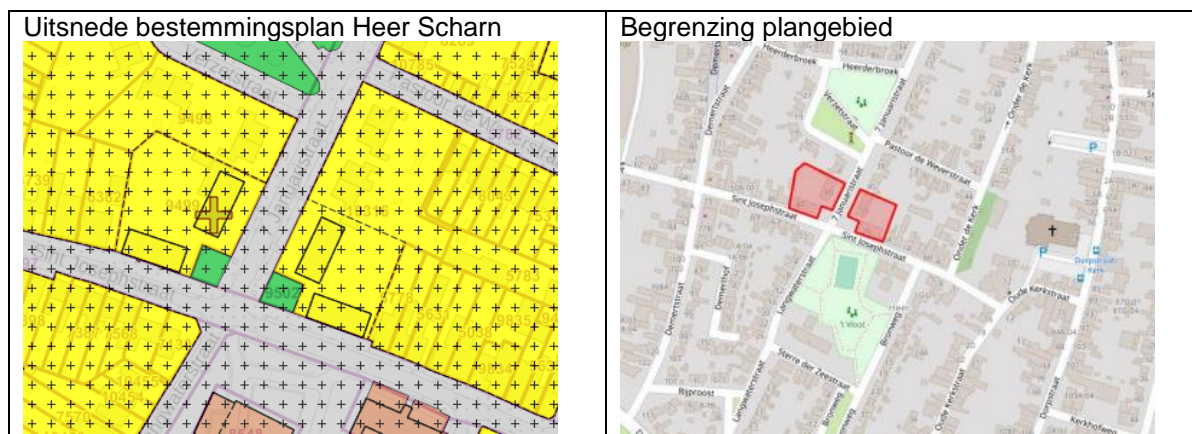
Met deze raadsinformatiebrief informeer ik u over een bouwplan met betrekking tot vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen op de hoek Sint Josephstraat / 7 januaristraat en de aanvraag van de omgevingsvergunning die hiervoor door Maasvallei is ingediend.

### **Uitgebreide omgevingsvergunning**

Op 22 december 2023 heeft Maasvallei de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de vervangende nieuwbouw van 34 appartementen op het perceel 7 januaristraat 10 t/m 20 en 49 t/m 59 en Sint Josephstraat 20 t/m 42. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een herstructureringsgebied dat onderdeel is van het grotere plan voor de vernieuwing in Heer en is gelegen op de oostelijke en westelijke hoek van de kruising Sint Josephstraat, 7 januaristraat in de wijk Heer te Maastricht.

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan worden de bestaande 24 portiek-appartementen gesloopt. Anticiperend op deze sloop zijn de woningen niet meer regulier verhuurd. De initiatiefnemer, woningcorporatie Maasvallei, draagt zorg voor de participatie met de omwonenden.

Onderstaand ter toelichting de begrenzing van het plangebied, een uitsnede van de bestemmingsplankaart en foto's van de bestaande en nieuwe situatie.





DATUM  
10 september 2024

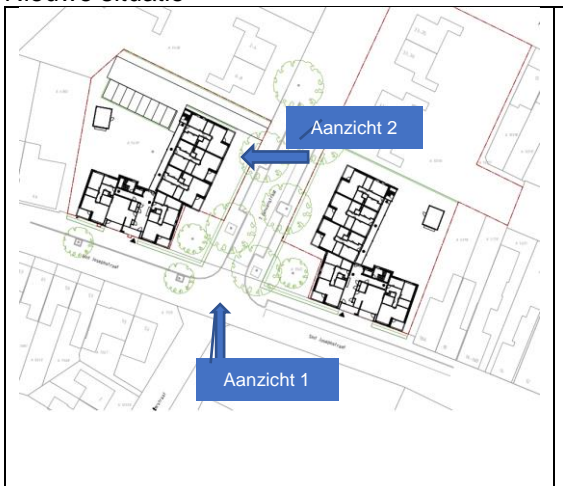
### Bestaande situatie



Een van de 4 bestaande (te slopen) woongebouwen aan de St Josephstraat



### Nieuwe situatie



Aanzicht 1 nieuwe situatie St Josephstraat



Aanzicht 2 nieuwe situatie 7 Januaristraat



Als bijlage is tevens de ruimtelijke onderbouwing en het stroomschema 'Van aanvraag omgevingsvergunning tot besluit' toegevoegd.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Heer - Scharn' bestemd tot 'Wonen'. De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Heer - Scharn' omdat de vervangende nieuwbouw gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Bovendien is sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw, hetgeen niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Tevens is sprake van strijdigheid met het facetbestemmingsplan 'Woningplitsing en woningomzetting' vanwege de toename van het aantal woningen van 24 naar 34.

Om het bouwplan mogelijk te maken dient daarom te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning via de uitgebreide procedure (projectafwijkingbesluit) mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen strijd is met (rijks/provinciaal of gemeentelijk) beleid. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zodat op deze procedure nog de Wabo van toepassing is.



DATUM  
10 september 2024

Conform de door de gemeenteraad vastgestelde besluiten “Verklaring van geen bedenkingen en delegatie bevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo” (d.d. 28 juni 2011, categorie A1 en A2), het raadsbesluit van 13 december 2016 (kenmerk 114-2016) en het raadsbesluit “Woonprogrammering Maastricht 2021-2030” (d.d. 9 februari 2021) betreft deze procedure een collegebevoegdheid en zal door het college een ontwerp besluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Gedurende de inzagetermijn van zes weken kunnen vervolgens zienswijzen worden ingediend. Daarna zal door het college een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Na de definitieve besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning zal Maasvallei, voordat de bouw gestart wordt, nog een buurtinformatiebijeenkomst houden.

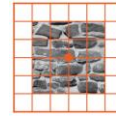
#### Anterieure overeenkomst

Het plan van Maasvallei betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan wordt een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan, waarbij Maasvallei aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Ik ga ervan uit u met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd. Over de op 9 september jl. door de fractie 50PLUS ingediende raadsvragen met betrekking tot dit bouwplan zult u separaat worden geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid



**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
Nieuwbouwwoningen hoek 7 Januaristraat  
en Sint Josephstraat**

Gemeente Maastricht

**COLOFON**

Opdrachtgever: Woningstichting Maasvallei  
IDN-nummer: NL.IMRO.0935.ovSintJosephstraat-  
Versie: ow01  
Status: ontwerp  
Datum: 27 augustus 2024  
Projectnummer: VPA 2021.74

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2 Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>4</b>
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving .....	4
2.2 Het plan .....	9
2.3 Vigerend bestemmingsplan .....	13
2.4 Beleidskader .....	16
2.5 Milieuaspecten .....	33
2.6 Water .....	41
2.7 Archeologie en cultuurhistorie .....	46
2.8 Natuur en ecologie .....	47
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving .....	48
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	48
2.11 Economische uitvoerbaarheid .....	49
<b>3 Motivering</b>	<b>50</b>
Bijlage 1 Participatieverslag .....	51
Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning .....	52

## Separate bijlagen:

1. Watertoets ontwikkeling 7 januaristraat te Maastricht, Kragten, kenmerk MAT134, d.d. 07.12.2023;
2. Quicksan ecologische waarden St. Josephstraat/7 Januaristraat te Maastricht, Ecolybrum, kenmerk 17-173-2021, d.d. 13.01.2021;
3. AERIUS-berekening realisering 34 appartementen hoek 7 januaristraat en Sint Josephstraat te Maastricht, Vandewall Planologisch Advies B.V., kenmerk VPA 2021.74 AERIUS, d.d. 27.08.2024;
- 4a. Akoestisch onderzoek plan voor 30 appartementen aan de Sint Josephstraat en 7 Januaristraat in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROVL 210702, tweede uitgave, d.d. 20.12.2021;
- 4b. Akoestisch onderzoek, akoestische afweging Wro, appartementen aan de Sint Josephstraat en 7 Januaristraat, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROVL 210702-2, d.d. 04.06.2024;
5. Verkennend bodemonderzoek 7 Januaristraat 10 en 55 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210593.R01.V1.0, d.d. 25.02.2022;
6. Cultuurhistorische quickscan vier portiekflats, Van Meijel – adviseurs in cultuurhistorie, d.d. 23.04.2021.



# 1 Inleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisering van twee woongebouwen met in totaal 34 appartementen op het perceel, plaatselijk bekend als 7 Januaristraat 10 t/m 20 en 49 t/m 59 en Sint Josephstraat 20 t/m 42 en kadastraal bekend als gemeente Heer, sectie A, nummers 9499 en 10316 (ged). Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan worden 24 portiekappartementen gesloopt. Deze ontwikkeling vormt een onderdeel van een nieuw te ontwikkelen woongebied, gelegen op de oostelijke en westelijke hoek van de kruising 7 Januaristraat/Sint Josephstraat, in de wijk Heer te Maastricht. De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Heer - Scharn' bestemd tot 'Wonen'.

Het bouwplan is niet uitvoerbaar conform de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan, omdat de beoogde bebouwing gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Bovendien is sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw, hetgeen ook niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Tevens is sprake van strijdigheid met het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' wegens het splitsen van woningen.

De gemeente Maastricht wil de realisering van het beoogde bouwplan mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijkingbesluit).

