

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	20
3 Beschrijving plangebied	25
3.1 Het plangebied en omgeving.....	25
3.2 Stedenbouwkundig beeld Kasteel Holtmeulenstraat.....	30
4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen.....	31
4.2 Het bouwplan	31
4.3 Stedenbouwkundige kenmerken	33
4.4 Parkeren	33
4.5 Duurzaamheid	34
5 Milieuplanologische aspecten	35
5.1 Water.....	35
5.2 Ecologie	38
5.3 Geluid	39
5.4 Bodem	40
5.5 Externe veiligheid	43
5.6 Luchtkwaliteit	47
5.7 Archeologie.....	48
5.8 Overige milieuhinder	48
5.9 Kabels en leidingen.....	49
6 Het bestemmingsplan	50
6.1 Feitelijke planopzet	50
6.2 Juridische planopzet	50
7 Financiële uitvoerbaarheid	53
8 Handhavingsparagraaf	54
9 Communicatieparagraaf	55
9.1 Omgevingsdialoog	55
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	55
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	55
Bijlage 1 Raadsvoorstel	56



Separate bijlagen:

- 1) Rapportage Quicksan ecologische waarden + AERIUS-berekening Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht, Ecolybirum, rapportnummer 23-1474, d.d. 07.09.2023;
- 2) Akoestisch onderzoek 3 stadswoningen aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10 in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20190303, d.d. 20.01.2020;
- 3) Verkennend bodemonderzoek Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190213.R01.V1.0, d.d. 26.03.2020;
- 4) Quicksan externe veiligheid Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht, Kragten, rapportnummer 20200127-GBB006-RAP-EV1.0, d.d. 27.01.2020;
- 5) Externe veiligheid buisleidingen Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Kragten, rapportnummer 20200219-GBB006-RAP-CAR1.0 (Definitief), d.d. 19.02.2020;
- 6) Verantwoording groepsrisico plan Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Kragten, rapportnummer GBB006NOT-VGR1.0, d.d. 19.02.2020;
- 7) Nader bodemonderzoek Kasteel Holtmeulenstraat 10, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MB190213.R01.V1.0, d.d. 10.12.2020;
- 8) Aanvullend bodemonderzoek Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MC190213.B01, d.d. 23.02.2023;
- 9) Eindafweging externe veiligheid gemeente Maastricht, d.d. 02.11.2023;
- 10) Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg, d.d. 09.10.2023.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 4376 (hierna te noemen: de initiatiefnemer), is voornemens op het betreffende perceel drie nieuwbouwwoningen te realiseren. Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' bestemd tot 'Wonen'.

Het realiseren van nieuwbouwwoningen is binnen het plangebied niet mogelijk, omdat nieuwbouw niet is toegestaan. Bovendien is het betreffende gedeelte van het perceel niet voorzien van een bouwvlak. De gronden maken thans deel uit van het achtererfgebied behorende bij de woning aan de Meerssenerweg 194. Om de realisering van drie nieuwbouwwoningen mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Het perceel aan de Meerssenerweg 194 is bij het plangebied betrokken, om zodoende de aanduiding 'bedrijf' - die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen op het perceel Kasteel Holtmeulenstraat en Meerssenerweg 194 weg te bestemmen. De uitoefening van een bedrijf is in de toekomstige situatie niet meer aan de orde.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

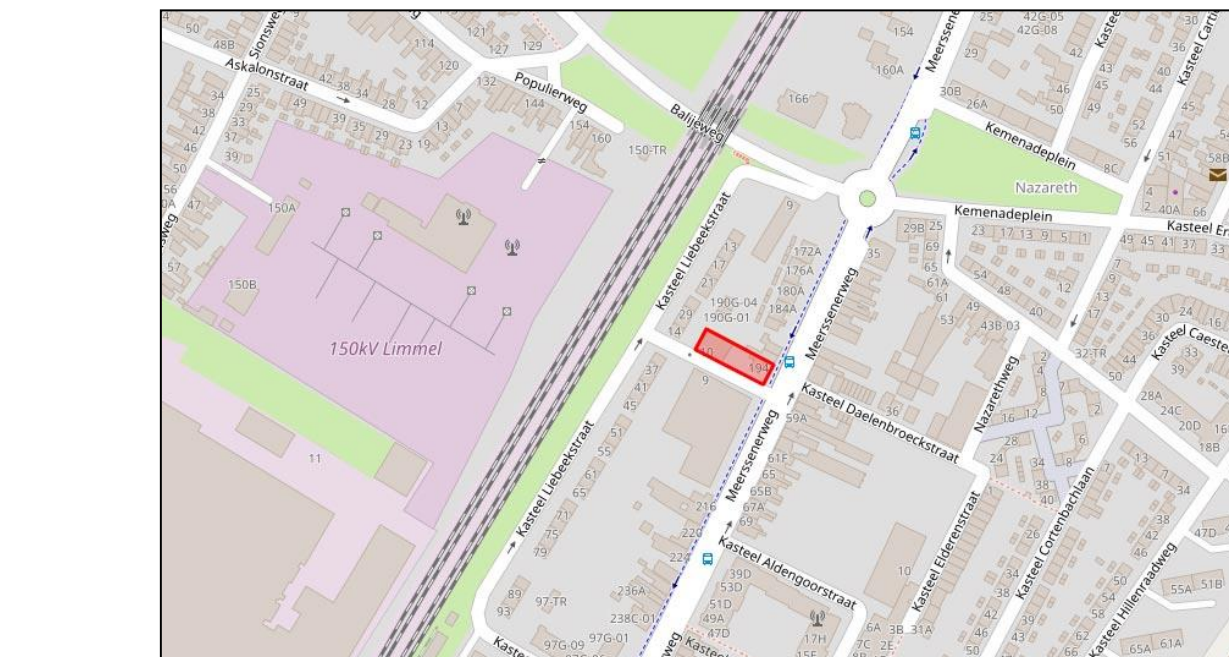
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; het onderzoek zelf is als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

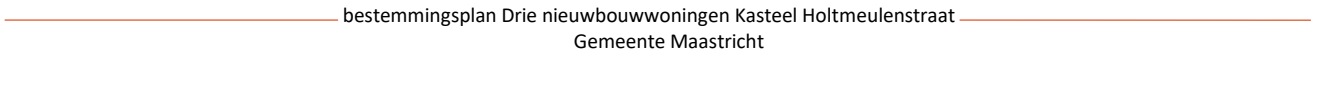
Het plangebied is gelegen in de wijk Nazareth, in het noordoosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 685 m². Op het perceel is thans een onbruik geraakte bedrijfsloods aanwezig. Het plangebied is gelegen aan de Kasteel Holtmeulenstraat. Deze straat is gesitueerd tussen de ten oosten gelegen Meerssenerweg en de ten westen gelegen Kasteel Liebeekstraat.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:

