

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
realisering van een wooncomplex
met 65 sociale huurwoningen aan de
Dokter Bakstraat 82 te Maastricht**

Gemeente Maastricht

COLOFON

IDN-nummer: NL.IMRO.0935.ovDrBakstraat82-
Versie: vg01
Status: vastgesteld
Projectnummer: VPA 2022.21, versie 19.10.2023.

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	6
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	9
2.4 Beleidskader	10
2.5 Milieuaspecten	25
2.6 Water	30
2.7 Archeologie	34
2.8 Flora en fauna	35
2.9 Overige milieuaspecten	37
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	37
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
2.12 Economische uitvoerbaarheid	39
3 Motivering	40
Bijlage 1 Verslag participatietraject	41
Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning	42

Separate bijlagen:

1. V.P.A. BV, 'M.e.r. beoordelingsnotitie wooncomplex Dokter Bakstraat 82 te Maastricht, rapportnummer VPA 2022.21-mer, d.d. 24.06.2022;
2. Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Dokter Bakstraat 82 te Maastricht' rapportnummer MA220061.R01.V0.1 , d.d. 24.06.2022;
- 3a. Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek wooncomplex aan de Dokter Bakstraat in Maastricht, rapportnummer 220101 ROIV, d.d. 05.09.2023;
- 3b. Spider Monkey Consultancy, 'Externe geluidwering appartementen Dokter Bakstraat in Maastricht, rapportnummer 220101 BOUW, d.d. 05.09.2023;
4. Kragten, 'Watertoets woningbouwproject Eenhoorn te Maastricht', rapportnummer MAT164, d.d. 02.06.2022;
5. Ecolybrum, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden De Eenhoorn, te Maastricht, rapportnummer 22-1064, d.d. 30.05.2022;
6. Volantis, 'Stikstofdepositie realisering 65 appartementen De Eenhoorn te Maastricht', rapportnummer 20220872-072-RA-001_D_Stikstofdepositie, d.d. 19.10.2023;
7. Widdershoven Architecten, 'Zonstudie woningbouwproject 'Eenhoorn' Maastricht', d.d. 12.04.2022.



1 Inleiding

Wonen Limburg heeft het plan opgevat om op de locatie Dokter Bakstraat 82 te Maastricht B.V. een wooncomplex realiseren met 65 appartementen in de sociale huursector met een ondergrondse parkeergarage. Dit complex zal na realisatie in eigendom en exploitatie worden genomen door woningcorporatie Wonen Limburg. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de bestaande bebouwing (garagebedrijf c.a.) op deze locatie worden gesloopt.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf' en 'Centrum'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht heeft per brief d.d. 18.11.2021 aangegeven principemedewerking te verlenen aan dit initiatief. Zij wil de realisering van het wooncomplex 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.ovDrBakstraat-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, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6 t/m 2.9 aan bod. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven.

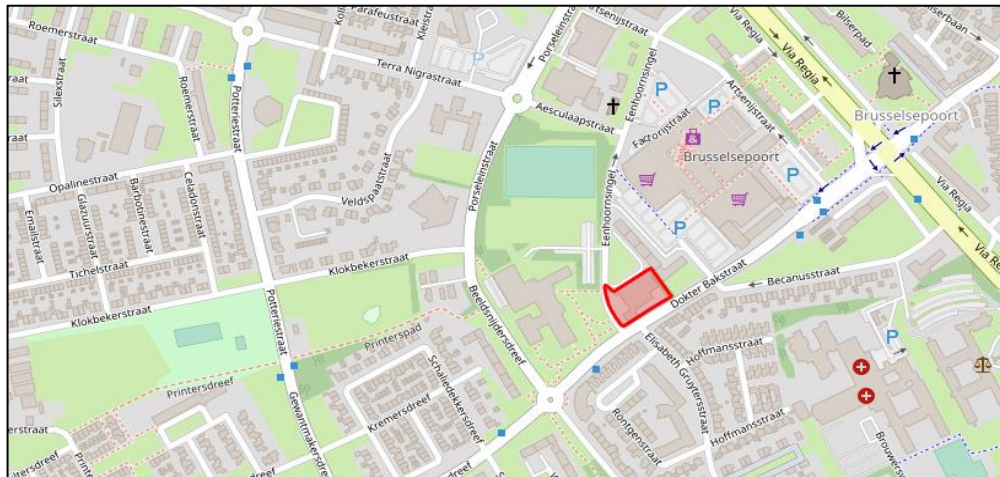
Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouw

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

Deze ontwikkeling is voorzien in de buurt Brusselsepoort op de percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, nummer 3191 en nummer 5136 (gezamenlijke oppervlakte 2.205 m²). Daarnaast maken delen van de percelen 5116 en 5137 deel uit van de projectlocatie. Daarmee komt de totale oppervlakte van de projectlocatie op 2.598 m². Op onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie weergegeven:



Ligging projectlocatie

Op de locatie is thans verouderde bedrijfsbebouwing in één en twee bouwlagen aanwezig, die gebruikt werd door een garagebedrijf. Dit bedrijf is niet meer actief en gedurende de voorbereidingsperiode van de voorgenomen herontwikkeling wordt de bebouwing, tevens inhoudende een bedrijfswoning, (deels) door de huidige eigenaar verhuurd. De bedrijfsbebouwing valt door de verouderde bouwkundige staat uit de toon in het straatbeeld, dat wordt gekenmerkt door gestapelde wooncomplexen ten noordoosten van de locatie, eengezinswoningen aan de overzijde van de Dokter Bakstraat en het gebouw van de scholengemeenschap Bonnefantencollege ten westen van de locatie. Ook functioneel vormt het garagebedrijf een afwijkende functie in dit overwegende woongebied. Direct achter de bedrijfsbebouwing bevindt zich een gebouw met garageboxen, dat als zodanig in gebruik is en blijft en geen onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling. De onderstaande foto's geven een impressie van de projectlocatie:



Straatbeeld locatie vanaf Dr. Bakstraat met bedrijfsbebouwing





Bedrijfsbebouwing met aanzicht bedrijfswoning (1^e verdieping)



