

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
realisering 11 appartementen  
aan de Jodenstraat 7 te Maastricht**

**Gemeente Maastricht**

**COLOFON**

IDN-nummer: NL.IMRO.0935.ovJodenstraat7-  
Versie: ow01  
Status: ontwerp  
Datum: 16 augustus 2022  
  
Projectnummer: VPA 2022.19

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2 Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>4</b>
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving .....	4
2.2 Het plan .....	6
2.3 Vigerende bestemmingsplannen .....	11
2.4 Beleidskader .....	13
2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid .....	17
2.5 Milieuaspecten .....	26
2.6 Water .....	32
2.7 Archeologie .....	34
2.8 Cultuurhistorie .....	34
2.9 Flora en fauna .....	35
2.10 Overige milieuaspecten .....	36
2.11 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving .....	36
2.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	36
2.13 Economische uitvoerbaarheid .....	37
Bijlage 1 Reacties vooroverleg .....	39
Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning .....	40

Separate bijlage:

Buro 4, 'Bouwhistorische verkenning begane grond Jodenstraat 7 Maastricht', rapportnummer BD341, september 2018.



# 1 Inleiding

Een initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op het perceel Jodenstraat 7, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7391<sup>1</sup> een inpandige verbouwing uit te voeren in combinatie met het realiseren van een opbouw in twee bouwlagen en een opbouw in één bouwlaag ten behoeve van de ontwikkeling van elf appartementen. De opbouwen worden gerealiseerd op het bestaande dakoppervlak van de begane grondlaag. Het pand is een Rijksmonument waarvan de verdiepingen thans in gebruik zijn voor studentenhuisvesting (twaalf eenheden). Deze studenteneenheden blijven intact. Op de begane grond van het pand, dat thans in gebruik is als magazijn, en in de opbouwen worden in totaal elf zelfstandige woningen toegevoegd.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren op de begane grond. Op de verdiepingen is dit wel toegestaan, echter, deze verdiepingen zullen in de vorm van een opbouw worden gebouwd waardoor nu nog geen sprake is van bestaande verdiepingen. Het uitbreiden van het hoofdgebouw anders dan in de vorm van aan-, uit- en bijgebouwen is evenmin toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde appartementen mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

## *Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing*

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: NL.IMRO.0935.ovJodenstraat7-ow01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

## *Leeswijzer*

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6 t/m 2.10 aan bod. Paragraaf 2.11 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.12 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.13. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

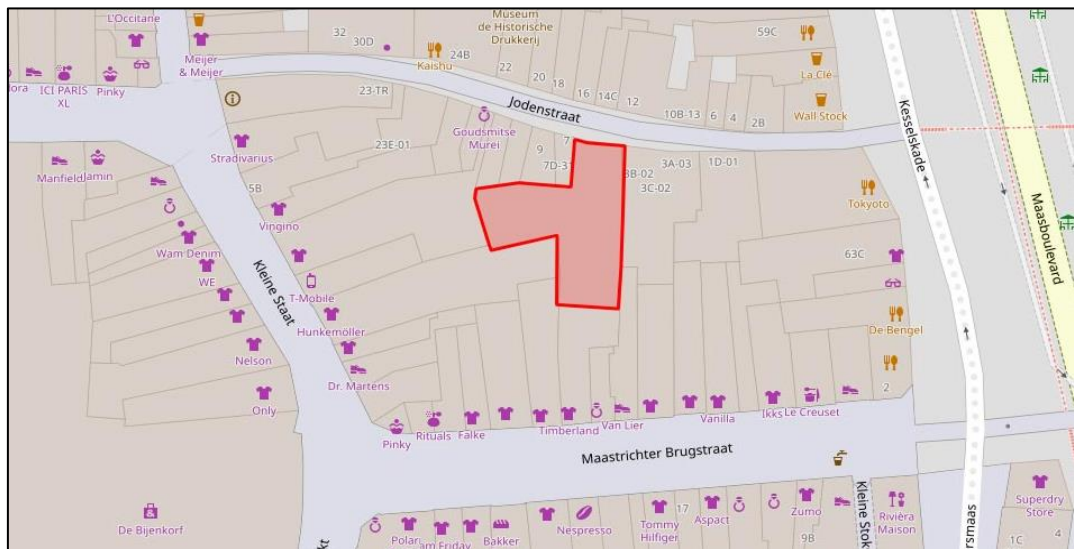
<sup>1</sup> Het perceel met nummer 7391 is een samenvoeging van de percelen 7389 en 7390.



## 2 Ruimtelijke onderbouw

### 2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen in het historische stadscentrum van Maastricht en wordt aan de noordzijde begrensd door de Jodenstraat (hier ligt de entree van het pand), aan de oostzijde door het pand Jodenstraat 3, aan de zuidzijde door de achterzijden van de panden en aanbouwen van de Maastrichter Brugstraat en aan de westzijde door het pand Jodenstraat 9. De achterzijde van het perceel ligt op het niveau van de eerste bouwlaag volledig ingeklemd tussen de aansluitende bebouwing. Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie aangeduid middels een rode kleur:



*Projectlocatie*

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie aangeduid:



*Luchtfoto projectlocatie*





De Jodenstraat is één van de oudste straten van Maastricht en vormt een voetgangersverbinding tussen de Kleine Staat/Grote Staat en de Kesselskade en kent een divers palet aan functies, zoals woningen, winkels, restaurants en een museum. Aanpalend aan Jodenstraat 7 zijn woonfuncties gelegen. De Jodenstraat maakt deel uit van het kernwinkelgebied en tevens van het als zodanig ingestelde voetgangersgebied. Er is derhalve geen sprake van gemotoriseerd verkeer in deze straat behoudens verkeer ten behoeve van bevoorrading.

De onderstaande foto's geven een beeld van het pand en de ligging daarvan in de directe omgeving:



*Links: zicht op het pand Jodenstraat 7 vanuit westelijke zijde (Rijksmonument sinds 1966 met nummer 27131), dat is opgebouwd uit drie bouwlagen met een kap. De begane grondlaag heeft in de loop der tijd wijzigingen ondergaan. Het roodkleurige pand is het pand Jodenstraat 3.*

*Rechts: het pand Jodenstraat 7 vanuit oostelijke zijde.*



*Beeld van de Jodenstraat vanaf het pand Jodenstraat 7 met op de achtergrond het Dinghuis*



De begane grond van het pand is thans in gebruik als magazijn. Dit gebruik zal komen te vervallen. De rolpoort, die van ontsierende graffiti is voorzien, zal worden geamoveerd. Op de verdiepingen van het pand zijn twaalf studenteneenheden gelegen. Deze blijven intact. De opbouwen ten behoeve van de appartementen op de verdiepingen zullen worden gerealiseerd op het dak van de bestaande bebouwing van de begane grondlaag. De muren zijn monumentaal en blijven intact. De onderstaande foto geeft een beeld van deze situatie aan de zuidzijde van de projectlocatie:



*Locatie van de opbouw ten behoeve van enkele appartementen op dak van de begane grondlaag, Aan de achterzijde de panden aan de Maastrichter Brugstraat.*

## 2.2 Het plan

Door Hoen Architecten is een bouwplan ontworpen voor de toevoeging van de voornoemde elf appartementen. Dit bouwplan is reeds geaccordeerd door de Welstands- en monumentencommissie van de gemeente Maastricht. In de navolgende subparagrafen worden het bouwplan (subparagraaf 2.2.1) en het parkeren (subparagraaf 2.2.2) toegelicht.