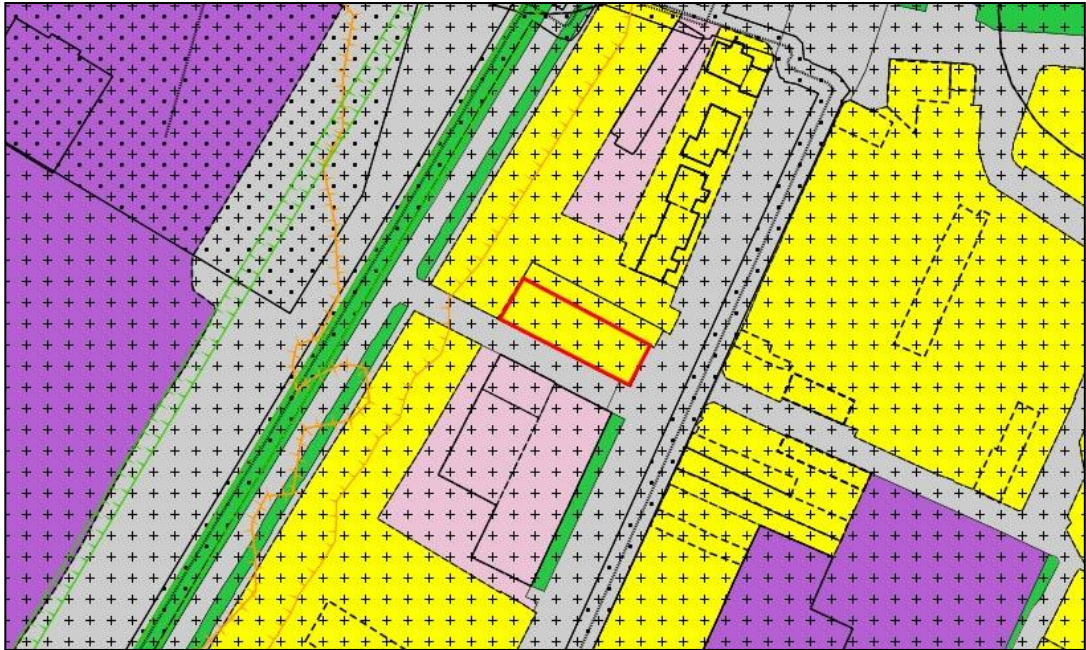


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 13.01.2015). Het plangebied is bestemd tot 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'bedrijf'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'.



Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen;
- wonen in de vorm van gestapelde woning ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]; (*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (dh); (*)
- een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b);
- horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' (h=2); (*)
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' (h=3); (*)
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' (k);
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m); (*)
- opslag ten behoeve van een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op); (*)
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-garageboxen' (sv-gb); (*)
- een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' (spc); (*)
- verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' (v); (*)
- een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (wp); (*)
- kamerverhuur ten behoeve van maximaal zes kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-kamerverhuur 6' (sw-kv6); (*)
- een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond]; (*)
- een dakterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dakterras' [sba-dt]; (*)
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.



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

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,4, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Conform artikel 19.2.2 is nieuwbouw van grondgebonden woningen niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van een bedrijfsloods en de realisering van drie nieuwe wooneenheden. Het bouwplan is derhalve in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'.

1.4 Leeswijzer

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



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

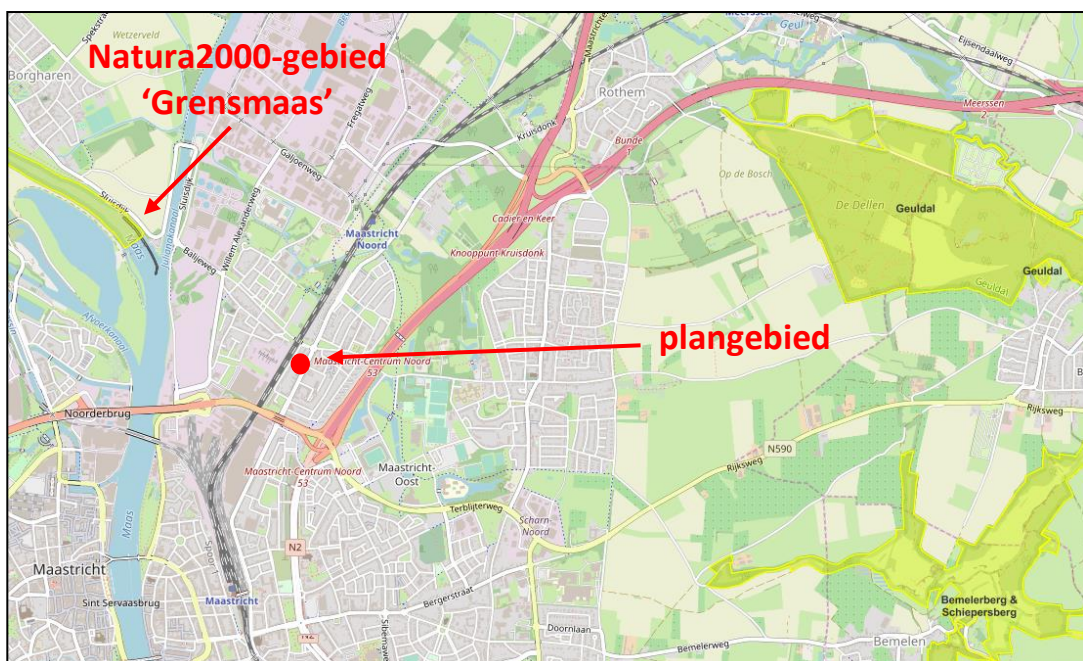
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

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

Onderhavig plan

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1,2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Ten oosten van het plangebied liggen de Natura2000-gebieden 'Geuldal' en 'Bemelerberg & Schiepersberg'. De afstand tussen het plangebied in deze Natura2000-gebieden bedraagt circa 3 kilometer.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode cirkel aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van drie nieuwe woningen in een bestaande woonomgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisering van het plan.

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is een stikstofberekening (AERIUS-calcuatie) uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in paragraaf 5.2 (Ecologie) van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

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

Onderhavig plan

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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



belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.

2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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



Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan**Stedelijke ontwikkelingen**

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.



Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisering van drie nieuwe woningen, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Desondanks dient de behoefte aan de beoogde woningen te worden aangetoond. In deze toelichting is de behoefte aan deze woningen gemotiveerd aan de hand van het regionale, provinciale en gemeentelijke woningbouwbeleid.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingplan.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet vanaf 2016 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

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.

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

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonwijk en het betreft een relatief kleinschalig bouwplan van drie woningen. Het ruimtebeslag van de nieuwe woningen is beperkt. Er wordt een bedrijfsloods gesloopt en bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse onmogelijk gemaakt door het schrappen van de aanduiding 'bedrijf' die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. In een vergelijkbare casus is hierover uitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State



(ECLI:NL:2020:729). Omdat het bouwplan niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, is het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie niet aan de orde.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

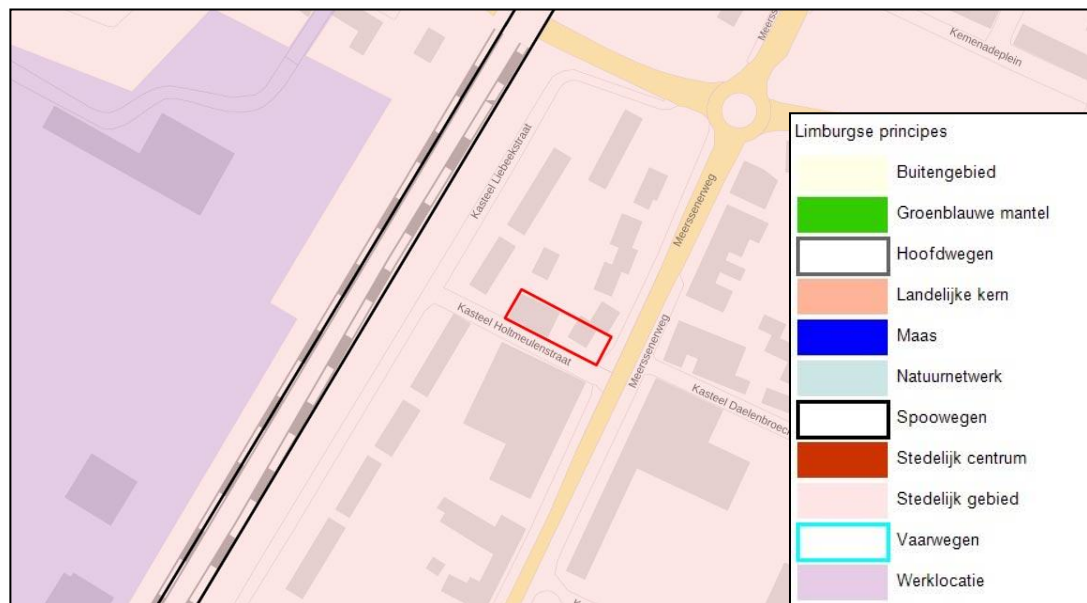
Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