Aanzicht bedrijfsbebouwing vanaf zijde Eenhoornsingel

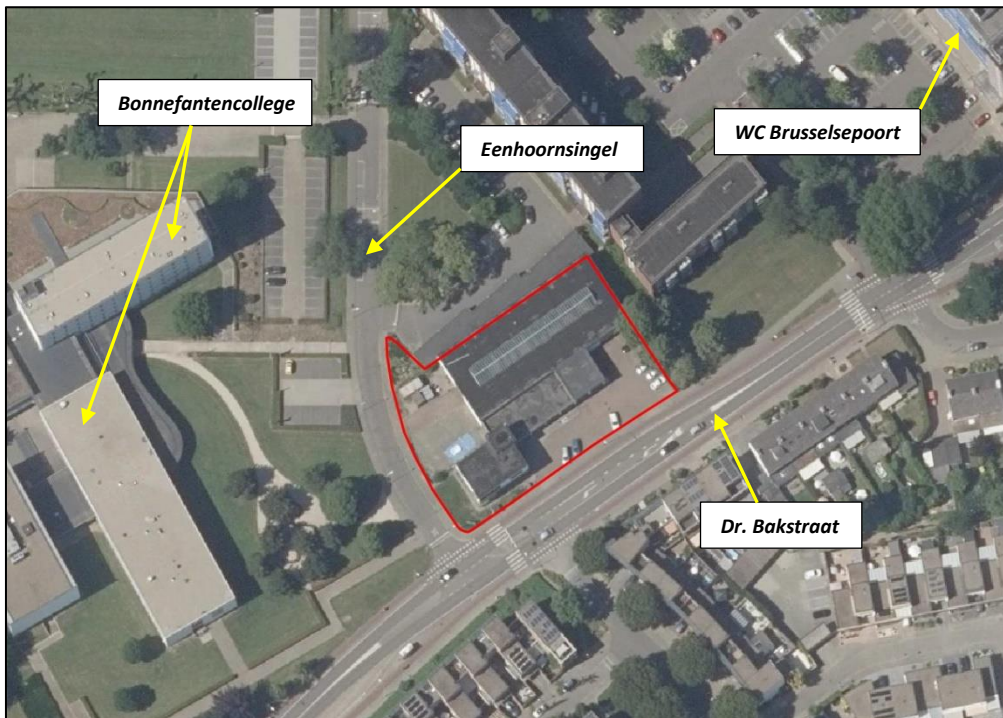


Bedrijfsbebouwing hoek Eenhoornsingel - Dr. Bakstraat



Zicht vanaf Eenhoornsingel op bedrijfsbebouwing en garageboxen (geen onderdeel projectlocatie)

Op de onderstaande afbeelding is een luchtfoto weergegeven met daarop de projectlocatie aangegeven binnen de rode lijnen:



Luchtfoto met projectlocatie



2.2 Het plan

Door Widdershoven Architecten is een bouwplan ontworpen voor de realisering van het woongebouw met de voornoemde 65 appartementen inclusief ondergrondse parkeergarage. In de navolgende subparagrafen worden het bouwplan (subparagraaf 2.2.1) en het verkeer parkeren (subparagraaf 2.2.2) toegelicht.

2.2.1 Bebouwing

De bestaande bebouwing op de projectlocatie zal worden gesloopt. Op de vrijkomende gronden zal een wooncomplex worden gebouwd in vijf bouwlagen met een ondergrondse parkeergarage. Deze bouwmasa past qua massa en oriëntatie binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige context van appartementengebouwen en het schoolgebouw aan de Eenhoornsingel. Het gebouw sluit qua bouwhoogte goed aan op de aangrenzende bebouwing. Het groene voorterrein past tevens goed binnen de structuur van de Dr. Bakstraat.

Aan de zijde van de Eenhoornsingel zal een hoogteaccent worden gerealiseerd in de vorm van een (beperkte) zesde bouwlaag aan de kopskant van het complex. De bouwhoogte tot aan de bovenkant van de vijfde bouwlaag bedraagt 15,30 meter exclusief een dakrand van 0,70 meter. De bouwhoogte ter plaatse van het hoogteaccent bedraagt 18,36 meter. Het peil is daarbij gelegd op de bovenkant van de parkeergarage. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 19 meter (ter plaatse van de opbouw). Op de onderstaande afbeeldingen zijn enkele gevelaanzichten weergegeven:



Gevelaanzicht - voorgevel Dr. Bakstraat (bron: Widdershoven Architecten)



Gevelaanzicht Eenhoornsingel – achtergevel (bron: Widdershoven Architecten)





Zijgevel Eenhoornsingel (bron: Widdershoven Architecten)



Vogelvlucht achtergevel met in- en uitgang parkeergarage (bron: Widdershoven Architecten)

De entree van het complex op de begane grond is aan de voorzijde van het gebouw geprojecteerd. De woningen kunnen worden bereikt via het stijppunt (lift/trappenhuis) dat in verbinding staat met een centraal geprojecteerde corridor op elke verdieping. In het gebouw zullen 65 sociale huurappartementen worden gerealiseerd (huurprijzen onder de liberaliseringsgrens), verdeeld in drie woningtypen, variërend van een gebruiksoppervlak (GO) van 58 m² tot 67 m². Alle woningen zijn voorzien van een buitenruimte (balkon). Het gebouw en de afzonderlijke appartementen zijn ruim opgezet waardoor deze integraal toegankelijk zijn voor mindervaliden (dus ook rolstoeltoegankelijk). Na de bouw van het complex zullen de woningen worden overgedragen aan woningcorporatie Wonen Limburg, die de woningen vervolgens gaat verhuren aan de ingeschreven woningzoekenden.



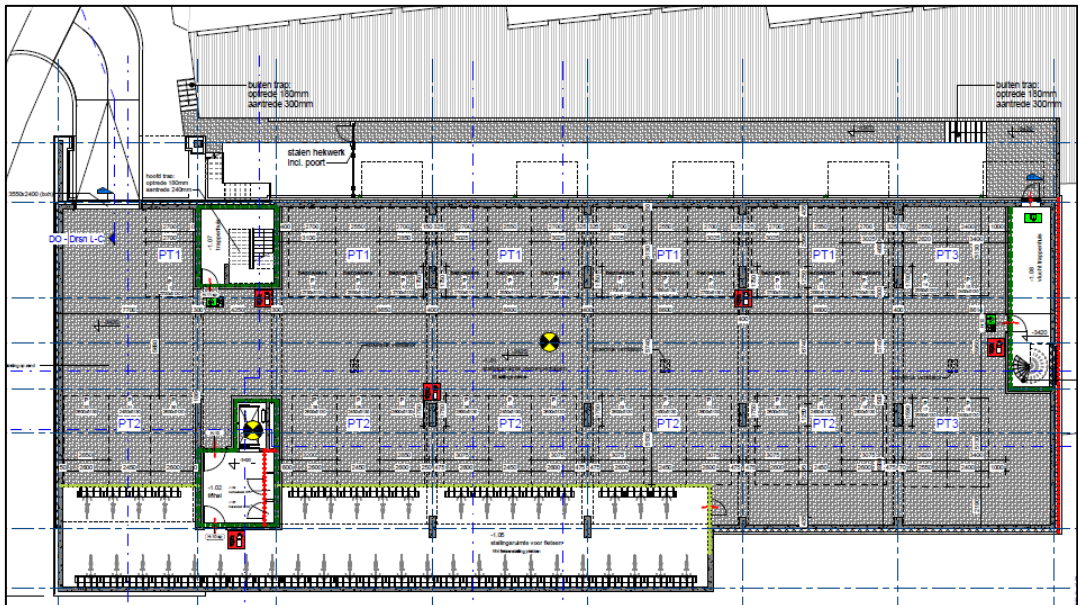
De entree van de parkeergarage van het complex is voor alle gebruikers voorzien via de aan te leggen in- en uitrit aan de Eenhoornsingel, aan de achterzijde van het gebouw. Aan de andere zijde van het gebouw aan de achterkant is nog een tweede uitgang van de parkeergarage geprojecteerd, die als vluchtroute zal gaan dienen.

2.2.2 Parkeren en verkeer

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). In deze parkeernormen zijn gebiedsgerichte normen opgenomen voor autoparkeren en zijn tevens fietsparkeernormen opgenomen. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebied 'Stedelijk gebied' (Zone 2). In deze zone geldt voor sociale huurwoningen een parkeernormen voor auto's van 0,5 per woning. Dit resulteert in een behoefte van 32,5 parkeerplaatsen. Ten aanzien van fietsparkeerplaatsen geldt een norm van 2 per woning, opgehoogd met 0,5 per woning voor bezoekers. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 130 voor bewoners en 33 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (163 in totaal).