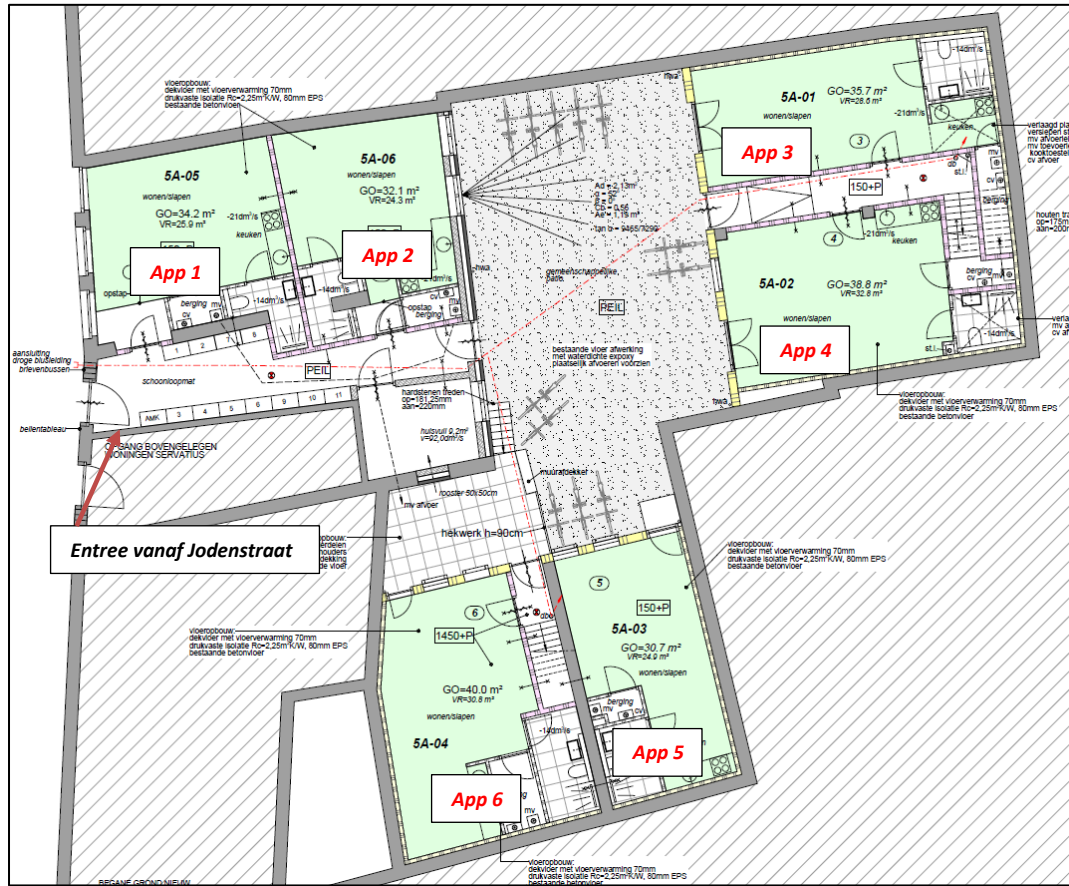
### 2.2.1 Bebouwing

Van deze elf appartementen zullen zes appartementen op de begane grond worden gerealiseerd. Daartoe wordt het overgrote deel van de bebouwing op de begane grond gesloopt (dit zijn de ruimten die thans in gebruik zijn als magazijn). Dit deel van het bouwplan bestaat uit hergebruik van bestaande onderdelen van het monument, aangevuld met nieuwbouw. Twee van de elf appartementen worden in het bestaande monumentale pand gerealiseerd. Op het dak van de begane grond zullen twee opbouwen worden gerealiseerd. De eerste opbouw bestaat uit twee bouwlagen met elke twee appartementen. Deze wordt aan de zuidzijde van de projectlocatie gebouwd. De tweede opbouw vindt plaats aan de westzijde van de projectlocatie en zal bestaan uit één bouwlaag met één appartement. De elf woningen worden alle ontsloten vanaf de entree aan Jodenstraat. Hier wordt een hal gerealiseerd, van waaruit de twee op de begane grond gelegen

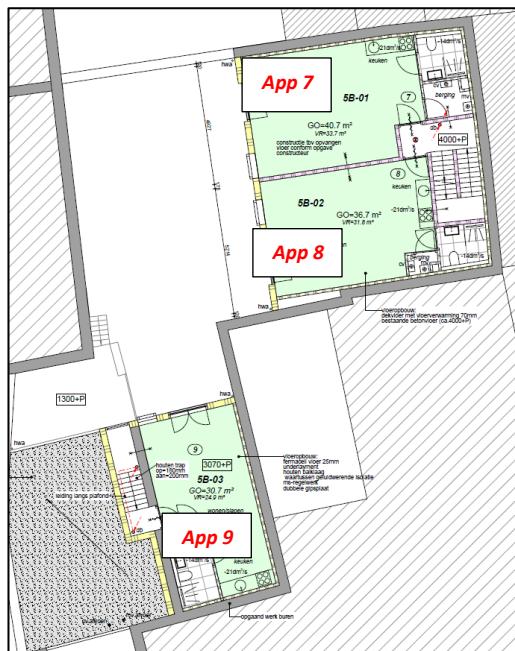




appartementen worden ontsloten. Deze entreehal staat in verbinding met de patio, van waaruit de twee andere gebouwdelen kunnen worden bereikt met vier appartementen op de begane grond en nog eens vijf op de verdiepingen. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de ontwerptekeningen van Hoen Architecten aangegeven met de indeling van de verschillende bouwlagen:

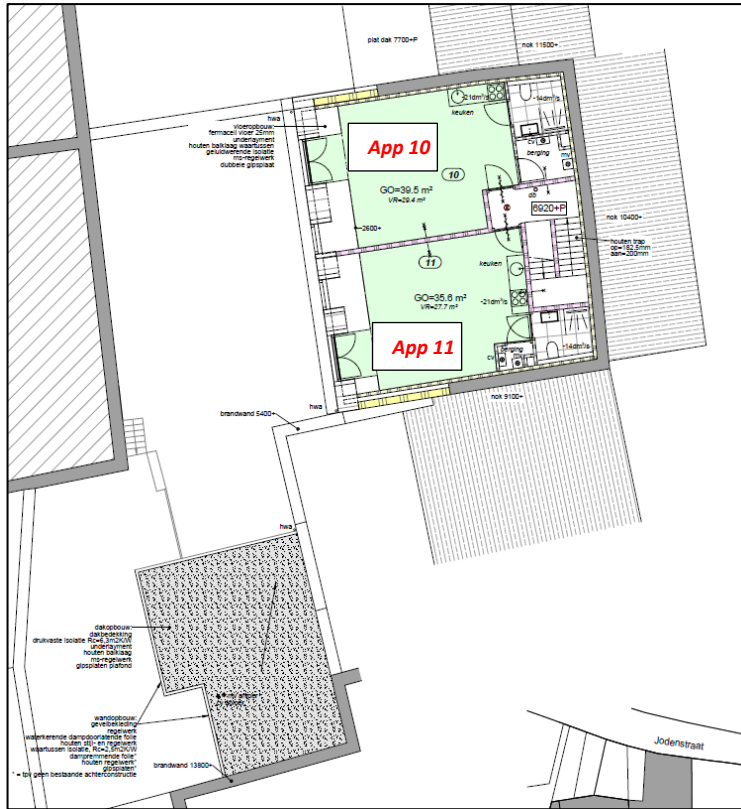


Indeling begane grond van de twee opbouwen (bron: Hoen Architecten, bewerkt door VPA)