## *Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing*

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: NL.IMRO.0935.ovSintJosephstraat-ow01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage) gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

## *Leeswijzer*

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie en cultuurhistorie en natuur en ecologie en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

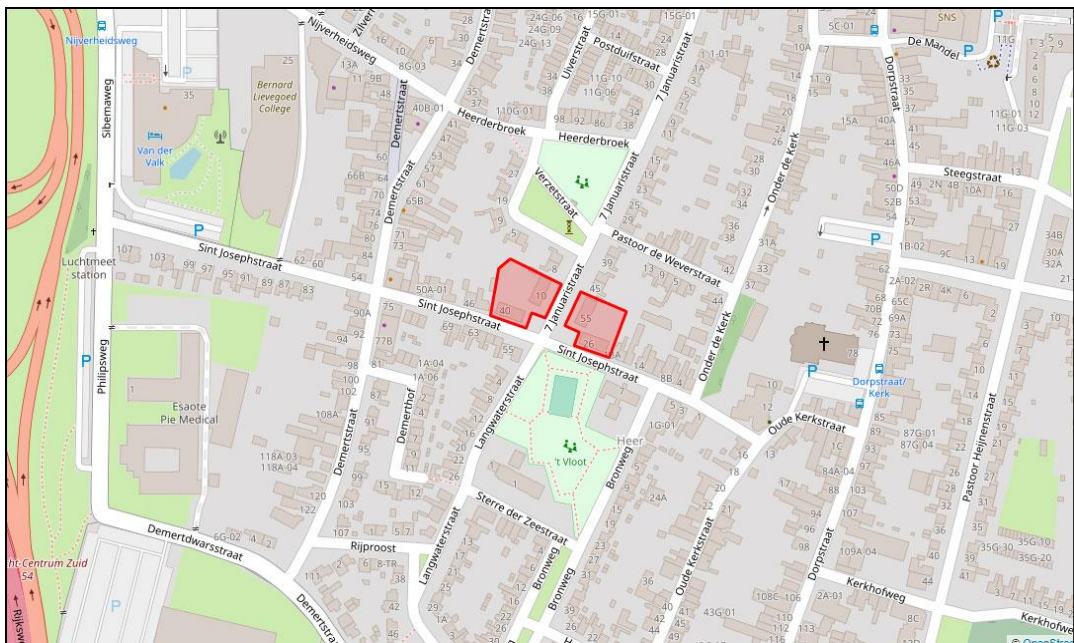




## 2 Ruimtelijke onderbouw

### 2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie, bestaande uit twee deelgebieden, is gelegen in de wijk Heer, in het zuidoostelijke gedeelte van Maastricht. Het westelijke deelgebied heeft een oppervlakte van 1.334 m<sup>2</sup> en het oostelijke deelgebied heeft een oppervlakte van 1.665 m<sup>2</sup>, waarmee de totale oppervlakte van de projectlocatie 2.999 m<sup>2</sup> bedraagt. In de projectlocatie zijn nu nog vier portiek-etage-complexen (twee in elk deelgebied) van elk zes woningen aanwezig. Ten westen van Heer bevindt zich de Rijksweg A2 en ten noorden van de wijk Heer bevindt zich de provinciale weg N278 (Maastricht-Vaals). Direct ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich het Plein Sint Petrus Banden. Op het onderstaande overzichtskaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



*Begrenzing plangebied*

De projectlocatie is gelegen in de wijk Heer in het zuidoosten van de gemeente Maastricht en bestaat uit twee deelgebieden. De percelen zijn plaatselijk bekend als 7 Januaristraat 10 t/m 20 en 49 t/m 59 en Sint Josephstraat 20 t/m 42. Binnen de projectlocatie bevinden zich thans 24 appartementen, verdeeld over vier identieke woongebouwen in de vorm van portieketagewoningen. Deze bestaande gebouwen worden gesloopt.



Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto plangebied en omgeving

Ten noorden van de wijk Heer (ten noorden van de Akersteenweg) ligt de wijk Scharn en ten westen van de projectlocatie, aan de westzijde van de A2, ligt de wijk Randwyck. Ten noordwesten is de wijk Heugemerveld gelegen. Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie in een groter perspectief weergegeven. Op de luchtfoto is de projectlocatie middels een rood vlak weergegeven en de omliggende wegen en wijkenamen die in de omgeving zijn gesitueerd, zijn middels een gele kleur aangeduid:



Luchtfoto met locatie plangebied





De onderstaande foto toont een van de vier bestaande woongebouwen die gesloopt zullen worden. Deze foto is genomen van een complex aan de Sint Josephstraat:



*Een van de vier bestaande woongebouwen Sint Josephstraat*

De onderstaande afbeelding toont één van de overige woongebouwen, dat gesitueerd is aan de 7 januaristraat:



*Een van de vier bestaande woongebouwen aan de 7 januaristraat.*





De onderstaande afbeelding toont de 7 Januaristraat in noordelijke richting. Deze straat is gesitueerd tussen de twee deelgebieden die de projectlocatie vormen.



*De bestaande bebouwing aan de 7 januaristraat*

Op de onderstaande foto is de Sint Josephstraat in westelijke richting weergegeven. Aan de rechterzijde van de foto zijn twee van de vier bestaande woongebouwen, eveneens gebouwd in 1950, weergegeven:



*De projectlocatie en de woningen aan de Sint Josephstraat*

Op elke hoek van de 7 januaristraat en de Sint Josephstraat is een openbare groenstrook gerealiseerd. Deze groenstroken behoren niet tot de projectlocatie. Op onderstaande foto is een groenstrook te zien (oostelijk deel van de projectlocatie):







*De groenstrook op de hoek van de 7 januaristraat en de Sint Josephstraat*

De vele bomen grenzend aan de locatie worden gehandhaafd zodat het bouwplan gelijk in een groene omgeving wordt gerealiseerd.



## 2.2 Het plan

### 2.2.1 Algemeen

Door architectenbureau Boosten Rats is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van 34 appartementen binnen het onderhavige plangebied. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan aan de hand van enkele afbeeldingen beschreven. Het betreft een impressie van het mogelijke eindbeeld.

### 2.2.2 Het bouwplan

Het bouwplan voorziet in de realisering van twee appartementencomplexen (bouwdeel A en bouwdeel B) van elk 17 levensloopbestendige sociale huurappartementen in drie bouwlagen. Op de begane grond worden in elk appartementencomplex vijf appartementen gerealiseerd, op de eerste verdieping zes en op de tweede verdieping eveneens zes. De appartementen hebben een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>.

Op de onderstaande afbeelding is een situatietekening van het bouwplan weergegeven.



*De situatie van de toekomstige bebouwing (bron: Architectenbureau Boosten Rats), bewerkt door VPA*

De entree van beide appartementencomplexen is voorzien aan de Sint Josephstraat. Naast de centrale entree is een fietsenstalling geprojecteerd. Op het achterterrein van de complexen kan geparkeerd worden in de daarvoor bestemde parkeervakken. De verkeersontsluiting (in- en uitgang) vindt plaats via de 7 Januaristraat. Van daaruit komt men op het achterterrein, waar in het westelijk deelgebied acht parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tevens liggen op het achterterrein de entrees van de inpandige bergingen. De appartementencomplexen worden uitgevoerd in drie bouwlagen. Het appartementencomplex





heeft een maximale bouwhoogte van circa 9,75 meter. Op de bebouwing aan de Sint Josephstraat is een kleine opbouw voorzien; deze is dient als liftopbouw.

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel (Sint Josephstraat) van de toekomstige gebouwen:



Aanzicht van de voorgevel van bouwdeel B aan de Sint Josephstraat (bron: Bureau Boosten Rats)

De onderstaande afbeelding toont de gevels in de 7 Januaristraat van de toekomstige gebouwen:



Aanzicht van de gevel van de bouwdeel A aan de 7 Januaristraat (bron: Bureau Boosten Rats)

### 2.2.3 Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2021 wordt de onderstaande gebiedsindeling aangehouden:

- zone 1 (dynamisch gebied);
- zone 2 (stedelijk gebied);
- zone 3 (parkwijken);
- zone 4 (overig grondgebied).

De projectlocatie is gelegen in zone 3.

In de parkeernormensystematiek wordt onderscheid gemaakt in autoparkeren en fietsparkeren.

#### Autoparkeren

Het bouwplan voorziet in de realisering van 34 appartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> (in de meeste gevallen iets meer). Volgens de 'Parkeernormen 2021' geldt in de Zone 3 voor de categorie 'woning, sociale huur, gestapeld (appartement)' een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. In de huidige situatie (met 24 appartementen) is sprake van een parkeerbehoefte van  $24 * 0,6 = 14,4$  parkeerplaatsen. Er is sprake van twee opritten met garage, die samen als 2,4 parkeerplaatsen worden meegerekend. Dit betekent dat ten behoeve van deze 24 appartementen 12 ( $14,4 - 2,4$ ) parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn.



De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie (34 woningen) is als volgt:

Type woning	Parkeernorm*	Aantal	Benodigd aantal p.p.
Sociale huur, gestapeld (appartement)	0,6 / woning	34	20,4 ≈ 20

Dit betekent een verschil van  $(20 -/- 12 =)$  8 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In het voorliggende plan worden deze acht parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (acht parkeerplaatsen in het westelijke deelgebied achter bouwdeel A). Daarmee is de parkeerbehoefte in voldoende mate opgevangen. De locatie van de acht parkeerplaatsen is in onderstaande tekening weergegeven:



Afbeelding: positie van de 8 parkeerplaatsen (bron: Bureau Boosten Rats, bewerkt door VPA)

### Fietsparkeren

Ten aanzien van fietsparkeerplaatsen is in de parkeernormensystematiek voor gestapelde woningen (bewoners) een norm opgenomen van 2 fietsparkeerplaatsen per appartement. Daarbij dient aanvullend tevens in 0,5 parkeerplaats per appartement te worden voorzien voor bezoekers. Dit resulteert bij 34 woningen in een parkeerbehoefte van 68 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 17 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (in totaal 85 fietsparkeerplaatsen).