In de parkeergarage zullen 32 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de parkeergarage worden naast de autoparkeerplaatsen ook 163 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Onderstaand is de indeling van de parkeergarage weergegeven:



Indeling parkeergarage (bron: Widdershoven Architecten)

Verkeer

De verkeersgeneratie vanwege het plan bedraagt, bij toepassing van de CROW-kencijfers, bij de gebiedsklassen 'zeer sterk stedelijk gebied' en 'schil centrum', voor sociale huurwoningen gemiddeld 2,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Dit resulteert in $(65 * 2,6 =) 169$ verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal verkeersbewegingen kan goed worden afgewenteld op de omliggende wegen Dokter Bakstraat, Via Regia en een klein deel van de Eenhoornsingel. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat door deze planontwikkeling de bestaande bedrijfsfuncties alhier komen te vervallen. Er is derhalve geen sprake van een onevenredige toename van verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan.



2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het perceel gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort';
- facetbestemmingsplan 'Parkeren';
- facetbestemmingsplan 'Shortstay';
- facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

Onderstaand worden het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort' en het facetbestemmingsplan 'Parkeren' toegelicht. De twee andere facetbestemmingsplannen hebben uitsluitend betrekking op bestaande, reguliere, woningen en hiervan is op deze locatie op dit moment geen sprake (uitsluitend een bedrijfswoning).

Bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort'

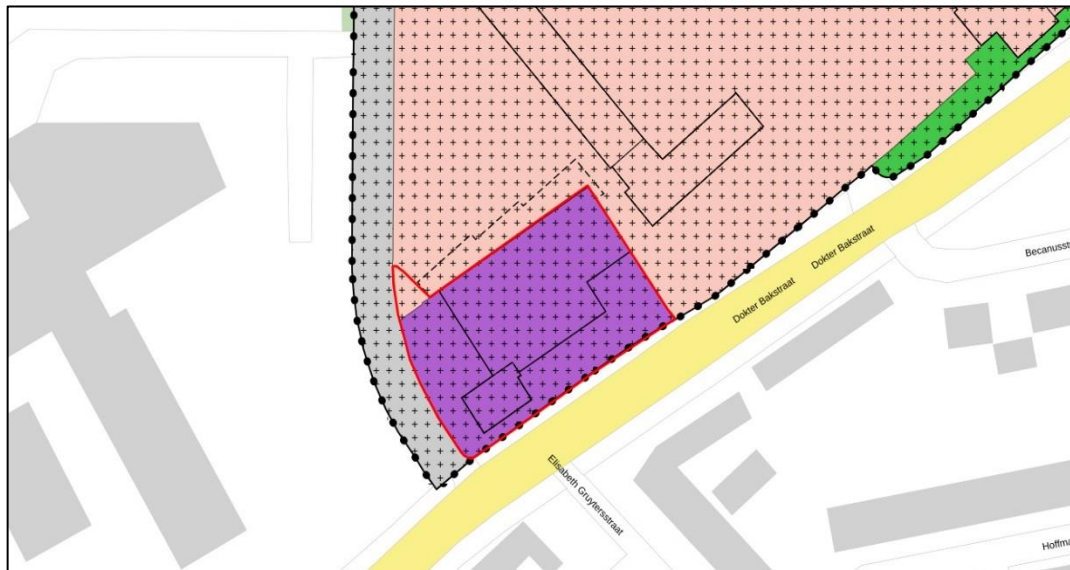
Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort' grotendeels bestemd tot 'Bedrijf' met daarbij een aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, alsmede productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) en productiegebonden opslag en uitstalling. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsbebouwing mag maximaal 5 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 7 meter bedragen. Ook zijn wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen (zoals parkeervoorzieningen m.u.v. parkeergarages) toegestaan. Het realiseren van een wooncomplex past niet binnen deze bepalingen. Dat geldt ook voor de beoogde parkeergarage. Het plan past derhalve niet binnen deze bestemming.

Daarnaast is de uiterste noordwestpunt van de projectlocatie bestemd tot 'Centrum'. deze bestemming is met name gericht op het winkelcentrum Brusselse Poort, maar de projectlocatie maakt daar geen deel van uit. Ter plaatse van de gronden die behoren tot de projectlocatie zijn binnen deze bestemming uitsluitend terrassen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan. In dit deel van de projectlocatie zal de in- en uitrit van de parkeergarage worden gerealiseerd. Het realiseren van parkeergarages met bijbehorende in- en uitritten is binnen de bestemming 'Centrum' op deze locatie niet mogelijk (binnen de mogelijkheden voor het realiseren van additionele voorzieningen zijn parkeergarages uitgezonderd). Bovendien is de beoogde parkeergarage specifiek bedoeld voor de toekomstige woonfunctie. Hiermee is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Voorts geldt op de gronden van de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'. Deze dubbelbestemming heeft in de voorliggende projectlocatie uitsluitend betrekking op het aspect archeologie. Ten aanzien van archeologie kan worden aangegeven dat de gronden zijn gelegen binnen de 'archeologische zone c'. Dit betekent dat bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter voorafgaand via archeologisch onderzoek of anderszins dient te worden aangetoond dat er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Hoe met het aspect archeologie en deze bepalingen is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 2.7.



Op de onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan is de projectlocatie binnen de rode lijnen aangeduid:



Uitsnede bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort'

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling van het wooncomplex met 65 woningen inclusief parkeergarage niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort'. Er is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Medewerking is uitsluitend mogelijk door het volgen van een buitenplanse ruimtelijke procedure.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. Op dit moment zijn dat de 'Parkeernormen Maastricht 2021'. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan. Bij eventuele bestemmings- of functiewijziging van het voorliggende perceel dient aan de parkeernormen te worden voldaan. Hoe met het aspect parkeren is omgegaan in dit plan is reeds beschreven in paragraaf 2.2.