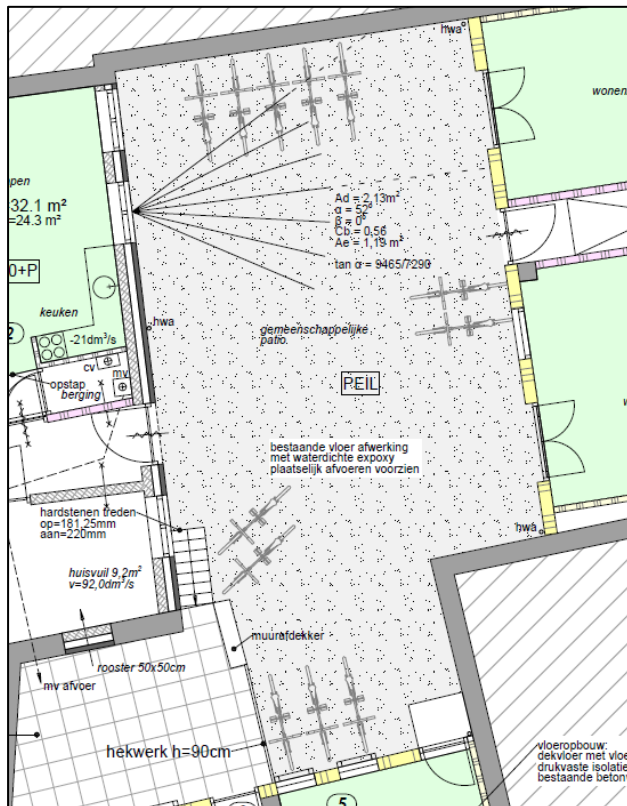
Indeling eerste verdieping opbouwen (bron: Hoen Architecten, bewerkt door VPA)





Indeling tweede verdieping opbouw (bron: Hoen Architecten, bewerkt door VPA)

De appartementen hebben een oppervlakte variërend van 30,7 m<sup>2</sup> tot 40,7 m<sup>2</sup>.



Indeling patio (bron: Hoen Architecten)

**Prijssegment appartementen**

De elf appartementen zullen in het middenhuur segment op de markt worden gebracht.

**Patio**

Op de begane grond is een gemeenschappelijke patio gelegen van waaruit de woningen 3 tot en met 11 kunnen worden bereikt. De patio vormt als het ware de 'binnentuin' van het complex. In deze patio vindt ook het fietsparkeren plaats.





Aan de voorgevel van het pand zal de bestaande rolpoort worden vervangen door twee raampartijen, waardoor op dit punt weer de oude gevelindeling terugkomt. Het herstel van de oorspronkelijke situatie in de vorm van de restauratie/reconstructie van de monumentale gevel is een nadrukkelijke voorwaarde van de gemeente geweest bij de ontwikkeling van het plan. Op onderstaande afbeeldingen is deze wijziging zichtbaar gemaakt:

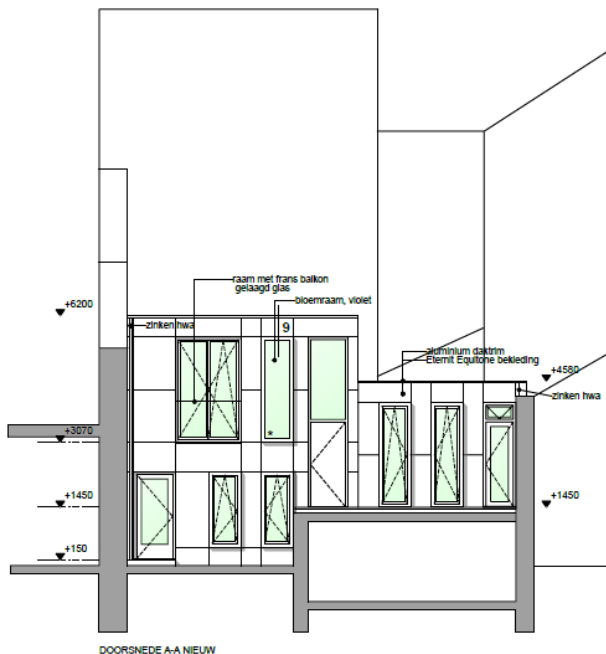


Bestaande gevelindeling



Nieuwe indeling (bron: Hoen Architecten)

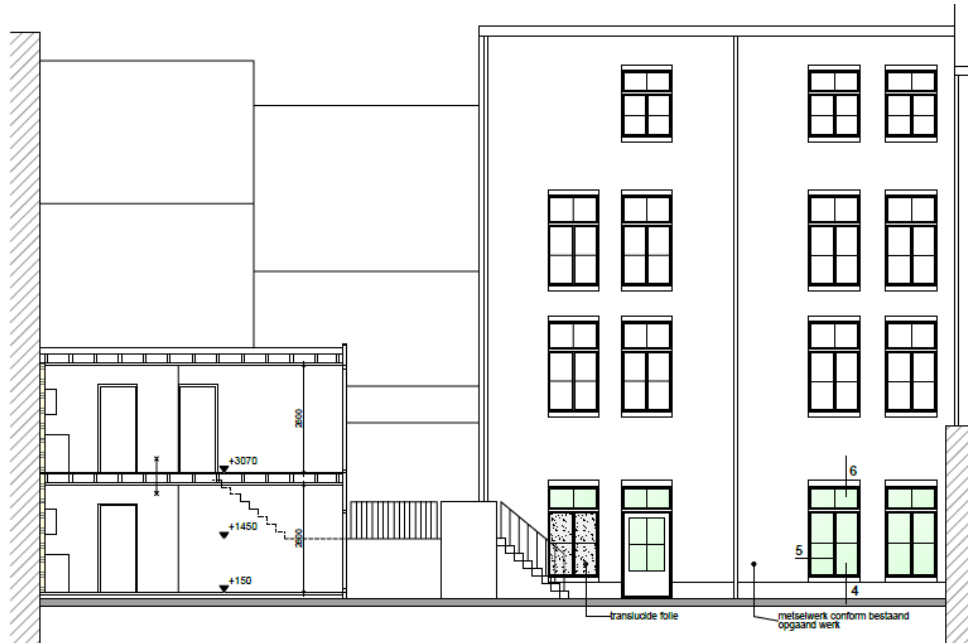
Onderstaand zijn twee dwarsdoorsnedes opgenomen van de opbouwen. Op de eerste doorsnede is, met zicht op de zuidzijde van de projectlocatie, de bouwmassa van beide opbouwen zichtbaar gemaakt:



Zicht opbouwen zuidzijde (bron: Hoen Architecten)



De tweede doorsnede geeft het zicht op de westzijde van de projectlocatie met rechts de bestaande bebouwing Jodenstraat 7 (situatie ter plaatse van de patio):



Doorsnede gericht op westzijde (bron: Hoen Architecten)

## 2.2.2 Verleer en parkeren

### Verkeer

Het voorliggende plan leidt niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het autoverkeer of toename van parkeerdruk in de buurt, omdat in de Jodenstraat geen autoverkeer is toegestaan en omdat parkeren ook niet in de directe omgeving mogelijk is. Fietsparkeren vindt plaats in de patio, waardoor dit plan ook niet leidt tot toename van de overlast van gestalde fietsen in de Jodenstraat. Er is resumerend geen sprake van negatieve effecten op het verkeer in deze straat.