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

Onderhavig plangebied

In de Provinciale Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Stedelijk gebied'. Op de onderstaande uitsnede uit de POVI is de begrenzing van het plangebied weergegeven:



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 de belangrijkste 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 rustig 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 thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als 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 voorziet in de realisering van drie nieuwe woningen in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Stedelijk gebied', die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Limburg. Er is immers sprake van een inbreidingslocatie en de zorg voor een kwalitatieve leefomgeving is een belangrijk speerpunt binnen de zone 'Stedelijk gebied'. Het onderhavige plan voorziet in de sloop van een in onbruik geraakte bedrijfsloods die een ontsierende werking heeft in de buurt. Hier worden drie kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen gebouwd voor kleine huishoudens. Er bestaat thans grote behoefte aan dergelijke woningen. Gezien de bovengenoemde overwegingen kan worden gesteld dat het plan aansluit bij de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Stedelijk gebied'.

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 in het navolgende beschreven.

Wijziging Omgevingsverordening 2020

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte 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.

Wijzigingsverordening provincie Limburg (29.03.2022)

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

Artikel 2.4.2

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

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

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

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 29 november 2022 de Woonmonitor 2022 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (zie verder in deze paragraaf). In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere



grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Verder in deze paragraaf is de Woonmonitor beschreven. Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de toevoeging van drie betaalbare grondgebonden woningen als gevolg van dit plan draagt daaraan bij.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging van drie betaalbare woningen (de term 'betaalbaar' in het provinciaal beleid betekent: sociale en middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen tot de NHG-grens). Het plan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden op 25 oktober 2023.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Maastricht zorg moeten dragen voor het opnemen van de drie extra woningen in de monitoringssystematiek.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat het nieuwe woongebouw zeker binnen de aangegeven periode van vijf jaar zijn gerealiseerd. Hiertoe zal de gemeente afspraken vastleggen met de initiatiefnemer.

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

Woonmonitor provincie Limburg 2022

Op 29 november 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Woonmonitor 2022 vastgesteld. De Woonmonitor wordt jaarlijks door de provincie Limburg vastgesteld. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2022 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 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het 'Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg' opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met het accent op het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterk toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Volgens figuur 6 uit het woningbehoefteonderzoek is met name behoefte aan betaalbare (midden)huurwoningen tot de aftoppingsgrens, tot de liberalisatiegrens, boven de liberalisatiegrens tot € 1.000 en boven € 1.000. Het voorliggende plan met drie betaalbare huurwoningen en voorziet in een behoefte.

Omgevingsverordening Limburg 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, nadelige effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze verordening wordt pas van kracht na invoering van de Omgevingswet.



Wijzigingsverordening provincie Limburg (16.12.2022)

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

Na-ijlende gevolgen steenkoolwinning (art. 2.16.1)

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

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

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

Klimaatadaptatie (art. 2.19.1)

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

Het plangebied is thans volledig verhard. Er is derhalve geen sprake van toename van verhard oppervlak.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.



Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

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

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan worden drie betaalbare woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor één- en tweepersoons huishoudens. Bovendien is er sprake van herstructurering. In de bestaande situatie bevindt zich binnen het plangebied een oude vervallen en in onbruik geraakte bedrijfsloods. Deze loods en de aanwezige buitenopslag geven de locatie een rommelige uitstraling. Door de realisering van het onderhavige bouwplan is sprake van een duidelijke verbetering de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er is derhalve duidelijk sprake van een maatschappelijke meerwaarde.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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



Onderhavig plan

Ten aanzien van de behoefte aan de drie beoogde woningen in het middeldure huursegment kan het volgende worden aangegeven:

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

- Kwantitatieve woningbouwopgave:

Op basis van de huishoudensprognoses wordt (vanwege het groeiende aantal één- en tweepersoonshuishoudens) vooralsnog uitgegaan van een extra woningbehoefte van bijna 9.000 tot circa 11.000 extra woningen in circa 10 jaar tijd, waarna een daling van de woningbehoefte verwacht wordt. Aanvullend hierop zijn 3.000 extra reguliere woningen nodig voor de (longstay) internationale werknemers. In de afgelopen vijf jaar zijn in Limburg per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) gemiddeld circa 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. Kijkend naar Limburg als geheel is de kwantitatieve woonopgave dus te overzien. Dat neemt niet weg dat de woonopgave op lokaal niveau of in specifieke woonsegmenten aanzienlijk kan zijn.

- Kwalitatieve woningbouwopgave:

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

In het woningbouwprogramma van de gemeente Maastricht (zie ook in paragraaf 2.3) is aangegeven dat aangesloten moet worden op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen, omdat deze groep de komende jaren in omvang toeneemt. Er zijn onder meer huurappartementen nodig in de huurprijsklasse tussen € 740 (goedkope huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Daarnaast zijn er ook woningen nodig voor de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie van deze doelgroep is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen of kleinere grondgebonden woningen.

Resumerend voorziet dit bouwplan in een behoefte aan betaalbare starters- en seniorenwoningen; ook is er behoefte bij de doelgroep expats. Het plan past binnen de kaders van de woningbouwprogrammering.

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. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun



status op de subregionale woningmarktprogrammering. De gemeente Maastricht heeft het plan afgestemd met de regio. De regio heeft op 25 oktober 2023 ingestemd met het plan. 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.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

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

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in de wijk Nazareth, die in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' is gelegen. Een dergelijke wijk wordt gekenschetst als een rustige buurt op fiets- of loopafstand van het centrum, maar buiten de drukte. In de straten naar het centrum is sprake van een menging van functies en veel passanten, maar de zijstraten zijn rustig. De rustige delen van de binnenstad en buurten daaromheen vallen in dit profiel.

Binnen het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' geldt:

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

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

Conclusie:

De voorliggende locatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' en dit profiel leent zich voor herstructurering, selectieve verdichting op vrijkomende locaties en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Het voorliggende plan (het



verbeteren van het woon- en leefklimaat door herstructurering van een 'rotte plek') past binnen de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

Woonvisie Maastricht 2018

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

De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg. Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.

Woonprogrammering 2021-2030

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

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

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

De gemeenteraad van Maastricht heeft, mede ter aanvulling van het bepaalde in de woonprogrammering, op 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de doelgroepen en de huur- en kooprijsgrenzen van de betaalbare woningen vastgelegd. Met de invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan



worden drie woningen gerealiseerd in het middeldure huursegment. De Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 is van toepassing op woningbouwplannen van drie woningen of meer. Het plan hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de verordening, maar dient wel te voldoen aan regionale woningbouwbeleid. De wijze waarop het onderhavige woningbouwplan voldoet aan het regionale woningbouwbeleid is in paragraaf 2.2 van deze toelichting beschreven.

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

In de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' (vastgesteld door de raad d.d. 19.07.2022) is vastgelegd dat als stadsbrede minimumeis geldt dat 60% van elk woningbouwplan een sociale huur- of sociale koopwoning dient te zijn. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt vervolgens ook nog specifieke eisen. De buurt Nazareth is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur boven het stedelijke gemiddelde (65%), maar is niet als kwetsbare buurt aangemerkt. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen. Bij bouwplannen tot en met 10 woningen zijn er gaan aanvullende eisen.