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

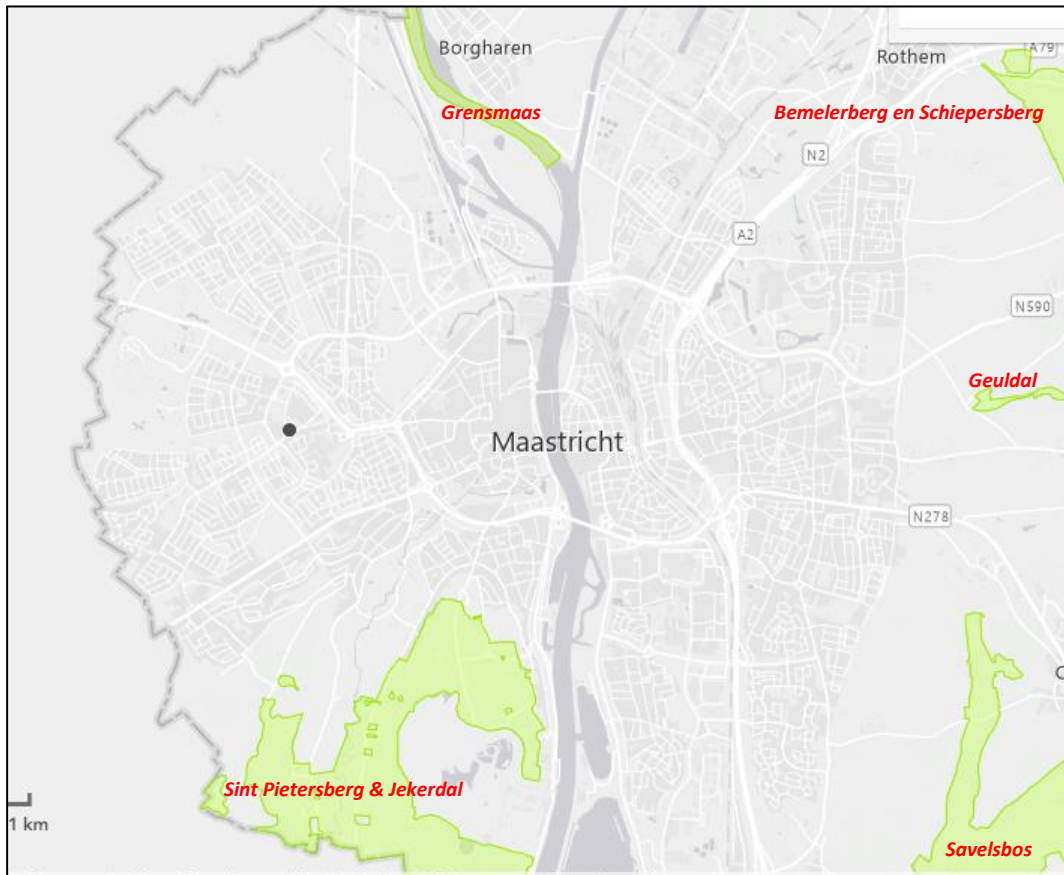
Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.



Projectlocatie

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Op circa 2 kilometer ten zuiden van de projectlocatie is het N2000-gebied 'Sint Pieterberg & Jekerdal' gelegen. Ten noordoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 3 km, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op afstanden van circa 5,5 kilometer en verder liggen de Natura2000-gebieden 'Bemelerberg & Schiepersberg', 'Geuldal' en 'Savelsbos'.

Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie door middel van een zwarte 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 en de relatief grote afstand tot de meeste Natura2000-gebieden vormt de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden naar verwachting 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)

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Het probleem zit in het feit dat de aanpak die gebruikt wordt bij de bouwvrijstelling; eventuele negatieve effecten tijdens de bouwfase worden gecompenseerd door maatregelen met



positieve effecten. Deze aanpak is alleen mogelijk als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn én vaststaat dat deze maatregelen tot het geplande positieve effect leiden. Omdat veel van de geplande maatregelen nog niet uitgevoerd zijn, voldoet de bouwvrijstelling niet aan deze voorwaarden. Hierdoor is formeel sinds 2 november 2022 voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk. Het resultaat van deze stikstofdepositieberekeningen is opgenomen 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.

Verschillende 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 65 sociale huurwoningen in een nieuw te bouwen wooncomplex in het stedelijk gebied van Maastricht. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017/ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan vanaf 12 woningen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beschouwd. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve noodzakelijk. In het navolgende wordt de behoefte aan deze ontwikkeling beschreven. Tevens wordt aangegeven dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Regionaal volkshuisvestingsbeleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Deze SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Eén van grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is het tegemoetkomen aan de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen, met als belangrijkste huurvragers: jongeren (met flexibele arbeidscontracten), ouderen (eventueel met een zorgvraag en niet in aanmerking komend voor beschermd wonen) en buitenlandse arbeidskrachten (waaronder kenniswerkers). Daarnaast neemt de druk op de (sociale) huurwoningmarkt toe door een toenemende groep statushouders (al dan niet met een tijdelijke verblijfsvergunning). De betaalbare huurwoning is daarmee een goede productmarktcombinatie in Zuid-Limburg.

Bevolkingsontwikkeling Maastricht (prognose Primos)

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

Woonprogrammering 2021-2030

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

- 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 € 762 (sociale huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in dit segment wordt tot 2030 een behoefte van 100 voorzien.

- aansluiten op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patiowoningen of nultredenwoningen zijn.

De belangrijkste opgave uit de woonprogrammering is het realiseren van meer sociale huurwoningen (maximale huurprijs van € 762, prijspeil 2022) en sociale grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000). Met het voorliggende programma van 65 sociale huurwoningen worden appartementen voor meerdere doelgroepen gerealiseerd (jongeren/starters en ouderen). Voor de groep jongeren onder de 25 jaar is een betaalbare eigen huurwoning een goede opstap naar een wooncarrière, liefst in Maastricht. Het plan vormt daardoor een aanvulling op de doelgroep 25-35 jaar zoals beschreven in de doelen van de woningbouwprogrammering.

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.

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. 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 en dan met name in de middenhuur en de sociale huur.

Resumé

Er kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan voorziet in een behoefte aan sociale huurwoningen.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling van het voorliggende wooncomplex vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het Winkelcentrum Brusselse Poort en omgeving is in de Omgevingsvisie 2040 van de gemeente Maastricht aangeduid als 'stedelijk gebied' en bovendien is de projectlocatie gelegen in de nabijheid van 'gewenst levendig gebied' (het gebied rondom het winkelcentrum). In deze gebieden kan verdichting plaatsvinden door hergebruik van leegstaand vastgoed of herontwikkeling van vrijkomende locaties. De voorliggende locatie komt vrij nadat de bestaande bedrijfsbebouwing is gesloopt. Daarnaast zijn in deze omgeving diverse appartementengebouw en grondgebonden woningen gelegen in een relatief hoge dichtheid. Ook duiden de onderliggende bestemmingen 'Bedrijf' en 'Centrum' op de ligging in stedelijk gebied.



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

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

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Onderhavig plan

Voor dit plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van deze omgevingsvergunning te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van 65 woningen geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

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:

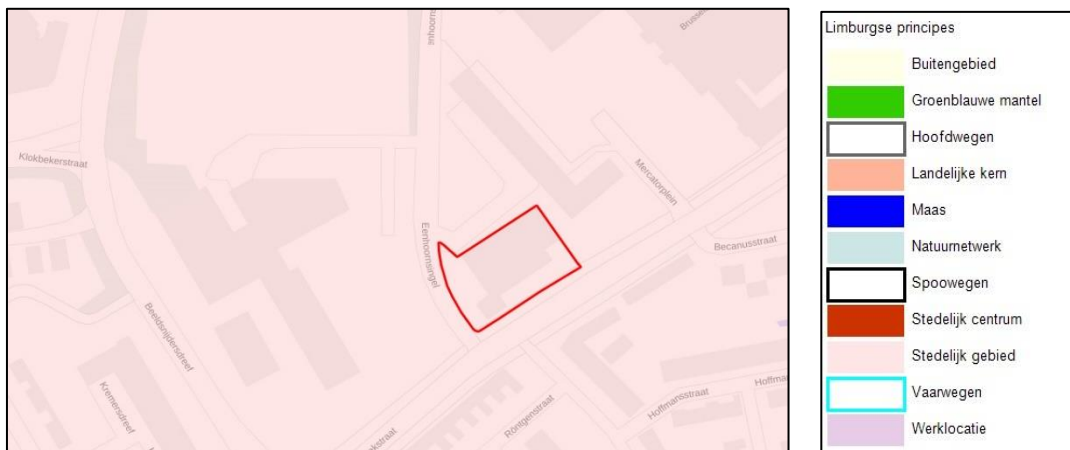
- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;



- 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.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds.