In zowel bouwdeel A als bouwdeel B van het plan is voorzien in een inpandige fietsenstalling op de begane grond aan de zijde van de Sint Josephstraat met elk 20 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners. Daarnaast is in de tuin van elk gebouwdeel een fietsenstalling voorzien van 25 fietsparkeerplaatsen. In totaal worden er  $2 \times 20 + 2 \times 25 = 90$  parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernorm.



Op onderstaande afbeeldingen zijn de locaties van de parkeerfietsenstallingen (2 x 25 pp) in de tuinen van beide complexen aangeduid met rode cirkels:



Situatietekening (bron: Bureau Boosten Rats, bewerkt door VPA)

## 2.2.4 Duurzaamheid

### ***Klimaatadaptatie***

In de ontwikkeling van woonwijken is een gezonde verhouding tussen bebouwing en groen essentieel. Het openbaar groen en de bestaande bomen zullen niet worden gewijzigd. Dit draagt bij aan het welzijn van de bewoners van de wijk, zorgt daarnaast voor CO<sub>2</sub>-vastlegging én voorkomt het ontstaan van hittestress. Verder wordt de hemelwaterafvoer van het appartementengebouw afgekoppeld van het riool. Het water wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Op deze manier wordt wateroverlast bij hevige regenbuien en verdroging voorkomen.

### ***Energiezuinige woningen***

Een aanzienlijk deel van de huidige energieconsumptie in Nederland is het gevolg van verwarming van woningen. De woningen binnen het plan worden daarom (zeer) energiezuinig. Daarmee sluit dit plan aan op de opgave die er landelijk en lokaal ligt om een aanzienlijke reductie in het energieverbruik en in de uitstoot van CO<sub>2</sub> te realiseren. De appartementen zullen daarnaast zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET.

Verder is het door de sloop/nieuwbouw mogelijk om de appartementen energiezuinig te realiseren. Bij de realisatie van het appartementengebouw wordt gebruik gemaakt van de verschillende mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie. Het gebouw voldoet hiermee aan de BENG-normering.

### ***Duurzaam materiaalgebruik***

Ook met de milieubelasting van het materiaalgebruik wordt bij de realisatie van het gebouw rekening gehouden. Het streven is om de milieuprestatie van het gebouw (MPG) zo laag mogelijk te houden. In de ontwerpfase wordt al rekening gehouden met duurzame materiaalkeuzes.

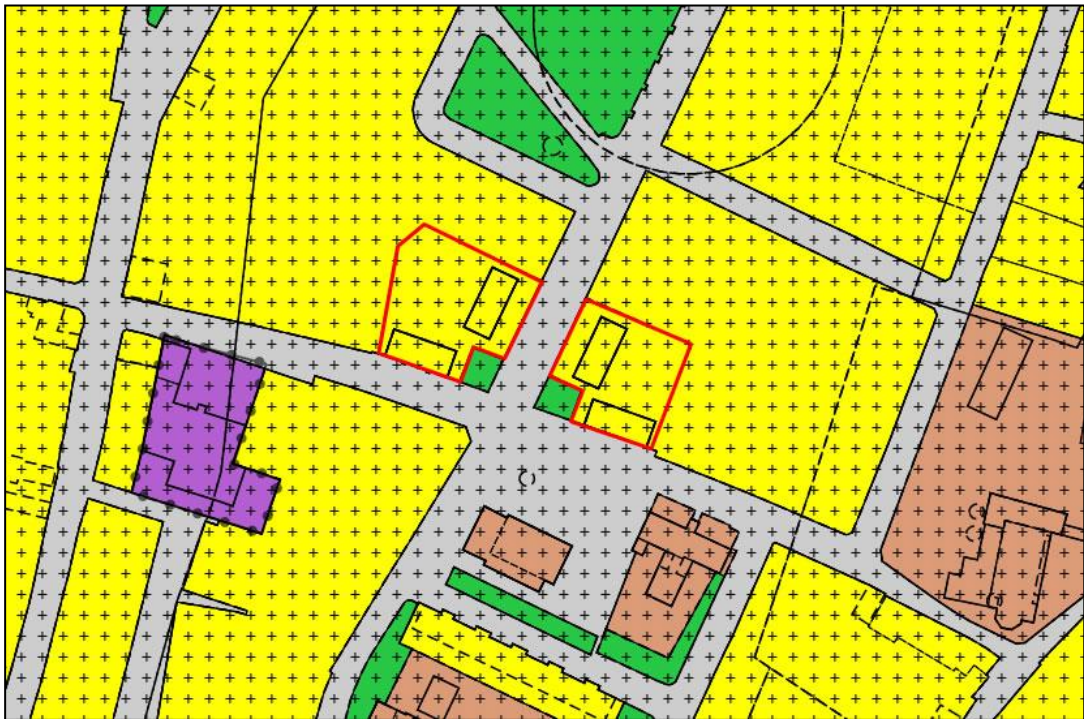


## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 22.11.2011). De projectlocatie is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' op de projectlocatie van toepassing. Daarnaast zijn de facetbestemmingsplannen ('Short stay', 'Parkeren' en 'Woningsplitsing en woningomzetting' voor het hele grondgebied van Maastricht en 'Opheffen verbod herbouw' voor de projectlocatie van bestemmingsplan 'Heer-Scharn') van kracht. De relevante bepalingen daaruit zijn meegenomen in het voorliggende plan. In het navolgende worden de vigerende plannen die relevantie hebben voor dit bouwplan (bestemmingsplan 'Heer-Scharn' en de facetbestemmingsplannen 'Woningsplitsing en woningomzetting' en 'Parkeren') toegelicht.

### **Bestemmingsplan 'Heer - Scharn'**

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemming 'Heer-Scharn' weergegeven. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omlijnning weergegeven:



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heer - Scharn'*

### **Enkelbestemming 'Wonen'**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (wp); (\*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (dh); (\*)
- een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b); (\*)
- horeca van categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' (h≤2); (\*)
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' (h=3); (\*)





- een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf' (sb-bo); (\*)
- een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderdagverblijf' (sm-kd); (\*)
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k); (\*)
- bedrijfsmatige opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op); (\*)
- publieksaantrekkende functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-publieksaantrekkende functie' (sdv-pd); (\*)
- een antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' [am]; (\*)
- ter plaatse van de aanduiding [sba-rm] tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en); (\*)
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

**(\*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.**

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'*

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Binnen deze dubbelbestemming is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer.

#### *Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- kenmerkend bouwwerk'*

De twee appartementencomplexen, die worden gesloopt ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige nieuwbouwplan, zijn in het bestemmingsplan 'Heer -Scharn' voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk'. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 5.7 (*Cultuurhistorie*) van deze toelichting.

#### *Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan*

Conform artikel 17.2.3 van het bestemmingsplan 'Heer -Scharn' mogen gestapelde woningen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. De voorgenomen nieuwbouw valt deels niet binnen het bouwvlak. Ook is sprake van uitbreiding van hoofdgebouwen, hetgeen eveneens niet is toegestaan. Het bouwplan is derhalve in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Heer - Scharn'.

#### ***Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'***

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuisvesting. Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt verstaan: omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur. In dit facetbestemmingsplan worden zowel woningsplitsing als woningomzetting verboden. Afwijking van dit verbod is alleen 'buitenplans' mogelijk, dat wil zeggen met een specifieke aparte planologisch procedure. Daarbij wordt getoetst aan het geldende woningbouwbeleid.

Vanwege het feit dat woningen worden gesplitst is sprake van strijdigheid met dit facetbestemmingsplan.



***Facetbestemmingsplan 'Parkeren'***

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan.

De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.



## 2.4 Beleidskader

### 2.4.1 Wetgeving en Rijksbeleid

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

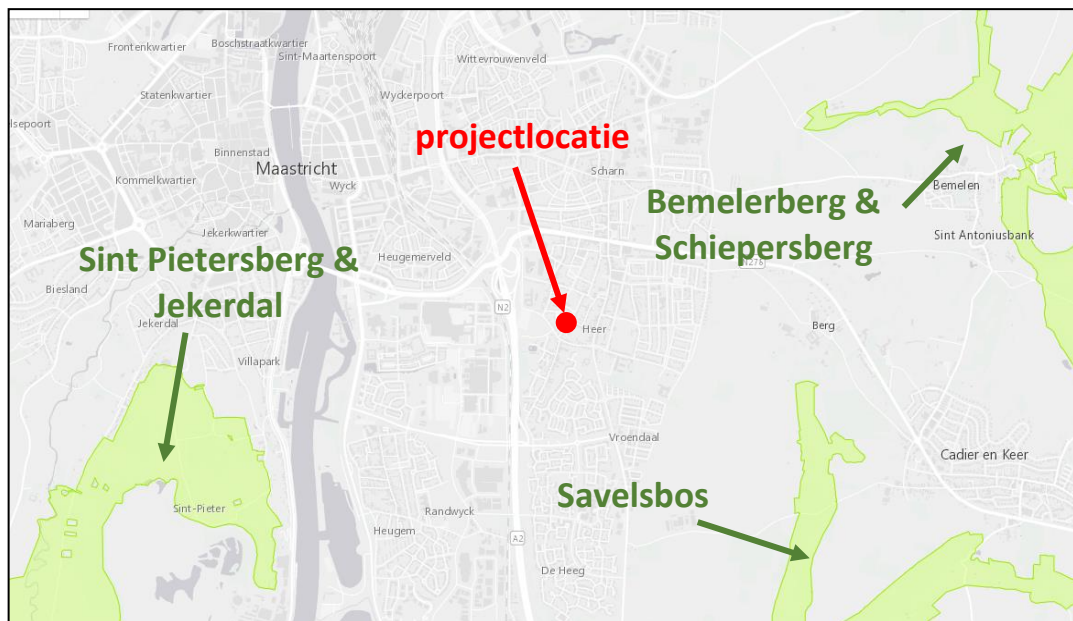
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

#### Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

#### *Onderhavig plan*

Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,9 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Ten westen ligt op een afstand van 2,7 kilometer het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Ten zuidoosten van de projectlocatie ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. De afstand tussen de projectlocatie in dit Natura2000-gebied bedraagt circa 1,6 kilometer. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie middels een rode stip globaal aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een groene kleur weergegeven:



Gelet op de relatief grote afstanden tussen de projectlocatie en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de genoemde Natura2000-



gebieden naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Om negatieve gevolgen zeker te stellen dient ook de stikstofproductie als gevolg van het plan te worden beschouwd.

#### Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Het probleem zit in het feit dat de aanpak die gebruikt wordt bij de bouwvrijstelling; eventuele negatieve effecten tijdens de bouwfase worden gecompenseerd door maatregelen met positieve effecten. Deze aanpak is alleen mogelijk als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn én vaststaat dat deze maatregelen tot het geplande positieve effect leiden. Omdat veel van de geplande maatregelen nog niet uitgevoerd zijn, voldoet de bouwvrijstelling niet aan deze voorwaarden. Hierdoor is formeel voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is door Vandewall Planologisch Advies BV een AERIUS-calculatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan zowel in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Soortenbescherming

De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan is omgegaan met de soortenbescherming is eveneens beschreven in paragraaf 5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)**

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

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;





- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI treedt in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. De genoemde opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor toekomstige generaties.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het duurzaam vernieuwen van Nederland is een proces van de lange adem. Tegelijkertijd doet de actualiteit een beroep op het vermogen om snel in te spelen op ontwikkelingen in de samenleving. De COVID-19-pandemie, bijvoorbeeld, laat ons zien hoe kwetsbaar we zijn. Op dit moment werkt het kabinet aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving. Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes



dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.

- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigeit zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

#### ***Besluit ruimtelijke ordening (Bro)***

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de



verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

### **Onderhavig plan**

*Voorvraag; is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: "Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

### *Jurisprudentie*

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017/ ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan vanaf 12 woningen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beschouwd. De Afdeling heeft in eerdere beroepszaken geoordeeld dat het mogelijk maken van minder dan 12 woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

### *Conclusie*

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisering van 34 appartementen – hetgeen per saldo een toevoeging van 10 nieuwe wooneenheden betekent – in analogie met de bovengenoemde uitspraak niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is de projectlocatie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht.

Geconcludeerd kan worden dat de ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingplan. Uiteraard is wel aandacht besteed aan de behoefte aan de woningen die met dit plan worden gerealiseerd. Deze is beschreven in de paragrafen regionaal en gemeentelijk beleid.

### **Erfgoedwet**

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

### *Onderhavig plan*

#### Archeologie

De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Heer – Scharn' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken. De wijze waarop met het aspect



archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

#### Cultuurhistorie

In het voorliggende plangebied zijn vier kenmerkende bouwwerken gesitueerd. In paragraaf 5.7 van deze toelichting (Archeologie en cultuurhistorie) is een motivering opgenomen waarom de sloop van deze kenmerkende bouwwerken aanvaardbaar is.

#### **Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie**

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

#### *Besluit m.e.r.*

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Het voorliggende project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De projectlocatie heeft een oppervlakte van 2.999 m<sup>2</sup>. De percelen die hiervan deel uitmaken zijn plaatselijk bekend als 7 Januaristraat 10 t/m 20 en 49 t/m 59 en Sint Josephstraat 20 t/m 42. Als gevolg van dit project zullen 34 appartementen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de sloop van 24 bestaande appartementen bedraagt de netto toevoeging 10 woningen.

#### *Jurisprudentie*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitspraak gedaan in een zaak waar sprake was van de sloop van een voormalig schoolgebouw, gevolgd door bouw van 12 woningen (ECLI:NL:RVS:2020:729). Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.





Naar het oordeel van de Afdeling kon hetgeen in het plan was voorzien, gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van 12 woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

In analogie met deze uitspraak kan voor deze casus (een bouwplan met een netto toename van 10 woningen) het volgende worden aangegeven:

- er is slechts sprake van een beperkte overschrijding van de bouwvlakken, maar er wordt nog steeds in drie bouwlagen gebouwd, hetgeen past in de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- er geen sprake is van een functiewijziging, het betreft immers al een woonfunctie;
- de projectlocatie is gelegen binnen bebouwde kom (gebiedsprofiel stadsrand);
- er vindt geen aanpassing van de wegenstructuur plaats.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege de beperkte omvang van dit bouwplan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject; derhalve is er geen vormvrije mer-beoordeling noodzakelijk. De milieueffecten van dit plan zijn beperkt. Dit volgt uit de uitgevoerde onderzoeken zoals verwoord in deze ruimtelijke onderbouwing.

## 2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

### *Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)*

Op 1 oktober 2021 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.



In de Omgevingsvisie is een algemene zonerings opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

#### *Onderhavig plan*

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang. De wijze waarop de in het onderhavige plan beoogde woningen passen bij de huidige woningbehoefte, is beschreven in de navolgende paragrafen.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

#### *Harde, zachte en nieuwe plannen*

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in



bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat burgemeester en wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

#### Wijziging Omgevingsverordening 2020

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave.

#### Wijzigingsverordening provincie Limburg (2022)

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten is aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie. De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende plan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

##### *Artikel 2.4.2*

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;



- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'.

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 29 november 2022 de Woonmonitor 2022 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Verder in deze paragraaf is de Woonmonitor beschreven. Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de netto toevoeging van tien appartementen als gevolg van dit plan draagt daaraan bij.

Inmiddels is ook de Woonmonitor 2023 beschikbaar maar deze is bestuurlijk nog niet vastgesteld. Uit de nieuwe Woonmonitor blijkt dat diverse aandachtsgroepen door omstandigheden nog harder geraakt worden door de woningcrisis. Voor studenten, starters, ouderen, internationale werknemers en vergunninghouders is het moeilijk een passende woning te vinden. Dit bevestigt de grote behoefte aan betaalbare woningen zoals deze in de Woonmonitor 2022 is aangegeven.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging van 10 betaalbare woningen (de term 'betaalbaar' in het provinciaal beleid betekent: sociale en middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen tot de NHG-grens). Deze woningen worden als sociale huurwoningen door Woningstichting Maasvallei ontwikkeld en vallen ook binnen de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026, waarin met name wordt gekoerst op het realiseren van duurzame en betaalbare sociale huurwoningen. Het voorliggende plan is hiervan een voorbeeld en past binnen dit afsprakenkader.

Ten aanzien van sub d. heeft de gemeente Maastricht reeds 30 woningen (na sloop van 24) vastgelegd in de monitoringssystematiek. Gelet op de recente aanpassing van het plan tot 34 woningen zal deze aanpassing formeel nog moeten worden doorgevoerd.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat in 2024 worden gestart met de bouwvoorbereidingen. De nieuwe woongebouwen zullen binnen de aangegeven periode van vijf jaar zijn gerealiseerd.

Het voorliggende plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.

#### Wijzigingsverordening provincie Limburg (16 december 2022)

Op 16 december 2022 is een Wijzigingsverordening vastgesteld met enkele nieuwe onderwerpen. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

#### *Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning (art. 2.16.1)*

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning. Voor het onderhavige plan in de gemeente Maastricht is dit artikel niet relevant.





**Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)**

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat een plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 2.18.3. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 6.1.1 van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

**Klimaatadaptatie (par. 2.19)**

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte.

**Projectlocatie**

In de ontwikkeling van woonwijken is een gezonde verhouding tussen bebouwing en groen essentieel. Het openbaar groen en de bestaande bomen zullen niet worden gewijzigd. Dit draagt bij aan het welzijn van de bewoners van de wijk, zorgt daarnaast voor CO<sub>2</sub>-vastlegging én voorkomt het ontstaan van hittestress. Verder wordt de hemelwaterafvoer van het appartementengebouw afgekoppeld van het riool. Het water wordt opgevangen en geïnfiltrerd in de bodem. Op deze manier wordt wateroverlast bij hevige regenbuien en verdroging voorkomen.

Een aanzienlijk deel van de huidige energieconsumptie in Nederland is het gevolg van verwarming van woningen. De woningen binnen het plan worden daarom (zeer) energiezuinig. Daarmee sluit dit plan aan op de opgave die er landelijk en lokaal ligt om een aanzienlijke reductie in het energieverbruik en in de uitstoot van CO<sub>2</sub> te realiseren. De appartementen zullen daarnaast zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET.

**Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio. In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

**Afspraken**

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:



- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  - 1) slopen;
  - 2) financiële compensatieregeling;
  - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

#### *Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'*

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt beschreven). De strekking van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

#### Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

#### *Toetsing criterium 1*

In het onderhavige plan is sprake van de sloop van 24 gedateerde portieketageflats en de nieuwbouw van 34 levensloopbestendige, gestapelde woningen in het sociale huursegment. Er is hiermee sprake van gedeeltelijke vervangingsbouw; per saldo worden 10 nieuwe woning toegevoegd. Er is tevens sprake van een aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad: 24 slecht geïsoleerde woningen zonder lift en met een slecht toekomstperspectief worden vervangen door 34 betaalbare nieuwbouwwoningen met lift.

#### Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

#### *Toetsing criterium 2*

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', omdat per saldo slechts tien nieuwe woningen gerealiseerd worden.

#### Criterium 3: het plan is subregionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en



overschoten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

#### *Toetsing criterium 3*

De subregionale afstemming van het onderhavige plan heeft plaatsgevonden door de gemeente Maastricht.

#### *Conclusies*

Het onderhavige plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Hierdoor is (financiële) compensatie niet aan de orde.

### **2.4.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Omgevingsvisie Maastricht 2040***

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. De moeilijkheid van deze visie is de onzekerheid over het aantal inwoners van Maastricht: het is niet zeker of dit groeit, stabiliseert of daalt. De prognoses lopen dan ook uiteen van een verwachte groei van Maastricht naar 133.800 inwoners in 2040, tot een daling van het aantal inwoners naar 116.200. Ook is er een 'gemiddelde' prognose van een inwoneraantal dat rond de 120.000 blijft. Met deze uiteenlopende prognoses is ook de toekomstige samenstelling van de Maastrichtse bevolking onzeker. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden.

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in de wijk Heer, die in het gebiedsprofiel 'stadsrand met dorpskern' is gelegen. Een dergelijke wijk wordt gekenschetst als een buurt in de nabijheid van groene buitengebieden.

Binnen het gebiedsprofiel 'Stadsrand' geldt:

- handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop- en huur, prijsklassen);
- kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang;
- bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt;
- parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes op 'parkeerkoffers';
- verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken.



In deel II wordt meer inhoudelijk ingegaan op de verschillende beleidskeuzen. Ten aanzien van wonen is aangegeven dat als een plek wordt gezocht voor de bouw van een bepaald type woningen, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.

#### *Onderhavig plan*

De voorliggende locatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'Stadsrand'. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de uitgangspunten die in het voorgaande zijn beschreven voor dit gebiedsprofiel. Het plan richt zich volledig op betaalbare woningen. Daarnaast is sprake van levensloopbestendige woningen in een appartementencomplex met lift, voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze beoogde nieuwe woningen passen binnen het gebiedsprofiel 'Stadsrand', waarin het onderhavige plangebied zich bevindt.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

#### **Woonvisie Maastricht 2018**

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' vastgesteld. Deze Woonvisie bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema's: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema's Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.

De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.

Als het gaat om de ontwikkeling van de woningvoorraad blijft de gemeente vasthouden aan de koers die is uitgezet in de Woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen. De woningmarkt wordt momenteel beheerst door een lage rente in combinatie met economische groei. Nieuwbouwwoningen vinden hierdoor gretig aftrek, bij zowel individuele eigenaren als grote investeerders. De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is dus groot. Daaraan toegeven kan negatieve gevolgen hebben voor met name het kwalitatief mindere deel van de bestaande woningvoorraad. Daarom is nieuwbouw in de Maastrichtse woonprogrammering 2016-2020 sterk ingeperkt, evenals woningsplitsing en -omzetting. Gebleken is dat er toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en De Groene Loper. Ook een aantal andere, kleinere in ontwikkelingen, zijnde plannen zoals Looiershof, Klevarie en de herbestemming van de Ridderbrouwerij, voorzien in de toenemende behoefte aan stedelijk wonen.

#### *Onderhavig plan*

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.





**Woonprogrammering 2021-2030**

In de Woonprogrammering 2021-2030 zijn de volgende uitgangspunten voor woningbouw opgenomen:

- a. Aansluiten op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep zijn nieuwe woningen nodig. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000 respectievelijk een huurprijs tussen € 740 (goedkope huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in dit segment wordt tot 2030 een behoefte van 100 voorzien.
- b. Gezinnen en doorstarters vasthouden met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de rand van het centrum. Het is belangrijk gezinnen en doorstarters (leeftijd van 30 tot 50 jaar) vast te houden. Deze doelgroep neemt volgens de recente prognoses licht af.
- c. Aansluiten op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder en bouw huurpatio's. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patiowoningen of nultredenwoningen zijn.
- d. Benutten van leegstaand vastgoed voor tijdelijke woningzoekenden of huishoudens met een laag budget. Er zijn kansen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor de huisvesting van (arbeids)migranten en (buitenlandse) studenten. Van deze doelgroepen wordt de komende jaren nog extra vraag verwacht.

De belangrijkste opgave uit de woonprogrammering is het realiseren van meer sociale huurwoningen (maximale huurprijs van € 808) en sociale grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000). Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 34 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector, met name bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens (circa 70 m<sup>2</sup>). Met de realisering van het bouwplan worden per saldo tien nieuwe woningen toegevoegd. Er is behoefte aan dergelijke woningen.

**Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021**

De gemeenteraad van Maastricht heeft, mede ter aanvulling van het bepaalde in de woonprogrammering, op 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de doelgroepen en de huur- en koopprijsgrenzen van de betaalbare woningen vastgelegd. Met de invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan worden 34 woningen (per saldo een toevoeging van tien woningen) gerealiseerd in het sociale huursegment. De huurprijzen van de appartementen dienen aan deze verordening te voldoen. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen mag daarbij niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens (in 2023 is dat € 808). Het onderhavige plan voldoet hieraan. In de 'Verordening betaalbare woningbouw' staan de huur- en koopprijzen en instandhoudingstermijnen van betaalbare woningen omschreven. Voor sociale huur geldt een instandhoudingstermijn van 15 jaar na de eerste ingebruikname.

**Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw**

In de Woningprogrammering 2021-2030 is aangegeven dat een woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Echter, in wijken met een relatief groot aantal sociale huurwoningen moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. In wijken met weinig sociale huurwoningen dient juist de nadruk te worden gelegd op het toevoegen van sociale huurwoningen.

In de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' (vastgesteld door de raad d.d. 19.07.2022) is vastgelegd dat als stadsbrede minimumeis geldt dat 60% van elk woningbouwplan een sociale huur- of sociale koopwoning dient te zijn. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt vervolgens ook nog specifieke eisen. De



buurt Heer is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur onder het stedelijke gemiddelde en is ook niet als kwetsbare buurt aangemerkt. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen. Bij bouwplannen tot en met 10 woningen in niet-kwetsbare buurten gelden naast deze 60%-eis geen aanvullende eisen.

De locatie is gelegen buiten het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) van 45 m<sup>2</sup> voor de categorie sociale huur en 55 m<sup>2</sup> voor woningen boven die prijs categorie. De gebruiksoppervlakte van de 34 woningen bedraagt minimaal 68,9 m<sup>2</sup> en maximaal 75,5 m<sup>2</sup>. Er wordt voldaan aan deze oppervlakte-eis.

#### **Parkeernormen Maastricht 2021**

Op 19 oktober 2021 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld. Deze worden op 1 december 2021 gepubliceerd en treden op 2 december 2021 in werking. Het onderhavige plan is dus getoetst aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021.

#### *Onderhavig plan*

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 van deze toelichting.

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

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

#### *Onderhavig plan*

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

#### **Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer**

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.



In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben. De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van het Ggb.

#### *Onderhavig plan*

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

#### **Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht**

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

In de beleidsvisie zijn de risicobronnen in beeld gebracht die binnen de gemeente Maastricht aanwezig zijn. Deze zijn bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Het betreft:

- Transport van gevaarlijke stoffen: over het spoor, over de weg (rijkswegen- provinciale en gemeentelijke wegen\*), door buisleidingen en over het water.  
\*het routenet voor transport van gevaarlijk transport op gemeentelijke wegen is inmiddels opgeheven.
- Stationaire activiteiten, zoals: lpg-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen (> 10.000 kg), BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties (> 1.500 kg), grote compressorstations voor het gastransport (gastoevoerleiding > Ø 20 inch), en het spoorwegemplacement.

Zowel de risicobronnen zijn in de beleidsvisie beschreven alsmede de invloedsgebieden daarvan. Voor het plaatsgebonden risico kan bepaald worden of een ontwikkeling gelegen is binnen een PR-contour. Ook kan hiermee worden bepaald of een ontwikkeling in het invloedsgebied van een risicobron is gelegen; in dat geval is groepsrisicoverantwoordelijkheid noodzakelijk. Ten aanzien van het groepsrisico is in de beleidsvisie een aantal categorieën opgenomen met verschillende zwaarten van groepsrisicoverantwoordelijkheid. Afhankelijk van de risicobron, het type ontwikkeling (functie), de afstand tot de risicobron en specifieke omgevingskenmerken kan worden bepaald welke groepsrisicoverantwoordelijkheid noodzakelijk is.

#### *Onderhavig plan*

Hoe met externe veiligheid is omgegaan in dit bouwplan is aangegeven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

#### **Cultureel erfgoed (Omgevingsvisie 2040 deel II)**

Dit onderdeel gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad. Namelijk



voor de identiteit van de stad (zichtbaarheid en voelbaarheid van historie), het woon- en leefklimaat (sfeer en kwaliteit), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de wetenschap en culturele rijkdom (wetenschappelijke en esthetische waarde).