Onderhavig plan

Voor woningbouwplannen tot en met drie woningen is de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw niet van toepassing. Dit initiatief valt niet binnen de betaalbaarheidsregels van de gemeente Maastricht, omdat het minder dan vier nieuwbouwwoningen betreft. Dit betekent dat de gemeentelijke norm van tenminste 60% sociale huur, met een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens, niet van toepassing is. Dit plan valt dus voor 100% binnen de categorie middenhuur. Daardoor hoeft dit plan niet financieel gecompenseerd te worden conform de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel is door de gemeenteraad vastgesteld ter uitvoering van regionaal afgestemd woonbeleid.

Nota Bodembeheer (2012)

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



Onderhavig plan

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

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

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

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

Cultureel erfgoed in Omgevingsvisie 2040 deel 2

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

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

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



- Om het archeologisch bodemarchief te beschermen adviseert, begeleidt en controleert Maastricht als bevoegd gezag bij graafwerkzaamheden.
- Deskundigheid en kennis zijn essentieel bij het waarderen van, inspireren met en adviseren over cultureel erfgoed.

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

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

Onderhavig plangebied

Archeologie

De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Het gehele perceel is gelegen in 'archeologische zone c'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter én groter dan 2.500 m². Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig.

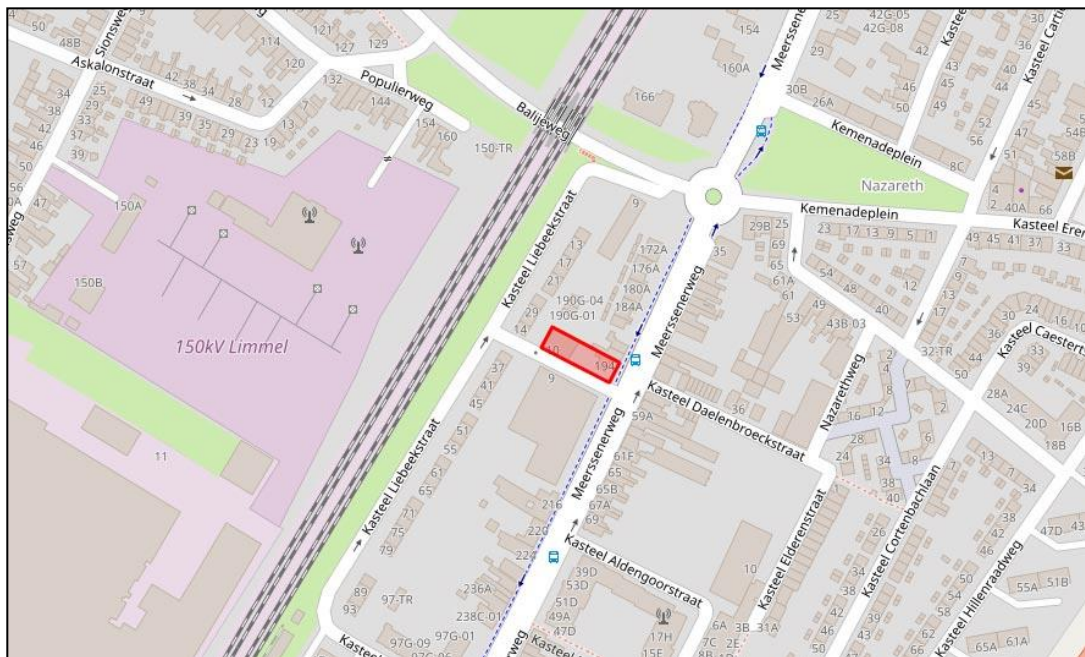


3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied, plaatselijk bekend als Kasteel Holtmeulenstraat 10 en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 4376, is gelegen in de wijk Nazareth, in het noordoosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 685 m². Op het perceel bevindt zich thans een in onbruik geraakte bedrijfsloods en een bestaande woning met bijbehorend terrein (Meerssenerweg 194).

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Binnen het plangebied bevindt zich, ten tijde van het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan, een oude in onbruik geraakte bedrijfsloods met een bebouwde oppervlakte van 288 m². Dit betreft het perceel aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10. Deze gronden vormen het achtererfgebied behorende bij de woning aan de Meerssenerweg 194, die zich in het oostelijke gedeelte van het plangebied bevindt. Deze woning blijft intact en is binnen het plangebied opgenomen om zodoende de aanduiding 'bedrijf' die in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is opgenomen, weg te bestemmen. In 2016 is door de gemeente Maastricht een vergunning verleend voor kamergewijze verhuur voor maximaal zes kamers. Deze kamergewijze verhuur is in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid. De omringende wegen en overige voorzieningen die in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd, zijn middels een gele kleur weergegeven:



De onderstaande afbeelding toont de leegstaande bedrijfsloods, gezien vanaf de Kasteel Holtmeulenstraat:



De leegstaande bedrijfsloods aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10



De onderstaande afbeelding toont de voorgevel van de woning aan de Meerssenerweg 194 (rechterzijde foto) en de Kasteel Holtmeulenstraat, met hieraan gelegen het plangebied (linkerzijde foto):



De woning aan de Meerssenerweg 194, met aan de achterzijde de leegstaande bedrijfsloods

De Kasteel Holtmeulenstraat is ter hoogte van het plangebied afgesloten voor autoverkeer. De onderstaande afbeelding toont de Kasteel Holtmeulenstraat in oostelijke richting. Aan de linkerzijde is een gedeelte van de te slopen bedrijfsloods weergegeven:



De Kasteel Holtmeulenstraat in oostelijke richting

De onderstaande afbeelding toont de Kasteel Holtmeulenstraat in westelijke richting. Ook op deze afbeelding (rechterzijde) is de te slopen bedrijfsloods zichtbaar:



Aan de westzijde van de Kasteel Holtmeulenstraat ligt de Kasteel Liebeekstraat. Verder ten westen ligt de spoorlijn Maastricht-Eindhoven, die de begrenzing vormt tussen de wijk Nazareth en de ten westen van de spoorlijn gelegen wijk Limmel.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Kasteel Liebeekstraat in noordelijke en in zuidelijke richting:



De Kasteel Liebeekstraat in noordelijke richting



De Kasteel Liebeekstraat in zuidelijke richting

Aan de westzijde van de Kasteel Holtmeulenstraat ligt de Meerssenerweg, die een belangrijke verbindingsweg vormt tussen het noordoostelijke gedeelte van Maastricht en het zuidoostelijke gedeelte van Maastricht.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Meerssenerweg in noordelijke en in zuidelijke richting, ter hoogte van het plangebied:



De Meerssenerweg in noordelijke richting





De Meerssenerweg in zuidelijke richting

3.2 Stedenbouwkundig beeld Kasteel Holtmeulenstraat

De Kasteel Holtmeulenstraat vormt een korte verbingsstraat tussen de oostelijk gelegen Meerssenerweg en de westelijk gelegen Kasteel Liebeekstraat. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Kasteel Holtmeulenstraat. De noordelijke straatwand van de Kasteel Holtmeulenstraat wordt aan het oostelijke uiteinde van de Kasteel Holtmeulenstraat gevormd door de woning aan de Meerssenerweg 194 en het hierbij behorende achtererfgebied. De woning verkeert thans in een gebrekkige staat, hetgeen een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de Kasteel Holtmeulenstraat en de directe omgeving. Ook de buitenopslag die thans plaats vindt ter plaatse van het achtererfgebied behorende bij deze woning draagt bij aan het verrommelde straatbeeld ter plaatse.

Het onderhavige plangebied is thans nagenoeg volledig bebouwd. Hier bevindt zich een eveneens in gebrekkige staat verkerende en thans leegstaande bedrijfsloods. Deze bedrijfsloods bestaat uit één bouwlaag met een bouwhoogte van circa 5 meter en is afgewerkt met een plat dak. De aanwezige bedrijfsloods wordt gesloopt en de omliggende gronden worden opgeschoond teneinde het onderhavige woningbouwinitiatief voor drie nieuwe woningen mogelijk te maken. Verder ten westen (direct ten westen van het onderhavige plangebied) bevindt zich de woning aan de Kasteel Holtmeulenstraat 14 en het bij deze woning behorende achtererfgebied. Deze hoekwoning bestaat uit twee bouwlagen met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van circa 6 respectievelijk circa 9 meter.

De zuidelijke straatwand van de Kasteel Holtmeulenstraat wordt grotendeels gevormd door de zijgevel van het bedrijfspand van Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Het gedeelte van dit pand dat zich aan de oostelijke helft van de Kasteel Holtmeulenstraat bevindt, bestaat uit één bouwlaag met een bouwhoogte van circa 3 meter. Het gedeelte van dit pand dat ter hoogte van het onderhavige plangebied is gelegen, bestaat uit twee bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 6 meter. Verder ten westen wordt de zuidelijke straatwand van de Kasteel Holtmeulenstraat gevormd door de hoekwoning aan de Kasteel Holtmeulenstraat 15 en de bijbehorende achtertuin.



4 Planbeschrijving

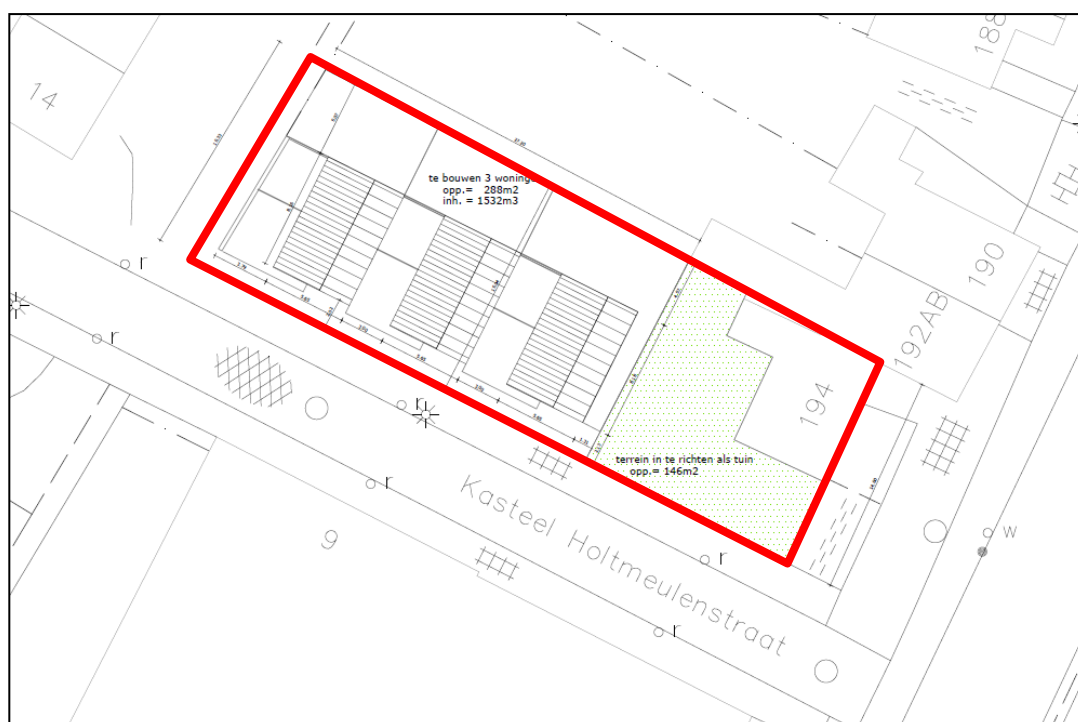
4.1 Algemeen

Door architectenbureau Harry Gulpers is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van drie kleine stadswoningen binnen het onderhavige plangebied. De woningen zullen worden verhuurd aan één- of tweepersoons huishoudens.

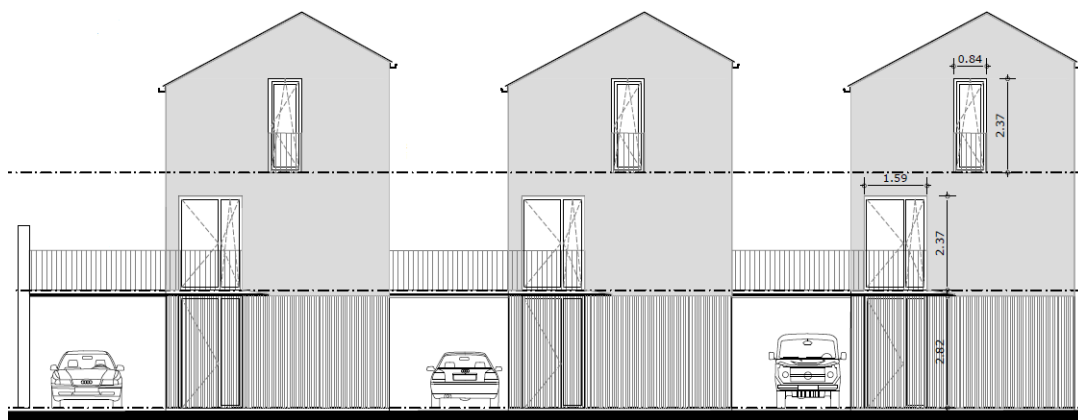
4.2 Het bouwplan

De drie woningen bestaan uit drie bouwlagen met een kap en worden aaneengeschakeld gebouwd. De woningen beschikken over een woonoppervlakte van circa 88 m². De woningen beschikken over een achtertuin met een oppervlakte van circa 45 m² en een voortuin met een oppervlakte van circa 15 m².

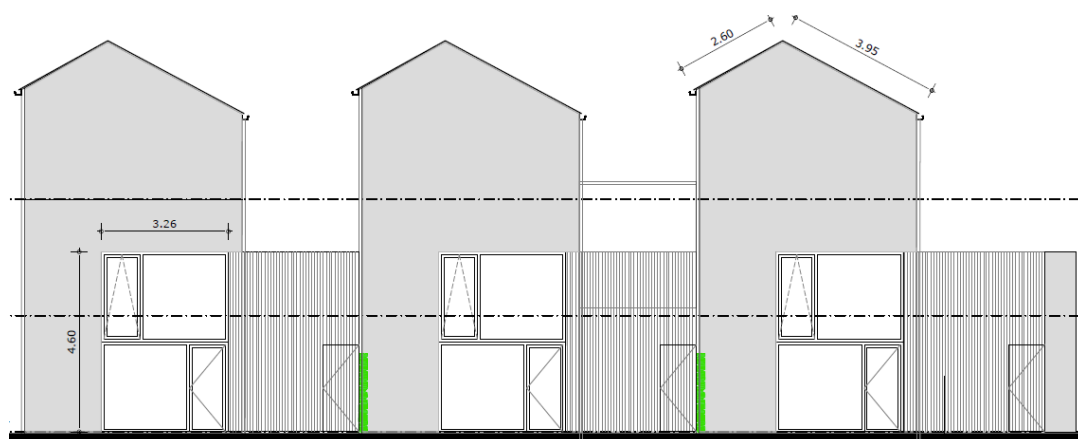
Op de onderstaande situatietekening is de situering van de woningen binnen het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied is middels een rode kleur aangegeven:



De woningen hebben een goot- en bouwhoogte van 8,69 respectievelijk 10 meter. De woningen worden ieder voorzien van een berging, een carport en een dakterras boven de carport. De onderstaande afbeelding toont de voorgevels van de beoogde woningen:



De onderstaande afbeelding toont de achtergevels van de woningen:



4.3 Stedenbouwkundige kenmerken

De Kasteel Holtmeulenstraat heeft thans een rommelig karakter, dat grotendeels gevormd wordt door de leegstaande bedrijfsbebouwing ter plaatse van het onderhavige plangebied. Het slopen van deze bedrijfsloods en het realiseren van drie nieuwe woningen betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De bouwmasa van de nieuw te realiseren woningen bevindt zich grotendeels op de gronden aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10, waar zich thans de leegstaande bedrijfsloods bevindt. Een klein gedeelte van het plangebied is gesitueerd op de tuingronden die thans tot het naastgelegen woonperceel Meerssenerweg 194 behoren. Deze tuin bestaat in de bestaande situatie uit opslag van (bouw)materialen en een grote opslagcontainer en wordt omringd door een hoog hekwerk.

De gemeente Maastricht heeft principemedewerking toegezegd aan het bouwplan, onder de voorwaarde dat de Kasteel Holtmeulenstraat een opwaardering krijgt, het genoemde hekwerk rond de tuin van het perceel Meerssenerweg 194 wordt vervangen door een groene haag en dat het perceel wordt opgeschoond. De buitenopslag van (bouw)materialen dient te worden beëindigd.

De bouwmasa van het onderhavige bouwplan wijkt voor wat betreft de woningtypologie af van de omringende straten. Dit vormt echter geen belemmering, omdat het stedenbouwkundig beeld van de Kasteel Holtmeulenstraat ook in de bestaande situatie afwijkt van de omringende straten, vanwege de tegenover het plangebied gesitueerde bedrijfsbebouwing waarin ateliers van Stichting Ateliers Maastricht (SAM) zijn gehuisvest.

De achtertuinen behorende bij de nieuwe woningen grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Kasteel Liebeekstraat en de Meerssenerweg. Om de privacy ter plaatse van deze aangrenzende woonpercelen te waarborgen, zijn de nieuwe woningen op de derde bouwlaag niet voorzien van raampartijen.

4.4 Parkeren

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

In de Nota Parkeernormen wordt de volgende gebiedsindeling gehanteerd:

- Zone 1 (Dynamisch gebied);
- Zone 2 (Stedelijk gebied);
- Zone 3 (Parkwijken);
- Zone 4 (Overig grondgebied).



Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen in de Zone 2 (Stedelijk gebied). Er worden drie kleine, betaalbare woningen gerealiseerd met een woonoppervlakte van circa 88 m². Voor woningen met een woonoppervlakte tussen 60 m² en 110 m² geldt in Zone 2 een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. In deze parkeernorm zit een bezoekersaandeel van 0,2 parkeerplaats voor bezoekers verwerkt. Het bouwplan voorziet in een parkeerplaats op eigen terrein per woning. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht.

4.5 Duurzaamheid

Ter plaatse van het onderhavige plangebied zal een duurzaam bouwplan ontwikkeld worden. De drie woningen worden ieder individueel voorzien van in het dak geïntegreerde zonnepanelen voor de energieopwekking. Deze energie wordt gebruikt voor de algehele energievoorziening in de woningen, zoals verlichting, koken, verwarming, etc. Er is hiermee sprake van gasloze woningen. Bovendien worden de woning gerealiseerd door middel van houtskeletbouw. Deze bouwmethode betreft een zeer duurzame bouwmethode.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

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.

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,

bestemmingsplan Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat
Gemeente Maastricht



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 geïnfilteerd 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.

Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

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

Keur

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

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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

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

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



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

Waterneutraal bouwen

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

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

Hemel- en grondwaterwaterverordening 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.

In artikel 2, lid 1 van de Hemel- en grondwaterverordening Maastricht 2022 is het volgende bepaald:

“Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt in het hemelwaterbergingsgebied (vooralsnog het gehele grondgebied van de gemeente Maastricht) geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden, met uitzondering van nieuwe gebouwen waarbij sprake is van een (toename van) een



bebouwd oppervlak van minder dan 100 m².

Plangebied

Het onderhavige plangebied is in de bestaande situatie reeds volledig verhard. Er is dan ook geen sprake van een (toename van) een bebouwd oppervlak van 100 m² of meer. Er is voor het onderhavige bouwplan dan ook geen opgave voor de opvang van hemelwater op eigen terrein. Dit betekent dat op eigen terrein geen bering voor de opvang van hemelwater hoeft te worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is de aansluiting op de gemeentelijke riolering voor de afvoer van het hemelwater. Niettemin dient op eigen terrein ten behoeve van de drie beoogde nieuwbouwwoningen wel een gescheiden stelsel te worden gerealiseerd. Dit is onderdeel van de fase waarin de vergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. Hiermee wordt het mogelijk om in de toekomst aan te kunnen sluiten op een gescheiden rioolstelsel in het openbaar gebied. Overigens bestaan voor een gescheiden rioolstelsel nu geen concrete plannen. De voorwaarden uit de Aansluitverordening zijn van kracht.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het plan zijn door bureau Ecolyrium een quickscan natuurwaarden en een AERIUS-calculatie uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze onderzoeken naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Quickscan ecologische waarden

Rapportage Quickscan ecologische waarden + AERIUS-berekening Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht, Ecolyrium, rapportnummer 23-1474, d.d. 07.09.2023

Conclusies

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

- er zijn bij de loods (en de woning) geen mogelijkheden voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten om er te huisvesten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde;
- in de loods (en de woning) zijn geen geschikte invliegopeningen aanwezig voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats te dienen. Er is eveneens geen geschikt foerageergebied of migreergebied (laanelementen) aanwezig op de locatie en in de directe nabijheid. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee eveneens niet aan de orde;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- de beoogde sloop en nieuwbouw kan dan ook zonder negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten uitgevoerd worden.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan. Het onderzoeksrapport van Ecolyrium is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Berekening stikstofdepositie (AERIUS-calcuatie)

Rapportage Quicksan ecologische waarden + AERIUS-berekening Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht, Ecolyrium, rapportnummer 23-1474, d.d. 07.09.2023

Conclusies

Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de 0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura2000-gebieden niet overschrijdt. Deze resultaten gelden echter enkel als bouwmaterieel gebruikt wordt met bouwjaar 2011 of jonger en per werktuig de in het rapport vermelde hoeveelheid bedrijfsuren wordt gehanteerd. Aan beide voorwaarden dient de aannemer voor de bouw van de woningen zich te houden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder aanvullend onderzoek en/of een ontheffing 'Wet natuurbescherming' benodigd is, indien tijdens de bouwfase de uitgangspunten van het rapport worden aangehouden.

De rapportage van de AERIUS-berekening is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Geluid

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is door bureau Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek 3 stadswoningen aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10 in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20190303, d.d. 20.01.2020

Samenvatting en conclusie

Plan

Het plan strekt tot de realisering van drie stadswoningen aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10 in Maastricht. Vanwege de Wet geluidhinder en de ruimtelijke motivering van het plan is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Toetsing geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt (licht) overschreden bij de woningen 2 en 3, met 1, respectievelijk 3 dB door de geluidbelasting vanwege de Meerssenerweg. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai wordt bij de woningen 1, 2 en 3 overschreden met 8, respectievelijk 7 en 5 dB door de geluidbelasting vanwege de spoorlijn. De maximale ontheffingswaarde van 63 en 68 dB voor weg-, respectievelijk railverkeerslawaai worden echter niet overschreden. Aldus dient voor de woningen 2 en 3 een hogere waarde



wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld en voor alle drie de woningen een hogere waarde railverkeerslawaaï.

Cumulatie-effect

De cumulatie van geluid speelt een belangrijke rol in de afweging in de hogere waarde-procedure. Voor de woningen 2 en 3 geldt dat de geluidbelastingen op de voorgevel vanwege weg- en railverkeerslawaaï, als gecorrigeerd wordt op basis van de dosis-effect-relatie, weinig verschillen. Hierom is het cumulatie-effect aanzienlijk, 2 à 3 dB. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van het onderzoeksrapport. Opgemerkt wordt dat de woningen over een geluidluwe achtergevel beschikken. Bij woning 1 is er geen sprake van een cumulatie-effect.

Eisen aan geluidwering gevels

Ingevolge artikel 3.3 van het Bouwbesluit geldt een eis aan de geluidwering van de gevels. Voor de hoogst geluidbelaste gevel dient de geluidwering minimaal 30 dB te bedragen voor het verblijfsgebied, zie paragraaf 4.3 van het onderzoeksrapport.

Criterium "goede ruimtelijke ordening", goed woon- en leefklimaat

De hoogste berekende waarde vanwege de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen bedraagt 37,4 dB, exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit is zodanig laag, dat deze geluidbron verder geen beschouwing behoeft.

Bedrijven en milieuzonering

De situering van de drie woningen ten opzichte van de aan de overzijde van de straat gelegen gronden die aangewezen zijn met een kantoorbestemming, is beoordeeld aan de richtafstand geluid van Bedrijven en milieuzonering. Hieruit blijkt dat aan de eerder genoemde richtafstand wordt voldaan, zie hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport.

Eindconclusie: realisering van het plan

Het plan wordt ruimtelijk inpasbaar geacht. Gelijktijdig met het bestemmingsplan dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd, waarvoor de gemeente Maastricht het bevoegd gezag is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient met een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste geluidwering, zoals in het voorgaande genoemd, wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan. Het onderzoeksrapport van Spider Monkey Consultancy is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is door bureau Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190213.R01.V1.0, d.d. 26.03.2020



Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- visueel zijn diverse bodemvreemde bijmengingen en fundatielagen waargenomen in de vorm van beton, baksteen en/of kolen;
- in de zwakke kool- en baksteenhoudende lemige bovengrond (0,25-0,70 m-mv) ter plaatse van boring 005 is een matig verhoogd gehalte aan lood en zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, zink en PAK aangetoond;
- de aangetroffen fundatielagen bestaande uit beton en/of baksteen betreffen geen bodem in de zin van de Wet bodembescherming. Echter voldoen deze lagen aan zowel de emissie- als de samenstellingswaarden voor niet vormgegeven bouwstoffen;
- in de matig koolhoudende zandige ondergrond (0,50-0,70 m-mv) ter plaatse van boring 001 zijn sterk verhoogde gehalten aan barium, koper, nikkel en zink, matig verhoogde gehalten aan lood en PAK en maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, kwik, molybdeen en minerale olie aangetoond;
- in de lemige ondergrond (0,70-2,00 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en zink aangetoond;
- deze licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie in zowel de boven- en ondergrond zijn te relateren aan de diffuus verontreinigde ophooglaag die is toegepast in en rondom de onderzoekslocatie;
- in het grondwater in peilbuis 005 zijn geen verhoogde parameters ten opzichte van de 'streefwaarden' aangetoond;
- de resultaten zijn indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit. De kwaliteit varieert van indicatief 'industrie' tot 'niet toepasbaar';
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese 'verdacht' voor de bovengrond dient te worden aanvaard;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de aanwezige fundatie geen asbest aanwezig is boven de helft van de samenstellingswaarden. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Aanbevelingen

In de zandige laag (0,50-0,70 m-mv) ter plaatse van boring 001 zijn sterk verhoogde gehalten aan barium, koper, nikkel en zink aangetoond. Momenteel kan er geen uitspraak worden gedaan of er mogelijk sprake is van een ernstige vorm van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om nader bodemonderzoek te verrichten naar de aard en omvang van de sterk verhoogde gehalten aan barium, koper, nikkel en zink in de bodem.

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is door Geonius Milieu B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit het nader bodemonderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Nader bodemonderzoek Kasteel Holtmeulenstraat 10, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MB190213.R01.V1.0, d.d. 10.12.2020

Conclusies

Na uitvoering van het nader bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de laag 0,5-1,0 m-mv ter plaatse van alle boringen zijn sterk verhoogde gehalten aangetoond aan barium, koper, nikkel en/of zink;



- in de monsters van de diepe ondergrond (1,0-1,5 m-mv) zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan zink en/of nikkel aangetoond;
- gesteld kan worden dat de laag 0,5-1,0 m-mv onder de gehele loods sterk verhoogde gehalten bevat. De oppervlakte waarin de sterk verhoogde gehalten zich bevinden bedraagt maximaal circa 300 m². met een gemiddelde dikte van 0,5 meter bedraagt de hoeveelheid sterk verontreinigde grond circa 150 m³.

Aangezien de aanwezige betonvloer gehandhaafd blijft, is het niet noodzakelijk dat de sterke verontreinigingen gesaneerd worden. De verontreinigingen zijn op deze manier afgedekt, waardoor geen uitdamping kan plaatsvinden.

De rapportage van het nader bodemonderzoek is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Aanvullend bodemonderzoek 2023

In 2023 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het onderhavige plangebied. Aanleiding voor het uitvoeren van dit aanvullend verkennend bodemonderzoek vormt de mogelijk aanwezigheid van twee ondergrondse tanks ter plaatse van de (opslag)loods. De ondergrondse tanks zijn naar voren gekomen tijdens aanvullend archiefonderzoek door de gemeente. Het aanvullend verkennend bodemonderzoek is een aanvulling op de twee in het voorgaande genoemde bodemonderzoeken. Doelstelling van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en om na te gaan of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wwb).

Aanvullend bodemonderzoek Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MC190213.B01, d.d. 23.02.2023

Conclusies

Uit het uitgevoerde onderzoeken worden de volgende conclusies getrokken:

- de bovengrond (0,05-0,55 m-mv) ter plaatse van boringen 003 t/m 006 is licht verontreinigd met zink en PAK. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetoond;
- de onderzijden van de tanks (2,1-2,3 m-mv; boringen 003 en 004) en de bovengrond (0,05-0,55 m-mv) ter plaatse van de vul- en/of ontluuchtingspunten (boringen 001, 002 en 006) zijn niet verontreinigd met minerale olie en aromaten;
- het grondwater in peilbuis 005 is licht verontreinigd met xylenen;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de bodem indicatief aan de 'Achtergrondwaarde';

Uit de resultaten blijkt dat alleen licht verontreinigingen zijn aangetoond met zink en PAK in de bovengrond en met xylenen in het grondwater. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De rapportage van het aanvullend verkennend bodemonderzoek uit 2023 is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een aanvullende procedure in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) of Omgevingswet (bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie) van toepassing zijn. Een aanvraag die nog wordt ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt op grond van het overgangsrecht nog afgehandeld via een Wbb-procedure.



5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe



situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

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 spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen; 3
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau GBB Maastricht een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.

Quickscan externe veiligheid

Quickscan externe veiligheid Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht, Kragten, rapportnummer 20200127-GBB006-RAP-EV1.0, d.d. 27.01.2020

Conclusies

Transport over het water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een waterweg. Wel ligt het plangebied conform de Beleidsvisie binnen zone 3 van de Maascorridor. De risico's als gevolg van de transporten van gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2, waardoor de risico's als gevolg van de transporten over de weg (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3a).

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen spoorwegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien het plangebied zich op een afstand van circa 60 meter van de spoorlijn Lutterade-Maastricht bevindt, dient de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden middels een RBM II-berkening. Tevens ligt het plangebied binnen zone 2 van de spoorlijn. De risico's als gevolg van de transporten over het spoor moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 1).



Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich binnen de 100%-letaliteitsgrens van een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, waardoor de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt moet worden middels een CAROLA-berekening. Tevens ligt het plan binnen zone 2 van deze aardgastransportleiding. Dit aspect dient meegenomen te worden in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 1).