Onderhavig plan

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



Uitsnede kaart POVI ‘Stedelijk gebied’

Zone ‘Stedelijk gebied’

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

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Het onderhavige plan voldoet aan de uitgangspunten van de zone ‘stedelijk gebied’. Er vindt een herontwikkeling plaats van een bedrijfslocatie in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt tevens een mogelijke bron van milieuhinder in een woongebied gesaneerd, hetgeen het woon- en leefklimaat ten goede komt.



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 verderop in deze paragraaf 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, zorgwoningen en woningen voor speciale doelgroepen zijn vrijgesteld van de compensatieplicht.

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

Met het onderhavige plan worden 65 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden in de beleidsregel gezien als 'betaalbare woningbouw'. Het plan voldoet derhalve aan criterium 1.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar subparagraaf 2.4.1 ('Ladder voor duurzame verstedelijking') en subparagraaf 2.4.3 (Gemeentelijk beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing. Het plan kan voldoen aan dit criterium.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. 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. Het voorliggende bouwplan is op 22 september 2022 afgestemd met de regio en 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.

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. 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 gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten ('gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied'.

Een wijk binnen het 'stedelijk gebied' wordt gekenschetst als een rustige buurt op fiets- of loopafstand van het centrum, maar buiten de drukte. In de straten naar het centrum is sprake van



een menging van functies en veel passanten, maar de zijstraten zijn rustig. De rustige delen van de binnenstad en buurten daaromheen vallen in dit profiel.

Binnen het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' geldt:

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

Onderhavig plan

De projectlocatie bevindt zich in het stedelijke gebiedsprofiel in de buurt Brusselsepoort nabij het gewenste levendig gebied en ontmoetingsplek van winkelcentrum de Brusselsepoort. Het stedelijk gebied kenmerkt zich door het woonmilieu 'stedelijk wonen met dynamiek om de hoek'. Dit woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Behoud van woningen in het stedelijk gebied is wenselijk om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners. Daarmee is dit gebied geschikt voor selectieve verdichting, die bij voorkeur plaatsvindt in leegstaande gebouwen en op vrijkomende terreinen. Ook is het wenselijk om in het stedelijk gebied selectief sociale woningvoorraad toe te voegen om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren. Daarnaast is het beleid op deze locatie gericht op het verbeteren van de onderlinge infrastructurele en visuele verbondenheid tussen de verschillende functies en het aanpakken van de verstening.

Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van het gebiedstype 'Stedelijk gebied' 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.

Onderhavig plan

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018 omdat betaalbare woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen van beleid.

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.

Onderhavig plan

De gemeenteraad van Maastricht heeft, mede ter aanvulling van het bepaalde in de woonprogrammering, d.d. 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de doelgroepen en de huur- en koopprijsgrenzen van de betaalbare woningen vastgelegd. Met de invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan worden 65 woningen gerealiseerd in het sociale huursegment. De huurprijzen van de appartementen dienen aan deze verordening te voldoen. De aanvangshuurprijs mag daarbij niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens (in 2022 is dat € 762). De woningen dienen minimaal 15 jaar voor de doelgroep beschikbaar te blijven. De woningen zullen na realisering worden overgenomen en verhuurd door woningcorporatie Wonen Limburg. Het voorliggende plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woningen in de woningbouwproductie noodzakelijk. Om hier scherper op te kunnen sturen is door de raad op 16 november 2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. Met deze verordening - in combinatie met de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw - kan betaalbaarheid planologisch worden geregeld. Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%.

Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen. De buurt Brusselsepoort is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur onder het stedelijke gemiddelde. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen



(huur onder de liberalisatiegrens en/of koop onder de NHG-grens) én voor minimaal 30% uit sociale huur. Het voldoet hieraan omdat het voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat.

De locatie is gelegen buiten het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) van 45 m² voor de categorie sociale huur. De woningen die worden gerealiseerd hebben een gebruiksoppervlak van 58 tot 67 m² en voldoen aan deze minimumeis.

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 onderbouw.

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

Onderhavig plan

Op deze projectlocatie is uitsluitend sprake van een archeologisch aandachtspunt. De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. 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. Het gehele perceel is gelegen in 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt met een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter. Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 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

Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing op de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Geonius, 'Verkennend bodemonderzoek Dokter Bakstraat 82 te Maastricht', separate bijlage 2

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- de bodem op het terrein is over het algemeen niet tot licht verontreinigd met zware metalen. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit varieert de bodemkwaliteitsklasse tussen AW2000 en industrie;
- aan de grens van het voormalig pompeiland is de bovengrond licht verontreinigd met zware metalen, PCB en minerale olie. De indicatieve bodemkwaliteitsklasse is niet toepasbaar op basis van het gehalte aan minerale olie.
- er is geen asbest aangetoond boven de detectielimiet;
- opgemerkt wordt dat op het terrein naar verwachting nog drie ondergrondse opslagtanks voorkomen. De bodem ter plaatse van de tanks en andere verdachte deellocaties, namelijk een olie-waterafscheider en werkplaats is, nadat deze uit gebruik zijn genomen onderzocht, waarbij geen significante verontreinigingen zijn aangetroffen.

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

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

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een wooncomplex aan de Dokter Bakstraat in Maastricht. De projectlocatie ligt binnen de geluidzone van de 50 km/uur-wegen Dokter Bakstraat, Beeldsnijdersdreef en Keurmeestersdreef.

Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek wooncomplex aan de Dokter Bakstraat in Maastricht', separate bijlage 3a. d.d. 05.09.2023

Ten aanzien van de Dokter Bakstraat kan het volgende worden aangegeven.

Er is aan deze zijde sprake van 42 appartementen met tenminste één rekenpunt/gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarbij wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn afgewogen, maar worden niet mogelijk geacht, c.q. afgewezen om redenen van stedenbouwkundige aard en/of redenen van kosteneffectiviteit (zie paragraaf 3.4 onderzoek). Voor 17 appartementen gelegen aan de Eenhoornsingel geldt dat zij aan het geluidbeleid van de gemeente Maastricht kunnen voldoen. Voor 25 appartementen gelegen aan de Dr. Bakstraat geldt dat zij niet aan het geluidbeleid kunnen voldoen. Voor deze appartementen dient een beroep te worden gedaan op de hardheidsclausule van het geluidbeleid. Dit beroep is ambtelijk afgestemd en is akkoord, mits gemotiveerd en mits de balkons van deze appartementen worden voorzien van een dichte borstwering. Zie tevens onderzoek 'Externe geluidwering appartementen Dokter Bakstraat in Maastricht' in deze subparagraaf.

Ten aanzien van de Beeldsnijdersdreef en Keurmeestersdreef: op alle gevels voldoet de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het college van B en W van de gemeente Maastricht dient te worden verzocht voor 42 appartementen een hogere waarde vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege de Dokter Bakstraat. De vereiste karakteristieke geluidwering GA,k van de gevel dient volgens artikel 3.3 van het Bouwbesluit tenminste 30 dB te bedragen voor een verblijfsgebied aan de hoogst geluidbelaste gevel, uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting.