De belangrijkste methoden voor het beschermen van cultureel erfgoed zijn:

- Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE): gemeentelijke monumenten, waardevolle cultuurhistorische elementen, waardevolle groenelementen, cultuurhistorische attentiegebieden, beschermd stadsgezicht, waardevolle binnenterreinen en archeologische structuren. Het Maastrichts Planologisch Erfgoed is het gemeentelijk erfgoed dat wordt beschermd via het bestemmingsplan. Via de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' heeft het een vaste positie binnen het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar zijn.
- Rijksmonumenten (zowel gebouwd als archeologisch) zijn aangewezen door het Ministerie en beschermd via de Erfgoedwet. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is bij bescherming en ontwikkeling hiervan betrokken als adviesorgaan.
- De regels en toets van het beschermd erfgoed zijn gekoppeld aan de monumenten, bouwen, aanleggen en slopen. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt op grond van het bestemmingsplan, de erfgoedverordening en de Erfgoedwet de afweging op grond van cultuurhistorie en archeologie plaats.
- Om het archeologisch bodemarchief te beschermen adviseert, begeleidt en controleert Maastricht als bevoegd gezag bij graafwerkzaamheden.
- Deskundigheid en kennis zijn essentieel bij het waarderen van, inspireren met en adviseren over cultureel erfgoed.

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

- Randvoorwaarden: in een vroeg stadium rekening houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit cultureel erfgoed voorkomt vertraging en verassing in het ontwikkelproces. Op deze manier wordt cultuurhistorie als één van de uitgangspunten zorgvuldig meegewogen. Cultureel erfgoed kan daarmee ook een inspiratiebron zijn voor ontwerpers en ontwikkelaars;
- Draagvlakvergroting: het verhaal van de plek is een middel dat een gesprek en de samenwerking tussen initiatiefnemers en bijvoorbeeld omwonenden bevordert. Identiteit verbindt, zorgt voor vertrouwen en creëert draagvlak. Mensen herkennen zich in bijzondere plekken en gebouwen en tradities. De Maastrichtenaar is trots op zijn stad;
- Waardecreatie: het zichtbaar maken van het verhaal van de plek zorgt voor kwaliteit en een verrijking van een ontwerp. Het voegt een herkenbare nieuwe laag aan de geschiedenis toe en geeft de plek opnieuw betekenis.

#### *Onderhavig plan*

De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met het aspect cultuurhistorie is beschreven in hoofdstuk 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## **2.5 Milieuaspecten**

### **2.5.1 Geluid**

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.





Wet geluidhinder (Wqh)

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

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan zijn door Spider Monkey Consultancy twee akoestische onderzoeken uitgevoerd. Eén onderzoek omvat de afweging Wet geluidhinder en tevens de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het tweede onderzoek is een toevoeging hierop wegens realiseren van een private ontsluitingsweg met acht parkeerplaatsen op eigen terrein. In het navolgende zijn de conclusies uit deze onderzoeken beschreven.

***Akoestisch onderzoek plan voor 30 appartementen aan de Sint Josephstraat en 7 Januaristraat in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROVL 210702, tweede uitgave, d.d. 20.12.2021 (separate bijlage 4a).***

Samenvatting en conclusieWet geluidhinder

De locatie ligt weliswaar op 80 meter afstand, dus binnen de geluidzone van de Demertstraat (50 km/uur-weg), maar deze weg wordt enerzijds afgeschermd door tussenliggende bebouwing en anderzijds ligt deze weg buiten de zichthoek van 127°, gezien vanuit de straatgevel van het plan. Er mag vanuit worden gegaan dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. De locatie ligt niet in een geluidzone railverkeerslawaai en/of industrielawaai Wet geluidhinder.

Akoestische afweging Wet ruimtelijke ordening

Het plan wordt gerealiseerd op korte afstand van de Sint Josephstraat en 7 Januaristraat, beide 30 km/uur-wegen. De geluidbelasting vanwege deze wegen wordt beschouwd in het kader van een goed woon- en leefklimaat, onder artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling wordt aangesloten op het normenstelsel van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is berekend volgens de standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. De hoogst berekende waarde voor de geluidbelasting bedraagt 49 dB vanwege de Sint Josephstraat op de rekenpunten B03\_A en B03\_B. Wordt het normenstelsel van de Wet geluidhinder gevolgd, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschreden. Op alle overige rekenpunten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Geluidwering van de gevel

Voor de twee rekenpunten met een geluidbelasting van 49 dB geldt dat, aansluitend op het Bouwbesluit, voor een verblijfsgebied een geluidwering van 21 dB is vereist. Dat is slechts 1 dB meer dan de standaarddeis van 20 dB onder artikel 3.2 van het Bouwbesluit.

***Akoestisch onderzoek, akoestische afweging Wro, appartementen aan de Sint Josephstraat en 7 Januaristraat, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROVL 210702-2, d.d. 04.06.2024 (separate bijlage 4b).***

Samenvatting en conclusie

Voor de akoestische afweging Wro wordt aangesloten op het afwegingskader van Bedrijven en milieuzonering. Dit omvat een stappenbenadering, waarbij in stap 1 uitgegaan wordt van richtafstanden en waarbij in een eventueel vervolg, de stappen 2 t/m 4 de feitelijke geluidssituatie wordt getoetst aan streefwaarden. De normstelling wordt gebaseerd op het gebiedstype van de omgeving. In de omgeving van het plangebied is er overwegend sprake van de woonfunctie; er zijn geen relevante bedrijfsbestemmingen of activiteiten aanwezig. Hierom is het gebiedstype 'rustige



woonwijk' wordt van toepassing geacht. De geluidbron betreft het gebruik van acht parkeerplaatsen, het rijden over de (private) toegangsweg, de toegang met slagboom, het parkeren in de parkeervakken en het sluiten van autoportieren.

#### *Beoordeling onder stap 1, richtafstanden*

De ligging van de parkeervakken voldoet niet aan de richtafstand geluid en het rijden over de toegangsweg is als omschrijving niet opgenomen in de lijst met richtafstanden. Hierom dient de feitelijke geluidssituatie te worden onderzocht.

#### *Onderzoek feitelijke geluidssituatie*

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Uit de rekenresultaten volgt dat aan de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L<sub>Ar,LT</sub> kan worden voldaan. Aan de streefwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau L<sub>Amax</sub> (piekgeluiden) kan echter niet worden voldaan. De maatgevende geluidbron is het sluiten van autoportieren. Het gaat dan om 24 piekgeluiden in de avond en 8 piekgeluiden in de nacht, uitgaande van 2 pieken voor het sluiten van autoportieren per verkeersbeweging van een personenauto.

Er is een maatregelenonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om het maximaal geluidniveau L<sub>Amax</sub> (piekgeluiden) te reduceren. Het plaatsen van een geluidscherm van 2 meter hoog op de perceelsgrens leidt voornamelijk tot een aanmerkelijke reductie op de rekenpunten in de tuinen, maar niet op de gevels van de woningen. Het beperken van het gebruik van de toegangsweg tussen 23:00 en 07:00 uur is wel een effectieve maatregel; hiermee kan worden voldaan aan de streefwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde onder stap 3. Deze maatregel dient te worden geborgd in de omgevingsvergunning, tekstueel en op de tekening. De slagboom waarin het plan reeds voorziet, kan op de gebruiksbeperking worden ingeregeld. Praktisch kan het bezwaarlijk zijn om het wegrijden onmogelijk te maken. Aangenomen mag worden dat de meeste verkeersbewegingen tussen 23:00 en 07:00 uur betrekking hebben op thuiskomen. Dan zou ook kunnen worden volstaan met inperking van alleen het inrijden tussen 23:00 en 07:00 uur. Bij terugkomst kan immers altijd aan de openbare weg worden geparkeerd. Opgemerkt wordt nog dat het verhuurde parkeerplaatsen betreft, de woningstichting kan instructies geven en/of voorwaarden stellen aan het gebruik.

#### *Eindconclusie: realisering van het plan*

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht, mits het bevoegd gezag de waarden voor het maximale geluidniveau L<sub>Amax</sub> (piekgeluiden) na het treffen van maatregelen, gemotiveerd aanvaardbaar acht onder toepassing van stap 3 Bedrijven en milieuzonering. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

## **2.5.2 Bodem**

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

#### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande zijn de conclusies en aanbevelingen die (deels) betrekking hebben op het onderhavige plangebied beschreven.

#### Verkennend bodemonderzoek

Door Geonius Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor dit verkennend bodemonderzoek zijn de voorgenomen sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist.



In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

***Verkennend bodemonderzoek 7 Januaristraat 10 en 55 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210593.R01.V1.0, d.d. 25.02.2022 (separate bijlage 5).***

*Conclusies en aanbevelingen*

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink en PAK aangetoond (Bbk indicatief 'industrie');
- in de grindige bovengrond (0,12-0,3 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, nikkel en zink aangetoond (Bbk indicatief 'industrie');
- in de lemige ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
- in de zandige ondergrond (1,8-2,0 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
- in de kleiige ondergrond (1,0-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese 'verdacht' voor de bovengrond dient te worden aanvaard;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk;
- op basis van de analyseresultaten is bepaald dat voor de voorgenomen (sloop)werkzaamheden in de bodem de veiligheidsklasse 'basishygiëne' conform de CROW 400 van toepassing is.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

*Aanbevelingen*

Door de sloopwerkzaamheden is het mogelijk dat de bodem diffuus verontreinigd raakt. Geadviseerd wordt om na sloop een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de gesloopte bebouwing uit te voeren.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

### **2.5.3 Externe veiligheid**

***Risicobenadering externe veiligheid***

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



richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

### **Wet- en regelgeving**

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

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

### **Beleid gemeente Maastricht**

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen), het spoor; en door buisleidingen;
2. Stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacements.

#### Onderhavig plan

In het navolgende worden de risicobronnen die in de omgeving van de projectlocatie zijn gesitueerd beschreven.

#### Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd die een belemmering (kunnen) vormen voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 325 meter ten noordwesten van de projectlocatie en betreft een tankstation (met LPG). De LPG-installatie die zich bij deze inrichting bevindt heeft een  $10^{-6}$  risicocontour van 25 meter. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten deze risicocontour, waardoor de aanwezigheid van deze inrichting geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

#### Transport van gevaarlijke stoffen

##### *Over de weg*

##### Rijkswegen

De dichtstbijzijnde Rijksweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A2. Deze





transportroute is gelegen ten westen van de projectlocatie. Het onderhavige plangebied is gelegen op een afstand van circa 470 meter van de tunnelmond. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is dermate gering, dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het groepsrisico van de weg ligt lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

#### Provinciale wegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de weg geen PR  $10^{-6}$ -contour heeft en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De weg hoeft in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

#### Gemeentelijke wegen

De gemeente Maastricht heeft de routing voor gevaarlijke stoffen opgeheven. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de gemeentelijke wegen.

#### *Over het water*

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas corridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR  $10^{-6}$ -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. De projectlocatie is op 1.500 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat de projectlocatie niet in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water hoeven niet te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

#### *Over het spoor*

Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 470 meter, ligt het spoortraject Maastricht-Eindhoven. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf is gelegen. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van ruim 1.500 meter aan weerszijden van de spoorlijn. De projectlocatie is gelegen binnen dit invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico. Dit is in de onderhavige situatie slechts beperkt het geval: er wordt een appartementencomplex met 34 wooneenheden toegevoegd, echter deze woningen worden gebouwd ter vervanging van de gesloopte woningen in de projectlocatie. Per saldo worden zes nieuwe woningen toegevoegd. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht dient, vanwege de ligging in het invloedsgebied, het groepsrisico te worden verantwoord.

#### Buisleidingen

Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van resp. circa 460 meter, ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-500-01). Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Ook vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering met betrekking tot het groepsrisico. Geconcludeerd kan derhalve worden dat de aanwezigheid van de buisleiding geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

#### **Verantwoording groepsrisico**

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Dit betekent dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:



	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 <sup>-6</sup> contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 <sup>-6</sup> contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 <sup>-6</sup> contour	PR 10 <sup>-8</sup> contour	1% letaliteitscontour

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor de projectlocatie is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van de projectlocatie binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Belgische grens (tussen 200 - 1.500 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens bovenstaand schema geldt voor beide situaties verantwoordingsniveau 3a.

#### Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a

##### Inleiding

De projectlocatie en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot de projectlocatie.

##### Ontwikkeling groepsrisico

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

##### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

##### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

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

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



## 2.5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van vernoemd besluit.

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

### *Onderhavig plangebied*

#### Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m<sup>3</sup>). De NO<sub>2</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 10-15 µg/m<sup>3</sup> goed (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, september 2020). De PM<sub>10</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 25-30 µg/m<sup>3</sup> goed. Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

### *Onderhavig plan*

Met de realisering van het onderhavige bouwplan worden per saldo tien nieuwe wooneenheden toegevoegd. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd



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

### 2.5.5 Overige milieuhinder

#### *Trillingshinder*

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

#### *Lichthinder*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen lichthinder voor naastgelegen functies.

#### *Geurhinder*

Het initiatief betreft de realisering van woningen. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

### 2.5.6 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in de projectlocatie zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op de projectlocatie. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in de projectlocatie.

## 2.6 Water

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

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal hierin staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioelstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;





- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen.

### **Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)**

#### *Legger*

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Limburg.

#### *Keur*

In hoofdstuk 2 van de Keur heeft het algemeen bestuur van het waterschap doelcriteria vastgesteld. Deze criteria zijn bepalend voor de vraag of een handeling in het watersysteem kan worden toegestaan of niet. Het dagelijks bestuur heeft deze doelcriteria voor concrete situaties uitgewerkt in stroomschema's, vastgelegd in dit document 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019'. De uitvoeringsregels bestaan uit stroomschema's, toelichting op de zorgplicht, vergunningplicht, algeheel verbod en algemene regels met bijbehorende toelichting.

#### *Toetspunten ruimtelijke plannen*

Het waterschap heeft een aantal toetspunten opgesteld waar zij ruimtelijke plannen aan toetst. Deze toetsingspunten zijn:

1. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd. Circa 10% van de projectlocatie reserveren voor water;
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving en voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar de projectlocatie en andersom;
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand; input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit schoonhouden, scheiden, zuiveren;
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met



een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

#### ***Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht***

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

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

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

#### ***Waterneutraal bouwen***

Ten aanzien van het aspect water volgt de gemeente Maastricht het 10-stappenplan 'Waterneutraal bouwen' van het waterschap. Bij de realisering van het bouwplan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden.

1. Rekening houden met de in de projectlocatie aanwezige waterbelangen;
2. Circa 10% van de projectlocatie reserveren voor water;  
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden



- geblokkeerd;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving;  
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar de projectlocatie en andersom;
  4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand;  
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
  5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit Schoonhouden, scheiden, zuiveren;
  6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit;  
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool;
  7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen;  
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen;
  8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren;
  9. Beheer en onderhoud regelen;  
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid;
  10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

#### ***Hemelwaterverordening Maastricht 2022***

In de Hemelwaterverordening Maastricht 2022 is een eis opgenomen ten aanzien van de berging van hemelwater bij nieuwbouwplannen. Met het oog op het beperken van wateroverlast is bepaald dat er geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool mag worden geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden. Uitgezonderd hiervan zijn nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Het voorliggende plan voorziet in nieuwbouw van een gebouw groter dan 100 m<sup>2</sup> waardoor een hemelwaterberging dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is dient 80 liter per m<sup>2</sup> te bedragen. De hemelwaterberging dient zo te worden ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De leegloop van de voorziening kan plaatsvinden in de bodem, op het openbaar riool of in de openbare ruimte. Voor de aansluiting op de riolering is een aansluitvergunning noodzakelijk (op basis van de Verordening aansluitingen Maastricht 2022).

#### ***Plangebied***

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Kragten een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de bevindingen en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

#### **Infiltratieonderzoek**

#### ***Watertoets ontwikkeling 7 Januaristraat te Maastricht, Kragten, kenmerk MAT134, d.d. 07.12.2023 (separate bijlage 1)***

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn handmatig drie boringen geplaatst (B01 t/m B03) en zijn op drie locaties infiltratiemetingen uitgevoerd (I01 t/m I03). De locaties zijn weergegeven in figuur 7 van het onderzoeksrapport. Aan de hand van boringen is de bodemopbouw inzichtelijk gemaakt en de textuur uit de te onderscheiden horizonten geclassificeerd. De boorprofielen zijn opgenomen als bijlage bij het onderzoeksrapport. Uit de boringen is gebleken dat de bovenste 0,5 meter van de ondergrond bestaat uit leem welke sterk zandig is. Onder deze leemlaag bevindt zich klei tot een diepte van 2 tot 2,5 meter onder maaiveld. De boringen zijn op deze diepte gestopt, aangezien er op grind werd gestuit dat boren onmogelijk maakte.



De horizontale waterdoorlatendheid van de ondergrond is gemeten ter plaatse van de projectlocatie. Dit is gedaan met behulp van de omgekeerde boorgatmethode. Bij deze methode worden boorgaten (tijdelijk) afgewerkt met een meetbuis. Vervolgens is de meetbuis gevuld met water, waarna de zaksnelheid is geregistreerd met behulp van een digitale drukopnemer (Diver-meetsysteem). Aan de hand van de zaksnelheid van het water in de boringen is de horizontale waterdoorlatendheid herleid van de klei. In verband met de lage doorlatendheid van de bodem is per locatie maar één keer gemeten. Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek (zie onderstaande tabel) blijkt dat de doorlatendheid van de kleilaag in het gehele plangebied heel laag is. De gemiddelde k-waarde is 0,2 m/d.:

Locatie	Meting	K-waarde (m/dag)
I01	1	0,3
I02	1	0,1
I03	1	0,3

Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek is te zien dat de doorlatendheid van de kleilaag in de projectlocatie in heel het gebied laag is. De gemiddeld gemeten k-waarde is 0,2 m/d.

Om de rekenwaarde van de k-waarde te bepalen wordt conform het voorschrift van Stichting RioNED een factor 0,5 op de gemiddelde k-waarde toegepast. De k-waarde waarmee voor eventuele infiltratievoorzieningen in de kleilaag rekening gehouden dient te worden is  $(0,2 \text{ m/d} \times 0,5 =) 0,1 \text{ m/d}$ .

#### Regenwatersysteem/omgang met hemelwater en afvalwater

##### *Verhard oppervlak*

Aan de hand van het voorlopig ontwerp (d.d. 06.09.2023, bijlage 2 bij het onderzoeksrapport) is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld. Aan de hand van deze tekening is bepaald dat blok A (westelijk gelegen gebied) een verhard oppervlak (inclusief bestrating en parkeerplaatsen) is voorzien van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Blok B (oostelijk gelegen gebied) bevat een verhard oppervlak van 900 m<sup>2</sup>.

##### *Berging*

In de huidige situatie is al bebouwing en verharding aanwezig op beide percelen. Op het perceel van blok A bevindt zich in de huidige situatie circa 650 m<sup>2</sup> aan verharding en bij blok B is dit circa 520 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt de toename aan verhard oppervlak voor blok A  $(1.000-650=)$  350 m<sup>2</sup> en voor blok B  $(900-520=)$  380 m<sup>2</sup>. Over deze oppervlakten dient conform de Keur van het Waterschap Limburg een neerslaghoeveelheid van 80 mm geborgen te worden. Dit komt neer op 28 m<sup>3</sup> berging voor blok A en 30,4 m<sup>3</sup> voor blok B.

Woningstichting Maasvallei is voornemens om deze bergingsopgave in te vullen door het gebruik van Rockflow. Rockflow heeft een bergend vermogen van 95%, wat betekent dat 1 m<sup>3</sup> Rockflow circa 0,95 m<sup>3</sup> water kan bergen. Voor de bergingsopgave houdt dit in dat er voor blok A circa  $(28 / 0,95 =)$  29,5 m<sup>3</sup> Rockflow is benodigd en voor blok B is er circa  $(30,4 / 0,95 =)$  32 m<sup>3</sup> Rockflow benodigd. Een Rockflow-systeem kan opgebouwd worden uit elementen van 33, 50, 66 en 100 cm hoog. Als uitgangspunt is aangenomen dat de dekking van Rockflow 0,8 m dik moet zijn. Aangezien de GHG op circa 2,2 tot 2,7 m diep ligt, kan er gekozen worden voor Rockflow elementen van 100 cm hoog. Dit houdt in dat er bij Blok A circa 29,5 m<sup>2</sup> aan rockflow moet worden aangelegd. Dit kan worden aangelegd onder de weg en parkeerplaats, of onder het groengebied op het terrein. Bij Blok B moet er circa 32 m<sup>2</sup> Rockflow worden aangelegd. Dit kan worden gesitueerd in het groengebied aan de achterzijde van de appartementen.

##### *Leegloop*

De gemeten doorlatendheid van de bodem is te laag om het water snel genoeg te laten infiltreren. Hierom dient ervoor gezorgd te worden dat er vanuit het systeem een vertraagde leegloop wordt





aangesloten op het gemeentelijke stelsel. Met deze vertraagde leegloop, kan ervoor gezorgd worden dat de bergingsvoorziening weer op tijd beschikbaar komt voor een eventuele volgende neerslaggebeurtenis.

#### *Overstort/escapemogelijkheid*

Voor het geval het Rockflow-systeem ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient er een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien naar het riool.

De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

## **2.7 Archeologie en cultuurhistorie**

### Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

#### *Onderhavig plan*

De projectlocatie is planologisch voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Al naar gelang de diepte van de ingreep en de oppervlakte van de ingreep geldt in zone c alleen een onderzoeksplicht indien de verstoringsdiepte 0,4 meter of meer bedraagt en de planlocatie 2.500 m<sup>2</sup> of meer. Dit is binnen de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' vastgelegd.

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

De projectlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone c. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Het voorliggende plan overschrijdt deze ondergrenzen. In dit geval kan echter worden afgezien van onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden aangezien de nieuwbouwlocatie grotendeels overlapt met de huidige bebouwing en deze ondergrond reeds is verstoord tot op de maximale aanlegdiepte.



Cultuurhistorie

In de projectlocatie liggen vier kenmerkende bouwwerken waarvan de buitenzijde beschermd is als gemeentelijk monument. Deze zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

***Cultuurhistorische quickscan 'Maastricht Heer-West, vier portiekflats', door bouwhistoricus Leon van Meijel, april 2021 separate bijlage 6)***

De bovengenoemde cultuurhistorische quickscan toont aan dat de cultuurhistorische waarde van de vier portiekflats vooral schuilt in de stedenbouwkundige betekenis ervan als onderdeel van een straatensemble met een sterke groenaanleg en een eenduidig architectonisch handschrift. De woningen stammen uit de wederopbouwfase en zijn qua structuuropbouw en indeling verouderd en voldoen daarmee niet meer aan de huidige eisen en het comfortniveau. De gemeenteraad van Maastricht heeft op 13 december 2016 via de 'Herijking herstructurering' en afspraken met corporaties besloten de vier portiekwoningen te slopen.

De bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet, bouwmassa (drie bouwlagen) en rooilijnen worden gerespecteerd. De stedenbouwkundige markante en symmetrische 'poortachtige entree' naar de wijk blijft gehandhaafd en sluit aan op de bestaande verkaveling en de aanwezige groenaanleg van het gewaardeerde ensemble. De positionering van de nieuwbouw houdt ook rekening met de zichtlijn op de hoger gelegen Sint Petrus Bandenkerk.

De nieuwbouw dient aan te sluiten bij het architectonische ontwerphandschrift en wat betreft vormtaal en detaillering refereren aan de bestaande bebouwing. De inrichting van de openbare ruimte dient het bestaande groen te behouden en te versterken.

## 2.8 Natuur en ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is door bureau Ecolybrum een ecologische quickscan uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen beschreven.

***Quickscan ecologische waarden St. Josephstraat/7 Januaristraat te Maastricht, Ecolybrum, kenmerk 17-173-2021, d.d. 13.01.2021 (separate bijlage 2)***

**Conclusies**

Uit de uitgevoerde quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- in 2017 en 2021 is vastgesteld dat er geen beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten zijn in de appartementencomplexen aan de St. Josephstraat/7 Januaristraat;
- er zijn geen geschikte habitats aanwezig en ontwikkeld voor nagenoeg alle soortgroepen;
- de werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels om verstoring te voorkomen, of de werkzaamheden dienen te starten voor het broedseizoen met een doorloop tijdens het broedseizoen. Op deze manier wordt vanwege de toenemende menselijke activiteit in het gebied voorkomen dat broedvogels zich zullen vestigen;
- er treden geen effecten op ten aanzien van beschermde natuurwaarden;
- er is geen nader soortgericht onderzoek noodzakelijk ter plekke;
- er vinden geen overtredingen plaats van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming;
- de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zoals gepland.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur en ecologie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

#### Gebiedsbescherming

##### *Aerius- stikstofberekening*

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door Vandewall Planologisch Advies B.V. een stikstofdepositieberekening voor de gebruik- en bouwfase uitgevoerd. In het onderstaande is de conclusie van de uitgevoerde AERIUS-calculatie beschreven.

#### ***AERIUS-berekening realisering 34 appartementen hoek 7 Januaristraat en Sint Josephstraat te Maastricht, Vandewall Planologisch Advies B.V., kenmerk VPA 2021.74 AERIUS, d.d. 27.08.2024 (separate bijlage 3)***

Er zijn voor de projectlocatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor de onderhavige situatie zijn de rekenresultaten voor de sloop- en bouwfase hoger dan 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,01 mol/ha/jr. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. In (bijna) overbelaste delen van habitattypen kan een toename van 0,01 mol/ha/jr gedurende een periode van maximaal twee jaar niet leiden tot ecologische gevolgen (ABRvS 26 oktober 2022, 202106637/1/R4). Derhalve kunnen significante gevolgen ten gevolge van de sloop/bouwfase van het onderhavige project worden uitgesloten en is het uitvoeren van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

## **2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving**

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een appartementencomplex met 34 appartementen op de hoeken van de 7 Januaristraat en de Sint Josephstraat in de wijk Heer in de gemeente Maastricht. Op deze percelen zijn thans 24 sterk verouderde portieketagewoningen aanwezig. Deze gebouwen worden gesloopt en vervangen door twee moderne gebouwen van hoge architectonische en bouwkundige kwaliteit. Door de realisering van het onderhavige plan vindt een sterke verbetering plaats van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Ten behoeve van het parkeren zullen door saldering 6 (auto)parkeerplaatsen extra nodig zijn. In het voorliggende plan worden 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (acht parkeerplaatsen in het westelijke deelgebied). Het fietsparkeren wordt deels inpandig opgelost (bewoners) en deels aangrenzend aan het complex (bezoekers).

## **2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Procedure*

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

#### *Participatie*

In het kader van dit plan heeft op 29 november 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.



## 2.11 Economische uitvoerbaarheid

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

Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is derhalve noodzakelijk.





### 3 Motivering

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisering van twee woongebouwen met in totaal 34 appartementen op het perceel, plaatselijk bekend als 7 Januaristraat 10 t/m 20 en 49 t/m 59 en Sint Josephstraat 20 t/m 42 en kadastraal bekend als gemeente Heer, sectie A, nummers 9499 en 10316 (ged). Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan worden 24 portiekappartementen gesloopt. Deze ontwikkeling vormt een onderdeel van een nieuw te ontwikkelen woongebied, gelegen op de oostelijke en westelijke hoek van de kruising 7 Januaristraat/Sint Josephstraat, in de wijk Heer te Maastricht.

Het bouwplan is niet uitvoerbaar conform de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan, omdat de beoogde bebouwing gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Bovendien wordt het hoofdgebouw uitgebreid en is sprake van strijdigheid met het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde studentenhuisvesting mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./ 2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijkingbesluit).

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

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

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan op de hoek 7 Januaristraat en Sint Josephstraat te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



## Bijlage 1 Participatieverslag



## Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning



# van aanvraag omgevingsvergunning tot besluit