### Parkeren

Een nieuw ruimtelijk plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan vastgesteld op 29 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Wanneer een nieuwe versie van de gemeentelijke parkeernormen wordt vastgesteld geldt deze automatisch als het toetsingskader.

Omdat de aanvraag van deze omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van het nieuwe parkeerbeleid 'Parkeernormen Maastricht 2021', is nog getoetst aan het voorheen geldende beleid 'Nota Parkeernormen Maastricht 2017'.

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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



De onderhavige projectlocatie is gelegen in de 'A1-zone'. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

Voor woningen tot 60 m<sup>2</sup> geldt in deze zone een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woning. Alle elf woningen zijn kleiner dan 60 m<sup>2</sup>. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 5,5, oftewel zes parkeerplaatsen voor dit plan. Omdat aan de huidige functie van het magazijn al drie parkeerplaatsen gekoppeld zijn (in openbaar gebied) is de netto opgave voor dit plan nog drie parkeerplaatsen.

#### Parkeeroplossing autoparkeren

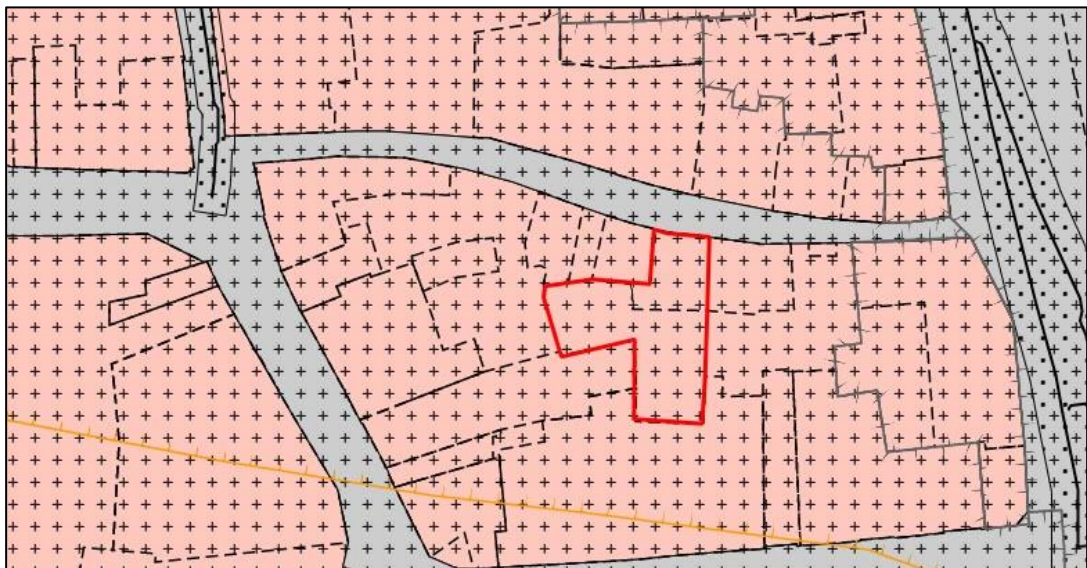
Deze locatie in de binnenstad is gelegen in het kernwinkelgebied, waar geen autoverkeer is toegestaan. Er is in de nabije omgeving ook geen ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen, waardoor er conform het beleid de mogelijkheid bestaat de parkeerplaatsen af te kopen in het parkeerfonds. Initiatiefnemer is met de gemeente overeengekomen dat afkoop in het parkeerfonds kan plaatsvinden voor de niet op eigen terrein realiseerbare parkeerplaatsen.

### 2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de voorliggende projectlocatie zijn vier bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Centrum') 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. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

#### **Bestemmingsplan 'Centrum'**

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 21 mei 2013). In dit bestemmingsplan is het perceel van de projectlocatie bestemd tot 'Centrum'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed', alsmede de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – Horeca winkelgebied (A)'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De projectlocatie is op deze uitsnede binnen de rode omlijning weergegeven:



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum'*





In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het vigerende bestemmingsplan per bestemming en dubbelbestemming beschreven.

#### *Bestemming 'Centrum'*

De gronden binnen deze bestemming zijn, voor zover gelegen binnen de projectlocatie, bestemd voor een breed scala aan functies, waarbij de meeste functies alleen op de begane grond zijn toegestaan. Aangaande woonfuncties is aangegeven dat nieuwe woningen op de begane grond en in kelders niet zijn toegestaan. Woningen mogen wel op verdiepingen worden toegevoegd.

#### Strijdigheid

In de voorliggende situatie is sprake van het toevoegen van woningen op de begane grond en het toevoegen van woningen op nog niet bestaande verdiepingen. Het toevoegen van woningen op de begane grond is niet toegestaan. Ook het uitbreiden van het hoofdgebouw is niet toegestaan omdat hoofdgebouwen niet mogen worden uitgebreid met uitzondering van aan- uit en bijgebouwen. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'*

Deze dubbelbestemming is opgenomen om archeologische waarden (ondergronds) en cultuurhistorische waarden (bovengrond) te beschermen.

#### Archeologie

Het gehele perceel is gelegen in 'archeologische zone a'. Gronden voorzien van deze aanduiding zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter. Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Cultuurhistorie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch attentiegebied. De begrenzing van dit gebied komt overeen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Bij wijzigingen in deze gebieden dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige structuur, de parcellering en andere waardevolle aspecten van dit gebied.

Het pand Jodenstraat 7 is een Rijksmonument en de projectlocatie maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Dit betreft kwalificaties vanwege nationale wetgeving (Erfgoedwet). Parallel aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan loopt de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit bouwen vanwege de aanpassing van het Rijksmonument.

Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'*

Deze aanduiding heeft betrekking op de ligging van de projectlocatie in een zone van (een) bedrijven(terrein) met grote geluidproductie. In deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies (zoals wonen) worden gerealiseerd, behoudens via afwijking van B&W. De geluidzone waarin het voorliggende bouwplan gelegen is behoort bij het industrieterrein Boschpoort (de aangeduide zone betreft de 50 dB(A)-contour). Hoe hiermee is omgegaan is aangegeven in subparagraaf 2.5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Gebiedsaanduiding 'overige zone – Horeca winkelgebied (A)'*

Deze gebiedsaanduiding heeft betrekking op het toestaan van horecafuncties op basis van de Horecanota. Omdat met dit plan geen horecafunctie wordt gerealiseerd is deze aanduiding voor dit plan niet van toepassing.



**Facetbestemmingsplannen**

Tevens zijn de facetbestemmingsplannen 'Short Stay', 'Woningsplitsing en Woningomzetting' en 'Parkeren' van kracht op de gronden binnen de projectlocatie.

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is van toepassing op alle woonfuncties in Maastricht. Onder short stay 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 biedt deze mogelijkheden voor alle bestaande reguliere woningen.

Het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' draagt bij aan de verdere regulering van de mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuysvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds is het plan gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename (woningsplitsing). Dit facetbestemmingsplan is niet van toepassing op de voorliggende planontwikkeling maar heeft wel werkingskracht na realisering van de woningen.

Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' bevat de verwijzing naar de meest recente parkeernormen van de gemeente Maastricht. Dit aspect is beschreven in de voorgaande subparagraaf (paragraaf 2.2.2) van deze ruimtelijke onderbouwing.