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 niet gelegen binnen een onderzoekszone van een bron van industriewlawaaï. Akoestisch onderzoek is op dit aspect niet noodzakelijk.

Spider Monkey Consultancy, 'Externe geluidwering appartementen Dokter Bakstraat in Maastricht, rapportnummer 220101 BOUW, d.d. 05.09.2023

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een wooncomplex aan de Dokter Bakstraat in Maastricht. Om het plan te realiseren, wordt een omgevingsvergunning strijdig gebruik en bouwen aangevraagd. Aangezien de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer overschrijdt, is een onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 62 dB exclusief aftrek op hoogst belaste gevel, de voorgevel/westgevel. Vanwege artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 dient voor deze appartementen de karakteristieke geluidwering van het verblijfsgebied tenminste 30 dB te bedragen en voor de andere appartementen, parallel aan de Dokter Bakstraat, 29 dB. Het advies voor de toe te passen onderdelen van de gevels, zoals glas en kozijn, is opgenomen in hoofdstuk 3 van het rapport. Indien een andere materialisatie wordt overwogen, dan dient dit vóóraf aan een eventuele wijziging, te worden voorgelegd aan de akoestisch adviseur voor goedkeuring. De 42



appartementen waarvoor een hogere geluidwering is vereist dan de standaardeis, zijn aangegeven in paragraaf 3.4 van het onderzoek.

De karakteristieke geluidwering van de 23 niet-geluidbelaste appartementen dient te voldoen aan de standaardeis van 20 dB conform artikel 3.2 van het Bouwbesluit. Deze 23 appartementen zijn aangegeven in paragraaf 3.5 van het onderzoek.

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 gebied met een aantal bestemmingen. Aansluitend aan de projectlocatie geldt de bestemming 'Centrum' (het gebied van het Winkelcentrum Brusselse Poort). 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 beoogde wooncomplex:

- a. de middelbare scholengemeenschap Bonnefantencollege (op 60 m.);
- b. winkelcentrum Brusselsepoort (op 100 m.);
- c. sporthal Belfort (op 100 m.);

Ad a:

Volgens de VNG-brochure geldt een richtafstand tussen woningen en middelbare scholen van 10 meter in gemengd gebied. De relevante hinderbron is daarbij geluid. Gelet op de afstand van 60 meter tot de scholengemeenschap is er geen belemmering voor de woonfunctie.

Ad b:

Volgens de VNG-brochure geldt een richtafstand tussen woningen en winkels van 0 meter in gemengd gebied. De relevante hinderbronnen zijn daarbij geluid en gevaar. Gelet op de afstand van 100 meter tot de eerste winkels van het winkelcentrum is er geen belemmering voor de woonfunctie.

Ad c:

Volgens de VNG-brochure geldt een richtafstand tussen woningen en sporthallen van 30 meter in gemengd gebied. De relevante hinderbron is daarbij geluid. Gelet op de afstand van 100 meter tot de eerste winkels van het winkelcentrum is er geen belemmering voor de woonfunctie.

Resumerend zijn er vanuit milieuzonering geen belemmeringen als gevolg van het plan. De woonfunctie kan hier plaatsvinden en omliggende functies worden niet belemmerd.

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.

1. Transport van gevaarlijke stoffen

Transport over water

De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. De projectlocatie is op 2.150 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd wordt dat de projectlocatie niet in het invloedsgebied ligt. De verdere beschouwing van het groepsrisico is voor dit aspect niet aan de orde.

Transport over de weg

- Autosnelweg A2



Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en aangezien de projectlocatie op circa 3.500 meter van de A2 (noordelijke tunnelmond) gelegen is ligt deze buiten het invloedsgebied. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 vormen geen aandachtspunt voor dit plan.

- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

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.

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

Transport over het spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 2.750 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie buiten het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor vormen geen aandachtspunt voor het plan.

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding met 10^{-6} -risicocontour is gelegen op industrieterrein Bosscherveld op 1.375 meter; het betreft de leiding Z-500-15-40 KR 10 t/m 12 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour en ook niet binnen het invloedsgebied (70 meter) van deze risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie.

2. Stationaire activiteiten

In de (verre) omtrek van de projectlocatie zijn geen (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen) gelegen. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen vanwege stationaire activiteiten in relatie tot de projectlocatie.

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 betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende 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 NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 15-20 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 19 mei 2022). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 30-39 µg/m³ ('Matig', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 19 mei 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 65 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

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart).



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.

Voor de voorliggende projectlocatie kent de Legger geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

In het waterbeheerprogramma geldt als centrale opgave 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.



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. 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 afkoppelpromerenten 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.

Hemelwaterverordening Maastricht 2022

In de Hemelwaterverordening Maastricht 2022 is een eis opgenomen ten aanzien van de berging van hemelwater bij nieuwbouwplannen. Met het oog op het beperken van wateroverlast is bepaald dat er geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool mag worden geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden. Uitgezonderd hiervan zijn nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m².



Het voorliggende plan voorziet in nieuwbouw van een gebouw groter dan 100 m² waardoor een hemelwaterberging dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 80 liter per m² te bedragen. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De leegloop van de voorziening kan plaatsvinden in de bodem, op het openbaar riool of in de openbare ruimte.

Aansluitverordening Maastricht 2022

Voor de aansluiting op de riolering is een aansluitvergunning noodzakelijk op basis van de Verordening aansluitingen Maastricht 2022. De aansluitvoorwaarden zijn in deze verordening opgenomen.

Projectlocatie

Door Kragten is een waterparagraaf opgesteld voor dit plan.

Kragten, Watertoets woningbouwproject Eenhoorn Maastricht, separate bijlage 4

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het Waterschap. Per 1 april 2019 geldt als norm voor Zuid-Limburg dat 80 mm/2 uur per m² aan toename van verhard oppervlak aan hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied.

Infiltratieonderzoek

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de boringen is gebleken dat de bovenste 4 meter van de bodem voornamelijk bestaat uit leem, welke sterk zandig is. Aan de westzijde van het projectgebied bevindt zich bovenin de bodem ook nog een grindlaag. Uit het onderzoek blijkt voorts dat de k-waarde, waarmee voor een eventuele infiltratievoorziening net onder de grindlaag rekening gehouden dient te worden, 4,95 m/dag bedraagt (goed doorlatend). De k-waarde voor een infiltratievoorziening in het dieper gelegen leem bedraagt 0,23 m/dag (slecht doorlatend).

Waterberging

Volgens het beleid van Waterschap Limburg dient er 80 mm waterberging aangelegd te worden per m² aan toenemend verhard oppervlak. Aan de hand van luchtfoto's en obliekfoto's is bepaald dat het huidige verhard oppervlak circa 2.400 m² bedraagt. Door de ontwikkeling van het wooncomplex is sprake van een afname van verhard oppervlak van circa 980 m². Mocht initiatiefnemer het gebied duurzaam willen inrichten, dan kan deze alsnog ervoor kiezen om waterberging aan te leggen voor het toekomstig verhard oppervlak. Hier kan in de verder uitwerking van worden afgeweken, maar dit geeft meer gevoel over de haalbaarheid van de invulling van waterbergingen. In de toekomstige situatie is sprake van 1.420 m² aan verhard oppervlak. Wanneer hier 80 mm over geborgen wordt dient er 113,6 m³ aan waterberging aangebracht te worden.

Voorbeeld hemelwaterafvoer

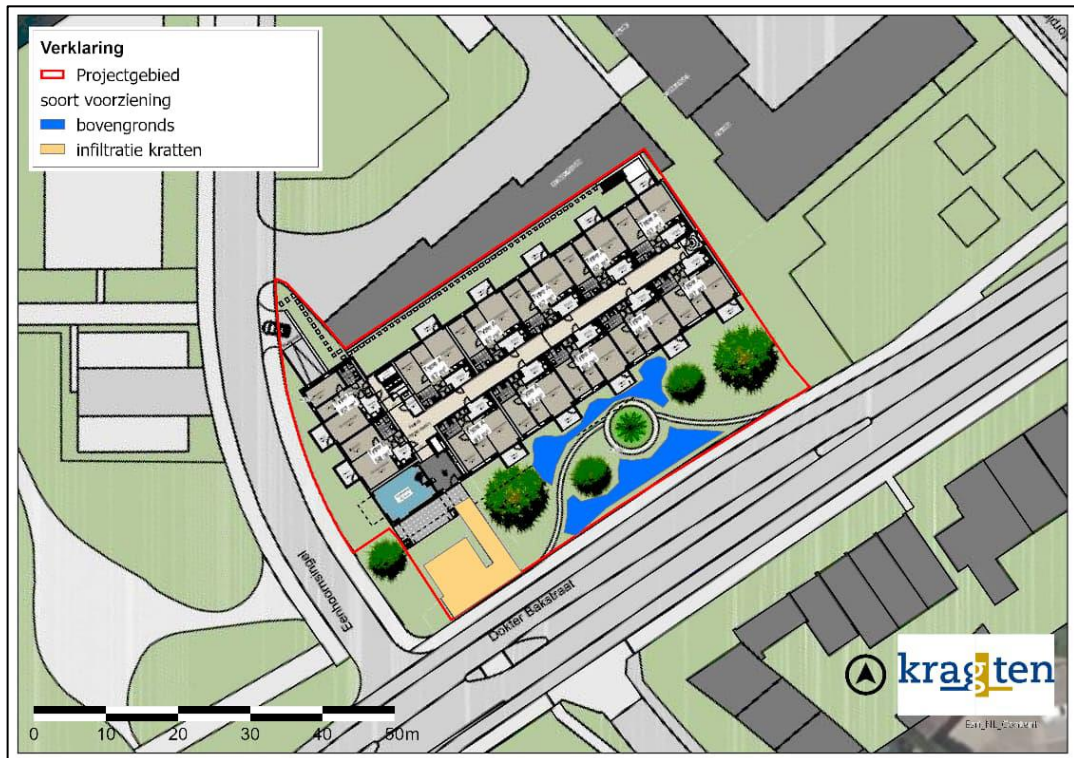
Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn zelfs robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld.

Op de voorliggende projectlocatie zijn groengebieden gesitueerd rondom het nieuwe appartementencomplex. Deze groengebieden kunnen op een aantal locaties verlaagd worden waardoor er hier water geborgen kan worden. In de onderstaande figuur is een voorzet gedaan van locaties waar dit verlaagd kan worden. Deze locaties hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 130 m². Wanneer op deze locaties het maaiveld met gemiddeld 0,30 meter wordt verlaagd, kan hier 39 m³ water in geborgen worden. Hierdoor blijft er een wateropgave van (113,6 m³ – 39 m³ =) 74,6 m³ over. Dit kan geborgen worden in ondergrondse voorzieningen. Een locatie voor een ondergrondse waterberging is onder het voetpad en de parkeerplekken aan de zijde van Dokter



Bakstraat. Hier is circa 100 m² beschikbaar waaronder bijvoorbeeld infiltratiekratten geplaatst kunnen worden.

Op de onderstaande afbeelding is het in het voorgaande beschreven voorstel aangegeven waarbij bovengronds (waterpartijen) en ondergronds (infiltratiekratten) bergingsvoorzieningen worden aangelegd:



Voorstel waterbergingsvoorzieningen (Bron: Kragten, afbeelding uit onderzoek, zie separate bijlage 4)

Leegloop

Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat er aan de westzijde van het projectgebied een grindlaag in de bodem zit, dicht bij het maaiveld. De voorzieningen die aan deze zijde van het plan liggen hebben een diepte welke binnen deze grindlaag blijft. Grind heeft een goede doorlatendheid en hier kan infiltratie dus via infiltratie verlopen. Verder naar het oosten van het projectgebied bestaat de bovenlaag van de bodem uit leem. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de leem slecht doorlatend is. Door de infiltratiegebieden met elkaar te verbinden door middel van leidingen kan ervoor gezorgd worden dat alle voorzieningen kunnen ledigen in de voorzieningen met een goede doorlatendheid. Hierdoor kunnen de waterbergingsvoorzieningen van het volledige plan via infiltratie ledigen.

Overstort-/escapemogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

2.7 Archeologie

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven dient op basis van de archeologische verwachtingswaarde binnen de zone 'waarde-archeologie c' archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter. Omdat de oppervlakte van de



projectlocatie 2.205 m² bedraagt en dus kleiner is dan 2.500 m² en tevens op meer dan 50 meter van een bekende archeologische vindplaats is gelegen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze burgemeester en wethouders Maastricht). De initiatiefnemer dient in dat geval de archeologen van de gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

2.8 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

Door Ecolybrium is een ecologische quickscan uitgevoerd.

Ecolybrium, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden De Eenhoorn, te Maastricht, (separate bijlage 5)

Op basis van het onderzoek en in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden als gevolg van de herontwikkeling van de projectlocatie op broedvogels met jaarrond beschermde nesten;
- er geen effecten en daarmee geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op vleermuizen, omdat er geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de gebouwen en ook niet in de bomen;
- de lindeboom, met daarin een holte die mogelijk gebruikt wordt als verblijfplaats door vleermuizen, nader onderzocht is op geschiktheid voor vleermuizen; hieruit is gebleken dat deze holte niet ver genoeg ingerot is om geschikt te zijn voor vleermuizen. Daarnaast is er schimmelvorming aanwezig in de holte, waardoor vleermuizen deze niet zullen gaan gebruiken. Het kappen van de boom vormt daarmee dan geen belemmering in het kader van de Wet natuurbescherming.

Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er geen vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn. Ook is er geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming. De ruimtelijke ingrepen kunnen zoals beoogd plaatsvinden.

Gebiedsbescherming

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Het probleem zit in het feit dat de aanpak die gebruikt wordt bij de bouwvrijstelling;



eventuele negatieve effecten tijdens de bouwfase worden gecompenseerd door maatregelen met positieve effecten. Deze aanpak is alleen mogelijk als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn én vaststaat dat deze maatregelen tot het geplande positieve effect leiden. Omdat veel van de geplande maatregelen nog niet uitgevoerd zijn, voldoet de bouwvrijstelling niet aan deze voorwaarden. Hierdoor is formeel voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Beide berekeningen zijn opgenomen in de onderstaande rapportage.