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van een inrichting in de omgeving vormen geen aandachtspunt voor de planvorming, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

De rapportage van de quickscan externe veiligheid is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Externe veiligheid spoor

Uit het bovenstaande komt naar voren dat het plangebied is gelegen binnen 60 meter van de spoorlijn Lutterade-Maastricht, waardoor de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk dient te worden gemaakt. Hiertoe is door bureau Kragten de rapportage 'Externe veiligheid spoor' opgesteld. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies uit deze rapportage beschreven.

Externe veiligheid spoor Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht, Kragten, rapportnummer 20200127-GBB006-0001-RAP-RBM1.0 (Definitief), d.d. 27.01.2020

Conclusie

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Lutterade-Maastricht (route 100) ten behoeve van woningbouw aan de Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht.

Gebleken is dat geen plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig is. Geconcludeerd wordt deze veiligheidsafstanden geen belemmering opleveren voor de planontwikkeling.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. Aangetoond is dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ruimschoots wordt onderschreden: het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het spoor. Aangetoond is dat deze wijziging geen rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt en dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat lager ligt dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Op basis van het gemeentelijk beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied binnen zone 2 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 1.

De rapportage 'Externe veiligheid spoor' van bureau Kragten is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Externe veiligheid buisleidingen

Uit het bovenstaande is gebleken dat het plangebied is gelegen binnen de 100%-letaliteitsgrens van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Tevens ligt het plangebied binnen zone 2 van een aardgastransportleiding. Hierdoor dient het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden middels een CAROLA-berekening. Hiertoe is door bureau Kragten de rapportage 'Externe veiligheid buisleidingen' opgesteld. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies uit deze rapportage beschreven.



Externe veiligheid buisleidingen Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Kragten, rapportnummer 20200219-GBB006-RAP-CAR1.0 (Definitief), d.d. 19.02.2020

Conclusies

Onderzocht is of de buisleiding een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekening heeft overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} -risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen de 100%-letaliteitsafstand en 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding Z-500-01, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van andere buisleidingen.

Voor de buisleiding geldt dat 0,1 maal de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als na de planrealisatie niet wordt overschreden. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als na de planrealisatie blijkt dat de planrealisatie niet leidt tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico van deze buisleiding.

Op basis van het gemeentelijk beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied binnen zone 2 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 1.

De rapportage 'Externe veiligheid buisleidingen' van bureau Kragten is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Verantwoording groepsrisico

Door bureau Kragten is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Voor deze uitwerking wordt verwezen naar het rapport 'Verantwoording groepsrisico plan Kasteel Holtmeulenstraat 10 Maastricht, Kragten, rapportnummer GBB006NOT-VGR1.0, d.d. 19.02.2020', dat als separate bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen.

Eindafweging externe veiligheid

Op 2 november 2023 is door de gemeente Maastricht een eindafweging externe veiligheid opgesteld. In deze eindafweging is de volgende conclusie opgenomen:

Conclusie

Het bevoegd gezag acht, mede gezien de kleinschaligheid van het plan, het feit dat de nieuwe woningen achter bestaande woningen wordt gerealiseerd, het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico. Deze verantwoordingsplicht is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving is erop gericht dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er dus altijd een te accepteren restrisico bestaan.

In de eindafweging die door de gemeente Maastricht is opgesteld (d.d. 2 november 2023) is een aantal maatregelen voorgesteld om de risico's op het gebied van externe veiligheid zoveel mogelijk te beperken. Deze eindafweging is als separate bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Het advies van de Veiligheidsregio (d.d. 9 oktober 2023) waarop de eindafweging is gebaseerd, is als separate bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het kader van externe veiligheid. Deze voorwaardelijke verplichtingen zien op het centraal kunnen uitschakelen van eventuele mechanische ventilatie en het goed kunnen afsluiten van ramen en deuren. Dit alles met het oog op het eventueel vrijkomen van toxische dampen.



5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- 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 er toe 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);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

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

Onderhavig plan voorziet in de realisering van drie woningen. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



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

5.7 Archeologie

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

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

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van slechts 418 m². Bovendien worden de nieuwe woningen vrijwel volledig binnen de contour van de slopen bedrijfsloods gebouwd. Deze gronden zijn reeds verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van trillingsgevoelige objecten. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de beoogde woningen pas mogen worden gebouwd wanneer uit een onderzoek naar trillingshinder is gebleken dat trillingshinder geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van lichthindergevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

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



5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van drie woningen op het perceel plaatselijk bekend Kasteel Holtmeulenstraat 10 te Maastricht en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 4376 (gedeeltelijk).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.



6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisering van drie nieuwe grondgebonden woning mogelijk gemaakt. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de woonfunctie, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en additionele voorzieningen. Ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerverhuur 6' (sw-kv6) is kamerverhuur ten behoeve van maximaal zes kamers toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het pand aan de Meerssenerweg 194, waar sprake is van legale/vergunde kamerverhuur bestaande uit maximaal zes kamers.

Voor de realisering van de woningen is een bouwvlak opgenomen. De woningen dienen binnen dit bouwvlak gebouwd te worden. De te realiseren woningen mogen uit maximaal drie bouwlagen bestaan van maximaal 3,5 meter per bouwlaag. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 80 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dakterras' (sw-dt) is één dakterras per woning toegestaan. De hoogte van een balustrade van een dakterras mag maximaal 1,50 meter



bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – privacyscherm' [sba-ps] dient een privacyscherm met een minimale hoogte van 1,80 meter en een maximale hoogte van 2,00 meter te worden gebouwd. Hiermee is de privacy van omwonenden aan de noordzijde van de woning gewaarborgd. Overige bouwwerken zijn ter plaatse van de dakterrassen niet toegestaan. De verplichting tot het realiseren en in stand houden van de privacyschermen is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemming 'Wonen'. De dakterrassen mogen uitsluitend worden gebruikt mits de privacyschermen worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

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

Archeologische zone c

Het plangebied is gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Omgevingsdialoog

De omwonenden van het onderhavige plangebied zijn middels een brief geïnformeerd over het voornemen tot het bouwen van drie nieuwbouwwoningen binnen het onderhavige plangebied. Deze brief is door de initiatiefnemer persoonlijk bezorgd op de onderstaande adressen:

- Kasteel Holtmeulenstraat 9, 14 en 15 (inclusief de aanwezige bedrijfspanden);
- Meerssenerweg 190,192 en 194;
- Kasteel Liebeekstraat 23, 27, 29 en 31 (alsmede de overige woningen aan deze straat die niet direct aan het plangebied grenzen);
- Kasteel Liebeekstraat 37 en 39 (dit betreffende woningen aan de overzijde van de straat, die zicht hebben op het plangebied).

De bewoners van bovengenoemde adressen zijn verzocht binnen een termijn van 7 dagen eventuele reacties kenbaar te maken. Er zijn geen reacties bij initiatiefnemer binnen gekomen.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Er heeft geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen ingediend, door het Waterschap Limburg en door ProRail. Beide zienswijzen zijn opgenomen in het raadsvoorstel, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Zienswijze Waterschap Limburg

De zienswijze van het Waterschap Limburg heeft geresulteerd in het vastleggen van drie waterbergingen (één waterberging per bouwperceel) in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit komt tot uitdrukking middels drie aanduidingsvlakken op de verbeelding en een hieraan gekoppelde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze ProRail

De zienswijze van ProRail heeft geleid tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels dat in het kader van de vergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit bouwen een trillingsonderzoek moet worden uitgevoerd door een deskundige en dat daarvan een rapport moet worden ingediend. Dit betekent dat pas mag worden gebouwd wanneer uit een onderzoek naar trillingshinder is gebleken dat trillingshinder geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. ProRail heeft ingestemd met deze aanpak.



Bijlage 1 Raadsvoorstel