**2.4 Beleidskader****2.4.1 Europees- en Rijksbeleid**

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

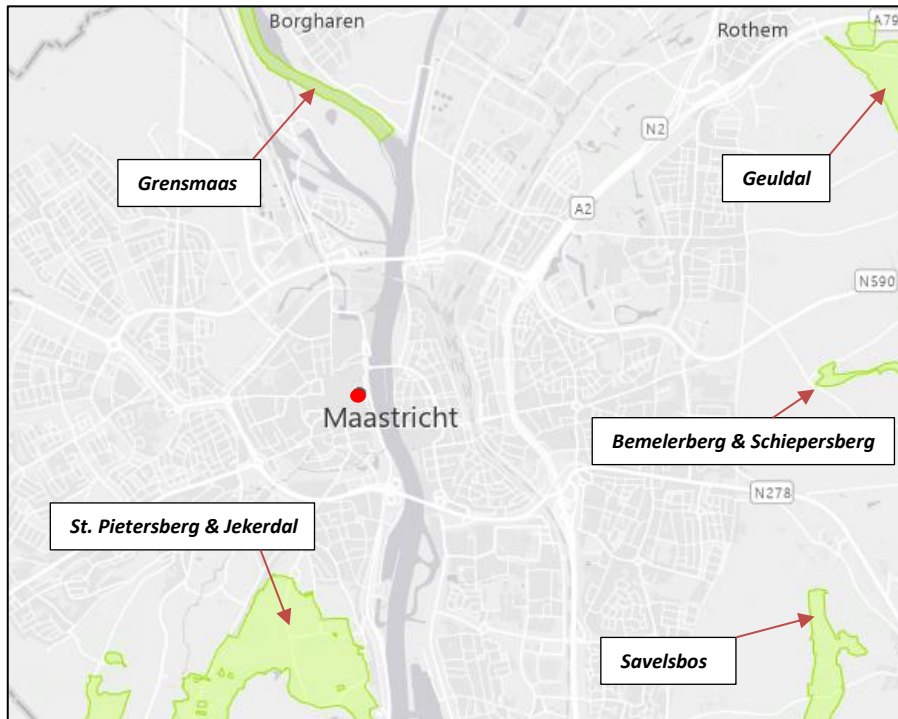
Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Projectlocatie

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 2,3 km ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 4,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal', en op circa 3,7 kilometer 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Natura2000-gebied 'Savelsbos' ligt op 4,2 km en 'Sint Pieterberg & Jekerdal' op 1,5 km.



Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie door middel van een rode stip aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Natura2000-gebieden (bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Gelet op de ligging van de projectlocatie waarbij het plan wordt gerealiseerd binnen het stadscentrum van Maastricht en de relatief grote afstand tot de meeste Natura2000-gebieden vormt de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Hoe hiermee is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Wet stikstofreductie en natuurverbetering (2021)

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben, in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg. Hoe hiermee is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Europese Kaderrichtlijn water**

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

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;





- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.

#### *Projectlocatie*

Voor de onderhavige projectlocatie zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere 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.

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. 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) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. 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. De ambitie voor de langere termijn is 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.
- 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 zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.



- 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.

#### *Projectlocatie*

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).

#### *Projectlocatie*

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

#### **Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking**

Bij ruimtelijke besluitvorming geldt een motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om, ingeval een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

#### *Onderhavig plan*

##### *Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 11 kleine starterswoningen/expatwoningen, waarvan twee in een bestaand monumentaal pand en de overige negen door nieuwbouw. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017 / ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan tot en met 11 woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Het voorliggende plan kan op grond hiervan niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gezien. Hiermee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bouwplan.



**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 dit 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 milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

**Besluit m.e.r.**

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning 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.

**Onderhavig plan**

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van 12 woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, dat voorziet in de realisering van 11 kleine starterswoningen/expatwoningen, waarvan twee in een bestaand monumentaal pand en de overige negen door nieuwbouw in de binnenstad van Maastricht, kan in analogie met voornoemde uitspraak 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.

**2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid****Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. 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;

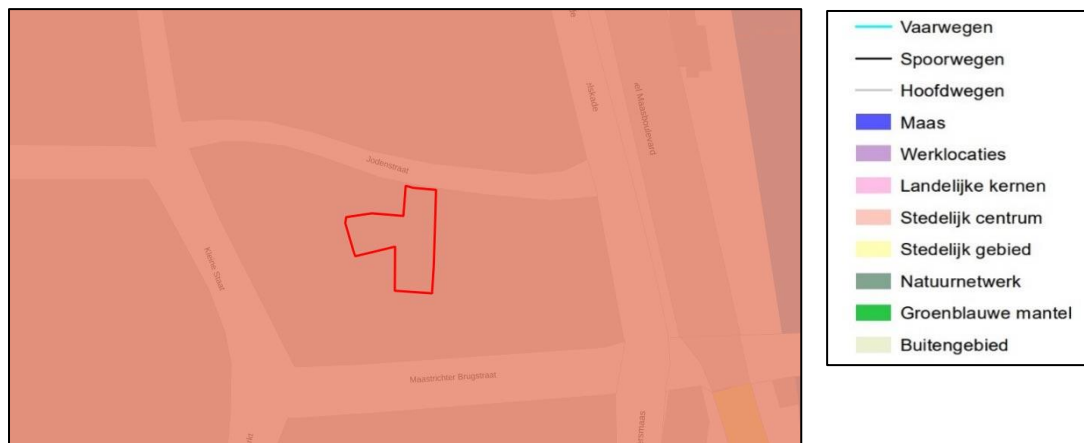




- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden 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.

#### Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Stedelijk centrum'. Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede kaart POVI 'Stedelijk centrum'

#### Zone 'Stedelijk centrum'

De zonerings 'Stedelijk centrum' is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie.

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van aantrekkelijke woongebieden in combinatie van een mix aan functies die gelden binnen de zone 'Stedelijk centrum' zoals aangegeven in het POVI.

#### Omgevingsverordening Limburg 2014

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



nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

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

#### Wijziging Omgevingsverordening 2020

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

#### Omgevingsverordening 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze verordening wordt pas van kracht na invoering van de Omgevingswet.

#### **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 regionale 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. Het 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.

Woningen die gerealiseerd worden in Rijksmonumenten zijn vrijgesteld van de compensatieplicht. Deze bepaling leidt ertoe dat compensatie voor twee van de elf woningen niet aan de orde is. De andere negen woningen vallen binnen de reikwijdte van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze wordt in het vervolg van deze paragraaf besproken.

De afspraken uit de SVWZL hebben geleid tot vertragingen in de woningbouwproductie en tot het niet doorgaan van goede initiatieven wegens de zware compensatielast. Met name particuliere ontwikkelaars hebben vaak niet de mogelijkheid om bestaande woningen te slopen dan wel te onttrekken uit de voorraad. Het alternatief (een hoge financiële compensatie) leidde vaak tot een onrendabel plan en zodoende tot afstel. Vandaar dat in 2019 een tijdelijke versoepeling is vastgesteld die inmiddels is vervangen door de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel komt in het navolgende aan de orde.

#### ***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 is in de plaats gekomen van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden in deze beleidsregel beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan de drie onderstaande criteria:

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

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer 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;
- plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met woonwagens of sociale en middeldure huur en koop voor de doelgroepen starters en ouderen.

#### *Onderhavig plan*

In het onderhavige plan is bij twee van de elf woningen sprake van hergebruik van bestaand waardevol vastgoed voor passende woningbouw in de vorm van starters- en expatwoningen. Het waardevol vastgoed bestaat uit de leegstaande delen van het Rijksmonument Jodenstraat 7 dat met deze ontwikkeling weer een nieuwe functie krijgt. De overige negen woningen worden in het nieuwbouwgedeelte gerealiseerd. Deze woningen worden verhuurd in het middeldure huursegment en dat wordt in de beleidsregel gezien als 'betaalbare woningbouw'. Het plan voldoet voor deze negen woningen aan criterium 1.





Criterion 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3 (Gemeentelijk beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing. Het plan kan voldoen aan dit criterium.

Criterion 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. 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. De gemeente Maastricht heeft dit plan op 17 december 2021 afgestemd met de regio en is door de regio akkoord bevonden.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Compensatie voor dit bouwplan is niet aan de orde.

COMPENSATIE-OPGAVE

Gelet op het voorgaande is voor de negen woningen hoeft voor deze 11 woningen geen compensatie plaats te vinden omdat voor twee woningen sprake is van hergebruik van een Rijksmonumentaal pand en de andere negen woningen binnen de beleidsregel vallen.

***Woonmonitor provincie Limburg 2021***

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 meest recente Woonmonitor 2021 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 "Versnellen, versterken en doorzetten" wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus zaak om plannen die voorzien in een urgente behoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, studenten, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren. De hoofdpunten en belangrijkste cijfers van de nieuwe Woonmonitor zijn als volgt.

**- Bevolking:**

De Limburgse bevolking telt op 1-1-2021 bijna 1.116.000 inwoners en is in 2020 (met een afname van ruim 1.000 personen) gedaald. De laatste 10 jaar is er sprake van een licht schommelende stabilisatie (gemiddelde afname van 700 personen per jaar c.q. -0,6% in 10 jaar tijd). In 2020 is sprake geweest van oversterfte en een lagere buitenlandse migratie (mede) door toedoen van Corona. De binnenlandse migratie is daarentegen gestegen. Dat is een trend die al vijf jaar gaande is en die mogelijk versterkt wordt door het thuis werken en studeren vanwege de Coronapandemie.

**- Kwantitatieve woningbouwopgave:**

Op basis van de huishoudensprognoses wordt (vanwege het groeiende aantal één- en tweepersoonshuishoudens) vooralsnog uitgegaan van een extra woningbehoefte van bijna 9.000 tot



circa 11.000 extra woningen in circa 10 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. In de afgelopen 5 jaar zijn in Limburg per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) gemiddeld circa 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. Kijkend naar Limburg als geheel is de kwantitatieve woonopgave dus te overzien. Dat neemt niet weg dat de woonopgave op lokaal niveau of in specifieke woonsegmenten aanzienlijk kan zijn.

- Kwalitatieve woningbouwopgave:

Er zijn (volgens de regionale woningbehoefteonderzoeken) tot circa 2030 ruim 40.000 woningen nodig voor specifieke doelen en doelgroepen, zoals woonconcepten voor starters, ouderen en speciale doelgroepen, middenhuur en sociale huur. Ook is er behoefte aan meer verschillende soorten van huisvesting, op daarbij passende locaties, ook voor tijdelijke bewoning. Dit betekent niet dat er zomaar 40.000 woningen extra gerealiseerd moeten worden. Naast het tekort aan geschikte woningen is er namelijk in 2030 naar verwachting ook een overschot van bijna 40.000 woningen die (nog) niet passen bij de toekomstige woonbehoefte. Het toekomst- en levensloopbestendig maken van bestaande woningen ligt dus meer voor de hand.

#### *Projectlocatie*

Met dit bouwplan wordt de doelgroep starters bediend en ook binnen het gewenste middensegment. Daarmee sluit het plan goed aan op de conclusies uit de meest recente Woonmonitor.

### **2.4.3 Gemeentelijk beleid**

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

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

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het centrum van Maastricht in het gebiedsprofiel 'Dynamische centra bestaand'. Dit zijn de gebieden met een hoogstedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en (Eu)regio. Deze centra hebben een (boven)regionale en zelfs internationale betekenis en leveren daarmee een grote bijdrage aan de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht. Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. Het betreft hier onder meer een deel van de Binnenstad (het stadshart, het Sphinxkwartier en stationsomgeving).

De specifieke uitgangspunten voor dit gebiedstype zijn:

- garanderen van optimale (Eu)regionale bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaar vervoer, fiets en lopen) met bijzondere aandacht voor verbeteren openbaar vervoer;
- aantrekkelijke openbare ruimten en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en openbare ruimten gestimuleerd wordt;



- zorgvuldig hergebruik van (industriële) cultureel erfgoed met respect voor de monumentale en archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen;
- parkeren op afstand wordt gestimuleerd en parkeren in de openbare ruimte wordt geleidelijk afgebouwd zodra alternatieven zijn gerealiseerd (in gebouwen en/of op afstand);
- slimme vormen van vergroening (behoud en uitbreiding) zijn nodig om hittestress tegen te gaan door bijvoorbeeld gevelgroen, aanplant van bomen en terughoudend om te gaan met verdere verstening van particuliere (binnen) terreinen;
- koesteren van het woonmilieu 'wonen in de dynamiek'.

#### *Projectlocatie*

Het voorliggende plan draagt bij aan een duurzaam voortbestaan van een deel van het Rijksmonument Jodenstraat 7. Door toevoeging van elf starterwoningen naast de reeds bestaande twaalf studenteneenheden is het gebouw na realisering van dit plan volledig in gebruik als woongebouw. Er wordt rekening gehouden met de monumentale waarden, waarbij de gevelopbouw op onderdelen ook in de originele staat wordt hersteld (vervanging rolpoort door originele vensters). Daarnaast wordt het wonen in het centrum met deze ontwikkeling bevorderd ('wonen in de dynamiek') hetgeen een bijdrage levert aan de leefbaarheid van het stadscentrum. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van het gebiedstype 'Dynamische centra bestaand' en daarmee binnen de Omgevingsvisie 2040.

#### **Woonvisie Maastricht 2018**

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

De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere de uitvoering van de wijkenaanpak en de afspraken over de 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.

#### *Projectlocatie*

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018 omdat betaalbare woningen worden gerealiseerd en omdat een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van het tekort aan starterswoningen en woningen voor expats.

#### **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.

#### *Projectlocatie*

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de specifieke doelgroepen voor betaalbare woningen vastgelegd met de bijbehorende huur- en koopprijsgrenzen van die woningen. Met de invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan worden 11 woningen gerealiseerd in het middeldure huursegment. De huurprijzen van de appartementen dienen aan deze verordening te voldoen. Er wordt voldaan aan de Woonprogrammering 2021-2030.

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

De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening.

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.

#### *Projectlocatie*

Hoe bij het onderhavige bouwplan is omgegaan met het aspect bodem is opgenomen in paragraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.





**Cultureel erfgoed in Omgevingsvisie 2040 deel 2**

Dit onderdeel gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de identiteit van de stad (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), het woon en leefklimaat (sfeer en kwaliteit), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de wetenschap en culturele rijkdoem (wetenschappelijke en esthetische waarde).

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

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

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

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

**Onderhavig plangebied****Archeologie**

De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Het gehele perceel is gelegen in 'archeologische zone a'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch



onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter. Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### Cultuurhistorie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch attentiegebied. De begrenzing van dit gebied komt overeen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Bij wijzigingen in deze gebieden dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige structuur, de parcellering en andere waardevolle aspecten van dit gebied. In dit verband kan worden aangegeven dat de Welstands- en monumentencommissie het voorliggende bouwplan reeds heeft geaccordeerd. Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## **2.5 Milieuaspecten**

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

### **2.5.1 Bodem**

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

#### *Onderhavig plan*

Het bouwplan vindt deels inpandig plaats en deels door middel van het realiseren van twee opbouwen op het dak van de eerste bouwlaag van het bestaande pand. Er vindt hierdoor geen bodemverstoring plaats. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daardoor niet aan de orde.