Volantis, 'Stikstofdepositie realisering 65 appartementen De Eenhoorn te Maastricht' (separate bijlage 6)

Uitgangspunten onderzoek

Appartementen

Omdat de toekomstige woningen gasloos gebouwd zullen worden, is ten aanzien van het gebruik van de woning zelf geen sprake van stikstofemissies en deposities op Natura2000-gebieden. De toekomstige woningen zijn dan ook neutraal gemodelleerd in de AERIUS-berekening.

Verkeersgeneratie

De toekomstige woningen brengen verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestending parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer in Nederland). Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk;
- stedelijke zones: rest bebouwde kom.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal bewegingen voor de functies aangegeven. Voor de sociale huurappartementen wordt aangenomen dat, gezien de lagere verkeersgeneratie kengetallen in CROW, er niet alleen minder autobezit is, maar ook minder actieradius van de verkeersbewegingen. Veel meer verkeer zal in het stadsdeel blijven. Daarom is in het voorliggend geval uitgegaan van het gemiddelde van de aangegeven verkeersbewegingen. Volgens de berekening zoals opgenomen in subparagraaf 2.2.2 is uitgegaan van 169 verkeersbewegingen voor de 65 sociale huurwoningen.

Gebruiksfase

Er zijn voor de projectlocatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.

Realisatiefase

Voor de bepaling van de te verwachten tijdelijke uitstoot tijdens de realisatiefase is de berekening gebaseerd op het gebruik van mobiele werktuigen tijdens de realisatiefase en de vervoersbewegingen tijdens de realisatiefase. Uit de gemaakte AERIUS-berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie, als gevolg van de realisatie van het plan, ter plaatse van de nabij gelegen Natura 2000-gebieden maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader en is een Wnb-vergunning, in het kader van stikstofdepositie, niet noodzakelijk.

Aangetoond is dat als gevolg van het project geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. De instandhoudings-doelstellingen van de Natura 2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.



2.9 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.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Functioneel

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 65 appartementen in een nieuw wooncomplex in vijf bouwlagen met een gedeeltelijk hoogteaccent op de zesde bouwlaag. De thans aanwezige bedrijvigheid op deze plek, met de bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning, zal worden geamoveerd. Hierdoor vindt een transformatie plaats van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Dit betekent ook dat de verkeersaantrekkende werking en de eventuele milieu-uitstraling van deze bedrijfsactiviteiten komen te vervallen. De bedrijfsgebouwen (met de op het terrein aanwezige opstallen en opslagvoorzieningen) sluiten in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht niet aan bij de omliggende appartementengebouwen, schoolgebouwen en groenvoorzieningen. De sloop van de bedrijfslocatie biedt daarom een goede gelegenheid om het gebied opnieuw in te richten.

Bouwmassa/stedenbouw

Het in paragraaf 2.2 beschreven bouwplan voorziet in een compact wooncomplex dat qua oriëntatie (op de Dokter Bakstraat en de Eenhoornsingel), bouwmassa en bouwhoogte naadloos aansluit op de ruimtelijk-stedenbouwkundige context van appartementengebouwen en schoolgebouwen in de directe omgeving. Het aanzicht van de Dokter Bakstraat op deze voormalige bedrijfslocatie wordt met de uitvoering van dit plan aanzienlijk verbeterd en er ontstaat een nieuwe bebouwingswand aan dit deel van de Dokter Bakstraat.

Parkeren

Het parkeren van auto's, fietsen en scootmobielen wordt op eigen terrein opgelost en levert derhalve geen overlast op voor de omgeving.

Privacy

Ten aanzien van de privacybelemmeringen is met name de positionering van het gebouw ten opzichte van de bestaande appartementengebouwen in de directe omgeving relevant. Daarbij is met name de indeling van de rechter zijgevel (gezien vanuit de Dokter Bakstraat) van belang. Deze wordt, op enkele raampartijen aan de zijde van de corridor (gangen) na, nagenoeg blind uitgevoerd.

Op de onderstaande afbeelding is deze gevel weergegeven:





Rechter zijgevel (bron: Widdershoven Architecten)

Aan deze zijde is een deel van het bestaande appartementengebouw (ingang Mercatorplein) ook met een blinde gevel uitgevoerd. De balkons zijn op ruime afstand van elkaar gepositioneerd. De onderstaande afbeelding toont de positionering van de bouwmassa en de balkons van het nieuwe hoofdgebouw ten opzichte van het bestaande appartementencomplex.



Zicht op positie nieuwe wooncomplex t.o.v. bestaand appartementencomplex

Bezonningsstudie

Om de gevolgen van de nieuwbouw voor de omliggende woningen te bepalen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Er zijn geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot bezonning. Wel zijn er normen van TNO:

- een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft en
- een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.



In de rapportage is alleen de lichte TNO-norm onderzocht. De tijdstippen waarop de bezonning volgens de lichte norm is bepaald zijn: 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 en 18.00 uur. Bij het bepalen van de bezonning is rekening gehouden met de winter- en zomertijd. De zonnestand is afhankelijk van de genomen datum in het jaar, deze wordt ingevoerd in het gebruikte 3D-model, zodat de exacte zonnestand wordt bepaald.

In de norm wordt benoemd dat het raam van de woonkamer beschouwd dient te worden. Bij de meest kritische woning is een balkon ter plaatse van het woonkamerraam gesitueerd, waardoor er veel eigen schaduw aanwezig is. Dit zou voor de studie een vertekend beeld geven. Beschouwd is derhalve het naastgelegen slaapkamerraam. Februari is hierbij de meest kritische maand. Om 11.00 en 17.00 uur is bezonning op dit raam aanwezig, waardoor aan de eis voldaan wordt. Overige dagen voldoen ruimschoots aan de 2 uren-eis.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingstafel

Een eerste versie van dit plan is op 27 mei 2021 onderwerp geweest van een 'Omgevingstafel'. Hieruit zijn aanbevelingen gekomen om het plan te optimaliseren en is verzocht voor het plan een aangepast principeverzoek in te dienen. De aanbevelingen zijn in een gewijzigd principeverzoek verwerkt. Dit principeverzoek is uiteindelijk op 18 november 2021 geaccordeerd. Daarnaast is meerdere malen overleg gevoerd met de Welstands- en Monumentencommissie. De hoofdopzet van het plan is akkoord bevonden; ten aanzien van de materialisatie vindt er nog verdere uitwerking plaats.

Participatie

Door Wonen Limburg is een participatietraject doorlopen en is contact gezocht met de omwonenden van het nieuwbouwcomplex. Het verslag van dit participatietraject is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

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.

2.12 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Wonen Limburg gaat op de locatie Dokter Bakstraat 82 te Maastricht een wooncomplex realiseren met 65 appartementen in de sociale huursector met een ondergrondse parkeergarage. Dit complex zal na realisatie in eigendom en exploitatie worden genomen door woningcorporatie Wonen Limburg. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de bestaande bebouwing (garagebedrijf c.a.) op deze locatie worden gesloopt.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Winkelcentrum Brusselse Poort' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde 65 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 jongeren/starters en ouderen, waarvoor extra woningen noodzakelijk zijn;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- met toepassing van de hardheidsclausule kan afgeweken worden van het geluidbeleid;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- er geen sprake is van onevenredige effecten op de (woon)omgeving;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Dokter Bakstraat 82 te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verslag participatietraject



Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning

