

## **Bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2**

**Gemeente Maastricht**

### **COLOFON**

Opdrachtgever:	KASPRO BV
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-
Versie:	ow01
Status:	ontwerp
Datum:	22 oktober 2021
Auteur:	C. Vandewall
2 <sup>e</sup> lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2021.35

## Regels



## Inhoud

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Groen.....	11
Artikel 4 Verkeer .....	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied .....	14
Artikel 6 Wonen .....	15
Artikel 7 Leiding - Gas .....	18
Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie .....	20
<b>3 Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel .....	23
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels .....	23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels .....	24
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels .....	25
Artikel 14 Algemene procedureregels .....	25
Artikel 15 Overige regels.....	25
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>26</b>
Artikel 16 Overgangsrecht .....	26
Artikel 17 Slotregel .....	26



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

### 1.7 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

### 1.8 antenne-installaties:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.9 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 m om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.



**1.10 afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**1.11 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.12 bekende archeologische vindplaats:**

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.16 bijgebouw:**

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

**1.17 bodemverstoring:**

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een woning of woongebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balken binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,50 meter.

**1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.



**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.24 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.25 carport/overkapping:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

**1.26 coffeeshop:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

**1.27 consumentverzorgend ambachtelijke bedrijvigheid:**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

**1.28 dakopbouw:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.29 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galleries.

**1.30 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.31 gebruiksoppervlakte:**

Het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

**1.32 gestapelde woning:**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.33 growshop:**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.



**1.34 guesthouse:**

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

**1.35 hangplek:**

een plek in de openbare ruimte waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren.

**1.36 headshop:**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

**1.37 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.38 hospes/hospitaregeling:**

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

**1.39 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig en voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

**1.40 kamergewijze verhuur:**

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

**1.41 mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

**1.42 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

**1.43 onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.



**1.44 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.45 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.46 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.47 parkeernormen:**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 11.07.2017 vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2017' of diens rechtsopvolger.

**1.48 peil:**

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de weg gren(st)(zen): de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.49 seksbedrijf:**

een voor het publiek toegankelijke gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

**1.50 short stay:**

een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

**1.51 smartshop:**

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

**1.52 sociale woning:**

een sociale woning kan een sociale huurwoning of een sociale koopwoning zijn. Hieronder worden verstaan:





**Sociale huurwoning:**

Een woning waarbij de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (prijspeil 2021: € 752,33) bedraagt. De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.

**Sociale koopwoning:**

Een sociale koopwoning met een aankoopprijs die de landelijk vastgestelde NHG-grens niet overschrijdt (prijspeil 2021: € 325.000).

**1.53 verstoringsoppervlakte, projectgebied:**

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.54 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.55 wegverkeer:**

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

**1.56 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning.

**1.57 woning:**

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

**1.58 woningomzetting:**

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

**1.59 woningsplitsing:**

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.

**1.60 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):**

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

**1.61 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.2 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.5 ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen en hangplekken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden;
- h. additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. carports/overkappingen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. artikel 3 lid 2.2 sub b voor de bouw van carports/overkappingen, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte van signaleringsmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.

#### 4.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 5.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. short stay;
- d. binnentuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen inclusief sport- en spelvoorzieningen en ontmoetingsplekken;
- g. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- h. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld [gs]' uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.
- b. Het totaal aantal woningen mag maximaal 336 bedragen;
- c. Van het totaal aantal woningen, zoals genoemd onder b., dient minimaal 60% een sociale woning te zijn;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' mag, conform het bepaalde in artikel 10 lid 1, ook ondergronds worden gebouwd op plaatsen waar geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd.
- e. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend peil [ba-ap]' geldt als peil de bovenkant van de (halfverdiepte) parkeergarage, voorzover er ter plaatse daadwerkelijk een parkeergarage wordt gerealiseerd.

#### 6.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. daar waar het bouwvlak grenst aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' dient de voorgevel van het gebouw in de bouwgrens die grenst aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te worden gebouwd;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' mag ook op plaatsen waar geen hoofdgebouw wordt gebouwd, een parkeergarage worden gebouwd waarvan de maximale bouwhoogte niet meer dan 2 meter boven peil mag bedragen.

#### 6.2.3 Voorwaardelijke verplichting lichtafschermende voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtafschermende voorzieningen [sba-lav]' dienen, vanwege de lichthinder van Stadion De Geusselt, aan de gevel lichtafschermende voorzieningen te worden aangebracht en duurzaam in stand te worden gehouden die voldoen aan de 'Richtlijn lichthinder' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV), waarmee een goed woon- en leefklimaat voor de woningen kan worden gegarandeerd.



#### 6.2.4 Voorwaardelijke verplichting geluid vanwege Geusseltstadion

De woningen die op basis van dit plan mogen worden gebouwd, mogen pas als zodanig worden gebruikt indien zij geen beperking vormen voor de vergunde rechten van de inrichting Stadion De Geusselt.

#### 6.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Er mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

#### 6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het gehele bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 6 lid 2.5 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

#### 6.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;





- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid  
Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

#### 6.5.3 Guesthouse

Binnen de bestemming 'Wonen' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse.
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende woningen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

#### 6.5.4 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 6.5.5 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

#### 6.5.6 Short stay

Binnen de woonfuncties die mogelijk zijn binnen deze bestemming is short stay toegestaan.

### 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.6.1 Consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegestane functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.



## Artikel 7 Leiding - Gas

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding.

### 7.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 met dien verstande dat geen aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Voor de beoordeling daarvan dient de leidingbeheerder te worden gehoord.

### 7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.



#### 7.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 7 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 7 lid 5.1 dient de leidingbeheerder te worden gehoord.



## Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige archeologische waarden.

#### 8.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a): archeologische zone a.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c): archeologische zone c.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Hoofdregel

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c).

#### 8.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplannen of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 8.2.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.



### **8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.3.1 Hoofregel**

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen, alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-/ ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-/ energie-/ telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op de bouwactiviteiten.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c).

#### **8.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal**

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **8.3.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie**

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **8.4.1 Hoofregel**

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden maaiveld tot gevolg heeft.



Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c).

#### 8.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 8.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter beneden maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 8.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### 8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a) en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c) deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



## 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 Ondergronds bouwen

- a. Uitsluitend op plaatsen waar gebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd, en op plaatsen waar dit expliciet in de regels van dit plan is aangegeven, mag eveneens ondergronds worden gebouwd tot een diepte van 5 meter. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### 10.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan behoudens binnen de daartoe aangewezen bestemmingen.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

#### 11.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

#### 11.2 Parkeerregels

##### 11.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

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



### 11.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

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

Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer bij bouwen en functiewijzigingen aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- h. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50,00 meter;
  2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- i. ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet





meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **Artikel 14 Algemene procedureregels**

#### **14.1 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

#### **14.2 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

### **Artikel 15 Overige regels**

#### **15.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen, wordt geduïd op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

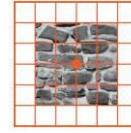
#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Geusseltpark'.





**vandewall**  
planologisch advies

## Toelichting

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied .....	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 Leeswijzer .....	8
<b>2 Wetgeving en beleid</b>	<b>9</b>
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....	17
2.3 Gemeentelijk beleid .....	22
<b>3 Beschrijving plangebied</b>	<b>28</b>
<b>4 Planbeschrijving</b>	<b>31</b>
4.1 Visie .....	31
4.2 Het bouwplan .....	32
4.3 Parkeren .....	36
<b>5 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>39</b>
5.1 Water.....	39
5.2 Natuur en ecologie .....	42
5.3 Geluid .....	43
5.4 Bodem .....	46
5.5 Externe veiligheid .....	47
5.6 Luchtkwaliteit .....	50
5.7 Archeologie.....	51
5.8 Milieuzonering.....	52
5.9 Overige milieuhinder .....	56
5.10 Kabels en leidingen.....	56
5.11 Duurzaamheid .....	56
<b>6 Het bestemmingsplan</b>	<b>57</b>
6.1 Feitelijke planopzet .....	57
6.2 Juridische planopzet .....	57
<b>7 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>60</b>
<b>8 Handhavingsparagraaf</b>	<b>61</b>
<b>9 Communicatieparagraaf</b>	<b>62</b>
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	62
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....	62
Bijlage 1 Advies veiligheidsregio en eindverantwoordings groepsrisico .....	63
Bijlage 2 Reacties vooroverleg.....	64



**Separate bijlagen:**

1. RO Groep, 'Geusselpark Eigen-Wijze visie', februari 2021 met addendum 29 september 2021;
2. BFAS, 'Presentatie Maastricht-Geusselt', d.d. 25.09.2020;
3. Geonius, 'Infiltratieonderzoek ten behoeve van nieuwbouw woonblokken scheg 1A, 1B en 2 aan de Olympiaweg/Terblijterweg te Maastricht', rapportnummer GA210004.016.R01.V1.0, d.d. 08.06.2021;
4. Kragten, 'Watertoets Geusselpark scheg 1 & 2, rapportnr. MAT129, d.d. 06.10.2021;
5. WSP, 'Geusselt Scheg 1A, 1B en 2 Maastricht, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', rapportnummer SLM010037.RAP001.v2.AC.NG, d.d. 19.06.2021;
6. Ecolybrium, 'Quicksan Ecologische waarden Geusselpark Maastricht', rapportnummer 21-882, d.d. 27.04.2021;
7. Vandewall Planologisch Advies, 'Aerius-berekening Geusselpark, rapportnummer VPA 2021.35-Aerius, d.d. 18.06.2021;
8. Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek terrein langs de Olympiaweg en Terblijterweg (ong.), rapportnummer MA210293.R01.V2.0, d.d. 22.07.2021;
9. WSP, 'Geusselt Scheg 1A, 1B en 2 Maastricht, memo externe veiligheid', rapportnummer SLM010037.NOT002\_v2.0.RL.NG, d.d. 01.06.2021;
10. Geonius, 'Archeologisch onderzoek Geusselpark te Maastricht', rapportnummer AA210049.R01.v0.1.ARG314, d.d. 21.06.2021;
11. RHDHV, Berekening parkeerbehoefte 336 appartementen Geusselt', rapportnummer BI1119-RHD-ZZ-XX-CO-Z-0004, d.d. 27.07.2021;
12. WSP, 'Milieuhygiënische afweging t.a.v. Stadion De Geusselt', rapportnummer SLM010037.NOT001.v2.AC.LK.NG, d.d. 21.10.2021;
13. Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie Geusselpark, rapportnummer VPA 2021.35-02, d.d. 18.06.2021.



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### ***Aanleiding***

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de bouw van 336 woningen, verdeeld over drie bouwblokken (scheggen 1A, 1B en scheg 2) aan de Terblijerweg/Olympiaweg in het Geusselpark te Maastricht. Deze bouwblokken zullen worden ontwikkeld als onderdeel van het woongebied in het Geusselpark, naast de in 2009 opgeleverde scheg 3 aan de Atletenbaan. Met de realisering van de scheggen 1A, 1B en 2 wordt dit woongebied voltooid.

De basis voor de ontwikkeling van de woningbouw is opgenomen in het masterplan Geusselpark uit 2006 (gevolgd door een update in 2011). Verder zijn er contractuele afspraken gemaakt over deze ontwikkeling tussen de gemeente Maastricht en de huidige grondeigenaar. Gezien de lage score van de Geusselt in de gemeentelijke Woonprogrammering in die tijd (2010), was er geen ruimte om nog meer woningen te realiseren. Op basis van de door de gemeenteraad op 27 maart 2021 vastgestelde Woonprogrammering zijn er thans wel voldoende mogelijkheden om de ontwikkeling van de scheggen 1A, 1B en 2 ter hand te nemen.

Het beoogde bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van de thans geldende bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk' zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' van de gemeente Maastricht. Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

### ***Structuur van het bestemmingsplan***

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

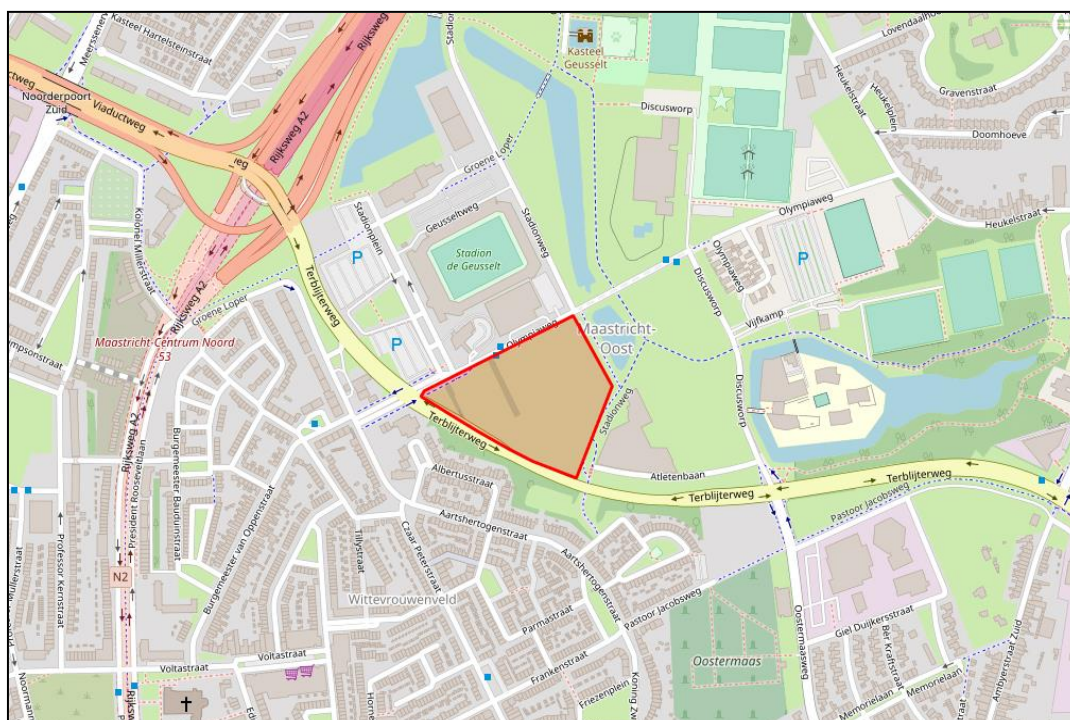
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden, die in het plan zijn begrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Maastricht nabij de wijken Scharn-Noord en in de buurt Wittevrouwenveld. Het gebied omvat de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummers 6812, 7236, 6733, 7239, 7241, 7237, 7240 (ged.) en 7258 (ged.), met een totale oppervlakte van 33.671 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt aan de noord- en noordwestzijde begrensd door de Olympiaweg, aan de noord- en noordoostzijde door het voet- en fietspad tussen de Olympiaweg en Cour Renoir, aan de oostzijde door de woonbebouwing van Cour Renoir en aan de zuidzijde door de Terblijerweg. Aan de overzijde van de Olympiaweg zijn de nieuwe Geusseltsporthal en een fastfoodrestaurant gelegen, alsmede stadion De Geusselt, een sportschool, een hotel, een restaurant en diverse kantoorfuncties. Aan de (noord)oostzijde is het recent ontwikkelde parkgebied gelegen met waterpartijen en wandel- en fietspaden dat aansluit op de sportzone ten oosten daarvan. Ten oosten van scheg 3 is het United World College (UWC Maastricht) gevestigd. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Begrenzing plangebied

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het voorliggende plangebied zijn vier bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost') heeft betrekking op de concrete (dubbel)bestemming(en) die op de gronden in het plangebied gelden, de andere drie plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor het hele grondgebied van Maastricht gelden. De relevante bepalingen daaruit zijn meegenomen in het voorliggende plan. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

### **Bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'**

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 13.01.2015) en is daarbinnen deels bestemd tot 'Maatschappelijk', tot 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Tevens

gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' en 'Leiding - Gas'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

#### *Enkelbestemming 'Maatschappelijk'*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant voor dit plangebied, bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- kinderopvang en kinderdagverblijven;
- onderwijsvoorzieningen en bijbehorende sport- en spelvoorzieningen;
- bibliotheek;
- religieuze voorzieningen;
- verenigingsgebouwen, scouting en buurtcentra;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

De bestemming 'Maatschappelijk' is gelegen op de plek van de voormalige Geusselstsporthal die enkele jaren geleden is gesloopt. De grond ter plaatse van deze sporthal ligt thans braak. Het realiseren van woongebouwen is op basis van deze bestemming niet mogelijk. Dit gehele bestemmingsvlak is, ondanks dat het niet volledig deel uitmaakt van de ontwikkeling, meegenomen en herbestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat een reststrook ontstaat met een maatschappelijke bestemming die geen doel dient.

#### *Enkelbestemming 'Groen'*

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Groen'. De gronden binnen deze bestemming zijn, voor zover betrekking hebben op dit plangebied, bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- park;
- plantsoen;
- bermen en beplantingen;



- speelvoorzieningen en hangplekken;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- additionele voorzieningen

Het realiseren van woongebouwen is op basis van deze bestemming niet mogelijk.

*Enkelbestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'*

Deze bestemming is gelegd op het voet- en fietspad dat de langzaamverkeerverbinding vormt tussen de Olympiaweg en de Terblijterweg. De gronden binnen deze bestemming zijn, voor zover betrekking hebben op dit plangebied, bestemd voor:

- verkeersontsluiting;
- verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeren;
- additionele voorzieningen.

Het realiseren van woongebouwen is op basis van deze bestemming niet mogelijk. Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan op basis van de geldende enkelbestemmingen niet kan worden gerealiseerd.

*Dubbelbestemming 'Leiding - Gas'*

Deze dubbelbestemming dient ter borging van de bebouwingsvrije zone van aanliggende gasleidingen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

*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 sprake van een onderverdeling in archeologische waarden en cultuurhistorische waarden. In het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waardoor hier uitsluitend het onderdeel archeologie aan de orde is. Bij planontwikkelingen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de specifieke cultuurhistorische waarden van deze bouwwerken en gebieden.

Het onderhavige plangebied is voor een klein deel (de uiterste zuidoosthoek van het plangebied) voorzien van de aanduiding 'archeologische zone a'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter en waarbij niet op de bestaande funderingen wordt gebouwd. Het plangebied is grotendeels gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m. én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

**Facetbestemmingsplan 'Short Stay'**

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is een plan dat voor alle zelfstandige woonfuncties binnen de gemeente geldt. Onder shortstay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.



Dit facetbestemmingsplan is van toepassing op bestaande woningen en biedt hiervoor een aanvullende gebruiksmogelijkheid ten opzichte van de mogelijkheden die de woonbestemming biedt. Zodra de woningen gerealiseerd zijn is dit facetbestemmingsplan derhalve ook van toepassing.

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

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuysvesting. 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.

De verbodsbepaling uit dit facetbestemmingsplan is opgenomen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

#### ***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.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 zijn de nieuwe bebouwingmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



## 2 Wetgeving en beleid

### 2.1 Europees en Rijksbeleid

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

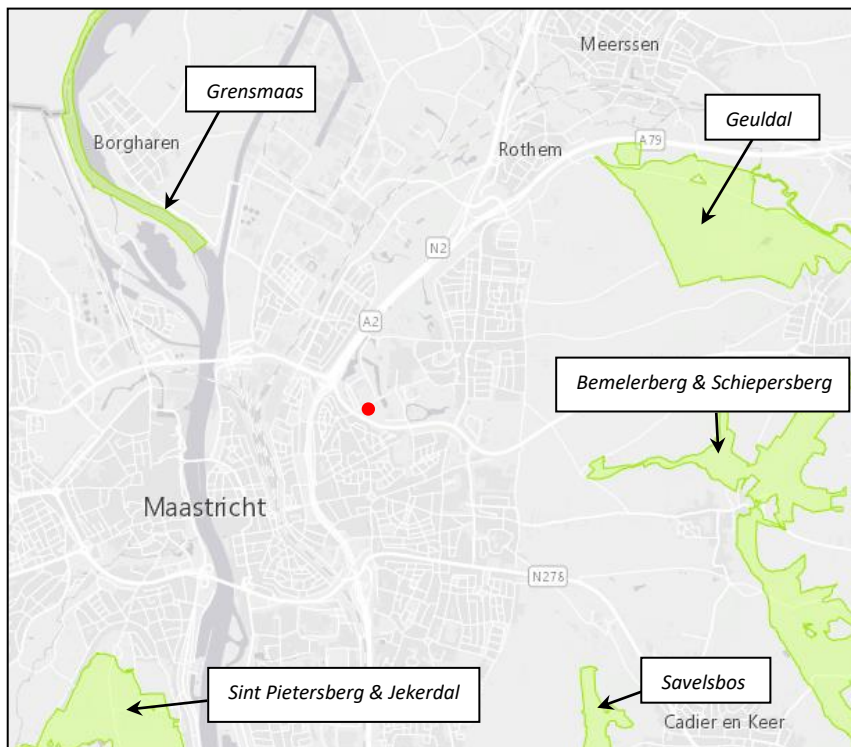
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

#### Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-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*

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 2,1 km ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 3,3 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal', en op circa 2,1 kilometer 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Op iets grotere afstand zijn nog de Natura2000-gebieden 'Savelsbos' en 'Sint Pietersberg & Jekerdal' (beide op circa 3,5 kilometer) gelegen. Op het onderstaande kaartje is het plangebied door middel van een rode stip aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Gelet op de relatief grote afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van het plangebied 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. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze 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.

#### *Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS)*

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (in principe de meeste ruimtelijke ontwikkelingen). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraaf' is niet toegestaan op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Hiermee zijn de PAS-maatregelen als ontoereikend te beschouwen. Tot het vaststellen van definitieve nieuwe wetgeving dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling een stikstofdepositieberekening te worden uitgevoerd (AERIUS-berekening genoemd, naar het model waarmee de berekeningen moeten worden uitgevoerd). Afhankelijk van het resultaat daarvan (de berekende stikstofdepositie als gevolg van het plan) dient een ontheffing bij de provincie te worden aangevraagd.

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-calcuatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De effecten van de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwphase) zullen worden berekend bij de aanvraag omgevingsvergunning, omdat de informatie ten aanzien van het te gebruiken materieel, het aantal personen, de bouwduur en dergelijke thans nog niet bekend zijn. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

#### Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming is in de Wet natuurbeheer vastgelegd. Ten behoeve van dit bouwplan is in dit kader een ecologische quickscan uitgevoerd, waarvan de resultaten eveneens in paragraaf 5.2 zijn opgenomen.



### **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 landoppervlaktewater, 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 behouden 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. 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.

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. De energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Op zee wordt ruimte gezocht voor windmolens. Op land schiet de hoofdinfrastructuur voor transport en opslag van duurzame energie in gebieden soms nu al tekort. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

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. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

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 eigent 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): ladder voor duurzame verstedelijking***

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. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). 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*

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van 336 woningen, dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. In het navolgende zal de behoefte aan deze woningen worden toegelicht. Daarbij komen het provinciale kader en het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid aan de orde alsmede een witboek van Actiz (de branchevereniging van zorgorganisaties).

#### ***Behoefte***

##### *Woonmonitor 2020 (provincie Limburg)*

De provincie Limburg stelt elk jaar de Woonmonitor vast. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst worden aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De laatste vastgestelde Woonmonitor is over het jaar 2020. In 2020 is de bevolking van Limburg per saldo gegroeid met circa 1.000 personen; in Zuid-Limburg is de bevolking iets afgenomen. Er is reeds enkele jaren sprake van een stabilisering van het aantal inwoners, omdat de afname van de natuurlijke bevolkingsaanwas wordt gecompenseerd door een positief buitenlands migratiesaldo. Tot 2031 groeit het aantal Limburgse huishoudens (met ruim 12.000), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het huidige aantal rond 2045. Voor Zuid-Limburg wordt de ‘huishoudenspiek’ bij verschillende prognoses verwacht tussen 2024 en 2030.

Op basis van de huishoudensprognoses waarvan de Woonmonitor uitgaat wordt uitgegaan van een extra woningbehoefte van 10.000-12.000 woningen in 7-11 jaar tijd, waarna een daling van de woningbehoefte verwacht wordt. Aanvullend hierop zijn 3.000 extra reguliere woningen nodig voor de (long-stay) internationale werknemers. Getalsmatig liggen voor het opvangen van de kwantitatieve woningbehoefte meer dan genoeg plannen klaar. Met name in kwalitatief opzicht passen lang niet alle plannen binnen de daadwerkelijke actuele behoefte. De behoefte aan woonruimte is gedifferentieerd. In algemene zin komt het beeld naar voren dat er tekorten zijn



voor de doelgroepen een- en tweepersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden, senioren, woonurgente en arbeidsmigranten in (overwegend) het goedkope en middeldure segment.

*Met dit bouwplan worden meerdere doelgroepen (starters, een- en tweepersoonshuishoudens, senioren) en ook binnen de gewenste segmenten (het sociale en middensegment). Daarmee sluit het plan goed aan op de conclusies uit de meest recente Woonmonitor.*

Regionaal volkshuisvestingsbeleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Deze SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse 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. Eén van grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

Vanwege de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Vanuit de SVWZL betekent dit concreet dat de volgende woon-zorgalternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten;
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag;
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen

*In het voorliggende plan wordt met name (deels) ingespeeld op de behoefte aan woningen voor ouderen waarbij zorg mogelijk is (met name de genoemde categorieën 1 en 2). Deze woningen zijn dus geen 'echte' zorgwoningen die noodzakelijk zijn voor de huisvesting van geïndiceerde mensen in de zwaardere zorgcategorieën, maar woningen waar mensen met een lichte zorgvraag goed en veilig zelfstandig kunnen wonen.*

In de SVWZL is voorts aangegeven dat onderzoek van verschillende instanties een toenemende vraag naar betaalbare reguliere huurwoningen aantoont, met als belangrijkste huurvragers: jongeren (met flexibele arbeidscontracten), ouderen (eventueel met een zorgvraag en niet in aanmerking komen voor beschermd wonen) en buitenlandse arbeidskrachten (waaronder kenniswerkers). Daarnaast neemt de druk op de (sociale) huurwoningmarkt toe door een toenemende groep statushouders (al dan niet met een tijdelijke verblijfsvergunning). De (betaalbare) huurwoning is daarmee een interessante productmarktcombinatie in Zuid-Limburg.





*In het voorliggende plan wordt ruim aandacht geschonken aan huisvesting voor jongeren. Van de 202 te realiseren sociale huurwoningen zijn er 173 bestemd voor jongeren. Voor deze doelgroep zijn weinig woningen voorhanden in Maastricht en in Zuid-Limburg.*

#### *Witboek 'Ouderen, zorg en wonen'*

Door Actiz (de branchevereniging van zorgorganisaties) is in juni 2020 het witboek 'Ouderen, zorg en wonen' opgesteld. Hierin is aangegeven dat er in 2040 4,8 miljoen 65-plussers zijn (ten opzichte van 3,1 miljoen nu) en ook nog eens 2,5 miljoen 75-plussers. Met name in de gebieden buiten de Randstad is het groei van het aantal 75-plussers het grootst. Daarbij is de woonomgeving de grootste uitdaging. De nabijheid van mantelzorgers, winkels, huisarts, apotheek en andere zorgvoorzieningen alsmede openbaar vervoer is daarbij van groot belang. Met deze demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar zorg sterk toe. Door de extramuralisering groeit het aantal thuis wonende ouderen harder dan het aantal ouderen in een verpleeghuis. Het aantal thuiswonende ouderen verdubbelt tot 2040 naar 2,5 miljoen, terwijl het aantal ouderen in het verpleeghuis ook fors groeit; in 2040 zijn er tienduizenden extra plekken nodig. De uitdaging daarbij is om verpleeghuiszorg zoveel mogelijk buiten het verpleeghuis aan te bieden, dus bij de ouderen thuis of in complexen waar de ouderen wonen en waar zorg op maat kan worden geleverd/ingekocht. Bewoners maken desgewenst gebruik van centrale voorzieningen en van zorgvoorzieningen die vanuit hun wooncomplex kunnen worden aangeboden. Hierdoor kunnen zaken als eenzaamheid, verwaarlozing en verlies aan eigenwaarde worden tegengegaan. Dit witboek onderstreept nogmaals het belang van woningen voor ouderen waar zorg op maat kan worden geleverd (ook voor mensen zonder officiële zorgindicatie die behoefte hebben aan bepaalde vormen van zorg).

#### Bevolkingsontwikkeling Maastricht (prognose Primos)

De meest recente Primos-prognose van Maastricht (2019-2050) geeft aan dat de bevolking van Maastricht tot 2025 nog zal toenemen tot 126.000 inwoners maar dat daarna een daling wordt ingezet tot onder de 110.000 inwoners in 2050. Het aantal inwoners in de leeftijdsgroepen van 0 tot 14 jaar en van 75-pluseers neemt toe, waarvan de laatstgenoemde groep sterk groeit (7%). Het aandeel inwoners in de overige leeftijdsgroepen daalt licht (-1 tot -2%), waarbij met name het aandeel van de groep 45-64 jaar relatief sterk afneemt (-4%). Het aantal huishoudens blijft tot 2025 stijgen maar daalt daarna ook, evenredig met het aantal inwoners. Deze prognoses geven aan dat er een blijvende behoefte is aan seniorenwoningen. Daarnaast is het van belang dat de doelgroep 15-29 jaar goed vertegenwoordigd blijft en behouden blijft voor de stad zodat in de toekomst ook het aantal gezinnen en kinderen op peil blijft. Deze doelgroep daalt met 1,1% en het is van belang deze daling niet verder te laten toenemen of zelfs te keren. Vandaar dat passende (en dus ook betaalbare) woningen voor deze leeftijdsgroep van belang zijn zodat zij de stad niet verlaten. Dat geldt ook voor de groep 30-44 (waaronder ook veel starters op de woningmarkt) die een lichte daling van 1,2% laat zien.

#### **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 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.

De ontwikkeling van woningen kan in theorie 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.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

#### Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Het voorliggende bouwplan, waarbij sprake is van de bouw van één woning, kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor ook geen m.e.r.-beoordelingsnotitie noodzakelijk is.

#### *Onderhavig plan*

Voor dit plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van 336 woningen geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

#### **Erfgoedwet**

De Erfgoedwet 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 het 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*

In het voorliggende plangebied is alleen sprake van archeologische verwachtingswaarden.

#### Archeologie

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.

Zoals bij de beschrijving van de dubbelbestemmingen in het eerste hoofdstuk van deze toelichting al is aangegeven, is een klein deel van het onderhavige plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (aanduiding 'archeologische zone a'). Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter en waarbij niet op de bestaande funderingen



wordt gebouwd. Het overige deel van het plangebied is gelegen in archeologische zone c en daarvoor geldt de onderzoeksverplichting bij een verstoringdiepte groter dan 0,40 meter én een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan, alsmede de resultaten van het daarvoor uitgevoerde archeologisch onderzoek, is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

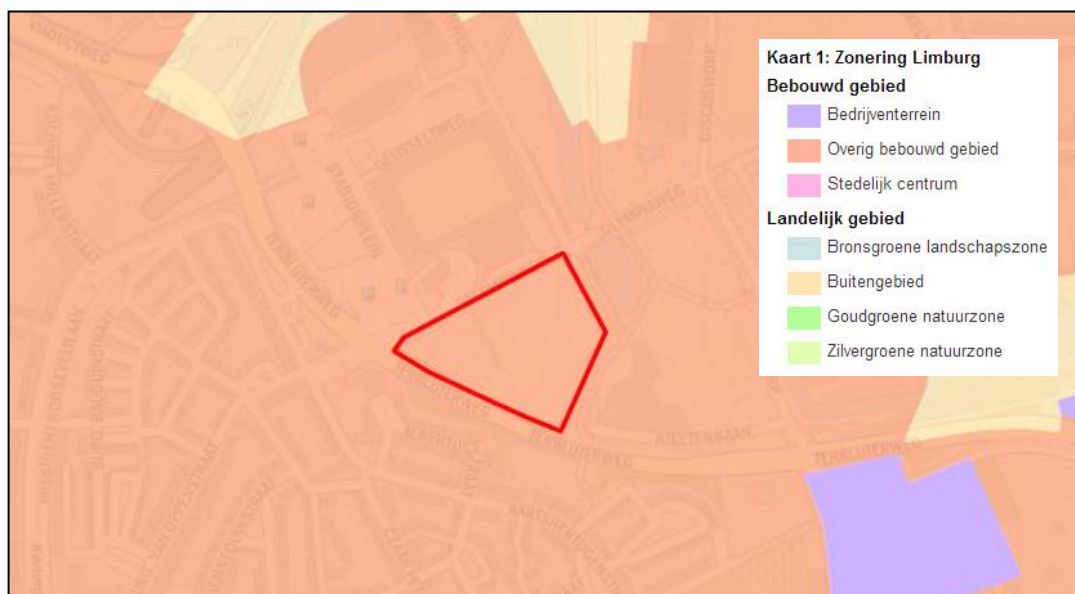
## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### ***POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg (2019)***

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

### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op onderstaande uitsnede uit de zoneringkaart van het POL2014/Geconsolideerde omgevingsvisie is de ligging van het plangebied aangeduid:



*Uitsnede POL2014/zoneringkaart*

### *Zone 'Overig bebouwd gebied'*

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers



graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het onderhavige plan behelst het toevoegen van nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen binnen het stedelijk gebied van Maastricht. Deze ontwikkeling sluit naadloos aan op de reeds gerealiseerde woonbebouwing van Cour Renoir en vormt de afronding van dit woongebied. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van sportvoorzieningen, openbaar groen en openbaar vervoer en onderwijsvoorzieningen en is optimaal ontsloten voor alle modaliteiten. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van aantrekkelijke woongebieden die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'. Het plan past binnen de uitgangspunten van het POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie.

### **Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). 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 zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in '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.

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.

#### ***Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg***

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.

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

#### ***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.

### *Zorgwoningen*

Conform de 'Beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (2019) is het realiseren van zorgwoningen uitgesloten van de compensatieplicht. In deze beleidsregel is het kader van zorgwoningen aangescherpt op basis van de nieuwe wettelijke ontwikkelingen. In de beleidsregel is aangegeven dat gezorgd moet worden voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die:

- a) langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b) burgers met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT4 of
- c) burgers met een Wmo-indicatie 'Beschermd wonen'.

Om de doelgroepen als bedoeld onder a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, in plaats van voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

- 'fysieke' eisen aan de zorgwoning voor ouderen:
  - sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
  - in beginsel betreft het een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk)
  - de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk.
- 'zorggarantie':
  - zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.
  - voor doelgroep C (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform beleidsafspraken VI.

### Onderhavig plan

*Het onderhavige plan voorziet niet in deze specifieke vorm van zorgwoningen. Van de 336 te realiseren woningen zijn er 80 geschikt voor zorgwonen, maar deze woningen zullen met name worden bewoond door mensen die geen (zware) zorgindicatie hebben. Wel is een intentie-overeenkomst gesloten met Envida waarbij zorgverlening wordt afgestemd op de behoeften van de bewoners. Deze woningen dienen derhalve toch te worden gecompenseerd.*

### **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 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel 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 zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

*In het onderhavige plan worden 202 (van de 336) woningen in het sociale segment gerealiseerd. Van deze 202 sociale huurwoningen zijn er 29 fysiek geschikt voor zorg. De overige 173 sociale huurwoningen zijn bedoeld voor jongeren, schoolverlaters en starters.*

criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) 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.

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.

criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

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

Afstemming

De subregio heeft al in een eerder stadium akkoord gegeven op het bouwplan voor 333 woningen. Vanwege de toevoeging van drie extra woningen heeft opnieuw afstemming plaatsgevonden met de subregio. Deze is op 15 oktober 2021 akkoord gegaan met deze toevoeging, waardoor het totale plan met 336 woningen subregionaal is afgestemd.

Woningbouwplaninitiatieven 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.

COMPENSATIE-OPGAVE

Gelet op het voorgaande hoeft voor 202 van de 336 woningen geen compensatie plaats te vinden omdat deze woningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Voor de overige 134 woningen dient wél compensatie plaats te vinden. Deze 134 woningen (waarvan 80 woningen fysiek geschikt



zijn voor zorg zoals eerder genoemd) worden in het middensegment en het hoge segment gerealiseerd. Ten aanzien van deze resterende compensatie-opgave kan het volgende worden aangegeven. Het oorspronkelijke bouwplan waarover in het verleden harde afspraken zijn gemaakt omvatte 152 woningen. Deze dienen derhalve te worden gezien als 'hard plan'. Daarmee hoeven de 134 woningen (ruim binnen de harde afspraak) niet te worden gecompenseerd.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels.

## 2.3 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 het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied'. Een dergelijke wijk wordt gekenschetst als een rustige buurt op fiets- of loopafstand van het centrum, maar buiten de drukte. In de straten naar het centrum is sprake van een menging van functies en veel passanten, maar de zijstraten zijn rustig. De rustige delen van de binnenstad en buurten daaromheen vallen in dit profiel.

Binnen het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' geldt:

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.

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.





Naast de ligging in 'Stedelijk gebied' is het Geusselt-gebied tevens aangeduid als gebied waar dynamiek (met name rond het stadion) en levendigheid (ook in de omgeving daarvan) aanwezig en/of gewenst is. Dit gebied heeft een regionale functie door de concentratie van kantoren, het multifunctionele stadion, het sportcomplex inclusief zwembad, woningen en het United World College (UWC) Maastricht. Het gebied kenmerkt zich door grootschalige gebouwen in een groene setting. In de centrale accommodatie bij het zwembad is een aantal verenigingen gemeenschappelijk ondergebracht met een gezamenlijke parkeergelegenheid, centraal in het park. Er zijn nog twee verenigingen die een eigen accommodatie in gebruik hebben.

Het gebied is onderdeel van een groene long aan de oost- en noordzijde van Maastricht richting het Buitengoed Geul en Maas. In 2040 is de gewenste situatie dat de Geusselt een aantrekkelijk gebied is waar werken, wonen, sporten, bewegen en gezondheid centraal staan. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kunnen commerciële functies, dienstverlening en/of kantoren gefaciliteerd worden. Ten aanzien van wonen leent dit gebied zich in het bijzonder voor woonzorgcombinaties.

Met de aanvulling van de 336 woningen in dit plan in combinatie met de al aanwezige omliggende sportvoorzieningen en parkachtige omgeving kan hier een versterking van de dynamiek plaatsvinden.

#### Conclusie:

De voorliggende locatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' en dit profiel leent zich voor herstructurering, selectieve verdichting op vrijkomende locaties en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Het voorliggende plan (waarbij het gebied tevens is aangemerkt als plek voor meer dynamiek en levendigheid) past binnen de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

#### **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 harde bouwplannen alsmede een aantal andere, kleinere in ontwikkeling zijnde plannen zoals Looiershof, Klevarie en de herbesteding van de Ridderbrouwerij voorzien in de toenemende behoefte aan stedelijk wonen.

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 patio woningen 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 bouwopgave voor permanente middeldure huurwoningen tot en met € 1.000 is beperkt. Uit de programmering blijkt namelijk geen groot tekort (100 woningen) in dat segment. De belangrijkste opgave is meer sociale huurwoningen (maximale huurprijs van € 752) en sociale grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000).

Met het voorliggende programma van 202 sociale huurwoningen worden ook compacte appartementen (< 40 m<sup>2</sup>) voor jongeren onder de 25 jaar (zoals schoolverlaters) gerealiseerd. Voor deze groep is een betaalbare eigen huurwoning een goede opstap naar een wooncarrière, liefst in Maastricht. Het plan vormt daardoor een aanvulling op de doelgroep 25-35 jaar zoals beschreven in de doelen van de woningbouwprogrammering.

De gemeenteraad zal binnen afzienbare tijd de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vaststellen, waarin onder meer de specifieke doelgroepen voor sociale woningen met de bijbehorende huur- en koopprijs zijn vastgelegd. In deze verordening wordt voor de grens van betaalbare koopwoningen aangesloten bij de grens voor het krijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze grens is voor 2021 gesteld op € 325.000.

Tot het moment dat deze verordening door de raad wordt vastgesteld is of wordt alleen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwplannen indien minimaal 60% van de woningen betaalbare woningen zijn (sociale huur of sociale koop). Met de invulling zoals voorgestaan in het



voorliggende plan, met 202 betaalbare sociale huurappartementen, wordt de doelgroep alleenstaanden bediend (zoals aangegeven onder a.) maar ook de doelgroep ouderen omdat 29 van deze woningen geschikt zijn voor zorgwonen. De overige woningen vallen in de overige segmenten. Er wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten ten aanzien van sociale woningen.

#### ***Parkeernormen Maastricht 2017***

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

#### ***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 realisatie 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 tijdsperiodes. 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. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Ggb.

#### ***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 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 groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Ten aanzien van het groepsrisico is in de beleidsvisie een aantal categorieën opgenomen met verschillende zwaarten van groepsrisicoverantwoording. Afhankelijk van de risicobron, het type ontwikkeling (functie), de afstand tot de risicobron en specifieke omgevingskenmerken kan worden bepaald welke groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is. Hoe met externe veiligheid is omgegaan in dit bouwplan is aangegeven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

#### ***Beleidsnota Springlevend Verleden***

Deze beleidsnota 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 sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:



- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart zijn alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

#### *Onderhavig plangebied*

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem). De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



### 3 Beschrijving plangebied

#### **Plangebied en omgeving**

Het plangebied, met een oppervlakte van ruim 33.000 m<sup>2</sup>, is gelegen aan de noordoostzijde van Maastricht en ligt tussen de bebouwing van 'Cour Renoir' (scheg 3 van het woongebied Geusselpark), de Terblijerweg, de Olympiaweg en het parkgebied richting het sportcomplex dat aan de oostzijde van het plangebied is gelegen.

In de zuidwesthoek van het plangebied heeft de voormalige sporthal Geusselt gestaan, die enkele jaren geleden is teruggebouwd aan de overzijde van de Olympiaweg, tegen het Geusseltstadion aan. Aan de overzijde van de Olympiaweg bevinden zich restaurant McDonald's (met McDrive), het Stadion 'De Geusselt' met grote parkeerplaats, de sportschool Basic Fit in de plint van het Geusseltstadion en kantoren op de verdiepingen van het vastgoed rondom het stadion. Aan de overzijde van het kruispunt van de Olympiaweg met de Terblijerweg is een BP-tankstation gelegen met LPG-levering (Dr. Schaepmanstraat).

Aan de overzijde van de Terblijerweg zijn woningen gelegen en een kerkgebouw (Lighthouse Christengemeente aan het Aartshertogenplein). Ten oosten van het plangebied zijn het Geusseltbad, het United World College Maastricht (UWC) en het parkgebied met waterpartijen gelegen.

De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van het plangebied en zijn omgeving:



*Luchtfoto plangebied en omgeving*

Het plangebied is thans onbebouwd en wordt gekenmerkt door grasvelden, enkele bomen (waaronder een bomenrij langs de Olympiaweg) en ander opgaand groen. De omliggende wegen, trottoirs en wandelpaden (door het plangebied en aan de parkzijde) zijn in goede staat van onderhoud.

De onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied:



Zicht vanuit plangebied op Cour Renoir (scheg 3)



Zicht vanaf Atletenbaan (fiets-/voetpad door plangebied)



Zicht op plangebied vanaf Olympiaweg



Fiets-/wandelpad richting Cour Renoir (oostzijde)



Olympiaweg



Terblijterweg

Er zijn ook verschillende waterpartijen in het parkgebied rondom de Geusselt aangelegd die onderdeel uitmaken van de parkontwikkeling. Eén van die waterpartijen is de vijver die direct aansluitend aan de oostzijde van het plangebied is gelegen. Deze vijver functioneert tevens als waterbuffer voor het gebied. Deze waterpartijen versterken de verblijfskwaliteit van het park en leveren ook extra belevingswaarde voor de woningen in het gebied. In de omgeving van het plangebied is het resultaat van de herontwikkeling van het Geusseltgebied vanaf 2006 duidelijk zichtbaar aan de nieuwe gebouwen (Geusseltsporthal, Cour Renoir, Geusseltbad), aan de parkontwikkeling/uitloper Buitengoed Geul en Maas, de aanlanding van de Groene Loper en aan de fiets-/wandelinfrastructuur.



***Functie van het Geusseltgebied***

Het Geusseltgebied (dit is globaal het gebied gelegen tussen de A2, Severenstraat, Heukelstraat en Terblijterweg) heeft een regionale functie door de concentratie van kantoren, Stadion De Geusselt, het sportcomplex inclusief zwembad, woningen en het United World College (UWC) Maastricht. Het gebied kenmerkt zich door grootschalige gebouwen in een groene setting. In de centrale accommodatie bij het zwembad is een aantal verenigingen gemeenschappelijk ondergebracht met een gezamenlijke parkeergelegenheid, centraal in het park. Er zijn nog twee verenigingen die een eigen accommodatie in gebruik hebben. Het gebied is onderdeel van een groene long aan de oost- en noordzijde van Maastricht richting het Buitengoed Geul en Maas. Het gebied is en wordt verder ontwikkeld tot een aantrekkelijk gebied waar werken, wonen, sporten, bewegen en gezondheid centraal staan. Het sportpark ten noorden van het stadion functioneert meer als één sportpark voor de gebruikers.

Deze woningbouwontwikkeling is een van de laatste onderdelen van de totale upgrading van het gebied. Alleen aan de andere zijde van het Stadionplein (nabij het hotel) is nog bouwvolume voorzien in het Masterplan Geusselpark.

Met de ontwikkeling van de woningblokken scheg 1 en 2 in het plangebied wordt de laatste schakel van het woongebied Geusselpark gerealiseerd en daarmee ontstaat op deze plek een aantrekkelijk, compleet en goed bereikbaar woon-/sport- en recreatiegebied.





## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Visie

Door RO Groep is de visie 'Geusseltpark-Eigenwijze visie' opgesteld (separate bijlage 1 bij deze toelichting). Deze visie ziet op de afronding van het woongebied Geusseltpark middels de realisering van de scheggen 1 en 2. De bebouwing van scheg 3 ('Cour Renoir' met 103 appartementen) is in 2009 opgeleverd en is een kwalitatief hoogwaardig woongebouw geworden dat is gelegen in een gebied dat in het daaropvolgende decennium is getransformeerd van een sportveldencomplex tot een woongebied in een parkachtige omgeving met aansluitende sport- en recreatieve faciliteiten en onderwijsvoorzieningen (Geusseltpark, United World College, sportveldencomplex, sloop en nieuwbouw sporthal Geusselt, Groene Loper en ontwikkeling buitengoed Geul en Maas). De huur- en koopwoningen in Cour Renoir waren en zijn zeer in trek. De aanvankelijke bedoeling was om ook het resterende deel van het woongebied (scheg 1 en 2) in die periode te realiseren zodat het Geusseltpark kon worden afgerond. Sinds die tijd bood het gemeentelijke woningbouwprogramma echter onvoldoende mogelijkheden tot realisering van de scheggen 1 en 2. Dat is inmiddels veranderd.

Ten behoeve van de visie is door RO Groep gekeken naar de thema's die spelen in de stad, zoals inclusiviteit, kansen voor jongeren, vergrijzing, adaptieve woningvoorraad en duurzaamheid. Tevens is gekeken naar locatiegebonden uitgangspunten. De thema's die spelen in de stad en de locatiegebonden uitgangspunten zijn vervolgens op 'eigen wijze' vertaald naar een programma en producten. In overeenstemming met de wensen en uitgangspunten ten aanzien van woningbouw van de gemeente Maastricht wordt gebouwd voor de volgende doelgroepen:

- jongeren (starters en schoolverlaters);
- senioren met latente zorgvraag (zo lang mogelijk zelfstandig wonen);
- eenpersoonshuishoudens.

Aan jongeren en eenpersoonshuishoudens wordt door middel van het bouwen van compacte één- en tweepersoons huurwoningen een kans gegeven zich te ontplooien en een wooncarrière te beginnen in Maastricht in de vorm van een zelfstandige en betaalbare woning. Daarbij ontstaat enerzijds de mogelijkheid om zelfstandig te wonen en anderzijds biedt het ruimte voor nieuwe contacten en gezamenlijke activiteiten.

Voor de senioren gaat het erom dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en waar nodig zorg op maat kunnen inhuren. Hier kunnen senioren terecht met een minimale zorgvraag tot senioren die volledige verzorging aan huis nodig hebben. Daarbij worden met een zorginstelling afspraken gemaakt over te verlenen zorgdiensten, inrichting en bereikbaarheid van de woning. Ook hier wordt ruimte geboden voor contact (zowel met leeftijdgenoten als met jongeren) en gezamenlijke activiteiten.

Ten aanzien van de locatie is reeds aangegeven dat het Geusseltparkgebied in het afgelopen decennium veel veranderd is in zowel functionele als gebouwlijke sfeer. Daarbij heeft de ontwikkeling van de Groene Loper een zeer positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van bereikbaarheid van het Geusseltparkgebied voor fietsverkeer en voetgangers vanuit het stadscentrum. Ook voor het autoverkeer is de bereikbaarheid optimaal met de Willem-Alexandertunnel als hoofdontsluiting richting Luik en Eindhoven en de Noorderbrug richting Maastricht-West en België. Tenslotte zijn aan de Olympiaweg OV-haltes gelegen die voorzien in busvervoer naar alle delen van de stad.

Het voorgaande leidt tot het onderstaande woningbouwprogramma. De bebouwing en het programma zijn verdeeld in drie 'blokken': scheg 1A, scheg 1B en scheg 2. In scheg 1A worden 80



zorgwoningen gerealiseerd, waarvan 29 in het sociale segment. In scheg 1B worden 83 reguliere appartementen gerealiseerd in het middeldure en dure huur- of koopsegment. In scheg 2 zullen 173 jongerenwoningen in het sociale segment worden gerealiseerd.

	20m2 sociaal segment	40m2 sociaal segment	65m2 sociaal segment	<75m2 overig	subtotaal
Zorggeschikt (scheg 1A)	0	0	29	51	80
Appartementen regulier (scheg 1B)	0	0	0	83	83
Appartementen jongeren (scheg 2)	102	71	0	0	173
subtotaal	102	71	29	134	336

Bron: RO Groep

Op stedenbouwkundig niveau is de ontwikkeling vertaald door Bentvelsen Fler Architectuur en Stedenbouw (BFAS), de opsteller van het Masterplan Geusselt in 2007. Dit stedenbouwkundig plan wordt in paragraaf 4.2 toegelicht.

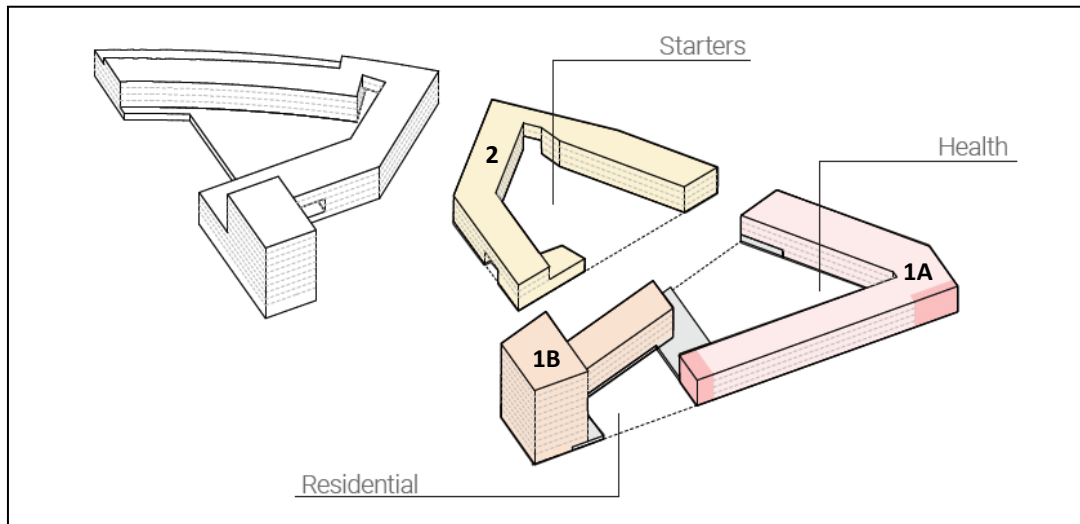
## 4.2 Het bouwplan

Door Bentvelsen Fler Architectuur en Stedenbouw (BFAS) is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld ten behoeve van de ontwikkeling van deze twee scheggen in het Geusselpark (separate bijlage 2 bij deze toelichting). In het plan is aangegeven dat de Groene Loper de entree vormt van het Geusselpark. Daarbij is ten aanzien van de gewenste stedenbouwkundige structuur - aansluitend op de bestaande bebouwing van Cour Renoir - uitgegaan van het thema 'wonen in het park'. Daarbij wordt de locatie van de scheggen 1, 2 en 3 gezien als parkkamers binnen het totale Geusselpark, die via parkstroken zijn verbonden met binnentuinen. Vanuit de binnentuinen zijn, evenals bij scheg 3, verrassende doorzichten te realiseren naar de omgeving. De drie scheggen maken hierdoor onlosmakelijk deel uit van de parkomgeving.



Geusselpark en Groene Loper Bron: (bureau BFAS)

Zoals aangegeven worden als gevolg van dit plan de scheggen 1 en 2 gerealiseerd. Scheg 1 bestaat uit twee delen: 1A en 1B. Deze krijgen drie woonblokken gerealiseerd. deze zullen als volgt (met uiterst links de bestaande 'Cour Renoir').



*Indeling scheggen (bron: bureau BFAS), bewerkt door VPA*

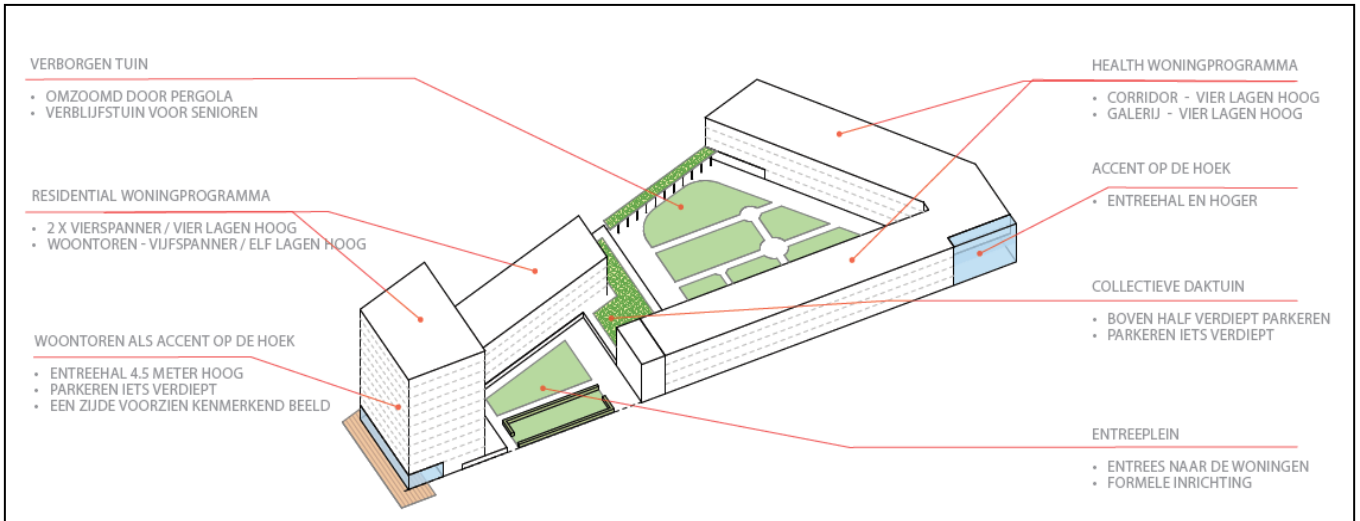
#### Bouwmassa's/structuur

Bij het ontwerp van scheg 1 en 2 is aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van Cour Renoir (scheg 3). Deze bestaat uit vierlaagse bebouwing in een wigvorm, met een hoogteaccent van 11 bouwlagen op de kop. Analoog aan deze bebouwing is bij scheg 1A en 1B eveneens gekozen voor een vierlaagse bebouwing in een wigvorm (scheg 1A) op de hoek Terblijerweg/Olympiaweg met een kopgebouw bestaande uit vier lagen met een hoogteaccent van 11 bouwlagen (scheg 1B). Bij scheg 2 is gekozen voor een 'tegenhanger' van scheg 1A die tevens de verbindende schakel dient te zijn met Cour Renoir. Hier wordt een gebouw in vier bouwlagen gerealiseerd met (mogelijk) een klein binnendeel (tegenover blok 1B) in twee bouwlagen. Dit leidt tot het volgende stedenbouwkundig beeld:



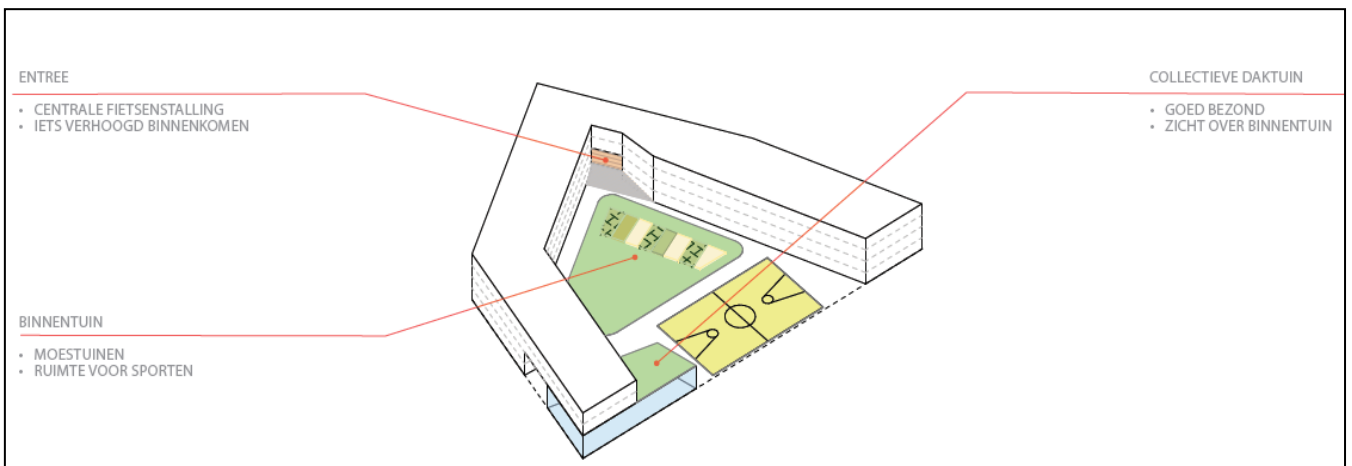
*Stedenbouwkundig plan (bron: bureau BFAS)*

Onderstaand is een impressie/ontwerpgedachte van het volume van scheg 1 weergegeven:



Scheg 1 (blok 1A en 1B) (bron: bureau BFAS)

De hoofdentree van bouwblok 1A is gelegen op de hoek van de Terblijterweg/Olympiaweg. Er worden ook entrees gemaakt aan de zijde van de Atletenbaan en in de oksel van het gebouw aan de zijde van de binnentuin. De woningen van bouwblok 1B zijn bereikbaar via het entreeplein aan de Olympiaweg, die leidt naar de hoofdentree in de oksel van het gebouw. Ook aan de kopse zijde van de woontoren wordt een entree gemaakt. Vanuit deze entree aan de Olympiaweg kan ook de halfverdiepte parkeergarage (die alleen onder bouwblok 1B wordt gerealiseerd) worden betreden.



Scheg 2 (bron: bureau BFAS)

Op bovenstaande afbeelding is een impressie/ontwerpgedachte voor de bouwmassa van scheg 2 aangegeven. De hier aangegeven massastudie wordt thans verder uitgewerkt. Bij scheg 2 is het plan inmiddels aangepast in die zin dat de oksel van het gebouw onderbroken is waardoor er twee bouwdelen ontstaan.

De hoofdentree van scheg 2 is geprojecteerd in de oksel van het gebouw bij de centrale fietsenstalling. Er wordt ook een entree aan de zijde van het park gemaakt.



### Hoogteverschil

Tussen scheg 3 en de nieuwe scheggen 1 en 2 is een hoogteverschil aanwezig. Dit hoogteverschil wordt overbrugd door een flauwe helling vanuit de Atletenbaan (Cour Renoir) naar het maaiveld in de richting van de Olympiaweg. Deze helling krijgt een groene inkadering en uitstraling, waardoor het parkway-profiel van de Terblijerweg wordt versterkt. Op onderstaande afbeelding is dit zichtbaar gemaakt:



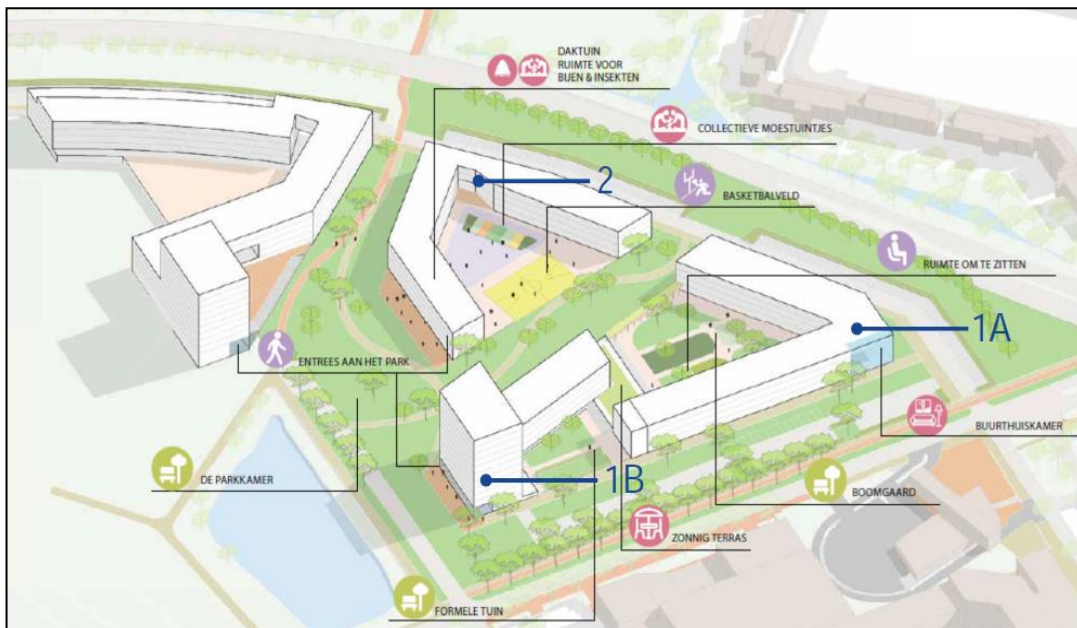
Flauwe helling van Cour Renoir richting maaiveld (bron: BFAS)

### Parkeren

Het parkeren vindt deels halfverdiept plaats onder bouw­blok 1B (ingang aan de Olympiaweg) en voor het overige op het maaiveld (bereikbaar via de Atletenbaan en Olympiaweg). Voor de parkeer­behoefte en -oplossing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

### Ruimtes tussen de bouw­blokken

Tussen de woon­blokken/scheggen zijn de buiten­ruimtes gericht op ontmoeting, beweging en ontspanning. Het onderstaande 3D-vogel­vlucht­perspectief geeft een beeld van de functies van de buiten­ruimtes in het plangebied:



3D-perspectief Bron: bureau BFAS)

Onderstaand zijn enkele impressies opgenomen van de verschillende bouwblokken:



Scheg 1, bouwblok 1A vanaf binnentuin (bron: BFAS)



Scheg 1, bouwblok 1B vogelvlucht (bron: BFAS)



Scheg 2, vanaf parkzijde (bron: BFAS)

### 4.3 Parkeren

Op 19 oktober 2021 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld. Deze worden op 1 december 2021 gepubliceerd en treden daarmee op 2 december 2021 in werking. Formeel gelden op dit moment dus nog de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017'. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is gewerkt met de afwijkingsmogelijkheid in het huidige beleid, die aansluit bij de nieuwe parkeernormen. Een en ander zodat parkeernormen aansluiten bij de parkeervraag van deze tijd. Het huidige beleid geeft de volgende afwijkingsmogelijkheid: *'De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebezigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden.'*

Op basis van de huidige parkeernormen zijn (zonder gebruik van de afwijkingsmogelijkheid) 464 parkeerplaatsen berekend. Op basis van de afwijkingsmogelijkheid c.q. nieuwe parkeernormen zijn 236 parkeerplaatsen noodzakelijk. Bij het opstellen van de nieuwe gemeentelijke parkeernormen is rekening gehouden met de nieuwe kentallen van het CROW en het daadwerkelijke autobezit in Maastricht. Hierin zitten o.a. mobiliteitskenmerken van de locatie en verschillende doelgroepen verwerkt. De nieuwe normen laten zien dat de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers een andere hoeveelheid parkeerplaatsen rechtvaardigen. Door RHDHV is hiertoe een memo opgesteld over het parkeren (separate bijlage 11).

*Uitgangspunten parkeernormering*

In het plan worden 80 appartementen voor ouderen ('zorg/health') gerealiseerd, 83 reguliere appartementen ('residential') en 173 appartementen voor jongeren ('youth'). Er is in eerste instantie gerekend met de parkeernormen van de gemeente Maastricht. Vervolgens is ook gerekend met de nieuwe parkeernormen en is met name ingegaan op de mobiliteitskenmerken van de verschillende doelgroepen die de appartementen gaan bewonen.

*Parkeernormen*

Op basis van de gebruiksoppervlakten van de verschillende te realiseren appartementen is in eerste aanleg de parkeerbehoefte berekend op basis van de thans geldende parkeernormen. In de tabel is aangegeven welke parkeernormen is gehanteerd. Deze berekening leidt tot een parkeerbehoefte van 464 parkeerplaatsen:

	Health	Health	Residential	Residential	Jongeren	Jongeren	Totaal
Aantal appartementen	29	51	32	51	102	71	<b>336</b>
Oppervlakte (in m2)	65	75	75	82	25	40	
<b>Parkeernorm</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	
Gehanteerde norm	Sociale huur	60-110m <sup>2</sup>	60-110m <sup>2</sup>	60-110m <sup>2</sup>	Sociale huur	Sociale huur	
Aantal parkeerplaatsen	37,7	76,5	48	76,5	132,6	92,3	<b>463,6</b>

Bron: RHDHV

De berekende parkeernorm (464 parkeerplaatsen) geeft volgens RHDHV een duidelijke overschatting van de werkelijke parkeervraag, met name gezien de omvang en de doelgroep voor de appartementen/studio's voor jongeren. Het betreffen studio's en appartementen met een beperkte omvang (25 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup>) die zijn gericht op jongeren. Uit meerdere onderzoeken blijkt dat het autobezit van jongeren beduidend lager is dan onder andere leeftijdscategorieën. Uit een in het memo opgevoerd recent onderzoek blijkt dat onder studenten 7% een auto heeft en onder werkende jongeren 49%, waarbij het autobezit toeneemt met de leeftijd: van 18 jaar (11%) tot 29 jaar (57%). De doelgroep voor de appartementen voor jongeren betreft de jongeren uit de leeftijdscategorie tot en met 23 jaar. Ook is het autobezit onder jongeren nu lager dan tien jaar geleden en daalt het autobezit bij jongeren nog verder. Ook voor de 'Health' appartementen voor ouderen/zorg zal de parkeervraag beduidend lager zijn dan de aangegeven parkeernorm, omdat het senioren betreft welke vaak een hulpvraag hebben en waarbij het autobezit duidelijk lager zal zijn dan in andere leeftijdscategorieën. Gelet op het voorgaande én gelet op het concept van het plan (gemeenschappelijk karakter), wordt door RHDHV gesteld dat een correctie op deze parkeernormen zeker reëel is.

De nieuwe parkeernormen beschrijven ook het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen weergegeven zoals deze naar verwachting gaan gelden. Daarbij maakt het gebied Geusselt onderdeel uit van het "stedelijk gebied".

	Health	Health	Residential	Residential	Jongeren	Jongeren	Totaal
Aantal appartementen	29	51	32	51	102	71	<b>336</b>
Oppervlakte (in m2)	65	75	75	82	25	40	
<b>Parkeernorm</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	
Gehanteerde norm	Sociale huur, gestapeld	60-110m <sup>2</sup>	60-110m <sup>2</sup>	60-110m <sup>2</sup>	Sociale huur, gestapeld	Sociale huur, gestapeld	
Aantal parkeerplaatsen	14,5	51	32	51	51	35,5	<b>235</b>

Bron: RHDHV



Bij het hanteren van de nieuwe parkeernormen wordt een parkeerbehoefte van 235 parkeerplaatsen gegeneerd. De projectontwikkelaar is voornemens om 233 parkeerplaatsen te realiseren (zie tekening verder in deze paragraaf). RHDHV is van mening dat, gezien bovenstaande berekeningen, het plan, het concept, de locatie en de woonvisie, dit aantal parkeerplaatsen voldoende zal zijn om aan de toekomstige parkeervraag te voldoen.

#### Mogelijkheden mobiliteitscorrectie

Ook kan op bovenstaande berekende parkeernormen (235 parkeerplaatsen) nog een eventuele mobiliteitscorrectie van maximaal 20% worden toegepast indien er sprake is van:

1. Een duurzaam en toekomstbestendig mobiliteitsconcept, bijvoorbeeld door het gebruik van deelauto's;
2. Speciale doelgroepen met een afwijkend mobiliteitsprofiel;
3. Toepassing van MaaS (Mobility as a Service).

De appartementen voor jongeren zullen ontwikkeld worden voor bewoners met een 'moderne stedelijke lifestyle', welke minder autominded zijn en meer dan gemiddeld gebruik zullen maken van het openbaar vervoer. In het complex is voorzien in gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke ruimtes met ontspanningsmogelijkheden en aanvullende services voor de bewoners. Het gezamenlijke aspect staat centraal in het concept en borduurt voort op de steeds groeiende deeleconomie. In het plan zal ook voorzien worden in deelmobiliteit. Er wordt in het plan een aantal deelauto's voorzien, hetgeen ertoe zal leiden dat het particuliere autobezit (verder) zal afnemen. Gezien bovenstaande verwacht RHDHV dat een mobiliteitscorrectie hier toegepast kan worden. Omdat echter zonder mobiliteitscorrectie (vrijwel) voldaan wordt aan de parkeerbehoefte, is deze correctie niet verder doorgerekend. De 233 parkeerplaatsen zijn als volgt over het plangebied verdeeld:



Bron: Feddes/Olthof Landschapsarchitecten



## 5 Milieuplanologische aspecten

### 5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en 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 rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het 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. In de directe omgeving van het plangebied is de primaire watergang Fontein en Tapgraaf gelegen alsmede de daarbij behorende waterplas (direct ten oosten van het plangebied). Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van deze watergang.



*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.

***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 het plangebied aanwezige waterbelangen.
2. Circa 10% van het plangebied 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 het plangebied 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.

#### *Plangebied*

##### Infiltratieonderzoek

Als onderdeel van de inventarisatie van infiltratiemogelijkheden is een infiltratieonderzoek uitgevoerd (Geonius, separate bijlage 3). Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater in de ondiepe ondergrond beperkt tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond varieert zeer sterk en is lokaal slecht tot matig, maar met name in midden en deels in het noorden van het plangebied is deze juist goed. De dieper gelegen zand/zandgrindlagen zijn beter doorlatend, echter bevindt zich ook de grondwaterstand in dit pakket. In het rapport wordt geadviseerd een infiltratievoorziening/buffer in de ondiepe ondergrond te realiseren, welke gecombineerd wordt met infiltratie naar de diepere ondergrond (zand/zandgrind). Gezien de relatief hoge ligging van het zandgrind zou de onderkant van het ondiepe infiltratie-element in het zandgrind aangelegd kunnen worden om de infiltratie te bevorderen.

##### Regenwatersysteem/hemelwater en afkoppeling

Ten behoeve van deze planontwikkeling is door bureau Kragten een watertoetsdocument opgesteld (separate bijlage 4). Hierin is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied en omgeving in kaart gebracht en is op basis van de resultaten van het infiltratieonderzoek een keuze voor een infiltratiesysteem bepaald.

Op basis van het stedenbouwkundig plan bedraagt de als gevolg van het plan te realiseren verharding 16.475 m<sup>2</sup>. Over dit oppervlak dient conform de regels van het waterschap een neerslaghoeveelheid van 80 mm te worden geborgen. Dit resulteert in een te bergen hoeveelheid hemelwater van 1.318 m<sup>3</sup>. Gelet op de goede infiltratiecapaciteit in het midden en noorden van het plangebied wordt geadviseerd om hier zoveel mogelijk bovengronds (zichtbaar) te bergen en te infiltreren in de vorm van een maaiveldverlaging en/of een zaksloot. Daarbij dient de terreinprofilering zodanig te worden vormgegeven dat regenwater in de groenvoorzieningen kan worden geborgen dat van daaruit infiltreert in de bodem.



In het plan zijn tussen de Scheggen 1 en 2 en ten zuidoosten van scheg 2 groene gebieden geprojecteerd. Deze gebieden kunnen zodanig ingericht worden dat water geborgen kan worden. In onderstaande figuur is aangegeven dat in de rood omlijnde gebieden het maaiveld verlaagd kan worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand van dit gebied (variërend van 1 tot 2,6 meter beneden maaiveld), hetgeen betekent dat de onderzijde van de infiltratievoorziening niet dieper dan 1 meter mag zijn.



*Locaties maaiveldverlaging ten behoeve van berging en infiltratie (bron: Kragten)*

De aangegeven gebieden hebben een oppervlakte van 1.680 m<sup>2</sup>. Door verlaging van het maaiveld met 0,80 meter kan een capaciteit van 1.344 m<sup>3</sup> aan hemelwater worden opgevangen. Dit is voldoende om het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te verwerken.

Gelet op de goede doorlatendheid in het midden van het plangebied en de slechte doorlatendheid in het zuidoosten van het plangebied is het ten aanzien van de leeglooptijd de bedoeling beide waterbergingen met elkaar te verbinden. Hierdoor kan de goede infiltratiecapaciteit van 2,1 m/dag in het midden van het gebied als leegloop fungeren voor waterberging.

In het geval de bergingsvoorziening overbelast raakt dient in een overstortmogelijkheid te worden voorzien. Een overstort in de richting van de waterplas aan de oostzijde van het plangebied ligt hierbij het meest voor de hand om zodoende het water via het eigen perceel af te kunnen voeren.

## 5.2 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**

Ten aanzien van de soortenbescherming is de 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Geusseltpark te Maastricht' opgesteld (separate bijlage 6). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen en/of te verwachten in het onderzochte gebied. De onderzoekslocatie vormt voor enkele soorten broedvogels geschikt broedbiotoop, met name in de struiken zullen deze soorten tot broeden komen. Echter kan niet aangenomen worden dat de gunstige staat van instandhouding van de te verwachten soorten in het geding komt, omdat het gaat om diverse algemeen voorkomende soorten.
- De onderzoekslocatie vormt een geschikt jachtgebied voor vleermuizen. De effecten die optreden ten nadele van het oppervlakte aan jachtgebied, indien er gebouwd wordt, zijn echter verwaarloosbaar, omdat er genoeg andere foerageergebieden in de directe nabijheid liggen. Daarnaast zijn de soorten die er te verwachten zijn goed in staat zich aan te passen aan de veranderende omstandigheden. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, vaatplanten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn vanuit de soortenbescherming geen knelpunten te verwachten. Het aanvragen van een ontheffing, het uitvoeren van nader onderzoek of het treffen van mitigerende maatregelen is daarmee niet aan de orde.

### **Gebiedsbescherming**

Ten behoeve van het bepalen van de stikstofdepositie is een Aerius-berekening uitgevoerd (VPA, separate bijlage 7). Deze stikstofdepositie is berekend voor de gebruiksfase. De berekening voor de aanlegfase wordt uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Als uitgangspunt voor de verkeersgeneratie die in de Aerius calculator moet worden ingevuld is uitgegaan van de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW, uitgave 381). Daarin is gekozen voor het woningtype 'huurappartement goedkoop/midden', stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en de locatie 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 3,2 - 4 per woning per dag. Omdat in het plan 60% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, 35% in het middensegment en 5% in het dure segment is gekozen voor het gemiddelde van deze bandbreedte van 3,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit resulteert bij 336 woningen in een verkeersgeneratie van 1210 voertuigbewegingen (auto's) per etmaal.

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de gebruiksfase in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermende natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

## **5.3 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 (Wgh)

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'.

#### Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

#### **Wet geluidhinder: onderzoek wegverkeerslawaai**

Door WSP is het onderzoek 'Geusselt Scheg 1 & 2 Maastricht, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' uitgevoerd (separate bijlage 5). De in het onderzoek betrokken zoneplichtige wegen zijn de Terblijerweg, de Olympiaweg (gedeeltelijk) en de Dr. Schaepmanstraat. Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting als gevolg van de Terblijerweg ten hoogste 54 dB bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.
- De geluidbelasting als gevolg van het zoneplichtige deel van de Olympiaweg ten hoogste 40 dB bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de geluidbelasting als gevolg van de Dr. Schaepmanstraat ten hoogste 36 dB bedraagt en daarmee tevens voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat ten gevolge van de geluidbelasting van de Terblijerweg sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzoek te worden verricht naar:

- maatregelen die noodzakelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde;
- indien deze maatregelen niet doelmatig zijn moet beoordeeld worden welke maatregelen wel doelmatig zijn om de geluidbelasting zo ver mogelijk te reduceren. Indien dergelijke maatregelen mogelijk zijn moet het verzoek hogere waarden afgestemd worden op de geluidbelasting na het treffen van maatregelen;
- indien geen doelmatige maatregelen zijn te treffen, heeft het verzoek hogere waarden betrekking op de geluidbelasting zonder maatregelen.

Bij het treffen van maatregelen moet een onderscheid worden gemaakt tussen maatregelen aan de bron, maatregelen in de overdracht en maatregelen aan de ontvanger. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat maatregelen om de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai verder te reduceren onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Nu dit onderzoek niet heeft geleid tot de maatregelen is het aanvragen van een hogere grenswaarde bij het bevoegd gezag aan de orde.

#### Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht hanteert het Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht, aangepast augustus 2011, bij de afweging voor het verlenen van Hogere waarden Wet geluidhinder. Hierin zijn de navolgende aanvullende voorwaarden omschreven die in voorliggende



situatie in beginsel toe te passen zijn zodra de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden:

- er dient te worden getoetst of voldaan is aan het gewenste gebiedsgerichte geluidsniveau;
- de geluidgevoelige bestemming moet over minimaal één geluidluwe zijde beschikken en - indien aanwezig - één geluidluwe buitenruimte hebben;
- er dient rekening gehouden te worden met een akoestisch gunstige indeling van het plan. Bij appartementen/studentenkamers is dit gezien het beperkte oppervlak vaak moeilijk te realiseren. In dat geval kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het plangebied is gesitueerd in het gebiedstype 'intensief wonen/werken' waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid de gebiedsgerichte geluidniveaus gelden:  $53 < L_{den} \leq 58$  dB. De voorgevels van de bouwblokken aan de Terblijerweg dienen tevens te worden beschouwd als 'gesitueerd aan de akoestische hoofdwegenstructuur' waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid de gebiedsgerichte geluidniveaus gelden:  $48 < L_{den} \leq 63$  dB. Er wordt een hogere waarde aangevraagd van ten hoogste 54 dB waarmee voldaan is aan de gebiedsgerichte geluidniveaus. Ten aanzien van het bouwplan dient voor 74 woningen een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

De verdere motivering van de hogere grenswaarde (met betrekking tot de geluidluwe zijde en de akoestisch gunstige indeling) is opgenomen in de rapportage.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

In voornoemde rapportage van WSP zijn, ten behoeve van de beoordeling van het toekomstig woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen, ook de geluidbelastingen als gevolg van de relevante niet-zoneplichtige 30 km/u-wegen berekend én de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege alle relevante (zoneplichtige en niet-zoneplichtige) wegen en bronnen in de omgeving.

De geluidbelasting als gevolg van het gedeelte van de Olympiaweg waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, bedraagt ten hoogste 48 dB. Conform het Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht leidt deze geluidbelasting niet tot aanvullende gevelmaatregelen om aan de gestelde eis met betrekking tot het binnenniveau te voldoen. Daarnaast blijkt uit de rekenresultaten dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 59 dB bedraagt en ter plaatse van de relevante woningen volledig wordt bepaald door de geluidbelasting vanwege de Terblijerweg. Er is dus geen sprake van een relevante cumulatie van wegverkeerslawaai. De berekende 59 dB ligt bovendien 9 dB onder de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai waarmee de waarde op basis van het Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht acceptabel wordt geacht.

Tevens blijkt dat ter plaatse van de rekenpunten waar een relevante geluidbelasting (van ten hoogste 55 dB(A) ter plaatse van het bouwblok Scheg 1A) wordt berekend als gevolg van het stadion De Geusselt, de cumulatieve met het wegverkeer ten hoogste 57 dB bedraagt volgens de methode Lcum uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Cumulatie van wegverkeerslawaai en geluid afkomstig van het stadion zal dus ook niet leiden tot een toename van meer dan 2 dB ten opzichte van de geluidbelasting als gevolg van de afzonderlijke geluidbronnen. De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle relevante geluidbronnen (wegverkeer en het stadion) wordt daarmee eveneens als aanvaardbaar geacht.

Op basis van bovenstaande en aangezien de gecumuleerde waarde niet meer dan 2 dB boven de niet gecumuleerde waarde (vast te stellen hogere waarde) ligt, dient er conform het gemeentelijk geluidbeleid bij het bepalen van de gevelisolatie niet te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting, maar volstaat het om de maatgevende bron, zijnde de Terblijerweg dan wel stadion de Geusselt, te beschouwen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid, bij verlening hogere grenswaarden, geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



## 5.4 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*

Voor het plangebied is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (separate bijlage 8). Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de zandige bovengrond zijn sterk verhoogde gehalten aan koper en zink en een matig verhoogd gehalte aan lood en licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik en PCB aangetoond. In de overige boringen zijn geen tot maximaal matig verhoogde gehalten aan koper, lood en/of zink aangetoond. Na middeling van de betreffende monsters blijkt dat het gehalten aan koper, lood en zink zodanig zijn dat de interventiewaarden niet worden overschreden.
- In de zandige bovengrond (0,0-0,7 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en zink aangetoond (Bbk indicatief "industrie").
- In de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, lood, nikkel, zink en/of PAK aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie").
- In de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan zink en/of PAK aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- In de kleiige ondergrond (1,5-2,0 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- De aangetroffen baksteenlaag ter plaatse van boring 032 betreft geen bodem. Indicatief voldoet deze laag aan zowel de emissie- als samenstellingswaarde voor niet vormgegeven bouwstoffen.

### Grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

### Hypothese

De hypothese "onverdacht" voor de ondergrond dient te worden aanvaard. Gezien de maximaal lichte verhoogde gehalten is de bodemkwaliteit overeenkomstig of zelfs beter dan de kwaliteit die te relateren is aan de diffuse verontreiniging binnen dit deelgebied. De hypothese "verdacht" voor de bovengrond dient te worden aanvaard.

### Asbest

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest boven het criterium voor nader onderzoek in de bodem aanwezig is. Er is maximaal een asbestgehalte van 12,7403 mg/kg ds aangetoond. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

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





## 5.5 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 spoorwegemplacementen.

#### *Onderhavig plan*

Door WSP is het onderzoek 'Geusselt Scheg 1 & 2 Maastricht, memo externe veiligheid' uitgevoerd (separate bijlage 9). In dit onderzoek zijn alle risicobronnen die van invloed kunnen zijn op deze planontwikkeling geïnventariseerd. Het gaat om de volgende risicobronnen:



1. Gasontvangstation, Z244 Station type C met een generieke veiligheidsafstand van 15 meter;
2. Hogedruk aardgastransportleiding, Z-500-05 Transportleiding met een diameter van 4,49 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 45 meter;
3. Gasontvangstation, Z243 Station type C met een generieke veiligheidsafstand van 15 meter;
4. Hogedruk aardgastransportleiding, Z-500-01 Transportleiding met een diameter van 8,62 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 95 meter;
5. Transport gevaarlijke stoffen, Gemeentelijke weg (routing opgeheven);
6. Benzineservicestation met LPG levering, Vulpunt: invloedsgebied 150 meter. Ondergronds reservoir: invloedsgebied 150 meter Afleverinstallatie: generieke veiligheidsafstand van 15 meter;
7. Hogedruk aardgastransportleiding, Z-500-07 Transportleiding met een diameter van 12,76 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 140 meter;
8. Basisnetroute spoor, traject 100L.1;
9. Basisnetroute weg, Rijksweg A2.

### **Plaatsgebonden risico**

Onderstaand schema zijn de voornoemde bronnen met hun invloedsgebied weergegeven:

Bron		Afstand [m]	Veiligheidsafstand/ Invloedsgebied [m]	Maximale Zonebreedte* [m]
1	Gasontvangstation	950	15	15
2	Hogedruk gasleiding	880	45	45
3	Gasontvangstation	830	15	15
4	Hogedruk gasleiding	700	95	95
5	Transport gevaarlijke stoffen weg	35	74**	1.500***
6	LPG station (vulpunt)	152****	150	1.500
7	Hogedruk gasleiding	10	140****	140
8	Basisnetroute spoor	960	200	1.500
9	Basisnetroute weg	435	200	1.500
* Conform Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht				
** $PR=10^{-3} = 74$ meter				
*** Naar aanleiding van een provinciaal onderzoek naar nut en noodzaak van routing is de transportroute gevaarlijke stoffen Maastricht opgeheven. Daarmee geldt deze zone naar de letter van de beleidsvisie niet.				

Bron: WSP

Het plangebied is volgens de rapportage niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour PR  $10^{-6}$  of binnen de generieke veiligheidsafstand van een van de bronnen. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het realiseren van kwetsbare objecten op deze locatie.

### **Bepaling groepsrisico**

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van het transport van gevaarlijke stoffen weg (bron 5) en een hogedrukgasleiding (bron 7). Dit betekent dat ook gekeken moet worden naar de invloed van het plan op het groepsrisico.

Voor het vervoer over de weg is een beoordeling gedaan op basis van de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van het RIVM. Op deze transportas is geen sprake van vervoer van de stofcategorieën LT3 (Toxische vloeistof), GT4 (Toxisch gas) of GT5 (Toxisch gas). Daarmee is het aantal transporten GF3 (Brandbaar gas) per jaar maatgevend voor het groepsrisico. Het groepsrisico is getoetst aan de tabel voor drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg binnen bebouwde kom, tweezijdige bebouwing. Op basis van

419 transporten GF3 per jaar, een personendichtheid van 95 personen/ha en een afstand van 30 meter tot de weg blijkt dat het groepsrisico ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

Voor de hogedruk aardgastransportleiding, (bron 7, Z-500-07) is voor zowel de huidige als de toekomstige situatie een Carolaberekening uitgevoerd om de wijziging van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling te kunnen bepalen. Het groepsrisico in de huidige situatie bedraagt 0,049 (dit is circa 5% van de oriëntatiewaarde). In de toekomstige situatie bedraagt dit 0,065 (dit is circa 7% van de oriëntatiewaarde). Het groepsrisico ligt voor alle bronnen beneden de 10% van de oriëntatiewaarde en vormt hierdoor geen belemmering voor het realiseren van kwetsbare objecten op deze locatie.

#### Verantwoording groepsrisico

Onderstaand is het schema ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico uit de beleidsvisie van de gemeente Maastricht opgenomen:

	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 $10^{-6}$ contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR $10^{-6}$ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR $10^{-6}$ contour	PR $10^{-8}$ contour	1% letaliteitscontour

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

In onderstaand schema is per bron aangegeven welk verantwoordingsniveau van toepassing is:

Bron		Afstand [m]	Zone	Verantwoordingsniveau
1	Gasontvangstation	950	-	-
2	Hogedruk gasleiding	880	-	-
3	Gasontvangstation	830	-	-
4	Hogedruk gasleiding	700	-	-
5	Transport gevaarlijke stoffen weg	35	2	3b
6	LPG station (vulpunt)	152	3	3
7	Hogedruk gasleiding	10	2	1
8	Basisnetroute spoor	960	3	3
9	Basisnetroute weg	435	3	3

Bron: WSP

Op basis van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen hoeft er, gezien het feit dat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt, niet op alle onderdelen van de verantwoording in te worden gegaan (lid 3 onder b.). De Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht hanteert echter andere criteria om het verantwoordingsniveau vast te stellen. Gezien de ligging van (een deel van) het plangebied binnen het gebied tussen PR  $10^{-6}$  en de 100% letaliteitcontour (Zone 2) en er sprake is van kwetsbare objecten, dient er verantwoord te worden op niveau 1. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen naast de wettelijk bepaalde elementen, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden: noodzaak van de ontwikkeling, mogelijke veiligheidsmaatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en risicocommunicatie.

Deze aspecten zijn toegelicht in voornoemde rapportage. Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar de ligging van het plangebied in het effectgebied van het LPG-tankstation. Dit heeft met name te maken met de beoogde glasgevel aan de hoek Terblijterweg/Olympiaweg. In verband met het scenario warme BLEVE als gevolg van het LPG-vulpunt is er een variant bedacht waarmee het

glasoppervlak van de appartementen op de hoek Terblijerweg-Olympiaweg sterk gereduceerd kan worden.

#### Eindverantwoording groepsrisico

De eindverantwoording van het groepsrisico is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Maastricht voornemens is de ontwikkeling van 336 wooneenheden toe te staan aan de Terblijerweg – Olympiaweg in Maastricht. Er worden maatregelen meegenomen die een positieve invloed gaan hebben op de veiligheid van de toekomstige bewoners. Voor de beschrijving van de maatregelen wordt verwezen naar de bijlage. Het bevoegd gezag acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico. Bij de planuitwerking dient wel nog aandacht uit te gaan naar de realisatie van voldoende bluswatercapaciteit en bereikbaarheid van de hulpdiensten aan het plangebied.

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

## 5.6 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: 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 voornoemd 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 het plangebied 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 15-20 µg/m<sup>3</sup> ('Goed', bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, juni 2021). 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 het plangebied.

*Onderhavig plan*

Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt een wooncomplex gerealiseerd met 336 woningen. 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.

## 5.7 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt 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 medio 2022 in werking treedt, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het 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 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*

Het onderhavige plangebied is in de uiterste zuidoosthoek voorzien van de aanduiding 'archeologische zone a' binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed-Archeologie'. Deze aanduiding (dit is in dit geval een zone van 50 meter rondom een vindplaats net buiten het plangebied) houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter en waarbij niet op de bestaande funderingen wordt gebouwd. Voor het overige deel van het plangebied geldt de archeologische zone c' met een ondergrens van 0,40 meter én een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Door Geonius is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (separate bijlage 10). Het onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied op het Terras van Geistingen ligt, dat is ontstaan in het Late Dyras (10.800 BP – 10.150 BP). Dit komt overeen met de geomorfogenetische kaart van het Maasdal waar het plangebied op een Dryasvlakte ligt en op circa 280 m afstand ten oosten van een terrassegul. Het plangebied was in het verleden in gebruik als bouwland met gewandverkaveling. In de periode 1810-1981 is het gebied waarbinnen het plangebied ligt verstedelijkt. Het plangebied maakt geen deel uit van een AMK-terrein en er bevinden zich geen bekende vindplaatsen binnen het plangebied.



Op de gemeentelijke verwachtingskaart staat het plangebied gekarteerd als zone c: het gebied tussen de tweede stadsmuur en de grens van de gemeente Maastricht. Voor deze zone geldt een archeologische onderzoeksplicht indien ingrepen een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaan. Aan de noordwestelijke rand van het plangebied langs de Olympiaweg zou de Via Belgica moeten lopen. Voor het plangebied werd een middelhoge verwachting bepaald op het voorkomen van vindplaatsen uit het mesolithicum, neolithicum, bronstijd, ijzertijd, romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het IVO-O heeft uitgewezen dat het plangebied deel uit maakte van een gebied dat gedurende het Holoceen geregeld overstromde en waar geulen in verschillende fasen erosief zijn ingesneden. Het was voor bewoning vermoedelijk een landschappelijk te dynamisch gebied dat daarnaast periodiek nat of vochtig was. Duidelijke archeologische niveaus zijn er niet. Aangetroffen archeologische resten zijn verspoelde resten en duiden niet op intacte archeologische resten in de ondergrond.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek worden geen aanbevelingen voor archeologisch vervolgonderzoek gedaan. Geadviseerd wordt dan ook het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

## 5.8 Milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende gevoelige functies te worden nagegaan om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen/woonvormen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen/woonvormen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van deze VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. Volgens deze brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en nabijgelegen relevante geluidsbronnen en/of langs grote ontsluitingswegen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht. De functies in de directe omgving zijn gelegen in een gemengd gebied.

### *Plangebied*

In de omgeving van het plangebied zijn diverse inrichtingen gesitueerd: kantoren, een restaurant, een hotel-restaurant, een sportschool, een sporthal en een stadion. Ten aanzien van deze inrichtingen kan op basis van het stappenplan uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat voldaan is aan de richtafstanden uit stap 1 van het genoemde stappenplan. Uitzondering hierop vormt het Stadion De Geusselt. Stadion De Geusselt is namelijk gesitueerd op circa 80 meter ten noordwesten van het plangebied, hetgeen minder is dan de richtafstand van 200 meter die geldt in een gemengd gebied. De richtafstand van 200 meter geldt voor het aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar is wel voldaan aan de richtafstand. Enerzijds is onderzoek gedaan naar het te verwachten akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van het stadion, en anderzijds is onderzocht hoe kan worden voorkomen dat de vergunde rechten van het stadion door de komst van de nieuwe woningen worden aangetast. Naast het aspect geluidhinder wordt in voorliggende notitie ook nader ingegaan op het aspect lichthinder.

Door WSP is een onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling en de lichthinder van Stadion De Geusselt (separate bijlage 12). Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek uiteengezet.



*Geluid stadion*

Het toetsingskader uit de VNG-publicatie bestaat uit 4 stappen. In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de afstand van Stadion De Geusselt tot het plangebied minder bedraagt dan de richtafstand voor het aspect geluid en dat daarmee dus niet voldaan is aan stap 1 uit de VNG-publicatie. In stap 2 dient de geluidmissie van het stadion te worden bepaald en wordt beoordeeld of de geluidniveaus voldoen aan de stap 2-geluidgrenswaarden uit de VNG-publicatie. Wanneer de richtwaarden uit stap 2 niet worden gerespecteerd, worden deze richtwaarden met 5 dB verhoogd voor stap 3. In stap 3 dient daarbij dan wel aanvullend rekening te worden gehouden met de cumulatie met overige relevante geluidbronnen. De te respecteren geluidniveaus in een gemengd gebied zijn als volgt:

<i>VNG-publicatie</i>	<b>Gemiddelde geluidniveaus in 'Gemengd gebied'</b>		
<b>Stap 2 VNG</b>	<b>DAG</b>	<b>AVOND</b>	<b>NACHT</b>
Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau	50	45	40
Max. geluidniveau	70	65	60
<b>Stap 3 VNG</b>	<b>DAG</b>	<b>AVOND</b>	<b>NACHT</b>
Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau	55	50	45
Max. geluidniveau	70	65	60

Bij het onderzoek is rekening gehouden met de vergunning die in 1995 verleend is aan de exploitant van Stadion de Geusselt. De toegestane gemiddelde geluidniveaus zijn hetzelfde als het toetsingskader vanuit de VNG-publicatie.

Uit de berekeningsresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de geluidbelasting ter plaatse van Scheg 2 voldoet voor het grootste deel van de woningen aan 45 dB(A) in de maatgevende avondperiode, waarmee aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie is voldaan;
- voor een klein deel van de woningen binnen Scheg 2 wordt de waarde van 45 dB(A) in de maatgevende avondperiode overschreden en bedraagt de geluidbelasting vanwege het stadion ten hoogste 47 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie. Ter plaatse van de betreffende rekenpunten is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai verwaarloosbaar en is er dus geen sprake van een relevante cumulatie met andere bronnen van geluid;
- ter plaatse van Scheg 1A bedraagt de geluidbelasting bij de woningen op de begane grond en 1e verdieping ten hoogste 45 dB(A) in de avondperiode, waarmee aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie is voldaan;
- voor een deel van de woningen op de 3e en 4e verdieping van Scheg 1A wordt de waarde van 45 dB(A) in de maatgevende avondperiode overschreden en bedraagt de geluidbelasting vanwege het stadion ten hoogste 51 dB(A) in de avondperiode. Dit is slechts 1 dB hoger dan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie. Ook hier wordt geen relevante geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ondervonden (de geluidbelasting vanwege de Olympiaweg bedraagt ten hoogste 48 dB exclusief aftrek art. 110g Wgh);
- ter plaatse van Scheg 1B bedraagt de geluidbelasting op de eerste twee woonlagen ten hoogste 45 dB(A) in de avondperiode, waarmee aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie is voldaan;
- voor een deel van de woningen op de volgende twee tot vier woonlagen van Scheg 1B wordt de waarde van 45 dB(A) in de maatgevende avondperiode overschreden en bedraagt de geluidbelasting vanwege het stadion ten hoogste 51 dB(A) in de avondperiode. Dit is slechts 1 dB hoger dan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie. Ook hier wordt geen relevante geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ondervonden (de geluidbelasting vanwege de Olympiaweg bedraagt ten hoogste 48 dB exclusief aftrek art. 110g Wgh);
- een beperkt aantal woningen gesitueerd op de bovenste bouwlagen van de wohntoren ondervindt een geluidbelasting vanwege het stadion van ten hoogste 56 dB(A) in de avondperiode. Opnieuw wordt geen relevante geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ondervonden. De grenswaarde uit stap 3 uit de VNG-publicatie wordt met 6 dB overschreden;



- met betrekking tot het maximale geluidniveau is geconcludeerd dat de grenswaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie bij geen van de woningen wordt overschreden.

Daar waar de (langtijdgemiddelde) geluidbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt in de avondperiode is een gevelwering van meer dan 20 dB(A) (minimumeis Bouwbesluit) noodzakelijk. Met de voorziene gevelmaterialisatie binnen het plan, zoals minimaal dubbel HR++-glas in combinatie met een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem, is berekend dat de woningen binnen Scheg 1 & 2 een gevelwering realiseren van tenminste 28 dB(A). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat, uitgaande van de hierboven genoemde geluidbelastingen in de avondperiode, wordt voldaan aan het toegestane binnenniveau van 30 dB(A) in deze periode. Het binnenniveau bedraagt ten hoogste 28 dB.

Bovenstaande overwegingen gelden in combinatie met de maatregelen die reeds zijn getroffen in het stedenbouwkundig ontwerp en het belangrijke feit dat het gaat om occasioneel optredende geluidproductie met een beperkte tijdsduur leiden tot de conclusie dat bij de nieuw te realiseren woningen sprake zal zijn van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ten aanzien van het stadion De Geusselt.

Om te voorkomen dat de vergunde rechten van het stadion door de komst van de nieuwe woningen worden aangetast, zal een ambtshalve wijziging van de vergunningvoorschriften moeten worden doorgevoerd. Zo zullen aanvullende vergunningsvoorschriften worden opgenomen voor de nieuwe woningen binnen Scheg 1 & 2 op basis van het de resultaten uit het onderzoek. Voorgesteld wordt om voor de vergunningsvoorschriften bij de nieuwe woningen uit te gaan van de berekende geluidbelastingen, exclusief bedrijfsduurcorrectie voor muziek. Hiermee wordt een extra marge van circa 4 dB ingebouwd. Voor die woningen waar, door toepassing van deze rekenregel, een hogere geluidbelasting dan 58 dB(A) wordt berekend (tot maximaal 59 dB(A) in de avondperiode) worden dan ook extra geluidwerende gevelmaatregelen getroffen (akoestisch verbeterde beglazing) om te borgen dat ook hier het binnenniveau van 30 dB(A) in de avondperiode niet wordt overschreden. De betreffende maatregelen worden nader uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. In de rapportage is een voorstel gedaan voor de aanvullende vergunningvoorschriften.

#### *Lichthinder*

Om te kunnen beoordelen wanneer wel of niet sprake is van lichthinder (en waar bovengenoemde lichtwerende gevelmaatregelen aangewezen zijn) is aansluiting gezocht bij de 'Richtlijn lichthinder' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). In onderstaande tabel zijn de streefwaarden weergegeven voor de maximaal toegestane waarden voor de lichtmissie en lichtemissie ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden in een stedelijk gebied.

Parameter	Tijdperiode	Stedelijk gebied
Verlichtingssterkte Ev (lx) op de gevel	Dag en avond 07.00-23.00 Nacht 23.00-07.00	10 lx 2 lx
Lichtsterkte I (cd) van elke armatuur	Dag en avond 07.00-23.00 Nacht 23.00-07.00	10.000 cd 1.000 cd

Tijdens een avondwedstrijd van MVV zijn lichtmetingen (verlichtingssterkte) uitgevoerd op diverse punten rondom het stadion om het lichtmodel zo goed mogelijk te verifiëren. Zowel uit de berekeningen als uit de lichtmetingen is geconcludeerd de parameter lichtsterkte (cd) van de stadion armaturen maatgevend is voor de beoordeling van de lichthinder ter plaatse van scheg 1 en scheg 2. Streefwaarde voor deze parameter is maximaal 10.000 cd in de relevante dag- en avondperiode.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is de mogelijke lichthinder als gevolg van het stadion bepaald. Voor scheg 2 worden de streefwaarden in ieder geval niet overschreden. De grotere

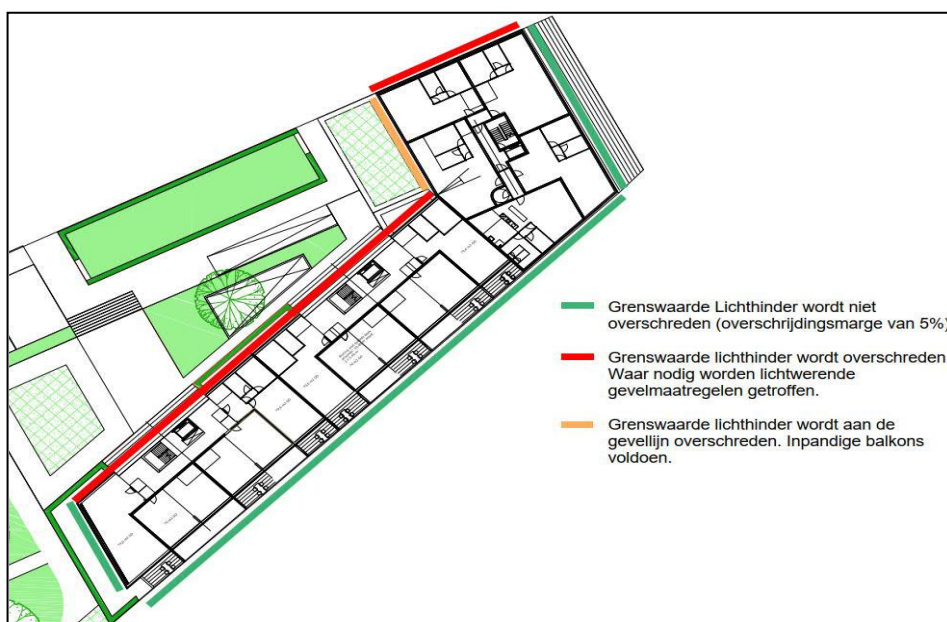




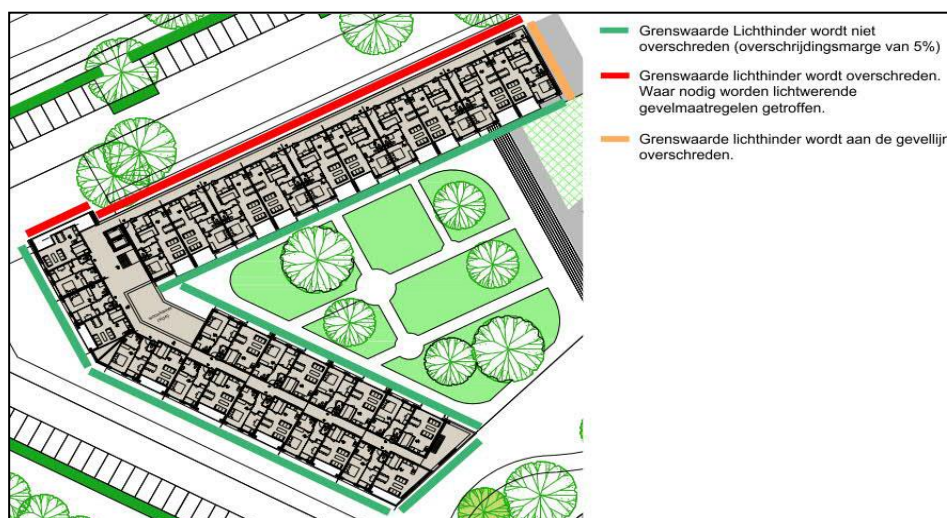
afstand tot het stadion en de gerealiseerde afscherming door de bebouwing van scheg 1 resulteren in een lagere lichtsterkte waardoor hier geen lichthinder te verwachten is en dus ook geen aanvullende maatregelen vereist zijn.

De berekeningsresultaten leiden tot de volgende conclusies voor scheg 1 (blokken A en B):

- voor gevels met zicht op het stadion en parallel aan de Olympiaweg worden de grenswaarde overschreden en wordt geadviseerd lichtwerende maatregelen te treffen (rood weergegeven in de onderstaande afbeeldingen);
- voor een heel beperkt aantal ramen bij gevels loodrecht op het stadion en gericht naar het binnenterrein wordt de grenswaarde net overschreden (oranje weergegeven op de afbeeldingen). Omdat het over een zeer beperkt aantal geveldelen gaat en de betreffende woningen allemaal over een balkonzevel beschikken die geen lichthinder ondervindt, wordt geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om ook hier nog aanvullende gevelmaatregelen te treffen;
- gevels die afgekeerd zijn van het stadion ondervinden geen lichthinder (groen weergegeven in de afbeeldingen).



Afbeelding 1 (scheg 1, bouwblok B)



Afbeelding 2 (scheg 1, bouwblok B)

Bovenstaande overwegingen in combinatie met de maatregelen die reeds zijn getroffen in het stedenbouwkundig ontwerp leiden tot de conclusie dat bij de nieuw te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van lichthinder afkomstig van het Stadion De Geusselt. In de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan is ter plaatse van de aangegeven gevels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het realiseren van lichtafschermende maatregelen verplicht.

Een belangrijke opmerking hierbij is nog dat het stadion in principe alleen wordt gebruikt voor thuiswedstrijden van MVV. Tijdens normaal voetbalseizoen betekent dit dat de lichtmasten tijdens de donkere maanden slechts één avond per twee weken worden gebruikt.

## 5.9 Overige milieuhinder

### *Trillingshinder*

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. In het voorliggende plan is dit aspect echter niet aan de orde omdat er geen bronnen van trilling in de directe nabijheid gelegen zijn.

### *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.

## 5.10 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. In het plangebied ligt een hogedruk gasleiding langs de Olympiaweg. Op de verbeelding is de beschermingszone van deze gasleidingen opgenomen en in de regels voorzien van een beschermende regeling. Ook direct aangrenzend aan het plangebied (langs Cour Renoir) is een hogedruk gasleiding gesitueerd, echter de beschermingszone daarvan reikt niet tot in het plangebied, met uitzondering van een beperkte zone langs het aan de noordzijde gelegen voet- en fietspad.

## 5.11 Duurzaamheid

Wettelijk dient een bouwplan te voldoen aan de BENG-eisen. Naast deze wettelijke eisen en klimaatadaptief bouwen worden de twee woonscheggen gerealiseerd met een lucht-water-warmtepomp. Aangezien de infrastructuur in het gebouw gelijk is aan een oplossing met een warmtenet kan na de technische levensduur van de warmtepompen relatief gemakkelijk worden overgegaan op een warmtenet, mocht dit gerealiseerd worden. Aanvullend zal een GPR-berekening op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden opgesteld om de duurzaamheid van het project inzichtelijk te maken.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de zogenoemde ‘scheggen 1, 1b en 2’ aan de Olympiaweg/Terblijterweg, waarbij aangesloten wordt op de bebouwing van scheg 3 (‘Cour Renoir’) aan de Atletenbaan, die in 2009 is opgeleverd. Hierdoor zal de stedenbouwkundige invulling van het woongebied Geusselpark worden voltooid. In paragraaf 6.2 wordt de algemene juridische planopzet besproken en wordt een toelichting op de gekozen (dubbel)bestemmingen gegeven.

### 6.2 Juridische planopzet

#### 6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan ‘Geusselpark’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01.

#### 6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

#### 6.2.3. Regels

##### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 8)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden



aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 9 t/m 15)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingmogelijkheden opgenomen. Ook zijn er algemene bouwregels opgenomen, waarin onder meer de bescherming van het waardevolle binnenterrein is geregeld.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 16 en 17)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

### **6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen**

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

#### Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

Binnen deze bestemming kunnen openbare groenvoorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van parken, plantsoenen, bermen en beplantingen. Daarnaast kunnen binnen deze bestemming speelvoorzieningen en hangplekken worden gerealiseerd, alsmede waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer (zoals wandel- en fietspaden) en additionele voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en kleine gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer':

Deze bestemming is toegekend aan de strook van de Terblijterweg. Ten behoeve van de verbreding van de Terblijterweg is een uitgebreide procedure omgevingsvergunning verleend. deze omgevingsvergunning is met het toekennen van de bestemming 'Verkeer' nu ook planologisch definitief verankerd. Binnen deze bestemming mogen wegverkeer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen worden gebouwd. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en kleine gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen op maaiveld).

#### Artikel 5: enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied':

Deze bestemming is toegekend aan de wegen die geen hoofdfunctie hebben voor doorgaand verkeer dan wel 30 km-wegen. Voor dit plan betekent dit dat de ontsluitingswegen van de gebouwen en de parkeerplaatsen deze bestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn verkeersontsluitingen, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen op maaiveld). Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en kleine gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.



Artikel 6: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen deze bestemming is wonen in woningen toegestaan. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen, binnentuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen inclusief sport- en spelvoorzieningen en ontmoetingsplekken, een parkeergarage (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage') en additionele voorzieningen toegestaan, met uitzondering van parkeervoorzieningen buiten de parkeergarage. Binnen deze bestemming kunnen de woongebouwen met uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken. Per bouwvlak is het maximum aantal bouwlagen aangegeven. de parkeergarage wordt halfverdiept uitgevoerd waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter boven het maaiveld mag bedragen. Ter plekke van deze parkeergarage geldt als peil voor het woongebouw de hoogte van de bovenkant van de parkeergarage. Daar waar de bouwvlakken grenzen aan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' dient de voorgevel in de bouwgrens te worden gebouwd. tenslotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij enkele gevels lichtafschermende maatregelen te nemen en deze in stand te houden.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Leiding - Gas':

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de hier (of net buiten het plangebied) gelegen hogedruk gasleidingen. Hier mag niet worden gebouwd of gegraven (conform de geldende bestemming) zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

*Archeologische zone a*

Een zeer beperkt gedeelte van het plangebied (in de uiterste zuidoosthoek) is gelegen in 'archeologische zone a'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m. archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

*Archeologische zone c*

Het plangebied is grotendeels gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m. én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



## 7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. De voorliggende ontwikkeling dient derhalve beschouwd te worden als een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro.

In eerste aanleg dient, indien sprake is van verhaalbare kosten in verband met het kostenverhaal, door de raad een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst zal voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan getekend zijn. Hierdoor is het kostenverhaal als gevolg van dit plan 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



## 8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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



## 9 Communicatieparagraaf

### 9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het concept van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aangeboden aan de voor de gemeente Maastricht gebruikelijke overleginstanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg (zie bijlage 2 bij deze toelichting). De reacties zijn verwerkt in het plan.

Er is in het kader van het overleg inzake externe veiligheid ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Dit advies is verwerkt in de eindverantwoording van het groepsrisico en in de toelichting van dit plan.

### 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **(P.M.)** tot en met **(P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze periode **(P.M.)** zienswijzen ingediend.





## Bijlage 1 Advies veiligheidsregio en eindverantwoording groepsrisico



Gemeente Maastricht  
T.a.v. dhr. [REDACTED]  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

**Datum** 18 augustus 2021  
**Uw e-mail van** 05 augustus 2021  
**Collegiaal  
getoetst door**  
**Ons kenmerk** 2021.1081.0032  
**Behandeld  
door** [REDACTED]  
**Telefoon** [REDACTED]  
**Onderwerp** Advies EV Scheg 1 en 2

Op 23 maart is het verzoek binnengekomen te adviseren op het voornemen om op de locatie Terblijterweg – Olympiaweg in Maastricht woningbouw te realiseren. Onderstaand advies is gebaseerd op de volgende (aangeleverde) documenten:

- Memo Scheg 1/2 Geusselt Maastricht, SLM010037, Externe veiligheid (15 maart 2021).

Op grond van artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt het bevoegd gezag het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid advies uit te brengen in verband met het groepsrisico over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

### **Advies**

Om de effecten van de relevante scenario's te beperken, adviseren wij de volgende maatregelen te treffen of het nemen van de hieronder weergegeven maatregelen middels de planregels mogelijk te maken.

### **Risicobronnen en scenario's**

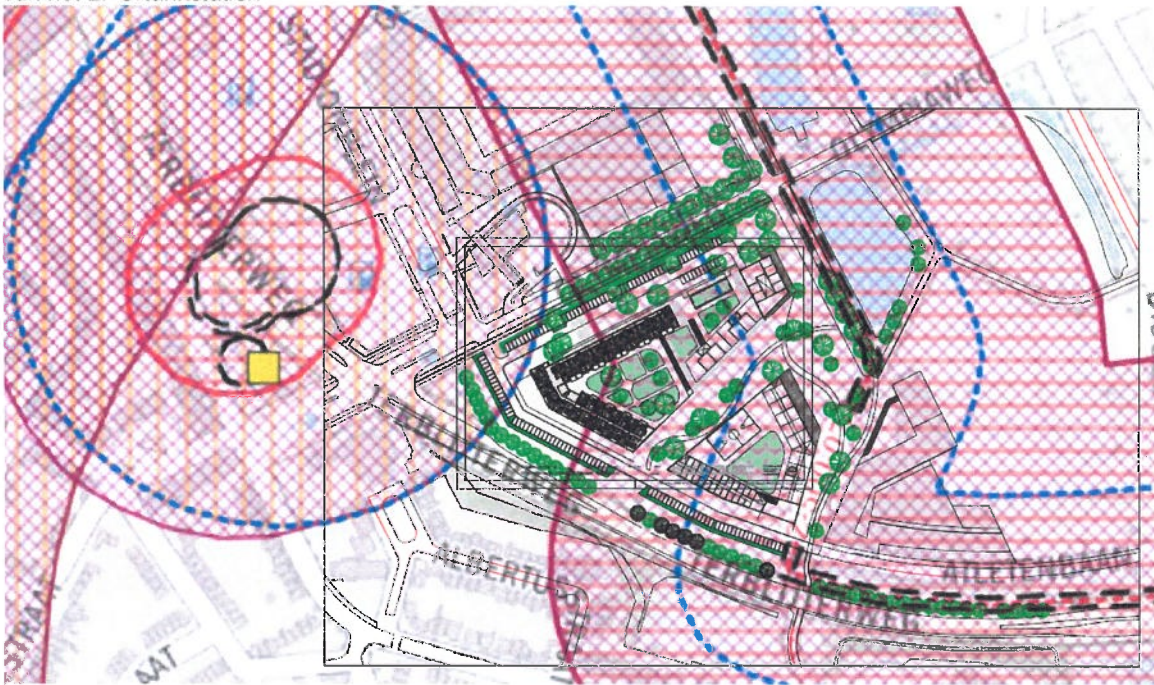
Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een buisleiding, welke een gevarenbron vormt ten aanzien van het plangebied. Verder kan het plangebied worden blootgesteld aan een giftige wolk vanwege de ligging t.o.v. de A2 en het spoor.

### Hogedrukaardgas transportleiding Z-500-07

Voor deze buisleiding zijn de eigenschappen en afstanden opgenomen in onderstaande tabel. Wanneer er vanwege (graaf)werkzaamheden een breuk ontstaat in een buisleiding, kan dit resulteren in een hittestraalingsscenario, namelijk een fakkelbrand. De warmtestraling van de effectafstand 1% letaal is 10 kW/m<sup>2</sup> en voor de effectafstand 100% letaal 35 kW/m<sup>2</sup>. De leiding ligt tegen het plangebied aan.

Scheg 2 bevindt zich grotendeels binnen de effectafstand 100% letaal en een klein deel binnen de 1% letaal, terwijl Scheg 1 zich grotendeels bevindt binnen de effectafstand 1% letaal, een klein deel binnen de 100% letaal en een klein deel buiten de 1% letaal (zie figuur 1).

*Figuur 1: Locatie Scheg 1/2 en de afstanden 100% en 1% letaal van de buisleiding en verschillende afstanden van het LPG-tankstation*



Anticiperend op de Omgevingswet, vormt het deel van het plangebied tot de effectafstand 1% letaal tevens het brandaandachtsgebied. Binnen een deel van dit gebied zullen gebouwen in brand raken. Dit gebied wordt de house burning distance (HBD) genoemd. Om ervoor te zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd zijn tegen brand en warmtestraling wordt geadviseerd om binnen dit gebied bouwkundige maatregelen te treffen.

	Eigenschappen	100% letaal	1% letaal	HBD
Z-500	13 inch / 40bar	65 meter	140 meter	+/- 68 meter

### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Mensen zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijke gevaren betreffende externe veiligheid. Door risico-communicatie kunnen de eigenaren van de woningen hiervan op de hoogte worden gebracht.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk.

De woningen gelegen buiten de 1% letaal van de buisleiding: voor de bewoners van deze woningen geldt als zelfredzaamheidsstrategie:

- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.

De woningen gelegen buiten de HBD (+/- 68 meter), maar binnen 1% letaal van de buisleiding geldt dat gebouwen niet in brand raken, maar ze bieden niet altijd voldoende bescherming bij langdurige blootstelling aan de warmtestraling. Voor de bewoners van de woningen in dit gebied geldt als zelfredzaamheidsstrategie:

- Voor personen binnen, redelijk dichtbij de bron (daar waar in gebouwen brand kan ontstaan) is het handelingsperspectief vluchten of schuilen elders in de woning.

De woningen gelegen binnen de HBD (+/- 68 meter) van de buisleiding. Zonder aanvullende omgevings- en bouwkundige maatregelen zijn personen binnenshuis niet beschermd. Voor de bewoners van deze woningen geldt als zelfredzaamheidsstrategie:

- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief schuilen door het treffen van bouwkundige maatregelen die ervoor zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd zijn tegen brand en warmtestraling.

Bij een fakkelbrand is de warmtebelasting buiten zo groot dat van veilig vluchten naar buiten nauwelijks sprake kan zijn. Pas vanaf 1 kW/m<sup>2</sup> is warmtestraling verdraagbaar. Pas vanaf meer dan 300 meter van de buisleiding zal de warmtestraling zich op dit niveau bevinden. Om veilig te kunnen vluchten, moet er meer dan +/- 230 meter vanaf de woning onder dekking kunnen worden gevluht. Om toch zelfredzaam te kunnen zijn, dienen de woningen bestand te zijn tegen de effecten van een fakkelbrand.

### **Bestrijdbaarheid**

Afhankelijk van het geschetste scenario kan het effect van een incident met risicovolle activiteiten worden beperkt. Door het beschouwen van de bestrijdbaarheid wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden van een operationele inzet en de noodzakelijkheid daarvan.

Bij een fakkelbrand richt de brandweer zich op:

- redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers;
- bepalen van het bron- en effectgebied;
- de fakkel gecontroleerd laten uitbranden;
- voorkomen van uitbreiding en beperken effecten d.m.v. het afschermen van de omgeving;
- stabiliseren van het incident en ontstane branden in de omgeving blussen;
- waarschuwen bevolking.

Een fakkelbrand zelf is niet door de brandweer te bestrijden. De fakkel stopt wanneer de buisleiding is ingeblokt en al het gas is opgebrand. Dit kan tot meer dan een uur duren. De brandweer kan optreden in het gebied tot ongeveer 3 kW/m<sup>2</sup>. Dat is bij een incident met de betreffende leiding vanaf +/- 165 meter van de incidentlocatie bij deze leiding.

### **Beheersmaatregelen**

Om de effecten van de relevante scenario's te beperken, adviseren wij de volgende maatregelen te treffen of het nemen van de hieronder weergegeven maatregelen middels de planregels mogelijk te maken.

#### *Scenario Toxische wolk*

- de woningen uitvoeren met voorzieningen om binnendringen van giftige gassen te voorkomen of uit te stellen. Hieronder wordt verstaan het gebouw uitvoeren met ventilatie beperkende maatregelen (uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en luchtinlatende ventilatieopeningen die niet aan de zijde van de risicobron zijn aangebracht).

#### *Scenario Fakkelbrand*

Zoals eerder aangegeven zijn er 3 gebieden te onderscheiden nabij een buisleiding. Buiten de 1% letaal, tussen 1% letaal en de HBD en binnen de HBD.

##### 1. Buiten de 1% letaal

Alleen personen buiten zijn hier in niet alle gevallen voldoende beschermd.

Het advies voor de gemeente en de initiatiefnemer is:

- informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobronnen en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

##### 2. Tussen 1% letaal en de HBD

De onder 1 genoemde maatregel en

Qua vluchten en schuilen:

- vluchtroutes duidelijk markeren;
- verdiepte ligging vluchtroutes;
- vluchtroutes situeren aan de schaduwkant van het gebouw;
- plaats vluchtdeur van de risicobron af;
- pas blinde gevels toe;
- pas scherfwerend en hittewerend glas toe;
- aanleggen safe haven / schuilkelder.

##### 3. Binnen de HBD van de buisleiding (+/- 68 meter)

De onder 1 en 2 genoemde maatregelen en

- toepassen van brandwerende materialen:

- o metselwerk en dak;
- o toepassen van brand- en hittewerende beglazing;
- o gebruik maken van minerale wol;
- o gebruik maken van houten of stalen kozijnen.

Om bovenstaande specifiek in te vullen wordt geadviseerd om anticiperend op de Omgevingswet in het brandaandachtsgebied de regels uit artikel 4.91 t/m 4.95 Besluit Bouwwerken Leefomgeving toe te passen (zie bijlage 1).

#### Meer algemeen

- beperking van het aantal personen nabij de aardgasleiding
- het toepassen van kansreducerende maatregelen:
  - o leiding saneren of amoveren;
  - o verlagen druk in de leiding;
  - o algemeen graafverbod;
  - o leiding bedekken met extra grond of ander materiaal;
  - o preventief evacueren bij graafwerkzaamheden.

#### Bluswatervoorziening

- bij de verdere uitwerking van het plan contact op te nemen met Brandweer Zuid-Limburg bij het bepalen van de juiste locatie van de op te nemen brandkranen met een capaciteit van minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur (voor algemene voorschriften zie bijlage 2).

#### Bereikbaarheid

- ook ten aanzien van de bereikbaarheid wordt geadviseerd contact op te nemen met de brandweer indien een verder uitwerking van de plannen bekend is. Qua bereikbaarheid moet voldaan worden aan de gestelde eisen, zoals opgenomen in de bijlage 2.

#### Restrisico

Ondanks alle te nemen maatregelen zal er altijd een kans op een ongeval blijven bestaan met enkele tientallen (dodelijke) slachtoffers. Dit soort incidenten zijn voor de brandweer per definitie moeilijk bestrijdbaar. Het is aan het bevoegd gezag dit "restrisico" expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met Maarten Ponjé van Brandweer Zuid-Limburg op telefoonnummer 06-50203421 of per e-mail [m.ponje@brwzl.nl](mailto:m.ponje@brwzl.nl).

Met vriendelijke groet,  
Brandweer Zuid-Limburg,  
Nam

Ir [redacted]  
Teamleider Risicobeheersing

## **BIJLAGE 1: Regels Besluit bouwwerken leefomgeving voor bouwwerken in brandaandachtsgebieden**

### **Artikel 4.91 (brandwerendheid)**

Een uitwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment heeft voor zover die constructie in een brandvoorschriftengebied ligt een brandwerendheid van buiten naar binnen van ten minste 60 minuten, bepaald volgens NEN 6069. Bij het bepalen van de brandwerendheid wordt het in het brandvoorschriftengebied gelegen aansluitende terrein aangemerkt als een brandcompartiment en uitgegaan van de in NEN-EN 13501-2 bedoelde buitenbrandkromme.

### **Artikel 4.92 (brandklasse buitenoppervlak)**

1. Een aan de buitenlucht grenzende zijde van een uitwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment voldoet voor zover die constructie in een brandvoorschriftengebied ligt aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
2. In afwijking van het eerste lid voldoet een deur, een raam, een kozijn of een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
3. Op ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen in ieder vlak van de uitwendige scheidingsconstructie met een afmeting van 3 m bij 3 m, waarvoor volgens het eerste lid een eis geldt, is die eis niet van toepassing.
4. Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op de bovenzijde van een dak.

### **Artikel 4.93 (brandklasse dak)**

1. Een dak van een brandcompartiment is, voor zover dat dak in een brandvoorschriftengebied ligt, bedekt met constructieonderdelen waarvan de aan de buitenlucht grenzende zijde voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
2. Op ten hoogste 5% van de oppervlakte van het dak is de eis van het eerste lid niet van toepassing.

### **Artikel 4.94 (vluchtroute)**

1. In een aan de buitenlucht grenzende zijde van een gedeeltelijk in een brandvoorschriftengebied gelegen bouwwerk is geen in het brandvoorschriftengebied gelegen doorgang waardoor een vluchtroute voert aanwezig.
2. In een aan de buitenlucht grenzende zijde van een volledig in een brandvoorschriftengebied gelegen bouwwerk voert een vluchtroute door een van het hart van het voorschriftengebied afgekeerde doorgang.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een in meer dan één brandvoorschriftengebied gelegen bouwwerk voor elk brandvoorschriftengebied een vluchtroute door een uitgang van het bouwwerk die niet grenst aan een brandvoorschriftengebied of die is afgekeerd van het voorschriftengebied.



**Artikel 4.95 (sterkte bij brand)**

Voor een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat gelegen is in een brandvoorschriftengebied, zijn de regels van paragraaf 4.2.2 van overeenkomstige toepassing waarbij een in een brandvoorschriftengebied gelegen buitenruimte een brandcompartiment is en wordt uitgegaan van een buitenbrandkromme volgens NEN-EN 13501-2.

## **BIJLAGE 2: Bluswatervoorziening en bereikbaarheid**

### **Bluswatervoorziening uitbreiding**

Ten aanzien van de dekking van de primaire bluswatervoorziening gelden de volgende eisen:

- vanaf iedere (brandweer-)toegang tot een object dient binnen 40 meter over de weg een brandkraan aanwezig te zijn.
- voor de situering van brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd. De maximale afstand tussen twee brandkranen bij bebouwing bedraagt op deze wijze 80 meter.

### **Bereikbaarheid**

Voor de bereikbaarheid geldt dat de ontwikkeling via twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. De uitvoering van de weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig:

- totaal gewicht: 30 ton;
- asbelasting: 11,5 ton;
- doorgangshoogte: 4,2 meter;
- rijbaanbreedte: de minimale beschikbare rijstrookbreedte kan variëren per wegkenmerk, maar dient minimaal voor 3,25 meter te worden verhard en een vrije ruimte met een breedte van 3,5 meter;
- buitenbochtstraal: 10 meter;
- binnenbochtstraal: 5,5 meter.

## Inhoud

1. Verantwoording Groepsrisico Externe Veiligheid.....	2
2. Inleiding Scheg 1(a+b) en 2 .....	2
3. Groepsrisico Risicobronnen .....	4
3.1 Aardgasleiding Z-500-07 .....	4
3.2 Basisnet .....	4
4. Advies van de veiligheidsregio Zuid-Limburg .....	6
5. Verantwoording groepsrisico Scheg 1(a+b) en 2.....	7
5.1 Aardgasleiding.....	7
5.2 Spoortraject Lutterade -Visé .....	8
6. Conclusie .....	10

## Verantwoording Groepsrisico Scheg 1(a+b) en 2 Gemeente Maastricht

### 1. Verantwoording Groepsrisico Externe Veiligheid

Het verantwoorden van het groepsrisico externe veiligheid gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. De officiële definitie van groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed staan beschreven in Bevi artikel 12 voor Bevi activiteiten met gevaarlijke stoffen en artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Hierdoor wordt het externe veiligheidsaspect meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de desbetreffende Veiligheidsregio.

In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

### 2. Inleiding Scheg 1(a+b) en 2

Voor de locatie Terblijterweg – Olympiaweg in Maastricht is een bestemmingsplanprocedure in voorbereiding. Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van nieuwe wooneenheden in de bouwdelen Scheg1(a+b) en Scheg 2 die ontwikkeld worden ten westen van het reeds ontwikkelde bouwdeel Scheg 3.

Onderliggend aan de verantwoording groepsrisico ligt de toets externe veiligheid, uitgevoerd door WSP (versie oktober 2021) en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft een advies over de ontwikkeling uitgebracht.

In onderstaande tabel worden de risicobronnen welke externe veiligheidsrelevantie hebben op de planlocatie opgesomd en daarbij de afstanden tot de planlocatie.

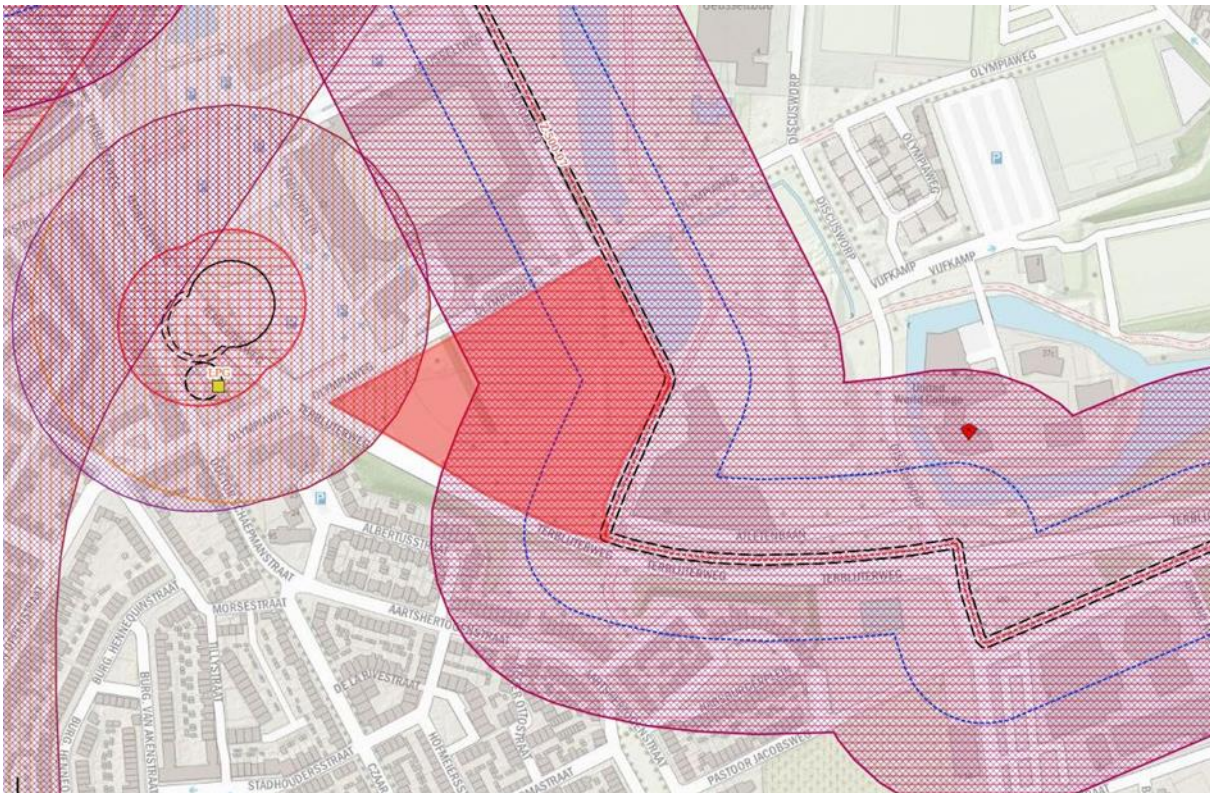
Risicobron	Afstand tot planlocatie (m)	Invloedsgebied (m)	wetgeving	Verantwoorden groepsrisico wetgeving	Niveau beleid gemeente
LPG-tankstation	152	150	Bevi	nee	n.v.t *
Aardgasleiding	10	140	BevB	beperkt	1
Basisnet weg	435	200	BevT	beperkt	3
VGS-weg	35		Beleid	nee	n.v.t **
Basisnet spoor	950	200	BevT	beperkt	3

\* Het LPG-tankstation valt buiten het invloedsgebied en daarmee is er geen wettelijke de plicht tot verantwoorden van het groepsrisico.

\*\* Het vervoer over de Terblijerweg (verbindingsweg van A2 naar provinciale weg N590) is niet frequent, daarom is de route gevaarlijke stoffen hier ook opgeheven, en is de werkwijze ten aanzien van het groepsrisico hierop aangepast.

In de huidige wetgeving is geregeld wanneer het groepsrisico verantwoord moet worden. Voor buisleidingen (BevB) geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van de risicobron een ruimtelijk besluit wordt genomen (artikel 12). Voor het basisnet geldt dat als de planlocatie binnen het invloedsgebied van een basisnet weg, spoor of water ligt een verantwoording verplicht is. Als de ontwikkeling buiten de 200 meter (PAG) ligt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording (artikel 7).

Gemeentelijke wegen met vervoer van gevaarlijke stoffen kennen geen wettelijke verantwoordingsplicht, wel kan er in het gemeentelijke beleid hierover regels zijn opgenomen.



Bovenstaande kaart is een uitsnede uit de Signaleringskaart externe veiligheid met de planlocatie in rood. In de Signaleringskaart worden gemeentelijke wegen niet getoond, omdat deze geen landelijke wettelijke status hebben.

### **3. Groepsrisico Risicobronnen**

#### **3.1 Aardgasleiding Z-500-07**

Voor de hogedruk aardgastransportleiding, Z-500-07 (Gasunie) is voor zowel de huidige als de toekomstige situatie een Carolaberekening uitgevoerd om de toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling te kunnen bepalen. Uit de berekening volgt dat het groepsrisico huidig circa 5 % van de oriëntatiewaarde bedraagt. Na toevoeging van de wooneenheden op de planlocatie stijgt het berekende groepsrisico naar circa 7 % van de oriëntatiewaarde.

In het BevB (Besluit externe veiligheid Buisleidingen) staat in artikel 12 op welke grond en welke onderdelen het groepsrisico moeten worden verantwoord. Voor de ontwikkeling Scheg 1 en 2 geldt dat de ontwikkeling weliswaar binnen het invloedsgebied van de gasleiding ligt, en dat het groepsrisico door de ontwikkeling stijgt, maar deze niet hoger is dan 10% van de oriënterende waarde. Daarmee kunnen we voldoen met een beperkte verantwoording, waarin er gekeken dient te worden naar de hoogte van het groepsrisico en de populatiedichtheid in het invloedsgebied welke de stijging veroorzaakt.

Met de ontwikkeling van Scheg 1(a+b) en 2 worden er 336 woningen aan het invloedsgebied toegevoegd. Uit 'CBSinuwbuurt.nl' blijkt voor deze buurt een gemiddelde huishoudensgrootte van 2.0. Dit leidt in de berekeningen tot een toevoeging van 672 personen in het invloedsgebied. Een aanzienlijk deel van de woningen zal in werkelijkheid door eenpersoon huishoudens worden bewoond. De aangenomen huishoudensgrootte zal daarmee dus enigszins overschat zijn.

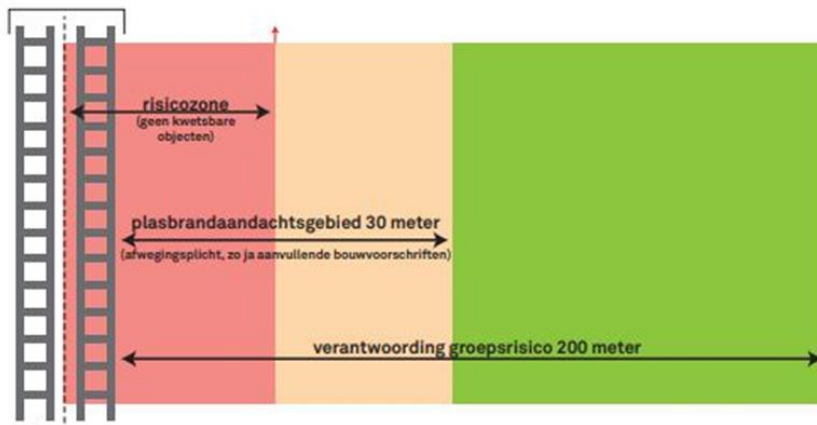
#### **3.2 Basisnet**

##### **Snelweg A2**

Het Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 behoort tot het Basisnet, daarvoor zijn risicoplafonds vastgesteld voor het vervoer over deze snelweg. Het maatgevende ongevalsscenario geldt voor de stofcategorie GF3 (brandbare vloeistoffen), en deze is vastgesteld op maximaal 1000 bewegingen/transporten per jaar. Dit risicoplafond veroorzaakt een groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, dit is zeer laag. Er zijn op voor dit traject basisnetweg geen vervoersbewegingen met toxische stoffen opgenomen, en daarbij is de afstand tot de projectlocatie 435 meter, en is verder verantwoord van het groepsrisico ten aanzien van de A2 niet noodzakelijk.

##### **Spoortraject Lutterade – Visé (100.L)**

Het spoortraject 100.L maakt deel uit van het basisnet en daarmee heeft dit traject risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicoplafonds voor dit traject zijn vastgelegd voor: Stofcategorie A (Brandbare gassen) op 3000 bewegingen. Stofcategorie B2 (Toxische gassen) op 3500 transporten en stofcategorie C3 (Brandbare Vloeistoffen) op 400 bewegingen.



Ligging risicozone, PAG en zone voor de verantwoording van het groepsrisico\*

Het plangebied ligt op 950 meter en daarmee ver buiten de 200 meter verantwoording groepsrisicozone, maar omdat er een plafond is ingesteld voor toxische gassen is het altijd beter te kijken hoe groot het invloedsgebied is. Uit tabel 4-2 invloedsgebied per stofcategorie en modaliteit uit het Hart (Handleiding Risicoanalyse Transport) blijkt dat het invloedsgebied voor B2 op 995 meter ligt. Hiermee ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van het toxisch vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

#### 4. Advies van de veiligheidsregio Zuid-Limburg

Ter invulling van de wettelijk adviestaak heeft ook de veiligheidsregio Zuid-Limburg advies uitgebracht ten aanzien van de verantwoordingsplicht (schrijven 18 augustus 2021, kenmerk 2021.10810032). Het brandweeradvies is als bijlage opgenomen in deze verantwoordings-notitie. In dit advies geeft de veiligheidsregio meerdere adviezen om de veiligheid voor de bewoners van Scheg 1(a+b) en 2 te vergroten t.o.v. van de aanwezige risicobronnen.

De aardgasleiding welke de planlocatie doorkruist, en het scenario dat daarbij hoort, speelt de grootste rol in het advies van de veiligheidsregio. In het advies wordt naast maatregelen aan de gebouwen ook gekeken naar de zelfredzaamheid van de bewoners, deze wordt vergroot door juiste en toegepaste risico-communicatie, voor het juiste handelingsperspectief tijdens een incident met de aardgasleiding.

De bestrijdbaarheid tijdens een incident van de aardgasleiding is van groot belang. In het geval van een fakkelbrand richt de brandweer zich op:

- redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers;
- bepalen van het bron- en effectgebied;
- de fakkel gecontroleerd laten uitbranden;
- voorkomen van uitbreiding en beperken effecten d.m.v. het afschermen van de omgeving;
- stabiliseren van het incident en ontstane branden in de omgeving blussen;
- waarschuwen bevolking.

Om dit accuraat te kunnen uitvoeren adviseert de veiligheidsregio om t.a.v. de primair en secundair bluswatervoorziening bij verdere uitwerking van het plan Scheg 1(a+b) en 2 af te stemmen voor het bepalen van de juiste locatie en capaciteit.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid wordt geadviseerd om bij uitwerking van het plan af te stemmen met de veiligheidsregio Zuid-Limburg zodat er wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Ten aanzien van het toxisch scenario vanuit het basisnet adviseert de veiligheidsregio om de woningen uit te voeren met voorzieningen om het binnendringen van giftige gassen te voorkomen, dus uitvoeren met ventilatie beperkende maatregelen. Ramen en deuren dienen deugdelijk gesloten te kunnen worden.



## 5. Verantwoording groepsrisico Scheg 1(a+b) en 2

Voor de voorgenomen ontwikkeling Scheg 1(a+b) en 2 is een toets externe veiligheid uitgevoerd. Daarnaast zijn berekeningen uitgevoerd om te kijken welke invloed de ontwikkeling heeft ten opzichte van het groepsrisico.

Hieruit volgt dat vooral de aardgasleiding en in mindere mate het spoortraject Lutterade -Visé de te verantwoorden risicobronnen zijn voor de planlocatie. Op de planlocatie wordt een ontwikkeling gepland van 336 wooneenheden.

### 5.1 Aardgasleiding

Voor de hogedruk aardgastransportleiding, Z-500-07 (Gasunie) is voor zowel de huidige als de toekomstige situatie een Carolaberekening uitgevoerd om de wijziging van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling te kunnen bepalen. Uit de berekening volgt dat het groepsrisico huidig circa 5 % van de orientatiewaarde bedraagt. Na toevoeging van de wooneenheden op de planlocatie stijgt het berekende groepsrisico naar circa 7 % van de oriëntatiewaarde.

De verantwoording voor de aardgasleiding is daarmee wettelijk beperkt tot de hoogte en de populatiedichtheid, de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht hanteert andere criteria om het verantwoordingsniveau vast te stellen. Gezien de ligging van (een deel van) het plangebied binnen het gebied tussen PR  $10^{-6}$  contour en de 100% letaliteitcontour (Zone 2) en er sprake is van kwetsbare objecten, dient er verantwoord te worden op niveau 1.

Ter verantwoording van het groepsrisico dienen naast de wettelijk bepaalde elementen, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden:

- noodzaak van de ontwikkeling;
- mogelijke veiligheidsmaatregelen;
- bronmaatregelen;
- zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en
- risicocommunicatie.

#### Noodzaak van de ontwikkeling

De ontwikkeling ligt binnen het invloedgebied van de aardgasleiding. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een externe veiligheidsrisico. Ontwikkeling van de locatie wordt echter noodzakelijk geacht om invulling te geven aan de woonprogrammering van gemeente Maastricht. De gronden zijn door gemeente Maastricht aan de ontwikkelaar verkocht met als doel de ontwikkeling en realisatie van woningen. Een veiliger alternatief voor deze ontwikkeling is niet voorhanden.

#### Mogelijke veiligheidsmaatregelen

Het masterplan voor het gebied heeft rekening gehouden met een maximale afstand tot de gasleiding door groene, onbebouwde wigen tussen de bouwblokken te voorzien. De gasleiding is gesitueerd binnen 1 van de groene wigen. De oriëntatie van de bebouwing kan de effecten van een mogelijk ongeval tot op zekere hoogte beperken. In het plan is rekening gehouden dat bij een incident de vluchtweg en nooduitgangen van de gasleiding af zijn gesitueerd. Bovendien is de fietsenberging op de begane grond op die plek gelegen die het dichtst bij de gasleiding is gesitueerd, zodat hier minder oppervlakte verblijfsruimte is. Deze fietsberging is een buffer tussen een eventuele fakkelbrand en de ruimte waarlangs gevlucht dient te worden.



Verder dient er met de gemeente te worden afgestemd indien er graafwerkzaamheden nabij de gasleiding worden uitgevoerd.

### **Bronmaatregelen**

De faalkans van een hogedruk aardgastransportleiding wordt bepaald door het risico dat derden met graafwerkzaamheden de leiding beschadigen. Verschillende maatregelen kunnen genomen worden om externe beschadiging te voorkomen, zoals het ophogen van gronddekking en het aanbrengen van waarschuwingselementen (betonplaten, staalkaders of waarschuwingsbordjes). Naast de reeds aanwezige gronddekking en het beperkt risico bestaat er nog een mogelijkheid om het veiligheidsniveau te verhogen. Een deel van de aanwezige leiding ligt onder een fietspad met een gesloten verharding. Een deel van de leiding ligt echter niet onder een verharding. Bij het inrichten van de openbare ruimte bestaat de mogelijkheid om over de volledige leiding een gesloten verharding (fietspad) te realiseren. Hiermee wordt een belemmering opgeworpen om in de toekomst spontaan te gaan graven in de omgeving van de leiding. Als deze verharding in de beginfase van de bouw wordt aangelegd, zorgt dit tevens voor een verhoogd veiligheidsniveau tijdens de realisatiefase. De initiatiefnemer geeft aan om dit tijdens de inrichting van de openbare ruimte te willen bewerkstelligen, en de Gasunie geeft aan hieraan te willen meewerken.

### **Zelfredzaamheid**

In het plan worden ook voor senioren geschikte woningen voorzien. Deze woningen zijn zo georiënteerd dat deze niet direct grenzen aan de hogedruk gasleiding. De gebouwen die direct grenzen aan de hogedruk gasleiding zijn niet voorzien op de aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen. Zelfredzaamheid wordt daarom voldoende geacht.

### **Risicocommunicatie**

De Risicocommunicatie dient gericht te zijn op het verhogen van de zelfredzaamheid en het risicobewustzijn van de bewoners over hun woonomgeving. De bewoners krijgen bij het betrekken van de woning van de ontwikkelaar informatie over de vluchtroutes en de aanwezigheid van een hogedruk gasleiding. Vanuit alle gemeenschappelijke trappenhuizen kunnen de gebouwen van de risicobron af gericht worden verlaten. Een overzicht van de beschikbare vluchtwegen worden in de gebouwen aangeduid.

Ten aanzien van de risicocommunicatie en risicobewustzijn ligt er ook een taak bij de gemeente: risicocommunicatie naar burgers vindt plaats via [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) en via de ter inzagelegging van het ruimtelijk plan. Daarnaast worden omwonende en aanwezigen in geval van een calamiteit gewaarschuwd door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemeen Rampenbestrijding. De planlocatie valt binnen het dekkingsgebied van de sirenepalen.

Geadviseerd wordt de voornoemde beheersmaatregelen als een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planvoorschriften. Opgemerkt wordt dat de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van beheersmaatregel 3 en 8 ligt bij de grondroerder en de leidingbeheerder. De informatie-uitwisseling tussen graver en beheerder wordt gewaarborgd door de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON). Doel van de WIBON is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (o.a. gasleidingen) te voorkomen.

## **5.2 Spoortraject Lutterade -Visé**

Het plangebied ligt op 950 meter en daarmee ver buiten de 200 meter verantwoording groepsrisicozone, maar er is op dit traject een risicoplafond ingesteld voor toxische gassen. Het invloedsgebied voor deze categorie ligt op 995 meter, en daarmee ligt het plangebied in het

invloedsgebied van dit scenario. Vanuit het beleidsdocument van de gemeente volgt dat hier een verantwoording (niveau 3) met een standaard tekst voldoende is, deze tekst is opgenomen op de volgende bladzijde.

Ten opzichte van een eventueel toxisch scenario worden de gebouwen volledig mechanisch geventileerd. Hiermee bestaat de mogelijkheid om in geval van een (toxische) calamiteit, de luchttoer- en afvoer centraal uit te schakelen.

### **Verantwoording groepsrisico bij niveau 3<sup>a</sup>**

#### **Inleiding**

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

#### **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 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 luchtbehandelinginstallaties 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.

## 6. Conclusie

De gemeente Maastricht is voornemens de ontwikkeling van 336 wooneenheden toe te staan aan de Terblijerweg – Olympiaweg in Maastricht. Daarvoor is een verantwoording van het groepsrisico externe veiligheid nodig om de risico's goed in beeld te brengen. Hierbij worden ook maatregelen meegenomen, welke een positieve invloed gaan hebben op de veiligheid van de toekomstige bewoners.

Het bevoegd gezag acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico. Bij de planuitwerking dient wel nog aandacht uit te gaan naar de realisatie van voldoende bluswatercapaciteit en bereikbaarheid van de hulpdiensten aan het plangebied.

Deze verantwoordingsplicht is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving is erop gericht dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een te accepteren restrisico bestaan.

Gemeente Maastricht

t.a.v. dhr. [REDACTED]

Postbus 1992

Datum april 2021  
Onze referentie 2021.1081.0032  
Uw referentie  
Uw mail van 12 april 2021

Telefoon [REDACTED]  
Fax  
Behandeld door [REDACTED]  
Onderwerp Advies EV Scheg 1 en 2

Bijlage 2

Postbus 35  
6269 ZG Margraten  
Telefoon (088) 450 74 50  
Fax (088) 450 74 51  
info@brwz.nl  
www.brandweer.nl/zuid-  
limburg

Geachte heer [REDACTED],

Op 23 maart is het verzoek binnengekomen te adviseren op het voornemen om op de locatie Terblijerweg – Olympiaweg in Maastricht woningbouw te realiseren. Onderstaand advies is gebaseerd op de volgende (aangeleverde) documenten:

- Memo Scheg 1/2 Geusselt Maastricht, SLM010037, Externe veiligheid (15 maart 2021).

Op grond van artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt het bevoegd gezag het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid advies uit te brengen in verband met het groepsrisico over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

### Advies

Om de effecten van de relevante scenario's te beperken, adviseren wij de volgende maatregelen te treffen of het nemen van de hieronder weergegeven maatregelen middels de planregels mogelijk te maken.

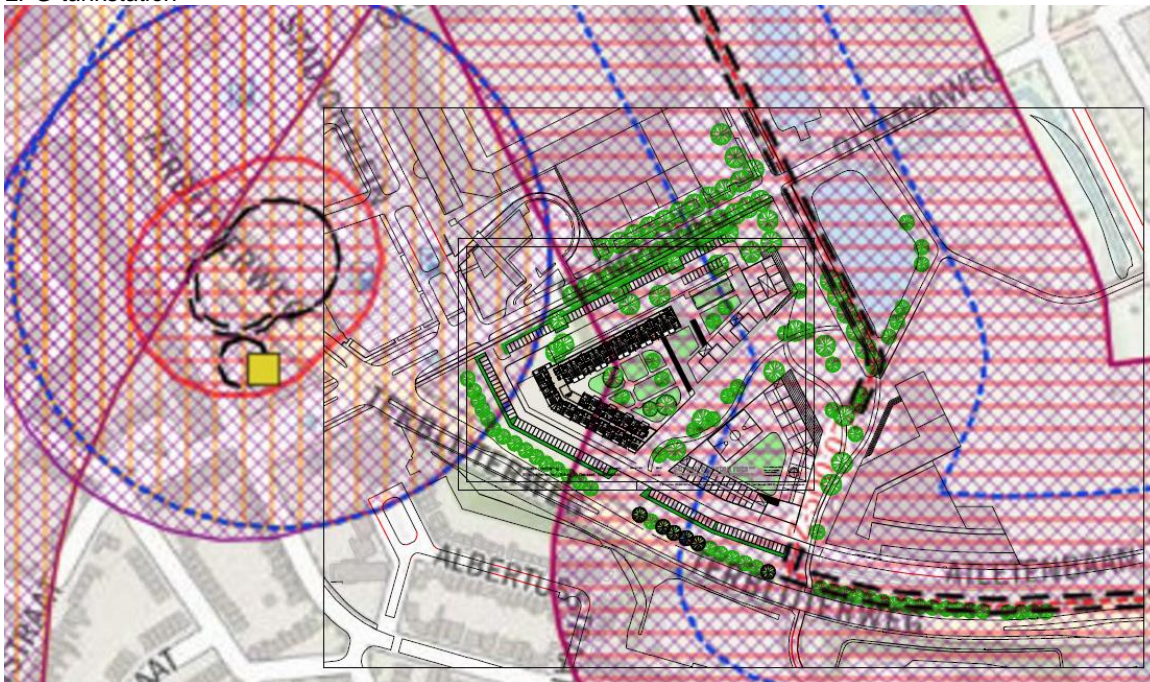
### Risicobronnen en scenario's

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van twee buisleidingen, welke een gevaarbron vormen ten aanzien van het plangebied. Verder kan het plangebied worden blootgesteld aan een giftige wolk vanwege de ligging t.o.v. de A2 en het spoor.

Hogedrukaardgas transportleiding 7158 Z-500-deel-1 1

Voor deze buisleiding zijn de eigenschappen en afstanden opgenomen in onderstaande tabel. Wanneer er vanwege (graaf)werkzaamheden een breuk ontstaat in een buisleiding, kan dit resulteren in een hittestralingsscenario, namelijk een fakkelbrand. De warmtestraling van de effectafstand 1% letaal is 10 kW/m<sup>2</sup> en voor de effectafstand 100% letaal 35 kW/m<sup>2</sup>. De leiding ligt tegen het plangebied aan. Scheg 2 bevindt zich grotendeels binnen de effectafstand 100% letaal en een klein deel binnen de 1% letaal, terwijl Scheg 1 zich grotendeels bevindt binnen de effectafstand 1% letaal, een klein deel binnen de 100% letaal en een klein deel buiten de 1% letaal (zie figuur 1).

*Figuur 1: Locatie Scheg 1/2 en de afstanden 100% en 1% letaal van de buisleiding en verschillende afstanden van het LPG-tankstation*



Anticiperend op de Omgevingswet, vormt het deel van het plangebied tot de effectafstand 1% letaal tevens het brandaandachtsgebied. Binnen een deel van dit gebied zullen gebouwen in brand raken. Dit gebied wordt de house burning distance (HBD) genoemd. Om ervoor te zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd zijn tegen brand en warmtestraling wordt geadviseerd om binnen dit gebied bouwkundige maatregelen te treffen.

	<b>Eigenschappen</b>	<b>100% letaal</b>	<b>1% letaal</b>	<b>HBD</b>
<b>A-520</b>	13 inch / 40bar	65 meter	140 meter	+/- 68 meter

**Zelfredzaamheid**

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Mensen zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijke gevaren betreffende externe veiligheid. Door risico-communicatie kunnen de eigenaren van de woningen hiervan op de hoogte worden gebracht.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk.

De woningen gelegen buiten de 1% letaal van de buisleiding: voor de bewoners van deze woningen geldt als zelfredzaamheidstrategie:

- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.

De woningen gelegen buiten de HBD (+/- 68 meter), maar binnen 1% letaal van de buisleiding geldt dat gebouwen niet in brand raken, maar ze bieden niet altijd voldoende bescherming bij langdurige blootstelling aan de warmtestraling. Voor de bewoners van de woningen in dit gebied geldt als zelfredzaamheidstrategie:

- Voor personen binnen, redelijk dichtbij de bron (daar waar in gebouwen brand kan ontstaan) is het handelingsperspectief vluchten of schuilen elders in de woning.

De woningen gelegen binnen de HBD (+/- 68 meter) van de buisleiding. Zonder aanvullende omgevings- en bouwkundige maatregelen zijn personen binnenshuis niet beschermd. Voor de bewoners van deze woningen geldt als zelfredzaamheidstrategie:

- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief schuilen door het treffen van bouwkundige maatregelen die ervoor zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd zijn tegen brand en warmtestraling.

Bij een fakkelbrand is de warmtebelasting buiten zo groot dat van veilig vluchten naar buiten nauwelijks sprake kan zijn. Pas vanaf 1 kW/m<sup>2</sup> is warmtestraling verdraagbaar. Pas vanaf meer dan 300 meter van de buisleiding zal de warmtestraling zich op dit niveau bevinden. Om veilig te kunnen vluchten, moet er meer dan +/- 230 meter vanaf de woning onder dekking kunnen worden gevluht. Om toch zelfredzaam te kunnen zijn, dienen de woningen bestand te zijn tegen de effecten van een fakkelbrand.

### **Bestrijdbaarheid**

Afhankelijk van het geschetste scenario kan het effect van een incident met risicovolle activiteiten worden beperkt. Door het beschouwen van de bestrijdbaarheid wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden van een operationele inzet en de noodzakelijkheid daarvan.

Bij een fakkelbrand richt de brandweer zich op:

- redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers;
- bepalen van het bron- en effectgebied;
- de fakkel gecontroleerd laten uitbranden;
- voorkomen van uitbreiding en beperken effecten d.m.v. het afschermen van de omgeving;
- stabiliseren van het incident en ontstane branden in de omgeving blussen;
- waarschuwen bevolking.

Een fakkelbrand zelf is niet door de brandweer te bestrijden. De fakkel stopt wanneer de buisleiding is ingeblokt en al het gas is opgebrand. Dit kan tot meer dan een uur duren. De brandweer kan optreden in het gebied tot ongeveer 3 kW/m<sup>2</sup>. Dat is bij een incident met de betreffende leiding vanaf +/- 165 meter van de incidentlocatie bij deze leiding.

### **Beheersmaatregelen**

Om de effecten van de relevante scenario's te beperken, adviseren wij de volgende maatregelen te treffen of het nemen van de hieronder weergegeven maatregelen middels de planregels mogelijk te maken.

#### *Scenario Toxische wolk*

- de woningen uitvoeren met voorzieningen om binnendringen van giftige gassen te voorkomen of uit te stellen. Hieronder wordt verstaan het gebouw uitvoeren met ventilatie beperkende maatregelen (uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en luchtinlatende ventilatieopeningen die niet aan de zijde van de risicobron zijn aangebracht).

#### *Scenario Fakkelbrand*

Zoals eerder aangegeven zijn er 3 gebieden te onderscheiden nabij een buisleiding. Buiten de 1% letaal, tussen 1% letaal en de HBD en binnen de HBD.

##### 1. Buiten de 1% letaal

Alleen personen buiten zijn hier in niet alle gevallen voldoende beschermd.

Het advies voor de gemeente en de initiatiefnemer is:

- informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobronnen en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

##### 2. Tussen 1% letaal en de HBD

De onder 1 genoemde maatregel en

Qua vluchten en schuilen:

- vluchtroutes duidelijk markeren;



- verdiepte ligging vluchtroutes;
- vluchtroutes situeren aan de schaduwkant van het gebouw;
- plaats vluchtdeur van de risicobron af;
- pas blinde gevels toe;
- pas scherfwerend en hittewerend glas toe;
- aanleggen safe haven / schuilkelder.

### 3. Binnen de HBD van de buisleiding (+/- 68 meter)

De onder 1 en 2 genoemde maatregelen en

- toepassen van brandwerende materialen:
  - o metselwerk en dak;
  - o toepassen van brand- en hittewerende beglazing;
  - o gebruik maken van minerale wol;
  - o gebruik maken van houten of stalen kozijnen.

Om bovenstaande specifiek in te vullen wordt geadviseerd om anticiperend op de Omgevingswet in het brandaandachtsgebied de regels uit artikel 4.91 t/m 4.95 Besluit Bouwwerken Leefomgeving toe te passen (zie bijlage 1).

Meer algemeen

- beperking van het aantal personen nabij de aardgasleiding
- het toepassen van kansreducerende maatregelen:
  - o leiding saneren of amoveren;
  - o verlagen druk in de leiding;
  - o algemeen graafverbod;
  - o leiding bedekken met extra grond of ander materiaal;
  - o preventief evacueren bij graafwerkzaamheden.

### Bluswatervoorziening

- bij de verdere uitwerking van het plan contact op te nemen met Brandweer Zuid-Limburg bij het bepalen van de juiste locatie van de op te nemen brandkranen met een capaciteit van minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur (voor algemene voorschriften zie bijlage 2).

### Bereikbaarheid

- ook ten aanzien van de bereikbaarheid wordt geadviseerd contact op te nemen met de brandweer indien een verder uitwerking van de plannen bekend is. Qua bereikbaarheid moet voldaan worden aan de gestelde eisen, zoals opgenomen in de bijlage 2.

### Restrisico

Ondanks alle te nemen maatregelen zal er altijd een kans op een ongeval blijven bestaan met enkele tientallen (dodelijke) slachtoffers. Dit soort incidenten zijn voor de brandweer per definitie moeilijk bestrijdbaar. Het is aan het bevoegd gezag dit “restrisico” expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met [REDACTED] van Brandweer Zuid-Limburg op telefoonnummer [REDACTED] of per e-mail [REDACTED]@brwzl.nl.

Met vriendelijke groet,

Brandweer Zuid-Limburg,

Namens deze,

Ir [REDACTED]

Teamleider Risicobeheersing

## **BIJLAGE 1: Regels Besluit bouwwerken leefomgeving voor bouwwerken in brandaandachtsgebieden**

### **Artikel 4.91 (brandwerendheid)**

Een uitwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment heeft voor zover die constructie in een brandvoorschriftengebied ligt een brandwerendheid van buiten naar binnen van ten minste 60 minuten, bepaald volgens NEN 6069. Bij het bepalen van de brandwerendheid wordt het in het brandvoorschriftengebied gelegen aansluitende terrein aangemerkt als een brandcompartiment en uitgegaan van de in NEN-EN 13501-2 bedoelde buitenbrandkromme.

### **Artikel 4.92 (brandklasse buitenoppervlak)**

1. Een aan de buitenlucht grenzende zijde van een uitwendige scheidingsconstructie van een brandcompartiment voldoet voor zover die constructie in een brandvoorschriftengebied ligt aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

2. In afwijking van het eerste lid voldoet een deur, een raam, een kozijn of een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

3. Op ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen in ieder vlak van de uitwendige scheidingsconstructie met een afmeting van 3 m bij 3 m, waarvoor volgens het eerste lid een eis geldt, is die eis niet van toepassing.

4. Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op de bovenzijde van een dak.

### **Artikel 4.93 (brandklasse dak)**

1. Een dak van een brandcompartiment is, voor zover dat dak in een brandvoorschriftengebied ligt, bedekt met constructieonderdelen waarvan de aan de buitenlucht grenzende zijde voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

2. Op ten hoogste 5% van de oppervlakte van het dak is de eis van het eerste lid niet van toepassing.

### **Artikel 4.94 (vluchtroute)**

1. In een aan de buitenlucht grenzende zijde van een gedeeltelijk in een brandvoorschriftengebied gelegen bouwwerk is geen in het brandvoorschriftengebied gelegen doorgang waardoor een vluchtroute voert aanwezig.
2. In een aan de buitenlucht grenzende zijde van een volledig in een brandvoorschriftengebied gelegen bouwwerk voert een vluchtroute door een van het hart van het voorschriftengebied afgekeerde doorgang.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een in meer dan één brandvoorschriftengebied gelegen bouwwerk voor elk brandvoorschriftengebied een vluchtroute door een uitgang van het bouwwerk die niet grenst aan een brandvoorschriftengebied of die is afgekeerd van het voorschriftengebied.

#### **Artikel 4.95 (sterkte bij brand)**

Voor een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat gelegen is in een brandvoorschriftengebied, zijn de regels van paragraaf 4.2.2 van overeenkomstige toepassing waarbij een in een brandvoorschriftengebied gelegen buitenruimte een brandcompartiment is en wordt uitgegaan van een buitenbrandkromme volgens NEN-EN 13501-2.

## **BIJLAGE 2: Bluswatervoorziening en bereikbaarheid**

### **Bluswatervoorziening uitbreiding**

Ten aanzien van de dekking van de primaire bluswatervoorziening gelden de volgende eisen:

- vanaf iedere (brandweer-)toegang tot een object dient binnen 40 meter over de weg een brandkraan aanwezig te zijn.
- voor de situering van brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd. De maximale afstand tussen twee brandkranen bij bebouwing bedraagt op deze wijze 80 meter.

### **Bereikbaarheid**

Voor de bereikbaarheid geldt dat de ontwikkeling via twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. De uitvoering van de weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig:

- totaal gewicht: 30 ton;
- asbelasting: 11,5 ton;
- doorgangshoogte: 4,2 meter;
- rijbaanbreedte: de minimale beschikbare rijstrookbreedte kan variëren per wegkenmerk, maar dient minimaal voor 3.25 meter te worden verhard en een vrije ruimte met een breedte van 3.5 meter;
- buitenbochtstraal: 10 meter;
- binnenbochtstraal: 5,5 meter.

## Bijlage 2 Reacties vooroverleg



Aan het college van burgemeester en  
wethouders van de gemeente Maastricht

<b>Cluster</b>	RMT	<b>Behandeld</b>	██████████
<b>E-mail</b>	██████████@prvlimburg.nl	<b>Telefoon</b>	██████████
<b>Ons kenmerk</b>	<00000>	<b>Uw kenmerk</b>	
<b>Vpl.nummer</b>		<b>Maastricht</b>	4 augustus 2021
<b>Bijlage(n)</b>		<b>Verzonden</b>	

**Onderwerp**

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg bestemmingsplan "Geusseltpark", hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Met betrekking tot het aspect Wonen is het plan nog niet regionaal afgestemd. Verzocht wordt in de volgende versie van de plantoelichting aan te geven wanneer het plan is afgestemd en hoe de regio hierop heeft gereageerd.

drs. ██████████  
clustermanager Ruimte

provincie limburg



**Bezoekadres:**  
Limburglaan 10  
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700  
NL-6202 MA Maastricht  
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99  
Fax + 31 43 361 80 99  
www.limburg.nl

IBAN –nummer:  
NL08RABO0132575728  
BIC-code: RABONL2U

**Van:** >

**Verzonden:** vrijdag 15 oktober 2021 14:52

**Aan:** >

**Onderwerp:** RE: Ontwikkelingen Geusselt.

Hallo ,

Wij zijn akkoord met de berging zoals beschreven in de watertoets.

Bij de plaatsing van de terugslagklep moet er in ieder geval rekening mee worden gehouden dat het uitstromende water uit de bergingen van Scheg 1 en Scheg 2 er niet voor kan zorgen dat het peil van de vijver boven het maximaal toegestane peil in de vijver kan komen.

De details hieromtrent bespreken wij graag in een later stadium. Voor nu dus akkoord.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Plantoetsing



met de omgeving, voor de omgeving



 Ja, ik meld me aan voor e-mails op maat