### **2.5.2 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 en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Wet geluidhinder*

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder artikel 3.1 lid 1, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' (zie 'Milieuzonering' in paragraaf 2.5.3).



*Onderhavig plan*Wegverkeerslawaaï

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Kesselskade en de Maasboulevard. Echter op deze wegen is de geluidbelasting kleiner dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ('geluidluw'). Akoestisch onderzoek is op dit aspect niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

De projectlocatie is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een bron van spoorweglawaaï. Akoestisch onderzoek is op dit aspect niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Boschpoort. Deze zone is op 1 juli 1986 door de raad vastgesteld. Delen van het industrieterrein hebben inmiddels met een ruimtelijke procedure een andere bestemming gekregen (bestemmingsplan 'Timmerfabriek', onherroepelijk 20 september 2010, met de enkelbestemming 'Centrum' en bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.', onherroepelijk 20 maart 2013, met de enkelbestemming 'Verkeer'). Het bedrijf Landbouwbelang is daarnaast reeds geruime tijd niet meer als bedrijf in werking.

Afgezien van het wegbestemmen van delen van het gezoneerde industrieterrein is daarnaast een saneringsprogramma doorlopen teneinde de geluidzone rondom het industrieterrein Boschpoort terug te dringen. De na afronding van het saneringstraject ontstane ingeperkte 50 dB(A)-contour is echter nooit formeel als zone vastgesteld/opgenomen in de bestemmingsplannen.

Dit neemt echter niet weg dat de waarden uit het saneringsprogramma (vastgestelde MTG's ter plaatse van woningen) de maatgevende begrenzing vormen van de toegekende geluidruimte voor het industrieterrein Boschpoort. Aangezien daarnaast Sappi het enige geluidrelevante bedrijf is binnen het gezoneerde industrieterrein is sprake van een enkelvoudige invulling van de geluidruimte op basis van de vigerende omgevingsvergunning van Sappi. Op basis van de vergunde geluidruimte van Sappi wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van industrieterrein Boschpoort ter plaatse van het pand Jodenstraat 7 ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde van de 50 dB(A)-contour is gelegen. Derhalve vormt het aspect industrielawaaï-gezoneerd géén aandachtspunt voor de ontwikkeling van dit pand. Akoestisch onderzoek is op dit aspect niet noodzakelijk.

**2.5.3 Milieuzonering**

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (Wro) dient te worden nagegaan of de omliggende functies in de nabijheid van het plangebied belemmerd worden door het nieuwe plan en vice versa. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Volgens de VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. De maatgevende hindertypen zijn geur, stof, geluid en gevaar. Volgens de VNG-brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht. De projectlocatie is gelegen in een gemengd gebied met een centrumbestemming, omdat deze gelegen is in het kernwinkelgebied van Maastricht en in het historische stadscentrum. In dit gebied is juist de dynamiek die aanwezig is vanwege de aanwezigheid van verschillende stedelijke functies een kenmerkend aspect.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn slechts enkele functies gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- een goudsmid aan de Jodenstraat 15;
- een museum aan de Jodenstraat 22;
- een restaurant aan de Jodenstraat 26;
- een restaurant op de hoek Jodenstraat/Kesselskade;
- een winkel aan de Jodenstraat 32;
- het VVV-kantoor op de hoek Jodenstraat/Kleine Staat.



Volgens de VNG-brochure geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonbuurt en van 0 meter in gemengd gebied tussen woningen (gevoelige functie) en restaurants, winkels, kantoren of een op particulieren gericht ambachtelijk bedrijf als een goudsmederij. Gelet op de afstand tot de omliggende functies is er geen belemmering dienaangaande. Bovendien passen deze functies allemaal binnen de hier geldende bestemming 'Centrum'.

#### 2.5.4 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. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

##### ***Wet- en regelgeving***

###### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

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

###### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet basiswet van toepassing. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Daarnaast is de Regeling basiswet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

###### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Bevb en de Revb worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

##### ***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 of spoorwegemplacements.

##### *Projectlocatie*

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





Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die relevant zijn voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Transport van gevaarlijke stoffen*Over de weg*Rijkswegen

De dichtstbijzijnde Rijksweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A2. Deze transportroute (de meest nabijgelegen noordelijke tunnelmond van de A2) is gelegen ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,6 kilometer. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is dermate gering, dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het groepsrisico van de weg ligt lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De projectlocatie is ook niet binnen het invloedsgebied (1.500 meter) van deze weg gelegen. Hierdoor is ook het groepsrisico niet relevant. De aanwezigheid van deze weg vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Provinciale wegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR  $10^{-6}$ -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

Gemeentelijke wegen

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

*Over het water*

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR  $10^{-6}$ -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op 170 meter van de vaarroute in de Maas gelegen, waardoor een beschouwing van het groepsrisico noodzakelijk is voor deze bron.

*Over het spoor*

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 780 meter, ligt het spoortraject Maastricht-Eindhoven. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf is gelegen. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van 1.500 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Als gevolg van het beleid externe veiligheid van de gemeente Maastricht dient, vanwege de ligging in het invloedsgebied, het groepsrisico te worden verantwoord.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleiding met een externe veiligheidsrisico in de omgeving van de projectlocatie gelegen. De meest nabij gelegen buisleiding is de hogedruk aardgastransportleiding Z-500-01 van Gasunie ter plaatse van de Meerssenerweg, aan de overzijde van het spoorwegemplacement. Deze is gelegen op een afstand van 905 meter van de projectlocatie. De  $10^{-6}$ -contour ligt op de leiding zelf. Het invloedsgebied van deze buisleiding ten aanzien van het groepsrisico bedraagt 95 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze buisleiding geen invloed heeft op het plangebied.

**Verantwoording groepsrisico**

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven (780 meter) en de Maas (170 meter). Dit betekent dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:



	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 <sup>-5</sup> contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 <sup>-5</sup> contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 <sup>-4</sup> contour	PR 10 <sup>-8</sup> contour	1% letaliteitscontour

Schema t.b.v. verantwoording groepsrisico

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (zone 3: 200-1.500 meter) en de Maas (zone 3: 90-1000 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens het beleid is verantwoordingsniveau 3 het lichtste verantwoordingsniveau die bestaat uit een standaard verantwoordingsstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30 -200 meter langs provinciale wegen (verantwoordingsniveau 3b).

Volgens bovenstaand schema geldt voor beide situaties verantwoordingsniveau 3a. Ten aanzien van de Maas geldt dat deze in zone 3 is gelegen waarbij alleen het toxisch scenario nog geldt tussen 90 en 1000 meter.

#### Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a

##### Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. 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 is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

##### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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



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

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

### 2.5.5 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 plan*

##### 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 24 µg/m<sup>3</sup> ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 1 februari 2022). De PM<sub>10</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 27 µg/m<sup>3</sup> ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 1 februari 2022). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.



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. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan met een toename van 11 woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

## 2.6 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van 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 of in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen watergangen gelegen die invloed hebben op de projectlocatie.

#### *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.

#### ***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.

#### *Projectlocatie*

Omdat in het voorliggende plan sprake is van volledig bebouwd gebied en omdat het plan deels een inpandige verbouwing betreft en deels het realiseren van twee opbouwen, is er geen sprake van toename van verharding. Het perceel is gelegen in de binnenstad van Maastricht, alwaar geen ruimte is voor infiltratie- of bergingsvoorzieningen. De hemelwaterafvoer blijft hierdoor op de bestaande wijze plaatsvinden via het gescheiden rioolstelsel.

## **2.7 Archeologie**

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven dient op basis van de archeologische verwachtingswaarde binnen de zone 'waarde-archeologie a' archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter. Op de voorliggende projectlocatie vinden uitsluitend inpandige bouwwerkzaamheden plaats en bouwwerkzaamheden op het dak van de eerste bouwlaag, die geen bodemverstoring tot gevolg hebben. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

## **2.8 Cultuurhistorie**

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch attentiegebied. De begrenzing van dit gebied komt overeen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Bij wijzigingen in deze gebieden dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige structuur, de parcellering en andere waardevolle aspecten van dit gebied. In het nieuwe plan wordt het rijksmonument hersteld en wordt een deel van de achterbouw gesloopt voor plaatsvervangende nieuwbouw. De achterbouw behoort niet tot het rijksmonument en heeft geen monumentale waarden, zoals blijkt uit de bouwhistorische rapportage. De nieuwbouw past wat betreft situering, maatvoering en dakvorm binnen de historisch gegroeide omgeving. Het achterhuis is ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en er ontstaat een open binnenruimte.



Hierdoor wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het beschermd stadsgezicht verbeterd. Ook de Welstands- en monumentencommissie het voorliggende bouwplan reeds heeft geaccordeerd. Het bouwhistorisch rapport is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

## 2.9 Flora en fauna

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is in de meeste situaties een Aerius-berekening noodzakelijk om de stikstofdepositie op omliggende N2000-gebied te kunnen bepalen.

### *Projectlocatie*

#### Soortenbescherming

Op de projectlocatie worden twee activiteiten uitgevoerd als gevolg van dit plan: een inpandige verbouwing van het in gebruik zijnde magazijn en het realiseren van twee opbouwen op het dak van de begane grond. De inpandige verbouwing leidt niet tot aantasting van beschermde flora en fauna.

Op de foto van de dakopbouw in paragraaf 2.1 (pagina 6) is te zien dat ter plaatse van de opbouwen op het dak alleen de dakbedekking en de 'kale' muren van het pand aanwezig zijn. Deze muren zijn vrij van begroeiing en schermen de omgeving (hoofdzakelijk bestaande uit daken van aanpalende gebouwen) goed af. De muren bevatten mede hierdoor geen nestlocaties of andere habitats van beschermde fauna soorten.

#### Gebiedsbescherming

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofdepositie en het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Ingevolge het nieuwe artikel 2.9a Wnb juncto artikel 2.5 Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, is stikstofdepositie vanwege bouw- en aanlegactiviteiten uitgezonderd van beoordeling. Het gaat dus alleen om de stikstofdepositie ten gevolge van het in gebruik zijn van het bouwplan na realisatie.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient alleen voor de gebruiksfase van een project te worden bepaald of dit negatieve effecten heeft op de omliggende Natura2000-gebieden. Normaal gesproken dient - indien de woningen niet gasloos worden uitgevoerd - te worden doorgerekend welke effecten de verwarmingsmethode van de woningen op de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden heeft. Daarnaast dient te worden berekend welke effecten de verkeersaantrekkende werking van het autoverkeer op de locatie heeft op de stikstofdepositie.

Ten aanzien van de woningen kan worden aangegeven dat deze gasloos zullen worden uitgevoerd. de uitstoot van de woningen hoeft daarom niet te worden meegenomen in de beoordeling.

Ten aanzien van het verkeersaantrekkende werking kan worden aangegeven dat in de Jodenstraat autoverkeer verboden is. De Jodenstraat is gelegen in het kernwinkelgebied en in het voetgangersgebied. Parkeren is eveneens niet mogelijk in de directe omgeving. Hierdoor is er geen sprake van een verkeersbron ter plaatse van de projectlocatie. De dichtstbijzijnde parkeergarage is Mosae Forum en de intensiteiten in de Maasboulevardtunnel (alwaar de in- en uitrit van de parkeergarage in uitkomen) zijn zo hoog dat meteen bij het uitrijden van de garage gestopt mag worden met rekenen. Het berekenen van de stikstofdepositie is daarmee niet opportuun.



## 2.10 Overige milieuaspecten

### *Trillingshinder*

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

### *Lichthinder*

Onderhavig bouwplan voorziet in de realisering van een lichthindergevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken, anders dan straatverlichting. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Geurhinder*

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

## 2.11 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van elf woningen in vrijkomende delen en in twee nieuw te bouwen opbouwen van het Rijksmonumentale pand Jodenstraat 7. Daarmee kan het gebruik van het pand worden geoptimaliseerd en is hergebruik van deze bouwdelen gewaarborgd voor de toekomst. Met de ontwikkeling van dit plan wordt tevens de rolpoort, die geen origineel onderdeel was van het pand, verwijderd en vervangen door vensters. Daarmee wordt de voorgevel van het pand hersteld en wordt de rolpoort met ontsierende graffiti verwijderd. De woningen worden deels gerealiseerd via een inpandige verbouwing in de bestaande magazijnruimte van het pand op de begane grond. Daarnaast worden twee opbouwen op het dak van de eerste bouwlaag gerealiseerd. De bebouwing van deze opbouwen steekt niet uit boven de bestaande omliggende muren rond de patio, waardoor er ook geen sprake is van privacybelemmeringen voor omwonenden als gevolg van dit plan. Het plan leidt ook niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het autoverkeer of toename van parkeerdruk in de buurt, omdat in de Jodenstraat geen autoverkeer is toegestaan en omdat parkeren ook niet in de directe omgeving mogelijk is. Fietsparkeren vindt plaats in de patio, waardoor dit plan ook niet leidt tot toename van de overlast van gestalde fietsen in de Jodenstraat. Er is resumerend geen sprake van negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van dit plan.

## 2.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *Vooroverleg*

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de gebruikelijke overleginstanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg (geen opmerkingen), ProRail (geen opmerkingen) en er is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. De ingekomen reacties zijn in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

### *Procedure*

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





### **2.13 Economische uitvoerbaarheid**

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

Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Ten behoeve van dit bouwplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal zal worden verankerd en waarin tevens het planschaderisico zal worden verhaald op initiatiefnemer.



### 3 Motivering

Een initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op het perceel Jodenstraat 7, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7391 een in pandige verbouwing uit te voeren in combinatie met een opbouw in twee bouwlagen en een opbouw in één bouwlaag ten behoeve van de realisering van elf appartementen. De opbouwen worden gerealiseerd op het bestaande dakoppervlak van de begane grondlaag. Het pand is een Rijksmonument waarvan de verdiepingen thans in gebruik zijn voor studentenhuisvesting (twaalf eenheden). Deze studenteneenheden blijven intact. Op de begane grond van het pand, dat thans in gebruik is als magazijn, en in de opbouwen worden in totaal elf zelfstandige woningen toegevoegd.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren op de begane grond. Op de verdiepingen is dit wel toegestaan, echter, deze verdiepingen zullen in de vorm van een opbouw worden gebouwd waardoor nu nog geen sprake is van bestaande verdiepingen. Het uitbreiden van het hoofdgebouw anders dan in de vorm van aan-, uit- en bijgebouwen is evenmin toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde 11 woningen mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingbesluit').

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

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- er een bouwplan wordt ontwikkeld dat voorziet in woningbouw voor de doelgroep starters en expats, waarvoor extra woningen noodzakelijk zijn;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- het plan past binnen de cultuurhistorische waarden;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Jodenstraat 7 te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



## Bijlage 1 Reacties vooroverleg



## Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning

