

# RAPPORT

## **Bestemmingsplan Zorgcomplex Heer-Scharn**

Toelichting

Klant: Gemeente Maastricht

Referentie: BH5546107100MIRP002F03

Status: Definitief/03

Datum: 5 december 2023

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Amerikalaan 110  
6199 AE Maastricht Airport  
Mobility & Infrastructure  
Trade register number: 56515154

+31 88 348 78 48 **T**  
info@rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Bestemmingsplan Zorgcomplex  
Heer-Scharn  
Sub titel: Toelichting  
Referentie: BH5546107100MIRP002F03  
Status: 03/Definitief  
Datum: 5 december 2023  
Projectnaam: Zorgcomplex Heer-Scharn  
Projectnummer: BH5546-107-100

Opgesteld door: MS

Gecontroleerd door: KK

Datum: 05-12-2023

Goedgekeurd door: KK

Datum: 05-12-2023

Classificatie

Projectgerelateerd

*Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.*

*Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.*

## Inhoud

|          |                                              |           |
|----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                             | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                           | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing van het plangebied     | 2         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                     | 3         |
| 1.4      | Bij het plan behorende stukken               | 4         |
| 1.5      | Leeswijzer                                   | 4         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                      | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                           | 5         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                         | 5         |
| 2.2.1    | Wonen                                        | 6         |
| 2.2.2    | Verkeer en parkeren                          | 7         |
| 2.3      | Vertaling naar het bestemmingsplan           | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                          | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                  | 9         |
| 3.1.1    | Nationale omgevingsvisie                     | 9         |
| 3.1.2    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte      | 10        |
| 3.1.3    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 11        |
| 3.1.4    | Ladder duurzame verstedelijking              | 11        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                           | 14        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Limburg (POVI)                | 14        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Limburg                 | 15        |
| 3.3      | Regionaal beleid                             | 17        |
| 3.3.1    | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg            | 17        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                          | 19        |
| 3.4.1    | Omgevingsvisie Maastricht                    | 19        |
| 3.4.2    | Structuurvisie Maastricht 2030               | 20        |
| 3.4.3    | Stadsvisie 2030                              | 21        |
| 3.4.4    | Woonbeleid                                   | 21        |
| <b>4</b> | <b>Milieu en omgevingsaspecten</b>           | <b>26</b> |
| 4.1      | Bodemkwaliteit                               | 26        |
| 4.2      | Archeologie en cultuurhistorie               | 27        |
| 4.2.1    | Archeologie                                  | 27        |
| 4.2.2    | Cultuurhistorie                              | 28        |
| 4.3      | Ecologie                                     | 29        |
| 4.4      | Bedrijven en milieuzonering                  | 36        |
| 4.5      | Lichthinder                                  | 37        |

|          |                                |           |
|----------|--------------------------------|-----------|
| 4.6      | Geluid                         | 38        |
| 4.6.1    | Wegverkeerslawai               | 38        |
| 4.6.2    | Lawaai t.g.v. veldsportcomplex | 39        |
| 4.7      | Externe veiligheid             | 40        |
| 4.8      | Verkeer                        | 42        |
| 4.9      | Luchtkwaliteit                 | 44        |
| 4.10     | Waterparagraaf                 | 45        |
| 4.11     | M.e.r.-beoordeling             | 46        |
| <b>5</b> | <b>Planopzet</b>               | <b>48</b> |
| 5.1      | Inleiding                      | 48        |
| 5.2      | Opbouw van de regels           | 48        |
| 5.3      | Inleidende regels              | 48        |
| 5.3.1    | Begripsbepalingen              | 48        |
| 5.3.2    | Wijze van meten                | 48        |
| 5.4      | Bestemmingsregels              | 48        |
| 5.5      | Algemene regels                | 50        |
| 5.6      | Overgangs- en slotregels       | 51        |
| 5.6.1    | Overgangsregels                | 51        |
| 5.6.2    | Slotregel                      | 51        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>         | <b>52</b> |
| 6.1      | Financiële haalbaarheid        | 52        |
| 6.2      | Maatschappelijke haalbaarheid  | 52        |
| 6.2.1    | Participatie                   | 52        |
| 6.2.2    | Zienswijzen                    | 52        |
| 6.2.3    | Beroep                         | 52        |

## Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoeken Laan in den Drink
- Bijlage 2: Quickscan Ecologie
- Bijlage 3: AERIUS-berekening
- Bijlage 4: Memo maatregelen dassenburcht
- Bijlage 5: Lichthinderonderzoek
- Bijlage 6: Geluidsonderzoek - wegverkeerslawai
- Bijlage 7: Geluidsonderzoek – veldsportcomplex

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

In Maastricht is een groeiend tekort aan woon-zorglocaties voor mensen met dementie. Dit wordt gebaseerd op het feit dat deze doelgroep binnen Maastricht nauwelijks betaalbaar aanbod kan vinden en te vaak moet uitwijken naar andere buurgemeenten. Landelijk onderzoek toont aan dat de doelgroep groeiende is. Dit is ook verwoord in de Omgevingsvisie 2040 van gemeente Maastricht, waarin staat beschreven dat er vanaf 2020 een toename in de behoefte naar intramurale plaatsen wordt verwacht. De toename in de behoefte wordt ook aangetoond in het onderzoek dat is uitgevoerd door ABF Research in opdracht van Alzheimer Nederland.

Tabel 1-1 Mensen met dementie per gemeente (bron: factsheet ABF Research in opdracht van Alzheimer Nederland (2019))

| Gemeente   | 2020  | 2025  | 2030  | 2040  | 2050  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Maastricht | 2.300 | 2.500 | 2.900 | 3.500 | 3.700 |

Per 1 januari 2019 zijn er circa 610 plaatsen voor dementiezorg beschikbaar binnen de gemeente Maastricht. Tot en met augustus 2019 zijn er 760 indicaties voor zorg met indicatie dementie (5VV en 7VV) afgegeven. Op dit moment zijn er al wachtlijsten voor dementiezorg en de verwachting is dat deze oplopen. In 2030 zullen naar verwachting 2.800 mensen in de gemeente Maastricht te maken krijgen met dementie, een groei van 27% ten opzichte van 2018 en in 2040 3.500 mensen die te maken krijgen met dementie, een groei van 59% ten opzichte van 2018.

Het is dan ook belangrijk dat hier (tijdig) op ingespeeld wordt zodat aan de opgave wordt voldaan. In de Omgevingsvisie 2040 worden vijf grote algemene opgaven genoemd die op alle beleidsvelden doorwerken en een richtinggevende rol spelen in het behoud en de doorontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Eén van deze opgaven is: “Werken aan een inclusieve samenleving, met respect voor diversiteit en bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen en kwetsbare buurten”. Het aanpakken van deze opgave is van belang om Maastricht aantrekkelijker en toekomstbestendig te maken. De vraag naar geschikte locaties door externe (zorg)partijen en ontwikkelaars betreft met name de zorg voor mensen met dementie. Daarbij is de specifieke locatie van de voorziening onafhankelijk van de behoefte in de directe omgeving van de locatie aan dergelijke voorzieningen. De ervaring leert dat mensen nu naar buurgemeenten verhuizen als daar wel aanbod van degelijke voorzieningen is, terwijl het echter vanuit de persoonlijke leefomgeving gewenst is als mensen met dementie in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen.

Voorzieningen (zoals winkels e.d.) in de directe omgeving van de zorgvoorziening zijn voor mensen met dementie niet noodzakelijk, aangezien de bewoners hier veelal 24 uur per dag worden verzorgd. Voorzieningen op loopafstand zijn wel van belang voor andere doelgroepen zonder 24 uren zorgvraag. Een groene ontmoetingsruimte rondom het complex is een pré. Dit biedt ruimte voor rust en ontspanning maar ook voor ontmoeting. Het ontwikkelen van een woon-zorgcomplex in een groene omgeving past daarnaast goed binnen twee van de drie centrale thema's van de Omgevingsvisie, te weten “gezond en leefbaar” en “beleving en ontmoeting”.

Daarnaast is het van belang dat de nieuwbouw van dit type zorgwooneenheden toegankelijk is voor iedereen uit oogpunt van betaalbaarheid. Voor voorgenomen ontwikkeling betekent dit dat de zorgwooneenheden in de prijsklasse van sociale huur zullen worden gebouwd.

In 2020 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer. De herontwikkeling van deze plek gaat over de realisatie van maximaal 24 betaalbare zorgwooneenheden voor mensen met dementie waar 24-uurzorg wordt verleend. De locatie is in eigendom van de gemeente en ligt al enkele jaren braak. Gezien de centrale ligging in Heer is deze locatie geschikt om een kleinschalig zorgcomplex te realiseren in combinatie met een openbaar park.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

## **1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied**

In het oosten van Maastricht, in de wijk Scharn tegen de rand van de wijk Heer, bevindt zich het plangebied van het uiteindelijk te realiseren zorgcomplex.

De locatie wordt ingesloten door de Vijverdalseweg aan de oostzijde, de Laan in den Drink aan de westzijde en de Keerderstraat (fietsroute), de Adelbert van Scharnlaan aan de noordzijde en de sportvelden van R.K.S.V. Heer aan de zuidzijde. De Adelbert van Scharnlaan vormt hier tevens de ontsluiting en entree van de wijk Scharn. De Keerderstraat is een historische route, die nu als fietsverbinding aan de noordzijde als fietstunnel onder de Vijverdalseweg doorloopt. De Vijverdalseweg is een stuk hoger gelegen van de rest van het gebied, evenals het tussen het plangebied en de Vijverdalseweg gelegen hondenlosloopgebied. De aanwezige groenvoorzieningen aan de oostzijde van het plangebied zijn gesitueerd op het hoogteverschil. Deze gronden zijn derhalve niet geschikt om te bebouwen.

De planlocatie bestaat uit twee kadastrale percelen (sectie S nummer 129 en 435) met een gezamenlijk oppervlak van circa 10.000 m<sup>2</sup>. Deze percelen liggen braak na de sloop van een schoolgebouw/kringloopwinkel (perceel nr. 129) rond 2000 en een zwembad (perceel nr. 435) sinds 2014. De percelen worden voor autoverkeer ontsloten aan de westzijde vanaf Laan in den Drink.

De locatie vormt een onderdeel van een groter gebied met een groen karakter. Dit groene gebied kent diverse voorzieningen op wijkniveau (speeltuin, sporthal, voetbalvereniging, hondenlosloopgebied). De omliggende wijken kenmerken zich als vrij stedelijk, met daarin in winkelcentra/winkelgebieden geconcentreerde voorzieningen.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1-1 Ligging plangebied (rode contour) met in licht groen het beoogde bouwvlak

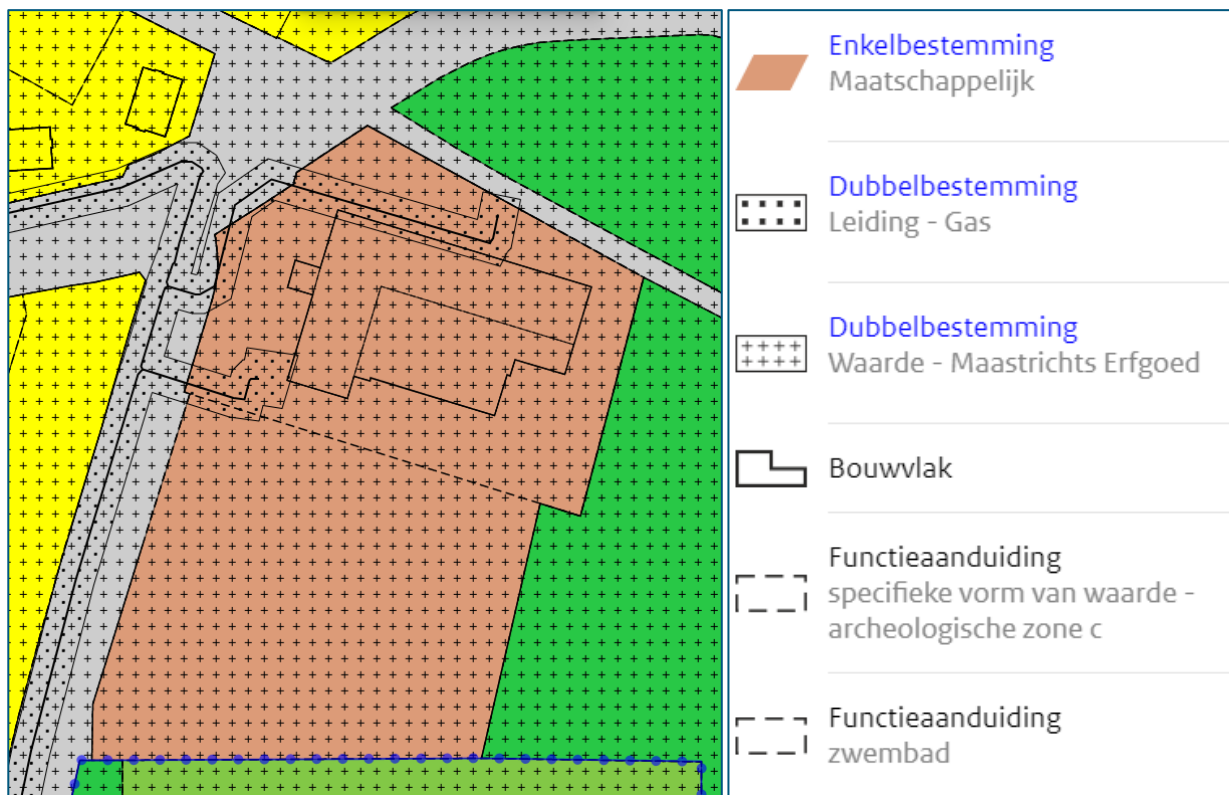
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatste van het plangebied gelden de bepalingen van het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' (vastgesteld d.d. 22 november 2011). Tevens gelden ter plaatste:

- 'Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting' (vastgesteld d.d. 28 mei 2019) waarmee het gemeentelijk beleid met betrekking tot het splitsen en omzetten van woningen planologisch is verankerd.
- 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 29 mei 2018) waarmee de parkeernormen zijn geborgd in bestemmingsplannen. Dit omdat de aanvullende werking van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening met de Repartiewet BZK 2014 is vervallen.
- 'Facetbestemmingsplan Opheffen verbod herbouw' (vastgesteld d.d. 5 september 2017) waarmee het verbod op herbouw van hoofdgebouwen in de woonbestemming wordt opgeheven.
- 'Facetbestemmingsplan Short Stay' (vastgesteld d.d. 5 januari 2016) waarmee het begrip 'short-stay' is verduidelijkt.

De wijzigingen uit de facetbestemmingsplannen zijn indien relevant vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan 'Heer-Scharn' bestemd als 'Maatschappelijk'. Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde- Maastrichts erfgoed' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde- archeologische zone c'.



Figuur 1-2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heer-Scharn' met ligging van het plangebied (gemeente Maastricht)

De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voorzien enkel in een zwembad aan de noordzijde van het plangebied. Op basis van de bestemmingsplanbepalingen kan voorgenomen ontwikkeling niet worden gerealiseerd. Derhalve is voor voorgenomen ontwikkeling een nieuw juridisch-planologisch kader vormgegeven in de vorm van een partiële bestemmingsplanherziening. Voorliggend document vormt de toelichting op dit plan.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Zorgcomplex Laan in den Drink' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de planopzet en de juridische regeling. Tot slot is in hoofdstuk 6 de haalbaarheid van het planvoornemen gemotiveerd.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft de locatie van een voormalig schoolgebouw dat later nog als kringloopwinkel in gebruik is geweest en een voormalig zwembad. Het schoolgebouw/de kringloopwinkel is omstreeks 2000 gesloopt, sindsdien ligt het terrein braak en wordt een deel van het terrein gebruikt als parkeerplaats van voetbalvereniging R.K.S.V. Heer, die de sportvelden ten zuiden van het plangebied hebben liggen. Het gebouw van het voormalig zwembad van Heer is in 2014 gesloopt en dit terrein is inmiddels omgevormd naar een openbare groenvoorziening, waar als onderdeel van het toekomstige park een tiny forest is geplant in vlindervorm. Direct ten westen van dit tiny forest is een bestaand nutsgebouw gesitueerd.

Het zuiden van het plangebied (het perceel van het voormalige schoolgebouw/kringloopwinkel) is door middel van een hekwerk afgesloten en alleen toegankelijk voor leden van R.K.S.V. Heer om te parkeren. Voor deze parkeerplaats is op een deel van het terrein klinkerverharding aangelegd. De rest van dit terrein is begroeid met voornamelijk gras en enkele houtopstanden aan de randen van het terrein.

In onderstaand figuur is een luchtfoto weergegeven van het plangebied met daarnaast een foto op maaiveld ter plaatse van de beoogde locatie voor het zorgcomplex, gekeken in de richting van de sportvelden.



*Figuur 2-1 Huidige situatie plangebied*

### 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal op het zuidelijk deel van het plangebied een woonzorgcomplex met maximaal 24 zorgwooneenheden worden opgericht. Het woonzorgcomplex krijgt een maximaal bebouwd oppervlak van 750 m<sup>2</sup>, waarbij het totale maximale vloeroppervlak 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt. Het gebouw zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen, waardoor het gebouw een maximale hoogte van ca. 7 meter kent. Het complex zal worden omzoomd met een groene haag.

Aan de noordzijde van het complex wordt de huidige groenvoorziening met het reeds aangeplante tiny forest verder aangezet als parkachtige omgeving rond het complex. Dit park zal openbaar toegankelijk zijn en daarom als buurtpark ruimte bieden voor ontmoeting en ontspanning. Vanuit het complex zal een overloopgebied naar dit park worden gecreëerd. Hiervoor dient een deel van de aanwezige houtopstanden te worden verwijderd. Dit groen zal worden gecompenseerd door de aanplant van nieuw groen. In onderstaande afbeelding is de groene inrichting van het plangebied geschetst en de locatie van het te realiseren woonzorgcomplex.

De huidige parkeerplaats van R.K.S.V. Heer zal worden verplaatst naar de zuidzijde van de bestaande sportvelden. De verplaatsing van deze parkeerplaats maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan.



Figuur 2-2 Schetsplan toekomstige situatie

## 2.2.1 Wonen

In het zorgcomplex zullen maximaal 24 zorgwooneenheden worden gerealiseerd waar mensen met dementie in kunnen gaan wonen. Hieraan is dan ook 24-uur zorg gekoppeld, er is dus een goede balans tussen zelfstandig wonen maar ook de zorg krijgen die er nodig is.

Voor deze zorgwooneenheden zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- De deelnemer dient een WLZ-indicatie te hebben;
- De all-in-huurprijs (huurprijs inclusief het gebruik van gemeenschappelijke ruimten en onderhoud gebouw en een kostprijsvergoeding voor de verwarming, water, elektra, internet) mag niet hoger zijn dan de op dat moment geldende liberaliseringsgrens (in 2023 € 808,06,- per maand).
- De dagbesteding dient op de locatie plaats te vinden;
- De zorgondernemer moet een contract met het Zorgkantoor hebben (kwaliteitsborging).

Daarnaast dient een zorgwooneenheid te voldoen aan de definitie van een zorgwoning, zoals deze door het college van burgemeester en wethouders van Maastricht bij besluit van 7 juli 2020 is vastgesteld. Deze definitie is in lijn met de in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geactualiseerde definitie.

In dit kader wordt onder een zorgwoning het volgende verstaan:

Zorgwoningen zijn geschikt voor bewoning door zorgbehoevenden die:

- a. langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b. inwoners zijn met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een volledig of modulair (zorg)pakket thuis of
- c. inwoners zijn met een Wmo indicatie Beschermd wonen\*

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

- ‘fysieke’ eisen aan de woning voor ouderen (naast de bepalingen over levensloopgeschiktheid die standaard zijn opgenomen in het Bouwbesluit):
  - sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer
  - in beginsel betreft een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk)
  - de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk
- ‘zorggarantie’: Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Voor doelgroep c (inwoners met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

*\*Voor Zorgverzekeringswet (ZV), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), en Wet Langdurige Zorg (WLZ) geldt: of toekomstige, daarvoor in de plaats getreden wetgeving.*

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform Beleidsafspraken VI in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond zijn en blijven voor de hiervoor beschreven doelgroep zal als volgt geschieden.

- Bij een nieuw initiatief in een pand dat voorheen geen woonbestemming had of bij nieuwbouw wordt de bestemming van het pand maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat het een zorgwoning betreft.
- Bij het splitsen van een bestaande woning kan de bestemming wonen gehandhaafd blijven, maar zal in de splitsingsakte worden opgenomen dat de toegevoegde eenheden zorgwoningen zijn.
- Het gebruik conform de bestemming maatschappelijke doeleinden zal via steekproeven worden gecontroleerd.

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied is goed te bereiken via de bestaande weginfrastructuur. Aan deze infrastructuur zijn geen derhalve geen aanpassingen voorzien.

### Ontsluiting

De locatie zelf wordt ontsloten via Laan in den Drink. Dit is een 30 km/uur weg welke ter plaatse van de kruising met de Majelasstraat, ten zuiden van de uitrit van het woonzorgcomplex, een éénrichtingsstraat wordt in tegengestelde richting. Ter plaatse van de uitrit van het woonzorgcomplex kan het verkeer op Laan in den Drink dus van beide richtingen gebruik maken.

De Laan in den Drink sluit in het noorden aan op de Adelbert van Scharnlaan, een 50 km/uur weg die de ontsluiting vormt van de wijk Scharn.

Deze weg sluit aan de oostzijde aan op de Vijverdalsweg, die de verbindingsweg vormt tussen de N278 (richting Cadier en Keer en de A2) en de N590 (richting Berg).

#### Parkeren

De parkeerbehoefte voor het woonzorgcomplex zal op eigen terrein worden ingevuld, dit is nader beschreven in paragraaf 4.8 (Verkeer).

#### **Parkeren voetbalvelden R.K.S.V. Heer**

Op de beoogde locatie van het woonzorgcomplex is nu het parkeerterrein van de voetbalclub R.K.S.V. Heer gelegen. Dit parkeerterrein telt 45 parkeerplaatsen en 2 gehandicapten parkeerplaatsen. Bij de realisatie van het zorgcomplex worden deze parkeerplaatsen verplaatst ten zuiden van het plangebied en gesitueerd tussen Laan in den Drink en de sportvelden. De verplaatsing van deze parkeerplaats maakt geen onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling.

## **2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan worden de gronden die worden overgedragen aan de ontwikkelaar van het woonzorgcomplex bestemd tot 'Maatschappelijk' met een specifieke aanduiding 'zorgwoning'. Middels de bouwregels is geborgd dat binnen het aangegeven bouwvlak een gebouw van maximaal 7 meter hoog gebouwd mag worden, met een maximale vloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>, waarbij het bebouwd oppervlak (bebouwing op maaiveld) maximaal 750 m<sup>2</sup> mag zijn. Daarnaast zijn het aantal wooneenheden gemaximaliseerd op 24 eenheden.

Zowel de hagen rondom het complex als het park aan de noordzijde worden bestemd als 'Groen', waarmee de instandhouding van de groene inbedding van het woonzorgcomplex wordt geborgd.

In verband met de aanwezigheid van een gastransportleiding aan de noordzijde van het plangebied is de bestaande dubbelbestemming 'Leiding - Gas' overgenomen op de verbeelding. Conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Maastricht is daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Erfgoed - Archeologie' op de verbeelding overgenomen met de aanduiding 'archeologische zone c' (bescherming van archeologisch erfgoed buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen).

### 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders op zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

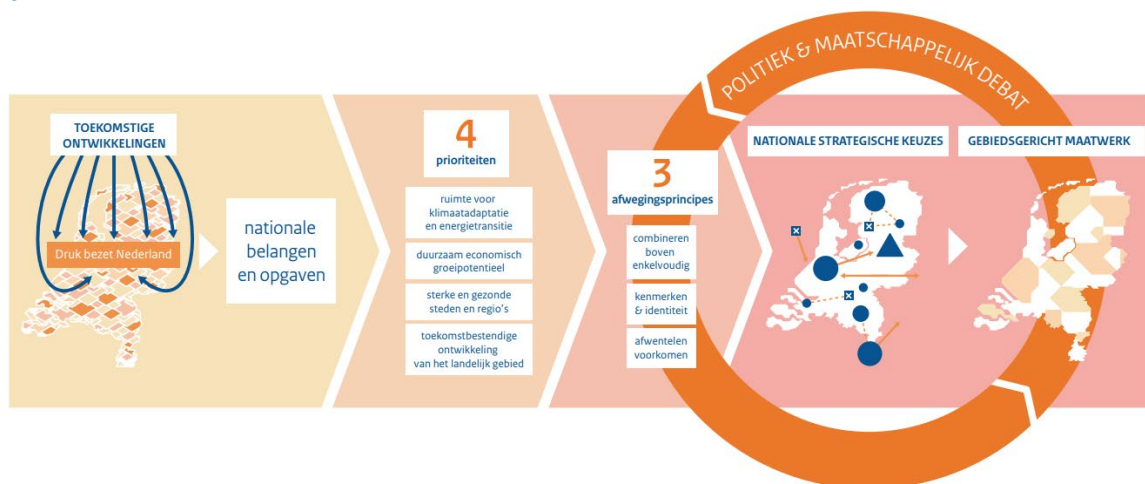
#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland en vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk maakt en welke richting daarbij wordt meegegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes (zoals weergegeven in onderstaand figuur):

1. Combinaties van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen



De toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland moet aansluiten bij de maatschappelijke opgaven die daarmee gepaard gaan. De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn daarom de volgende:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen kan dragen. Hiervoor is het noodzakelijk dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is om eerst naar ongebruikte daken te kijken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat biedt. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee stuurt het Rijk op een goed bereikbaar netwerk van steden. Ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland worden zo benut. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Hierbij maakt het NOVI gebruik van een voorkeursvolgorde van logistieke functies.
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Nederland werkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

De NOVI-aanpak is gebaseerd op brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden, burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen. Dit heeft vooral te maken met de oplopende druk op de fysieke leefomgeving, wat vraagt om scherpe en fundamentele keuzes. Ook vraagt deze aanpak om meer regie vanuit het Rijk om richting te geven aan de toekomstige fysieke leefomgeving van Nederland. Meer regie vanuit het Rijk betekent niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past goed binnen de visie van de NOVI. De parkachtige omgeving biedt kansen op gebied van klimaatbestendigheid (opvang van water en voorkomen van hittestress). De nationale ambities op gebied van duurzaamheid en circulariteit vinden via het gemeentelijk beleid, zie paragraaf 3.4.4., een doorwerking in voorgenomen plan.

### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een rijksbelang. In navolgende paragrafen is de ontwikkeling getoetst aan het Barro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om na te gaan of de ontwikkeling geen rijksbelangen schaadt.

### **3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

In de overgangsperiode van het SVIR naar het NOVI zijn de nationale ruimtelijke belangen uit het SVIR voorsnog juridisch geborgd door het Rijk in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkelingen Rotterdam;
- Kunstfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorzieningen;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kunstfundament;
- IJsselmeer gebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. Deze gebieden, zones en objecten zijn aangewezen op de kaartbijlagen van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan en de daarbij behorende ontwikkelingen passen binnen de richtlijnen van de Barro. Volgens de kaartbijlage uit het Barro maakt de locatie geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen zone of object.

### **3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Op 1 juli 2017 is de gewijzigde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. De wijziging is in onderstaande paragraaf verwerkt.

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling toestaat, is een zorgvuldige onderbouwing nodig. Deze wordt gevormd door artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro uit te werken. Het lid luidt als volgt:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens de Raad van State geen sprake bij het gebruik van een locatie volgens de bestaande planologische mogelijkheden. Wel is sprake van een stedelijke ontwikkeling als er sprake is van sloop en nieuwbouw waarbij een functieverandering aan de orde is of als er sprake is van uitbreiding van een bepaalde functie, waarvoor een nieuw ruimtelijk besluit noodzakelijk is.

### Toetsing

Uit de overzichtsuitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke voorzieningen wordt gerealiseerd. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woonzorgcomplex met een bruto vloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> en dient derhalve als stedelijke ontwikkeling te worden gezien.

De uitspraken van de Raad van State wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn casuïstisch van aard. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Voorgenomen ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' omdat de bestaande bouwmogelijkheden worden verplaatst naar de zuidzijde en de aanduiding 'zorginstelling (zoi) ontbreekt, waardoor een nieuw ruimtelijk besluit (in dit geval een partiële herziening van het bestemmingsplan) benodigd is om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Wel was reeds sprake van een maatschappelijke functie met een bebouwd oppervlak van 1.700 m<sup>2</sup>, met een naar aard van de functie intensiever karakter dan de huidige ontwikkeling van 24 zorgwoningen. Gemotiveerd zou kunnen worden dat de ontwikkeling derhalve niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zekerheidshalve is de ontwikkeling in voorliggende toelichting wel onderbouwd als zou het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen.

### Motivering

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden onderbouwd. Daarbij is de vraag vanuit het marktgebied in zowel kwantitatieve als kwalitatieve van belang. Het marktgebied verschilt per beoogde ontwikkeling en hoeft niet per definitie samen te vallen met de gemeentegrenzen.

<sup>1</sup> Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 met zaaknummer 201608869/1.

In dit geval voorziet de ontwikkeling in zorgwoningen voor mensen met dementie. Zoals beschreven in paragraaf 1.1 richt deze ontwikkeling zich op mensen met dementie binnen de gemeente Maastricht, al wijkt deze doelgroep in de huidige situatie al uit naar andere gemeenten vanwege het beperkte aanbod binnen de eigen gemeente. Over het algemeen kan worden gesteld dat de doelgroep vooral in hun eigen omgeving wenst te blijven wonen en er dus sprake is van een geringe verhuisbereidheid. De ontwikkeling zal dan ook voornamelijk voorzien in de behoefte van mensen met dementie binnen de gemeente Maastricht.

#### Kwantitatieve behoefte

Uit de cijfers van ABF Research (zie tabel 1-1) blijkt dat het aantal mensen met dementie binnen de gemeente Maastricht de komende jaren alleen maar zal toenemen. Per 1 januari 2019 zijn er circa 610 plaatsen voor dementiezorg beschikbaar binnen de gemeente Maastricht, terwijl er tot en met augustus 2019 al 760 indicaties voor zorg met indicatie dementie (5VV en 7VV) waren afgegeven. Op dit moment zijn er al wachtlijsten voor dementiezorg en de verwachting is dat deze oplopen. In 2030 zullen naar verwachting 2.800 mensen in de gemeente Maastricht te maken krijgen met dementie, een groei van 27% ten opzichte van 2018 en in 2040 3.500 mensen die te maken krijgen met dementie, een groei van 59% ten opzichte van 2018.

#### Kwalitatieve behoefte

De locatie bevindt zich in het gebiedsprofiel stadslandschap in het stadsrand woonmilieu in de buurt Scharn nabij het levendige gebied en ontmoetingsplek winkelcentrum De Leim. Als een plek wordt gezocht voor de bouw van een bepaald type woningen, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu (bron: Ladder voor locatiekeuze Omgevingsvisie Maastricht). Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze kaders.

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een betaalbaarheidspercentage van 60%. Deze eis geldt ook voor zorgwoningen. De uitbreiding van de voorraad sociale huur vindt daarnaast bij voorkeur plaats in buurten waar het aandeel sociale huur niet bovengemiddeld hoog is. In Scharn is het percentage sociale huur laag (ca. 18 %), waardoor de realisatie van 24 zorgwoningen in de sociale huursector positief bijdragen aan het betaalbaarheidspercentage in de wijk Scharn. Middels de gebruiksregels van het bestemmingsplan is geborgd dat de zorgwoningen in de prijsklasse van een sociale huurwoning worden gebouwd en in stand worden gehouden.

#### **Conclusie**

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. Uit de cijfers van ABF Research blijkt dat er sprake is van een toenemend aantal mensen met dementie binnen de gemeente Maastricht. Op dit moment zijn er al te weinig plaatsen voor mensen met dementie en is de verwachting dat de wachtlijsten voor dementiezorg alleen maar zullen oplopen. De ontwikkeling van 24 zorgwoningen voor mensen met dementie voorziet in deze toenemende behoefte. Bovendien worden deze zorgwoningen in de sociale huursector gebouwd, waardoor de ontwikkeling tevens aansluit bij de gemeentelijke woonprogrammering en bijdraagt aan de eis van een stadsbreed betaalbaarheidspercentage van 60% (dit is nu 18% in de wijk Scharn).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De Omgevingsvisie Limburg (POVI) is op 1 oktober 2021 vastgesteld en sinds 25 oktober 2021 in werking getreden. De Omgevingsvisie Limburg geeft de lange termijnvisie van de provincie Limburg weer. Het laat zien hoe richting wordt gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en op welke manier de balans wordt gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Daarbij staan de volgende 'Limburgse principes' centraal:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving; fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners, waardoor gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat zij mensen uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen of oplossingen vormen de gebieds- en cultuurkenmerken, waarbij het streven is deze kenmerken en identiteit te behouden.
- Meer stad, meer land; een variatie in gebieden wordt gekoesterd door stedelijke functies te concentreren en landelijke gebieden als tegenhanger van drukke stedelijke gebieden te ontwikkelen;
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- en ondergronds; bij nieuwe ontwikkelingen inzetten op duurzame ontwikkeling, waarbij vraagstukken niet worden afgewenteld naar volgende generaties, milieuaantasting bij voorrang bij de bron wordt bestreden, minder afval vrijkomt en gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare grondstoffen. Het streven is naar functiecombinaties en van bestaande functies het optimaal benutten daarvan

De Omgevingsvisie Limburg is ingedeeld in twee delen: één thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's en een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op bovenregionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De Omgevingsvisie is een dynamisch document met een modulair karakter, waardoor het steeds op onderdelen geactualiseerd kan worden

Het thematisch deel gaat in op de onderwerpen: wonen en leefomgeving; veiligheid en gezondheid; cultuur, sport en erfgoed; economie; werklocaties; mobiliteit; energie; landbouw; water; natuur; landschap; boden en ondergrond. Op voorgenomen ontwikkeling zijn met name de thema's 'wonen en leefomgeving' en 'veiligheid en gezondheid' relevant.

#### **Thema: Wonen en leefomgeving**

Volgens de huidige prognoses worden vanaf 2030 overschotten in de woonvoorraad verwacht. Deze woonvoorraad sluit echter niet aan bij de woonbehoefte, welke per regio verschilt. De woonkwaliteit wordt echter niet alleen door de woning gevormd maar ook door zaken als gezondheid, leefbaarheid en een veilige omgeving. De Provincie en haar partners zetten zich daarom in voor een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waarbij voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek staan en op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. De woningbouwbehoefte wordt hiervoor nader uitgewerkt op regionaal en lokaal niveau, waarbij de Provincie met name een faciliterende rol inneemt en de behoefte monitort.

#### **Thema: Veiligheid en gezondheid**

Het thema veiligheid en gezondheid hangt nauw samen met de andere thema's uit de Omgevingsvisie. In brede zin ambieert de Provincie een veilige en gezonde leefomgeving voor iedere inwoner. Het streven is om overal in de fysieke leefomgeving minimaal een voldoende fysieke en sociale basiskwaliteit te realiseren.

Daarnaast willen we met de inrichting van de leefomgeving bijdragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

### **Gebiedsgerichte visie: Zuid- Limburg**

#### *Profiel*

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De landschappelijke kwaliteit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Maasvallei levert niet alleen een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van de inwoners, het is ook één van de belangrijkste pijlers van de economie in Zuid-Limburg. Toch liggen er veel uitdagingen, in de vorm van lage arbeidsparticipatie, andere sociale problemen, leegstand en een tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen.

#### *Opgaven*

Binnen de opgaven die spelen voor Zuid-Limburg, onderscheidt de Provincie vier lagen met elk een verschillend gericht beleid:

- Landelijk gebied;
- Duurzame mobiliteit;
- Regionale centra en grote werklocaties
- Stedelijk gebied.

#### *Stedelijk gebied*

Voor het stedelijk en suburbaan gebied speelt het thema wonen en leefomgeving een belangrijke rol. De mogelijkheden om in deze gebieden woningen toe te voegen voor de doelgroepen met een specifieke behoefte, moeten optimaal benut worden. Daarbij kan door verdunning en transformatie een kwaliteitsslag worden behaald. De versterking van groenblauwe structuren, de verduurzamingsopgave en het voorkomen van wateroverlast hebben nadrukkelijk de aandacht. Met een gecoördineerde aanpak worden woningen toekomst geschikt gemaakt, wonen jong en oud door elkaar en worden oude woningen vervangen door nieuwe klimaat neutrale woningen. Een gezonde (leef)omgeving, moet bewoners aanzetten tot een gezondere leefstijl.

### **Conclusie**

Het planvoornemen draagt door de realisatie van een woonzorgcomplex bij aan de woonbehoefte van de specifieke doelgroep ouderen die hulpbehoevend zijn. Door realisatie van het complex in de bestaande woonwijk wordt bijgedragen aan een mix van jong en oud. Door de inrichting en openstelling van het (semi)openbaar park aan het complex, wordt ruimte geboden voor ontspanning, beweging en ontmoeten.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg**

Het provinciaalbeleid kent een juridische vertaling in de vorm van de omgevingsverordening. Momenteel geldt nog de Omgevingsverordening Limburg 2014, die samenhangt met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), dat vervangen is door de hiervoor beschreven Provinciale Omgevingsvisie. Inmiddels is de bij de visie behorende Omgevingsverordening Limburg als ontwerp gepubliceerd.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Het hoofdstuk Ruimte uit de verordening bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de regels voor duurzame verstedelijking relevant.

#### Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen. Op de kaart behorende bij het POL2014 is het plangebied aangewezen als 'bebouwd gebied'.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Stap 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.4 van dit plan. Voor stap 2 geldt dat de mogelijkheden voor benutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen afgewogen dient te worden ter invulling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit kader kan gesteld worden dat in het wijkdeel Heer-Scharn nauwelijks geschikte ontwikkellocaties gelegen of monumentale bebouwing van voldoende omvang die geschikt zou zijn (te maken) voor het gebruik van zorgwooneenheden. Uit het woonbeleid van gemeente Maastricht (zie paragraaf 3.4.4. van dit plan) volgt dat spreiding van het aanbod aan zorgwoningen binnen de stad wenselijk is. Uit dat oogpunt bezien is het niet gewenst om deze ontwikkeling in een ander stadsdeel te situeren waar mogelijk wel leegstaande monumentale of beeldbepalende panden benut kunnen worden. In het kader van stap twee is daarom de ontwikkeling afgewogen tegen de maximale planologische mogelijkheden binnen het plangebied. Immers, op grond van het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan een maatschappelijke voorziening met een bebouwde oppervlakte van 1.700 m<sup>2</sup>. Weliswaar is deze bebouwing reeds gesloopt, toch heeft benutting van deze bouw- en gebruiksmogelijkheden (waarbij de locatie iets is verschoven) de voorkeur boven nieuwbouw op een 'maagdelijke' locatie elders.

#### **Ontwerp Omgevingsverordening Limburg**

Ook de in ontwerp gepubliceerde Omgevingsverordening Limburg gaat uit van het principe dat in geval een (omgevings)plan voorziet in de realisatie van een of meerdere woningen, de behoefte onderbouwd dient te worden op basis van kwaliteit en kwantiteit.

Voor het thema 'Wonen' dient daarnaast op regionaal niveau overeenstemming te bestaan over de ontwikkeling. De ontwikkeling geeft invulling aan de regionaal overeengekomen kaders voor (zorg)woningen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.3.1.

### **Conclusie**

De behoefte op gebied van kwaliteit en kwantiteit is onderbouwd in paragraaf 3.1.4 Lader van duurzame verstedelijking. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de benutting van leegstaande monumentale en/of beeldbepalende gebouwen, maar wel in de benutting van bestaande planologische mogelijkheden (nieuwe invulling van de bestemming 'Maatschappelijk'). Voor het thema wonen stelt de verordening dat dit thema nader uitgewerkt dient te worden op regionaal niveau, vanwege de grote verschillen in behoefte en aanbod per regio binnen de provincie Limburg. Dit is in navolgende paragraaf uitgewerkt.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

In juli 2016 heeft de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de Zuid-Limburgse woningmarkt en is opgesteld door de 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De SVWZL is gericht op het versterken van de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg door vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar af te stemmen.

Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod, vooral in Maastricht. Echter, dit heeft gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. In de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, is sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

In de SVWZL worden aan de hand van de kwalitatieve analyse een vijftal hoofdopgaven geïdentificeerd:

- Aanpak particuliere voorraad: een structureel overschot dreigt. Hoewel de verantwoordelijkheid in eerste instantie ligt bij de eigenaar is er vanwege de eventuele gevolgen voor leefbaarheid en betaalbaarheid ook een rol weggelegd voor andere stakeholders die belang hebben bij balans tussen vraag en aanbod, zoals overheden, banken, ontwikkelaars en corporaties.
- "De planvoorraad in de regio matcht momenteel niet met de vraag. Er zijn in Zuid-Limburg grofweg 8.000 harde plannen, dat wil zeggen nieuwbouwplannen vastgelegd in bestemmingsplannen. Daar staat een behoefte tegenover die regionaal gezien negatief is.
- Verschillende ontwikkelingen, zoals strengere hypotheekvoorspraken, flexibele arbeidscontracten, lagere waardeontwikkeling van woningen en huisvesting van urgenten, leiden tot een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huur. Er dienen dus betaalbare huurwoningen te worden toegevoegd, terwijl de totale woningvoorraad niet of nauwelijks mag stijgen. Daarbij is het op peil houden van vooral de goedkopere sociale voorraad van groot belang.
- Er dienen voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Uitgangspunt bij het realiseren van zorgwoningen in bepaalde categorieën is, dat deze niet concurreren met de reguliere woningvoorraad. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed en nabij voorzieningen in (de buurt van) stads- en dorpscentra. Onder voorwaarden krijgen plannen voor bepaalde categorieën zorgwoningen een uitzonderingspositie.

- Specifieke doelgroepen en nichemarkten (kenniswerkers, expats, studenten) concurreren slechts in beperkte mate met de reguliere woningmarkt.

Voor studentenhuysvesting geldt, dat deze moet landen in of nabij de centra van Heerlen, Sittard en Maastricht of de buurgemeenten van de RWTH in Aken: Vaals, Bocholtz en Kerkrade. Onder voorwaarden krijgen ook zelfstandige studentenwoningen een uitzonderingspositie.

Zorgwoningen nemen een bijzondere plaats in in de SVWZL. Zolang deze woningen niet concurreren met de reguliere woonvoorraad, biedt het regionaal beleid ruimte voor realisatie van dit type woningen.

Wel zijn onderling tussen de gemeenten de volgende beleidsafspraken gemaakt ten aanzien van zorgwoningen: "Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4 SVWZL. Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafpraak VI (red.: compensatie door sloop of onttrekking), mits de in hoofdstuk 4.4 SVWZL genoemde voorwaarden zijn ingevuld."

In 2019 is deze beleidsafpraak herzien, zie onderstaand kader.

#### NIEUWE BELEIDSAFSPRAAK IX

Doordat wetgeving op gebied van wonen en zorg is gewijzigd sinds de vaststelling van de SVWZL, bleek nodig beleidsafpraak IX aan te passen (zie ook 2.1). De nieuwe beleidsafpraak die in 2019 is vastgesteld werd:

*Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die*

- langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijvoorbeeld wijkverpleging) of*
- burgers met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT of*
- burgers met een Wmo indicatie Beschermd wonen.*

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

- *'fysieke' eisen aan de woning voor ouderen*
  - o *sprake is van clustering van bij voorkeur vijf eenheden of meer*
  - o *het betreft een huursituatie (maar bij uitzondering kan het ook koop betreffen)*
  - o *de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk*
- *'zorggarantie'.*

*Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on-) planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.*

*Voor doelgroep C (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.*

Figuur 3-1 Uitsnede geactualiseerde definitie van een zorgwoning uit de SVWZL

**Conclusie**

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de oprichting van zorgwoningen zoals gedefinieerd in de SVWZL. Via de bestemmingsplanbepalingen is planologisch juridisch geborgd dat de zorgwoningen mogen worden bewoond door zorgbehoevenden als bedoeld in het SVWZL. Van concurrentie met de reguliere woonvoorraad is daarom geen sprake.

Voor de realisatie van zorgwoningen geldt geen compensatieplicht. Op voorgenomen planlocatie is geen bebouwing (meer) aanwezig, welke getransformeerd zou kunnen worden naar zorgwoningen. Wel is het plangebied op loopafstand gelegen van het centrum van Heer waar diverse voorzieningen zijn gelegen, zoals winkelcentrum De Leim, supermarkten, brillenzaak, steunkousenspecialist, nagelstudio's, diverse restaurants en cafés.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie Maastricht**

Op 6 oktober 2020 is de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie staat beschreven hoe de gemeente Maastricht de fysieke leefomgeving van Maastricht wil ontwikkelen en beheren tot 2040. Daarnaast richt de visie zich op nieuwe ontwikkelingen in de stad.

Maastricht heeft tot doel om het prettige, stedelijke leefklimaat in diverse woonmilieus te behouden en te versterken. Hierbij moeten kwetsbare groepen, waaronder ouderen, langer onderdeel blijven uitmaken van de woonbuurten. Om deze reden worden betaalbare woonconcepten en combinaties van wonen en zorg gestimuleerd. De realisatie van het woonzorgcomplex past in dit beleidsuitgangspunt.

In de Omgevingsvisie is deze locatie aangegeven als 'Stadslandschap'. Binnen dit gebiedstype liggen veelal landgoederen, sportparken, volkstuincomplexen, onderwijsfuncties en begraafplaatsen. Het versterken van het bijzondere landschappelijke karakter in relatie tot de bestaande (monumentale) bebouwing, staat hier centraal. Niet monumentale bebouwing in deze gebieden is mogelijk geschikt voor sloop of kan vervangen worden door nieuwe bebouwing. Omdat op deze locatie het voormalige zwembad van Heer heeft gestaan, en een bebouwingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan nog aanwezig is, is hier sprake van 'Vervanging door nieuwe bebouwing'. Om in de geest van de Omgevingsvisie te handelen is het van belang dat nieuwbouw bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied, waarbij het zorgcomplex als het ware ingebed wordt in een openbaar toegankelijke parkachtige omgeving.

De Omgevingsvisie stelt drie thema's centraal:

1. (Eu)regionale netwerkfunctie  
Dit thema richt zich op economische vitaliteit en aantrekkelijkheid van Maastricht als één van de centra in het (eu)regionale netwerk.
2. Gezond & leefbaar  
Maastricht richt zich op het concept van Positieve Gezondheid, waarbij samen- en zelfredzaamheid wordt gefaciliteerd (ontmoeting en verbinding), inwoners worden beschermd tegen schadelijke ontwikkelingen en effecten en een gezonde leefstijl wordt bevorderd (vergroenen en lopen en fietsen stimuleren).
3. Beleving & Ontmoeting  
Dit thema richt zich op de juiste balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust. In de buurten zijn aantrekkelijke ontmoetingsplekken fijnmazig verspreid en brengen levendigheid, waar op andere plaatsen relatieve rust dient te worden gekoesterd.

### Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de thema's 'gezond en leefbaar' en 'beleving en ontmoeting'. Daarbij neemt de ontwikkeling van het park aan de noordzijde van het complex een centrale plaats in, wat betreft de beleving van de omgeving en het bieden van ruimte voor ontmoeting. Deze ruimte zal als (semi)openbare ruimte worden vormgegeven, waardoor mensen worden uitgenodigd om het park te betreden.

Door het woonzorgcomplex in de bestaande woonomgeving in te passen, nabij voorzieningen wordt samen- en zelfredzaamheid gefaciliteerd wat één van de speerpunten vormt binnen het thema gezond en leefbaar.

### 3.4.2 Structuurvisie Maastricht 2030

Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Maastricht de Structuurvisie Maastricht 2030 vastgesteld. In de structuurvisie staan vier ruimtelijke thema's centraal:

1. De gemeente wil in de komende jaren een versterking van de (inter)nationale positionering van Maastricht. Dit is belangrijk omdat Maastricht het aantal banen in de stad en het aantal bereikbare banen vanuit de stad wil vergroten.
2. Maastricht investeert in een robuuste bereikbaarheid en ontsluiting van de stad via de aanpassingen van de A2-traverse en de Noorderbrug. Ook wordt het parkeren meer vanaf de randen van de binnenstad georganiseerd en wil Maastricht meer keuzemogelijkheid bieden in vervoer, door betere OV-verbindingen en fietsroutes.
3. De omringende landschappen worden verder met elkaar en met de stad verbonden. Het groen wordt via groene longen meer de stad ingetrokken, eindigend in stadsparken zoals het nieuwe Frontenpark en Tapijn.
4. Het centrale thema is ruimte voor ontmoeting. Door te investeren in bestaande ontmoetingsplekken en aantrekkelijke routes wordt stad aantrekkelijker voor mensen die in de stad leven.

In het navolgende is van de relevante wijken een korte beschrijving opgenomen:

#### Thema: Wonen aan het terraspark

Dit thema heeft betrekking op de desbetreffende wijken waar het plangebied zich bevindt. Hierover staat het volgende omschreven:

*"In het oosten wordt het landschap gedomineerd door het Terraspark, dat vanaf het Heuvelland tot aan de stadsrand (Oude Molenweg) loopt. Uitgangspunt blijft de relatieve openheid van het middenterras, met als contrast de beboste hellingen naar het hoogterras. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van dit gebied te behouden en - eventueel met behulp van particuliere initiatieven het ecologische en recreatieve netwerk te verbeteren. Het is mogelijk dat plaatselijk waterbuffers worden aangelegd om de afvoer vanuit de grubben en droogdalen (tijdelijk) op te vangen. Binnen de stad zijn in Heer, Scharn, Eyldergaard en De Heeg geen grote structuurveranderingen aan de orde."*

### Conclusie:

De ontwikkelingen van het zorgcomplex sluit aan bij de standpunten die in deze structuurvisie worden opgenomen. Zo is het zorgcomplex een belangrijke maatschappelijke voorziening waar in de buurten veel vraag naar is. Bovendien wordt het complex als het ware 'in een park' gerealiseerd, dit biedt ruimte voor ontmoeting tussen omwonenden en bewoners. Bovendien draagt deze parkachtige omgeving bij aan het betrekken van groen in de stad.

### 3.4.3 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030 bevat een integrale visie op de gewenste economische, sociale en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. In deze visie zijn twaalf economische, sociale en fysieke speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Daarvan zijn de speerpunten 'Dienstverlening en zorg op maat' (6) 'Versterking en behoud van leefbare buurten' (7) en 'Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit' (8) het meest van toepassing op onderhavig plan:

- **Dienstverlening en zorg op maat**  
In bepaalde buurten is op gebied van wonen sprake van een verouderde woningvoorraad en veranderde vraagpatronen door sociaal-culturele en demografische ontwikkelingen: vergrijzing als probleem.
- **Versterking en behoud van leefbare buurten**  
Mensen moeten zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik.
- **Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit**  
Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking.

In 2008 heeft de gemeente Maastricht haar visie op de stad herijkt en beschreven in het rapport 'Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)'. Hierin staat onder andere dat Maastricht wil dat ouderen kunnen kiezen uit een breed palet aan woonvormen: met en zonder zorg, zelfstandig of gemeenschappelijk, in een appartement of een patiobungalow. Levensloopbestendig en flexibel bouwen is een vast uitgangspunt bij alle woningbouwplannen.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de toenemende vraag naar betaalbaar wonen in combinatie met dementiezorg en draagt daarmee in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin bij aan dienstverlening en zorg op maat. Bovendien draagt de realisatie van een (semi)openbaar park als onderdeel van de inbedding en verbinding van het woonzorgcomplex met de omliggende omgeving bij aan een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte en de gebruikswaarde daarvan.

### 3.4.4 Woonbeleid

#### Woningprogrammering Maastricht

Conform de provinciale en regionale afspraken heeft de gemeente Maastricht een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in de 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030' (d.d. 15 december 2020). Daarbij wordt in de woonprogrammering onderscheidt gemaakt in verschillende doelgroepen, zoals studenten, sociale huur, wonen en zorg en woonwagengebouwen. Elke doelgroep kent een eigen woningbehoefte. Daarom is de woonprogrammering en de uitvoering van de woonprogrammering per doelgroep uitgewerkt. Voor de doelgroep 'Wonen en zorg' stelt het programma het volgende:

Uit de woningmarktanalyse blijkt het volgende:

- Om de zorg betaalbaar te houden, is wonen en zorg de afgelopen jaren van elkaar gescheiden; cliënten in de relatief lagere zorgcategorieën blijven langer zelfstandig wonen in hun eigen woonomgeving, waarbij zij zorg ontvangen (extramuraal) die aansluit bij de specifieke persoonlijke situatie. Als gevolg hiervan zijn nieuwe initiatieven voor (geclusterde) zorgwoning nodig, als alternatief voor het verblijf in een instelling (intramuraal).
- Er is geen sprake van een verder oplopend tekort aan levensloopbestendige woningen. Wel zijn deze woningen ongelijk verspreid over de stad en onvoldoende betaalbaar en beschikbaar. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de woningen worden bewoond door mensen voor wie een levensloopbestendige woning minder of niet noodzakelijk is. Het is onwenselijk om deze groep te doen verhuizen, waardoor er een opgave blijft voor het aanpassen van de bestaande woonvoorraad naar meer levensloopbestendige woningen.

Op grond van de verschillende behoeftecijfers wordt voor de woonprogrammering 'Wonen en zorg' een indicatief nieuwbouwprogramma van 600 woonzorgwoningen tot 2030 voorgesteld. De locatie van deze voorzieningen dient aan te sluiten bij de ladder voor de locatiekeuze uit van de Omgevingsvisie en dient (cf uitkomsten onderzoek PC-kwadraat uit 2016) bij te dragen aan een betere spreiding van deze woningen over de stad. Deze woningen worden bij voorkeur gerealiseerd in de centra van wijken in de nabijheid van voorzieningen.

De woonzorgwoningen worden verhuurd met een daaraan gekoppelde zorgverleningsovereenkomst. Door hiervoor een apart aandeel te reserveren biedt de woonprogrammering ruimte voor deze ontwikkeling (overigens is dat in woonprogrammering 2016-2020 ook het geval, omdat zorgwoningen tot de uitzonderingen behoren waarvoor geen getalsmatige beperkingen gelden). Maar door in de nieuwe woonprogrammering een aparte positie te geven aan woonzorgwoningen, geeft dit een stimulans aan de ontwikkeling van dergelijke projecten.

Voor de invulling van overige behoefte aan levensloopbestendige woningen ( $2.800 - 600 = 2.200$ ) geldt dat deze primair wordt ingevuld door aanpassing van bestaande woningen en herbestemming van bestaande niet-woongebouwen in zowel de sociale als particuliere sector.

Tabel 2 Programma voor doelgroep 'Wonen en zorg'

| Categorie                           | Aantal |
|-------------------------------------|--------|
| Nieuwbouw woonzorgwoningen          | 600    |
| Woningaanpassing bestaande woningen | 2.200  |

De door het college vastgestelde geactualiseerde definitie van zorgwoningen (zie paragraaf 2.2.1 van deze toelichting) is onderdeel van de uitvoering van de woonprogrammering van gemeente Maastricht.

### Conclusie

Het zorgcomplex sluit aan bij de uitgangspunten uit de woonprogrammering. Het beoogde woonzorgcomplex betreft een clustering van zorgwooneenheden, die in de nabijheid van voorzieningen worden gesitueerd en waarbij ten opzichte van bestaande woonzorgvoorzieningen spreiding plaatsvindt over de stad. Voor dergelijke initiatieven zijn in de periode 2021-2030 in totaal 600 nieuwbouw zorgwoningen voorzien, waaraan met het woonzorgcomplex invulling wordt gegeven in de vorm van 24 zorgwooneenheden.

### Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Maastricht 2018 vastgesteld. De Woonvisie Maastricht 2018 is een thematische uitwerking van de Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008) en de structuurvisie 2030 (2012).

De Woonvisie Maastricht 2018 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.

Voor de volgende voor voorgenomen ontwikkeling relevante thema's zijn de volgende doelen benoemd:

- **Betaalbaarheid:**
  - Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad voor de doelgroep met inkomen tot € 35.000
  - Voldoende woningen voor middeninkomens (€ 35.000-43.000)
- **Zorg & Leefbaarheid:**
  - Ondersteuning van bewoners die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen.
  - Vraag naar en aanbod van betaalbare rollator- en rolstoelgeschikte woningen moet in evenwicht zijn.
  - Bevorderen van de doorstroom van mensen met een WMO-indicatie naar zorggeschikte woningen.
  - Het informeren over en faciliteren en stimuleren van innovatieve oplossingen die zich bevinden tussen wonen in een zorginstelling en thuis blijven wonen (geclusterd verzorgd wonen).
  - Doorstroom verbeteren vanuit de intramurale maatschappelijke zorg naar zelfstandig wonen.
  - Vanuit woonbeleid een bijdrage leveren aan het bevorderen van de veiligheidsbeleving in de wijken.
- **Ontwikkeling woningvoorraad:**
  - Een woningvoorraad die qua omvang en kwaliteit past bij de huidige en toekomstige bewoner van de stad.
  - Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten.
- **Duurzaamheid:**
  - Streven naar een gemiddeld label B in de sociale verhuur en minimaal label C voor 80% van de particuliere verhuur vanaf 2021. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
  - Nieuwbouw: bijna energieneutraal (BENG) vanaf 2021 (en vanaf 2019 al voor overheidsgebouwen). Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
  - Een energieneutrale bebouwde omgeving in 2050. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
  - Het tegengaan van hittestress en wateroverlast in de bebouwde omgeving.
  - Het beperken van het gebruik van schaarse grondstoffen.

## **Conclusie**

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in betaalbare zorgwoningen (in de sociale huurklasse) voor mensen met dementie. Dit sluit aan bij de toenemende behoefte naar woningen met dementiezorg.

Ten aanzien van het thema 'duurzaamheid' in relatie tot de beoogde nieuwbouw worden door de gemeente Maastricht de volgende uitgangspunten meegegeven aan partij die het woonzorgcomplex zal ontwikkelen en exploiteren:

“Voor duurzaamheid op gebouwniveau wordt o.a. ingezet op circulaire economie en het zoveel als mogelijk hergebruiken van (vrijkomende) materialen van het terrein en/of directe omgeving en/of regio en de herkomst van de materialen, opdat de afstand waarover materialen getransporteerd moeten worden zo laag mogelijk is. Voorts wordt ingezet op gebruik van duurzame materialen met een keurmerk, zoals bijvoorbeeld PEFC of FSC of STIP of Keurhout voor hout. Het te realiseren zorgcomplex heeft, naast de wettelijke normen uit het Bouwbesluit voor wat betreft BENG en MPG, extra kwaliteiten op de vijf thema's uit GPR gebouw, te weten: 1) Milieu, 2) Energie, 3) Gezondheid, 4) Gebruikskwaliteit en 5) Toekomstwaarde. De te nemen duurzaamheidsmaatregelen op de 5 thema's zijn vrij te kiezen. Voor de bepaling van de GPR-score gaat onze voorkeur uit naar het gebruik van het softwarepakket GPR-Gebouw versie 4.4 zorg en wonen, dan wel de meest recente versie, of een daarmee gelijkwaardig instrument. Indien gekozen wordt voor een gelijkwaardig instrument dient de initiatiefnemer de gelijkwaardigheid op de gebruikte methodiek en inhoud aan te tonen op basis van een onafhankelijk ingewonnen en ter zake deskundig advies.

Voor wat betreft het thema 'energie' wordt het zorgcomplex niet aangesloten op het aardgasnet en wordt zoveel als mogelijk is duurzame elektriciteit/warmte lokaal opgewekt. Eventuele overschotten opgewekte duurzame energie kan tijdelijk worden opgeslagen om op een ander tijdstip te worden gebruikt. Naast energie, duurzame materialen (circulaire economie) wordt tevens aandacht gevraagd voor het natuurinclusief ontwerpen van het zorgcomplex. Hierbij moet gedacht worden aan 1) verblijven voor gebouw bewonende soorten (neststenen), 2) opstal gebonden maatregelen, 3) groene- en blauwe omgevingsmaatregelen en 4) bewustwordingsmaatregelen voor de bezoekers van het zorgcomplex.”

Voor de inrichting van het buitenterrein zijn door de gemeente de volgende uitgangspunten benoemd:

- Bij verharding wordt 'open' verharding toegepast waarbij rekening wordt gehouden met de opvang, buffering, hergebruik en/of infiltratie van hemelwater overeenkomstig de waterparagraaf, is thermisch regulerend (voorkomen van hittestress) en beschermt de biodiversiteit in de stedelijke omgeving;
- Voor het verhardingsmateriaal wordt zoveel als mogelijk, gebruik gemaakt van lokale grondstoffen, zijn duurzaam geproduceerd en worden conform de Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (PIANOo-criteria GWW) ingekocht waarbij gebruik wordt gemaakt van de MVI Criteriatool, zie: MVI-criteriatool | PIANOo - Expertisecentrum Aanbesteden;
- De buitenverlichting wordt natuurvriendelijk uitgevoerd met LED verlichting waarbij lichtvervuiling in de avond- en nachtperiode zoveel als mogelijk is moet worden voorkomen. Dit kan worden bereikt door de verlichting (sterk) te dimmen en/of uit te schakelen;
- Bij de inrichting van de parkeerplaatsen moet minimaal één (1) parkeerplaats per tien (10) parkeerplaatsen voorzien worden van een laadpaal waaraan per laadpaal 2 elektrische auto's kunnen worden opgeladen;
- Het parkeerterrein kan worden overkapt voor de productie van duurzame energie. Indien geen gebruik wordt gemaakt van een overkapping dient ter voorkoming van hittestress het parkeerterrein te worden voorzien van voldoende aantal bomen en/of groene aanplant van een nog nader te bepalen minimaal percentage van de parkeeroppervlakte.

### **Verordening Betaalbare woningbouw 2021**

Op 16 november 2021 heeft de gemeenteraad de Verordening Betaalbare woningbouw 2021 vastgesteld, ter nadere invulling van de “bij gemeentelijke verordening te omschrijven doelgroep” als bedoeld in de definities van 'sociale huurwoning' en 'sociale koopwoning' uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden in deze verordening aangemerkt: huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm. Deze inkomensgrens wordt conform de verordening jaarlijks per 1 januari geïndexeerd door het Rijk. Daarnaast bepaald de verordening de termijn van betaalbaarheid van de woningen als gebouwd voor een bepaalde doelgroep.

Voor sociale huurwoningen geldt een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname door de doelgroep als minimale instandhoudingstermijn van de betaalbaarheid.

### **Conclusie**

Middels de in de planregels opgenomen gebruiksregels is geborgd dat de zorgwoningen als sociale huurwoning dienen te worden gebouwd en in stand te worden gehouden. Via de begripsbepalingen is voor een 'sociale huurwoning' gedefinieerd als "een woning waarbij de aanvangshuurprijs maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag bedraagt, waarbij de instandhouding voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd voor huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm".

## 4 Milieu en omgevingsaspecten

In navolgende paragrafen is de haalbaarheid van het planvoornemen getoetst aan diverse milieu- en omgevingsaspecten.

### 4.1 Bodemkwaliteit

#### Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is (of geschikt te maken is) voor de beoogde functie/het toekomstig bodemgebruik. Vanuit de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling dient daarnaast het financiële risico ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van ernstige bodemverontreinigingen in kaart te worden gebracht.

#### Toelichting

##### Bodemkwaliteitskaarten Maastricht

Het plangebied is volgens de 'Bodemkwaliteitskaart Maastricht 2019' gelegen binnen het deelgebied 'Overig'. Hier zijn de volgende kwaliteitskenmerken van toepassing:

| DEELGEBIED | ONTGRAVING<br>BOVENGROND | ONTGRAVING<br>ONDERGROND | TOEPASSING<br>BOVENGROND | TOEPASSING<br>ONDERGROND | BODEM-<br>FUNCTIEKLASSE                |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| Overig     | Industrie                | Wonen                    | Wonen                    | Wonen                    | Landbouw/natuur,<br>wonen en industrie |

Uit de 'Bodemkwaliteitskaart PFAS Gemeente Maastricht 2020' blijkt dat de locatie ligt binnen een gebied dat in principe onverdacht is voor PFAS. Voor PFAS is in het gehele beheergebied van de bodemkwaliteitskaart de bodemfunctieklasse landbouw/natuur vastgesteld. De toepassingskaart komt overeen met de ontgravingskaart.

##### Beschikbare bodemonderzoeken

In opdracht van de gemeente Maastricht heeft WSP in 2021 twee bodemonderzoeken verricht:

- Actualiserend vooronderzoek en verkennend booronderzoek, Laan in den Drink te Maastricht (Heer) Deellocatie 2a en 2b d.d. 11 juni 2021
- Verkennend asbest- en bodemonderzoek, Laan in den Drink te Maastricht (Heer) Deellocatie 1 (toekomstig zorgcomplex) d.d. 11 juni 2021

Deze bodemonderzoeken zijn als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

##### *Actualiserend vooronderzoek en verkennend booronderzoek (park)*

Aanleiding van dit onderzoek vormt de ontwikkeling van een park (de groene omgeving rond het geplande woonzorgcomplex, deelgebied 2a) en de verplaatsing van de parkeerplaats van R.K.S.V. Heer (deelgebied 2b). Voor het plangebied zijn alleen de onderzoeksresultaten van deellocatie 2a relevant.

Uit het vooronderzoek blijkt dat voor locatie 2a in het verleden al diverse onderzoeken uitgevoerd zijn en dat de situatie ten aanzien van de bodemkwaliteit voldoende in beeld is. Op basis van de bevindingen wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem op deze deellocatie volgens verwachting overeenkomt met de kwaliteit op basis van de ligging binnen deelgebied 'Overig' van de bodemkwaliteitskaart. Dit geldt ook voor PFAS. Bekend is dat het zwembad dat is gesloopt in 2014 asbesthoudende materialen bevatte. In voorgaande onderzoeken en bij de terreininspectie zijn geen asbestverdachte waarnemingen gedaan. Voorgaande onderzoeken hebben analytisch geen verontreinigingen met asbest aangetoond. Er is derhalve voor deze locatie geen verkennend booronderzoek verricht.

#### *Verkennd asbest- en bodemonderzoek (woonzorgcomplex)*

De aanleiding voor dit onderzoek vormt de voorgenomen eigendomsoverdracht en ruimtelijke ontwikkeling van het perceel van het beoogde woonzorgcomplex en de latere aanvraag van een omgevingsvergunning 'bouwen'. De onderzoekslocatie betreft enkel het deel van het plangebied dat wordt bestemd voor 'Maatschappelijk'.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is vastgesteld dat op de onderzoekslocatie in 2006 een verkennend onderzoek is uitgevoerd, waarbij de bovengrond destijds licht tot matig verontreinigd was met zware metalen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Visueel en analytisch is er geen asbest aangetroffen in voorgaande onderzoeken. Op basis van deze informatie is de verwachting dat de kwaliteit van de bodem overeenkomt met de bodemkwaliteit volgens de bodemkwaliteitskaart (zijnde klasse industrie) en dat de locatie onverdacht voor asbest.

Ter plaatse van het voormalig schoolgebouw heeft een brand gewoed volgens foto's uit het milieudossier. Over de blusactiviteiten zijn geen gegevens bekend over het gebruikte blusmiddel (gebruik van water of blusschuim). Dit kan een mogelijke een puntbron voor de aanwezigheid van PFAS zijn. Derhalve maakt een onderzoek naar PFAS onderdeel uit van dit verkennende bodemonderzoek.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de hypothese "verdacht" voor deze locatie word bevestigd vanwege de aangetroffen (licht tot sterk) verhoogde gehalten met zware metalen, PAK en/of minerale olie. Zowel zintuiglijk (grote fractie) als analytisch (fijne fractie) is in de grond geen asbest aangetoond.

Onder de klinkerbestrating blijkt een uiterst puinhoudende laag aanwezig. In deze laag zijn lichte verontreinigingen met kobalt, zink, PAK en minerale olie aangetoond en een zeer licht verhoogd gehalte asbesthoudend materiaal. Het gehalte overschrijdt niet de norm voor nader asbestonderzoek. Er wordt geadviseerd om bij de realisatie van het zorgcentrum de fundering onder de huidige klinkerverharding (menggranulaat) opnieuw als funderingsmateriaal op locatie toe te passen

Zeer plaatselijk is in de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) een matig baksteenhoudende leemlaag aanwezig. Deze laag is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met kobalt, nikkel en koper. Uit aanvullende analyses blijkt dat deze sterke verontreiniging zeer plaatselijk wordt aangetoond. Op basis van de middelingsystematiek van de gemeente Maastricht is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

#### **Conclusie**

De bodemkwaliteit binnen het plangebied vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling van de locatie als woonzorgcomplex en als park. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor de aanwezige bodemkwaliteit geen financieel risico vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

Geadviseerd wordt om bij de realisatie van het woonzorgcomplex de fundering onder de huidige klinkerverharding (menggranulaat) van de parkeerplaats van R.K.S.V. Heer opnieuw als funderingsmateriaal op locatie toe te passen.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.2.1 Archeologie**

#### **Kader**

Met het Europees Verdrag van Malta wordt voorzien in de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit verdrag is wettelijke verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Hieruit vloeit de verplichting voort om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met archeologisch erfgoed.

### Toelichting

Middels de dubbelbestemming 'Waarde - Erfgoed - Archeologie' is binnen de gemeente Maastricht een beschermingsregime voor (mogelijk aanwezige) archeologische waarden juridisch verankerd. Het plangebied ligt in de archeologische zone c, dit is de zone buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen waarvoor een lagere verwachting geldt op het aantreffen van archeologische waarden.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota 'Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Voor bouwwerkzaamheden of andere bodemingrepen in archeologische zone c geldt deze onderzoekspllicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en die een grotere oppervlakte dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaan. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

Het bouwperceel voor de beoogde nieuwbouw is circa 2.500 m<sup>2</sup> groot, waarbinnen maximaal 750 m<sup>2</sup> bebouwing zal worden opgericht. Eventueel aan te brengen terreinverhardingen in de vorm van een inrit, parkeervoorzieningen, paden etc. zullen de bodem niet dieper dan 40 cm-maaiveld verstoren, maar het aanbrengen van de fundering, kabels en leidingen en het werken met zwaar materieel zal naar verwachting wel leiden tot verstoring van de bodem dieper dan 40 cm-maaiveld. Gezien het gegeven dat ter plaatse van het bouwperceel en ter plaatse van het park eerder bebouwing heeft bestaan van redelijke omvang (de school/kringloopwinkel en het zwembad), zal de grond dieper dan 40 cm-maaiveld geroerd zijn. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet verplicht. Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht). De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Middels de bouwregels van het bestemmingsplan is geborgd dat de bebouwde oppervlakte maximaal 750 m<sup>2</sup> mag bedragen. Via de dubbelbestemming 'Waarde - Erfgoed - Archeologie' blijft de juridische regeling rondom de bescherming van archeologische waarden op het plangebied van kracht. Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, zal hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding van worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht. Bovendien zal de start van de graafwerkzaamheden aan de archeologen van Gemeente Maastricht worden gemeld.

## 4.2.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen aangewezen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Ecologie

### **Kader**

De Wet natuurbescherming (Wnb) vormt het wettelijk kader voor de bescherming van flora en fauna (soortenbescherming), leefgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van houtopstanden. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving of tot negatieve effecten leiden in onder de Wet natuurbescherming aangewezen gebieden, zijnde de Natura 2000-gebieden.

### *Gebiedsbescherming*

#### Natura 2000-gebieden

Het onderdeel Gebiedsbescherming van de Wnb regelt de bescherming van de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Voor elk van de aangewezen gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd, nader uitgewerkt in een beheerplan, die gelden als toetsingskader. Uitgaande van de instandhoudingsdoelstellingen dient nagegaan te worden of sprake is van conflicten met het behalen hiervan. En zo ja, of de wezenlijke kenmerken en waarden van een Natura 2000-gebied in het geding zijn. Hierbij is ook de externe werking van belang. Dat betekent dat ook beschouwd moet worden in hoeverre maatregelen buiten Natura 2000-gebieden, zoals nieuwe ontwikkelingen, negatieve effecten kunnen hebben op voor deze gebieden geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen.

#### Natuurnetwerk Nederland Natuurnetwerk

Nederland biedt planologische bescherming aan gebieden die in dit netwerk zijn opgenomen. Het provinciaal beleid van Limburg met betrekking tot dit onderwerp is in de Omgevingsvisie Limburg (POVI) opgenomen en uitgewerkt als 'Natuurnetwerk Limburg', maar wordt in de huidige Provinciale Omgevingsverordening nog benoemd als 'Goudgroene natuurzone'. Hierbij wordt een 'nee, tenzij' principe gehanteerd. Dit betekent dat activiteiten alleen mogelijk zijn wanneer deze niet leiden tot negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, tenzij voor deze activiteiten een dwingende reden van openbaar belang geldt.

### *Soortenbescherming*

Het onderdeel Soortenbescherming van de Wnb regelt de bescherming van flora en fauna. Er is sprake van een drietal beschermingsregimes: een voor soorten van de Habitatrichtlijn, een voor soorten van de Vogelrichtlijn en een voor nationaal beschermde soorten. In de Wnb zijn ten aanzien van deze soorten verbodsbepalingen opgenomen als ook gronden waarop ontheffing kan worden verleend. Voor alle planten en dieren geldt verder een algemene zorgplicht conform artikel 1.11 Wnb. Dit houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. In de praktijk betekent de zorgplicht dat tijdens werkzaamheden negatieve effecten op planten, dieren en hun omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen of beperkt. Ook dient bij de inrichting aandacht te worden besteed aan de realisatie van geschikt habitat voor plant en dier.

### *Houtopstanden*

Dit onderdeel regelt de bescherming van bossen en bomen. Wanneer een boom dan wel meerdere bomen uit meer dan 10 are aaneengesloten opgaande begroeiing of een bomenrij van ten minste 20 bomen moet verdwijnen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag (Provincie Limburg). De verloren gegane bomen dienen binnen drie jaar, op bosbouwkundige wijze te worden teruggebracht (herplantplicht).

De Wet natuurbescherming stelt regels voor het vellen van houtopstanden buiten de door de gemeente vastgestelde 'bebouwde kom'. Binnen deze bebouwde kom is de gemeente bevoegd regels te stellen via een verordening. Vaak zijn deze opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening.

### Toelichting

Door een terzake deskundig ecooloog van Royal HaskoningDHV is een quickscan ecologie opgesteld inclusief een veldbezoek. Hierbij is een habitatgeschiktheidsanalyse gedaan naar voorkomende en te verwachten soorten binnen en nabij het plangebied. Zie bijlage 2.

### *Beschermde gebieden*

#### Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Bemelerberg & Schiepersberg en het Savelsbos, hemelsbreed op respectievelijk 1,2 km en op 1,5 km afstand van het plangebied gelegen. Gezien deze afstand en het gegeven dat tussen het plangebied en deze gebieden diverse woningen, wegen en overige functies zijn gelegen, kan alleen stikstofdepositie tot potentieel negatieve effecten leiden op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden. Overige effecten zoals effecten als gevolg van geluid, licht en trillingen zijn op voorhand uitgesloten.

Voor het in beeld brengen van mogelijk negatieve effecten op N2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie is zowel de stikstofdepositie ten gevolge van het bouwen van het woonzorgcomplex (de realisatiefase) als voor het gebruiken van het woonzorgcomplex (de gebruiksfase) in beeld gebracht. Het woonzorgcomplex zal niet worden aangesloten op het gasnet waardoor eventuele stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase enkel veroorzaakt zal worden ten gevolge van het verkeer van en naar de planlocatie. Op basis van de verkeersaantrekkende werking, zie paragraaf 4.8 (Verkeer), is een AERIUS-berekening opgesteld in november 2023, zie bijlage 3. Uitgangspunt bij deze berekening vormt de worst-case benadering dat het om voertuigbewegingen met een verbrandingsmotor gaat (52 personenauto's en 1 middelzware vrachtwagen t.b.v. bevoorrading per etmaal) en dat de bijdrage aan stikstofdepositie door verkeerbewegingen wordt gerekend tot het punt waar het verkeer opgaat in het overig verkeer (< 3% bedraagt van de totale verkeersintensiteit). Uit de verkeersgegevens blijkt dat bij de Adelbert van Scharnlaan de toename aan verkeer ten gevolge van de ontwikkeling slechts 1% bedraagt, van Laan in den Drink zijn geen verkeersgegevens bekend. Derhalve is voor verkeer gerekend tot aan de Adelbert van Scharnlaan.

Daarnaast is voor de realisatiefase van het complex een AERIUS-berekening opgesteld in november 2023, welke eveneens in bijlage 3 is opgenomen. Deze berekening is gebaseerd op een worst-case inschatting van de inzet van bouw materieel en het bouwverkeer dat benodigd is voor de realisatie van het complex, zoals het bouwrijp maken, funderingswerkzaamheden, bebouwingswerkzaamheden en inrichting van het perceel. Deze uitgangspunten zijn als toelichting bij de berekening opgenomen.

Uit deze berekeningen blijkt dat ten gevolge van de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling er geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een N2000-gebied optreedt. Ten gevolge van de realisatiefase is wel sprake van het optreden van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Het betreft daarbij een depositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar op het N2000-gebied Geuldal en Bemelerberg & Schiepersberg en afhankelijk van het ingezette materieel ook op het N2000-gebied Savelsbos. De berekeningen voor de bouw fase zijn gebaseerd op een worst-case inschatting ten aanzien van de bouw wijze, soort materieel en het aantal draaiuren van het materieel. Daarom is tevens een omgekeerde berekening gemaakt, waarbij de maximale emissie is berekend die niet leidt tot een relevante bijdrage van stikstofdepositie op overbelaste habitats in deze gebieden. Uit deze berekening blijkt dat bij een stikstofemissie van maximaal 39,9 kg NO<sub>x</sub> per jaar i.c.m. 0,9 kg NH<sub>3</sub> per jaar de stikstof depositie van 0,00 mol N/ha/j binnen Natura 2000-gebieden niet overschrijdt. Deze maximale stikstofemissie kan o.a. worden bereikt wanneer nieuwe mobiele werktuigen worden gebruikt (met fossiele brandstoffen), een elektrische 70 tons kraanmachine en de draaiuren met 10% worden verminderd. Voor het aantal draaiuren vindt normaal gesproken een overschatting plaats van ca. 20%

De inzet van het voorgenoemde materieel zal worden geborgd via de contractvoorwaarden van de aanbesteding van de ontwikkeling aan de markt.

Negatieve effecten op N2000-gebieden door voorgenomen ontwikkeling kunnen daarom worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg (BNLZL)  
Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN of het BNLZL. Het plangebied grenst hier ook niet aan. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden en de kernkwaliteiten van het NNN en BNLZL zijn daarom op voorhand uitgesloten.

#### *Beschermde soorten*

Het plangebied voorziet op grond van de geraadpleegde verspreidingsgegevens en de aanwezige habitats niet in leefgebied voor krachtens de Wnb beschermde vaatplanten, reptielen, en ongewervelden. Het overtreden van een verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soortgroepen wordt daarom niet verwacht. Het uitvoeren van nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Het plangebied is geschikt voor meer algemeen voorkomende zoogdieren zoals muizen, bunzing, egel, haas, hermelijn, konijn, vos en wezel. Deze soorten zijn door de provincie Limburg echter vrijgesteld van de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel dienen negatieve effecten op deze soorten als gevolg van het voornemen voorkomen of zo veel mogelijk beperkt te worden door het nemen van voorzorgsmaatregelen. De voorzorgsmaatregelen moeten worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol en te worden nageleefd tijdens de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het foerageergebied van de das. In de houtopstand direct grenzend aan het plangebied is een dassenburcht aanwezig. Negatieve effecten op de das kunnen niet worden uitgesloten. Daarom is in opdracht van de gemeente Maastricht door FF advies een memo opgesteld, om de gunstige staat van instandhouding van de das ter plaatse te waarborgen en een onderbouwing te geven dat dit mogelijk is in combinatie met een kleinschalig zorgcomplex. Deze memo is verderop toegelicht evenals de te treffen maatregelen voor de das.

In het plangebied zijn meerdere bomen aanwezig en grenzend aan het plangebied zijn ook enkele houtopstanden aanwezig. Tijdens het veldbezoek is in een van deze houtopstanden direct grenzend aan het plangebied ook een potentieel winternest aangetroffen van de eekhoorn. Indien werkzaamheden tijdens de kwetsbare periode van de eekhoorn worden uitgevoerd kan dit leiden tot overtreding van artikel 3.10, lid 1b, van de Wnb.

In het plangebied zijn zowel gebouwen als bomen aanwezig die mogelijk door vleermuizen gebruikt kunnen worden als verblijfplaats. Het in het plangebied aanwezige transformatorhuis biedt potentieel geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. Dit gebouw wordt met het voornemen niet gesloopt en bij de uitvoering kunnen voldoende maatregelen worden getroffen om overtreding van de verbodsbepalingen Wnb te voorkomen. In en nabij het plangebied zijn verschillende bomen aanwezig die potentieel geschikte verblijfplaatsen bieden voor boombewonende vleermuizen. De spleten in te kappen bomen zijn echter niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen wegens het gebrek aan geschikte in- en uitvliegmogelijkheden door de aanwezigheid van hoge vegetatie.

Verder zijn in het plangebied en ten noordoosten hiervan nesten aangetroffen die mogelijk afkomstig zijn van een broedvogel met een jaarrond beschermd nest zoals sperwer. Nader onderzoek moet uitwijzen van welke soort dit nest is en of het voornemen leidt tot negatieve effecten.

#### ***Voorzorgsmaatregelen en algemene zorgplicht (ex. Artikel 1.11 van de Wnb)***

In deze paragraaf zijn voorzorgsmaatregelen voorgesteld voor soorten waar (mogelijk) negatieve effecten op te verwachten zijn. Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Onderstaand wordt een aantal maatregelen beschreven om aan de algemene zorgplicht te voldoen:

- De werkzaamheden worden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd. Bij nachtelijke werkzaamheden wordt aangepaste verlichting gebruikt die gericht is op de bouwplaats en niet op het omringende landschap;
- In de groene delen aangrenzend aan het plangebied wordt (indien betreden nodig is) één richting opgewerkt, zodat kleine (zoog)dieren van de werkzaamheden vandaan kunnen vluchten;
- De aannemer maakt enkel gebruik van de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden en ontziet daarbij plaatsen met begroeiing en/of beplanting zoveel mogelijk;
- Wanneer de werkzaamheden gedurende langere tijd stilliggen, dient het terrein vóór herstart van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een erkend ecoloog.

#### ***Eekhoorn***

Overtreding van de verbodsbepaling van de Wnb kan voorkomen worden door buiten de kwetsbare periodes van de soort te werken: maart- april en juli- november. Tijdens deze periode is de soort in de provincie Limburg bij ruimtelijke ingrepen ook vrijgesteld van ontheffingsplicht ten aanzien van de Wnb.

#### ***Broedvogels***

Het heeft de aanbeveling om de werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen van vogels uit te voeren (circa 15 maart tot 15 augustus), om verstoring uit te sluiten. Wanneer toch in het broedseizoen gewerkt gaat worden, dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden het terrein door een kundig ecoloog gecontroleerd te worden. Indien geen in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, kunnen de werkzaamheden starten. Indien in gebruik zijnde nesten worden vastgesteld, moet worden beoordeeld of de werkzaamheden kunnen aanvangen.

Ontheffing voor vernietiging van broedgevallen wordt in principe niet verleend, waardoor het nemen van maatregelen om (langdurige) verstoring of vernietiging van broedgevallen te voorkomen noodzakelijk is. Het verstoren van broedgevallen van vogels zonder jaarrond beschermde nesten is te voorkomen door:

- Buiten het broedseizoen te werken, of;
- Te zorgen dat buiten de verstoringssafstand van de broedgevallen gewerkt wordt;
- Voorafgaand aan het broedseizoen de broedbiotoop voor vogels ongeschikt te maken en/of;
- De werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen te laten beginnen en in een, voor zover mogelijk, constante intensiteit te laten doorgaan gedurende het broedseizoen. Het grote voordeel van deze methode is, dat de verstoringssafstand “automatisch” bepaald wordt: vogels zullen uit eigen beweging een nestplaats kiezen buiten hun specifieke verstoringssafstand. Nadeel is dat de constante intensiteit (zowel in tijd als in ruimte) lastig te realiseren is.

Veel methoden om tijdens het broedseizoen door te kunnen werken, zijn niet “waterdicht”; het is vaak niet te garanderen dat broedgevallen niet zullen optreden. Buiten het broedseizoen werken heeft dan ook de voorkeur om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels te voorkomen.

#### ***Vleermuizen***

Om het verstoren van foeragerende of langsvliegende vleermuizen, of verblijfplaatsen in en nabij het plangebied (en overtreding van verbodsartikelen van de Wnb) te voorkomen zijn de volgende maatregelen nodig:

- De aanlegwerkzaamheden bij daglicht uit te voeren of bij nachtelijke werkzaamheden aangepaste verlichting te gebruiken die gericht is op de bouwplaats en niet op het omringende landschap.
- Bovenstaande maatregel is van toepassing indien gewerkt wordt in de actieve periode van vleermuizen, indien buiten de actieve periode van vleermuizen gewerkt wordt (november t/m half maart) zijn geen aanvullende maatregelen nodig en kan regulier licht worden toegepast, met de aantekening dat het voorkomen van verstrooiing naar de omgeving ook in de winterperiode nodig blijft ten aanzien van leefgebieden van bijvoorbeeld zoogdieren en vogels.

#### ***Instandhouding dassenburcht en maatregelen***

In verband met de direct naast het plangebied gelegen dassenburcht zijn in de 'Memo betreffende de dassenburcht Laan in den Drink, Maastricht' d.d. 29 juli 2022 met rapportnummer R202204-B van FF advies de effecten op de dassenburcht en het foerageergebied nader beschouwd evenals te treffen maatregelen ter voorkoming van verstoring van de das. Deze memo is opgenomen in bijlage 4.

Op basis van het Kennisdocument Das van BIJ12 wordt een maat van 50 meter rond een dassenburchten aangehouden als grens van het burchtgebied. De aanlegwerkzaamheden voor de realisatie van het woonzorgcomplex vinden binnen deze 50 m-zone plaats, waardoor de dassenburcht kan worden verstoord. Deze gevolgen zijn tijdelijk van aard.

Na realisatie van het woonzorgcomplex, kan de aanwezigheid van dit complex op korte afstand van de burcht (< 50 m) in theorie tot verstoring leiden, maar de ontwikkeling is kleinschalig met weinig verkeersbewegingen. Volgens FF advies is momenteel in feite sprake van meer verstoring, veroorzaakt door het parkeren op het terrein door gebruikers van het sportcomplex dat eveneens op korte afstand van de burcht plaatsvindt. Er zal geen verlichting aan de buitenkant van het complex worden aangebracht dat naar het bos (waar de burcht zich bevindt) is gericht en aan deze zijde is ook geen ontsluitingsweg gepland, zodat de donkerheid en rust aan de boszijde gehandhaafd blijft. Vanwege de aanwezigheid van verlichte kunstgrasvelden direct grenzend aan de burcht en het hondenuitlaatveld direct grenzend aan het bos, zal de das overigens wel gewend zijn aan verstoring door verlichting en menselijke aanwezigheid. Hoewel het perceel waarbinnen het zorgcomplex gepland is, voor een deel binnen de 50m-zone van de burcht ligt, is dit toch niet op te vatten als het burchtgebied. Het burchtgebied beperkt zich tot het bos, dat afgegrensd wordt door een hekwerk. Wel bevindt zich een enkele opening in dit hekwerk door schade en heeft de das er ook op een enkele plek een onderdoorgang gegraven.

Door het treffen van enkele maatregelen kan worden voorkomen dat de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de das nabij het plangebied vermindert door de aanleg van het zorgcomplex. Hiervoor zullen de volgende maatregelen worden getroffen:

#### ***A. Optimaliseren bestaand foerageergebied***

Door de aanleg van het woonzorgcomplex verdwijnt ca. 2.500 m<sup>2</sup> ruig grasland, dat mogelijk door de das wordt benut om er prooidieren (muizen of padden) te jagen.

A1. Om het voedselaanbod voor de das door verlies van de 2.500m<sup>2</sup> ruig grasland te compenseren, worden op het perceel van het tiny forest enkele fruitbomen geplant.

A2. De bereikbaarheid van dit foerageergebied wordt vergroot door onder het hekwerk enkele dassenbuizen (interval ca. 50 m) aan te leggen.

#### ***B. Optimaliseren migratieroute***

In de omgeving van de dassenburcht zijn op korte afstand (< 300 m) diverse grasveldjes gelegen waar de das voedsel kan vinden. Om deze te bereiken moet de das de Vijverdalseweg oversteken, waarbij deze het meest logisch overgestoken kan worden via de fietstunnel onder deze weg, nabij de burcht.

B1. Aanleg van dassenbuis in bestaand hekwerk langs de Keerderstraat;

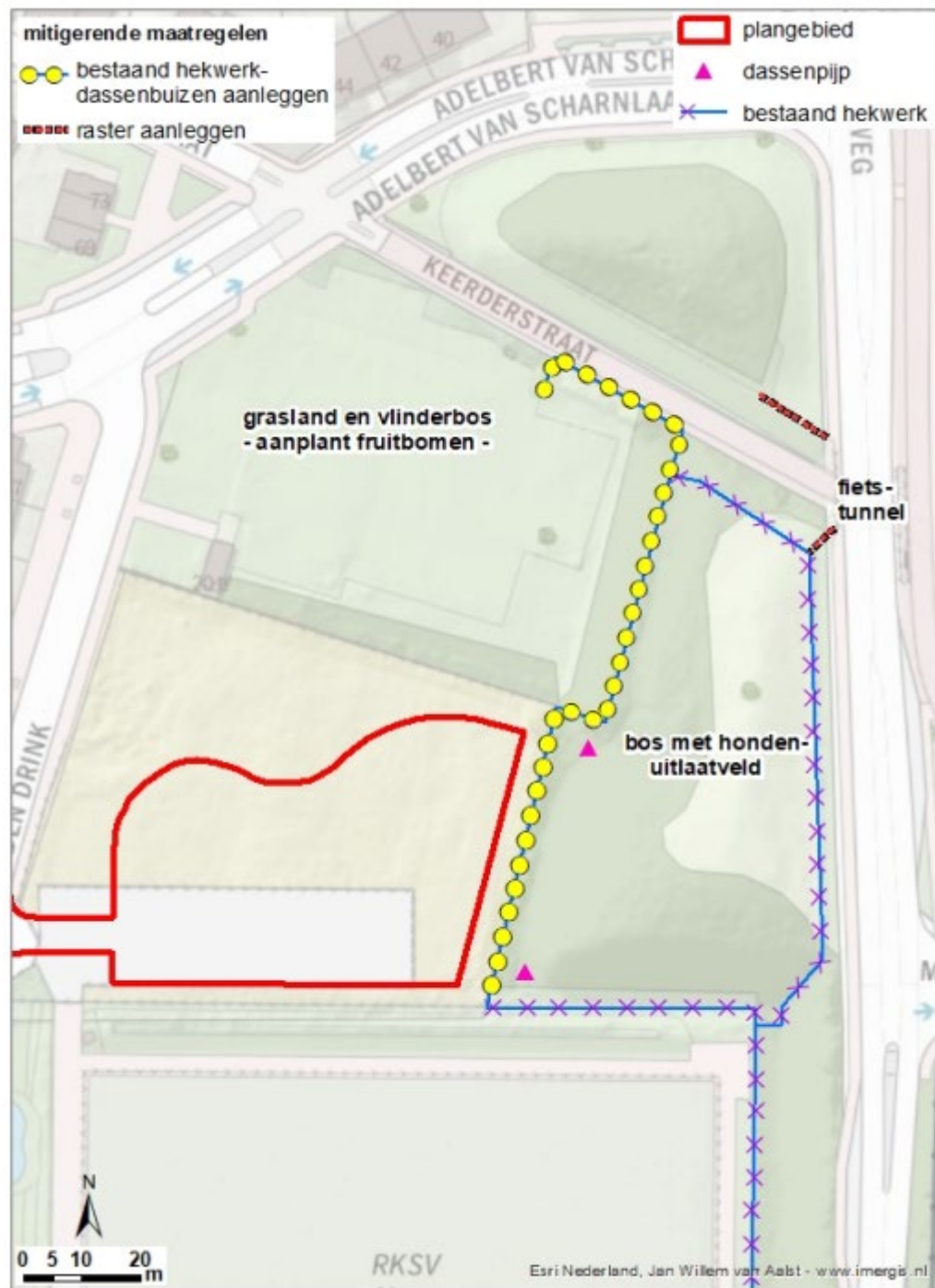
B2. Aanleg van rasters op enkele plekken om te voorkomen dat de das op de Vijverdalseweg komt, dit is met name aan de orde op het talud langs de Keerderstraat nabij de tunnel.

*C. Minimaliseren van verstoring tijdens de aanleg*

De aanlegwerkzaamheden kunnen verstoring van de burcht veroorzaken, door aanwezigheid van personeel, verkeersbewegingen en trillingen door zwaar materieel bij de aanleg van fundering.

De werkzaamheden zullen te zijner tijd met de ecooloog worden afgestemd, waarbij rekening wordt gehouden met de kwetsbare periode van de das. Eén en ander wordt in een ecologisch werkprotocol vastgelegd.

De maatregelen zijn in onderstaand figuur op kaartbeeld weergegeven.



Figuur 2 Kaart met maatregelen voor de das

Door het treffen van deze maatregelen, wordt verstoring van de das tijdens de uitvoering zoveel mogelijk voorkomen en wordt het verlies aan foerageer-/voedselgebied gecompenseerd door het ontsluiten van nabijgelegen voedselgebieden en de aanplant van enkele fruitbomen in het tiny forest. Deze maatregelen zijn afgestemd met het bevoegd gezag Wnb (Provincie Limburg). Daarbij is door het bevoegd gezag bevestigd dat wanneer voorgenoemde maatregelen worden getroffen er geen ontheffing Wnb benodigd is, aangezien mede door de mitigerende maatregelen de verstoring noch de aantasting van functioneel leefgebied van de das dermate is dat de burcht hierdoor verlaten wordt.

**Beschermde houtopstanden***Wettelijk beschermde houtopstanden*

Het gehele plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Dit betekent dat er geen sprake is van kap van houtopstanden, zoals bedoeld in de Wnb. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

*Gemeentelijk beschermde houtopstanden*

Voor het kappen van de bomen die op 130 cm boven maaiveld een diameter groter dan 15 cm kennen, stelt de gemeente Maastricht het aanvragen van een kapvergunning verplicht. Omdat met voorgenomen bouwplan diverse bomen worden geveld (en herplant), dient hiervoor een kapvergunning te worden aangevraagd.

**Biodiversiteitsverbetering**

In het plangebied worden voor het voornemen meerdere bomen en struiken geplant. Er wordt vanuit biodiversiteit geadviseerd om te kiezen voor inheemse bomen en struiken. Inheemse bomen en planten hebben namelijk meer toegevoegde waarde voor verschillende soorten dan exoten.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

**Kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Doorgaans vindt deze ruimtelijke afstemming plaats in de vorm van het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Hiermee wordt hinder en gevaar voor milieugevoelige functies voorkomen of zoveel mogelijk beperkt en wordt bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten onder aanvaardbare omstandigheden kunnen verrichten.

Door de VNG is een handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gepubliceerd (laatste uitgave dateert uit 2009). In deze handreiking zijn per milieubelastende activiteit richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar opgenomen tot milieugevoelige functies. Deze afstanden vormen slechts een richtlijn, maar vormen in aanvulling op de daadwerkelijke hindercirkels van bestaande bedrijven een goede inschatting van planologisch toegestane bedrijven en hun mogelijke hindercirkels.

**Toelichting**

In de directe omgeving van het woonzorgcomplex zijn geen bedrijven gelegen of zijn op basis van de richtafstanden relevante installaties gelegen. Wel is het plangebied gelegen binnen de richtafstand voor geluid (50 meter) vanwege veldsportcomplexen (met verlichting). Dit aspect is derhalve nader getoetst in paragraaf 4.6 (Geluid).

Tabel 4-1 Richtafstanden voor veldsportcomplex (met verlichting) van de VNG

| Omschrijving                       | Afstanden in meters |      |        |        | Grootste afstand | Categorie |
|------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|
|                                    | Geur                | Stof | Geluid | Gevaar |                  |           |
| Veldsportcomplex (met verlichting) | 0                   | 0    | 50     | 0      | 50               | 3.1       |

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling is gesitueerd binnen de richtafstand voor geluid vanwege het zuidelijk gelegen veldsportcomplex van R.K.S.V. Heer. Het aspect 'geluid' kan derhalve mogelijk een risico vormen voor de haalbaarheid/aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Derhalve is dit aspect nader onderzocht en toegelicht in paragraaf 4.6 (Geluid).

## 4.5 Lichthinder

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal voetbalvelden van R.K.S.V. Heer die met lichtmasten worden verlicht. Gezien de afstand tussen het woonzorgcomplex en deze sportterreinen minder dan 50 meter bedraagt, bestaat de mogelijkheid dat er lichthinder gaat optreden ter plaatse van deze woningen. De mogelijke lichthinder van de sportveldverlichting op het nieuw te realiseren woonzorgcomplex is in beeld gebracht en getoetst aan de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Zie bijlage 5.

### Conclusie en oplossingsrichtingen

Op de zuidelijke grens van het bouwvlak van het zorgcomplex worden de grenswaarden voor de verlichtingssterkte en lichtsterkte, de grens waarboven er sprake kan zijn van lichthinder, ruim overschreden.

De volgende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden in de richtlijn lichthinder te voldoen:

1. Geen ramen plaatsen in gevel richting de voetbalvelden als het zorgcomplex wordt geplaatst op de zuidelijke rand van het bouwvlak;
2. De gevel op 41 meter afstand vanaf de voetbalvelden situeren: de grenswaarde verlichtingssterkte voldoet op de gehele gevel en grenswaarde lichtsterkte voldoet op een deel van de gevel. Alleen in een bepaald gedeelte kunnen ramen worden geplaatst (zie blauwe deel figuur 5 van de rapportage in bijlage 5).
3. De gevel op 65 meter afstand vanaf de voetbalvelden plaatsen: de grenswaarde verlichtingssterkte en lichtsterkte voldoen beide over de gehele gevel. In de gehele gevel kunnen ramen worden geplaatst.

*In verband met de situering van het bouwvlak voor het woonzorgcomplex is het niet mogelijk om het complex op 65 meter afstand van de voetbalvelden te realiseren.*

Uiteraard zijn er nog heel veel verschillende tussenopties mogelijk, zoals het treffen van afscherpende maatregelen voor de ramen (schutters, dakoverstek etc.).

Voorgenoemde oplossingen zijn allen gericht op het zorgcomplex zelf. Er kunnen eventueel ook bronmaatregelen aan de verlichting worden getroffen, zoals het aanbrengen van afschermkappen of louvres of het limiteren van de gebruiksduur. Daarnaast kan als maatregel bijvoorbeeld ook een afscherming tussen de sportvelden en het zorgcomplex worden gerealiseerd in de vorm van een wal of scherm.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de situering van de gevel op minder dan 41 meter afstand van de voetbalvelden mogelijk. Derhalve is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd dat in de gevel welke gericht is naar de sportvelden alleen een lichtdoorlatend geveldeel (raam en/of transparante deur) mag worden aangebracht als ter plaatse van dit geveldeel wordt voldaan aan de normwaarden voor de maximale verlichtingssterkte (10 lux) en maximale lichtsterkte (2500 candela).

## 4.6 Geluid

Nabij het projectgebied bevinden zich twee relevante geluidsbronnen: wegverkeerslawaaï en lawaaï afkomstig van het veldsportcomplex. Geluidhinder vanwege spoorweglawaaï wordt niet verwacht, aangezien de afstand tot spoorwegen (spoorweg Maastricht-Luik) meer dan 1 km bedraagt.

### 4.6.1 Wegverkeerslawaaï

#### Kader

De normen ten aanzien van het aspect geluid zijn voor wegverkeerslawaaï opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarde van 45 dB, waarvan met ontheffing tot een maximale waarde van 63 dB (in stedelijk gebied) mag worden afgeweken. In het kader van deze ontheffing dient er getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid, in dit geval het document 'Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht' van 2011.

Naast de geluidsnormen vanuit de Wet geluidhinder, adviseert de wereld gezondheidsorganisatie (WHO) de volgende waarden te hanteren als normen voor een goed geluidsklimaat bij lawaaï door wegverkeer: 53 Lden (excl. Art. 110g Wgh) en 45 Lnight. Deze waarden worden als streefwaarden aangemerkt.

In bijlage 6 zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer in beeld gebracht en geprojecteerd op het beoogde bouwvlak van het woonzorgcomplex. Op basis van deze resultaten is een inschatting gegeven van de haalbaarheid en wordt een aanbeveling gedaan voor de (verdere) invulling van het plangebied. Dit betreft onder meer:

- Beste ligging/oriëntatie van het (geluidgevoelige) gebouw binnen het plangebied;
- Indicatie maatregelen (bron, afscherming, gebouw);
- Verdere aandachtspunten voor een gezond en comfortabel leefklimaat, gezien vanuit geluid

Uit de resultaten volgt dat:

- De voorkeurswaarde wordt overschreden ten gevolge van de Vijverdalseweg. De overschrijding van maximaal 1 dB doet zich alleen voor op de oostgevel van het zorgcomplex, op een rekenhoogte van 4,5 meter. Omdat de voorkeurswaarde wordt overschreden is een onderzoek naar maatregelen van toepassing.
- De maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.
- De WHO-advieswaarden worden overschreden op de oostgevel met 1 dB. Het geluid van wegverkeer bedraagt maximaal 54 dB (excl. art. 110g Wgh).
- Bij de uitwerking van het plan dient gekeken te worden of met maatregelen de geluidbelasting nog kan worden gereduceerd tot de voorkeurswaarde.

Er zijn diverse maatregelen mogelijk om de (minimale) overschrijding van de voorkeurswaarde op de oostgevel van het woonzorgcomplex te voorkomen. Denk aan oplossingen in het ontwerp (bebouwing verder van de Vijverdalseweg situeren, situering van niet-geluidgevoelige ruimten zoals de badkamer aan de geluidbelaste zijde etc.). maatregelen aan de bron (toepassen geluidreducerend asfalt, verlagen maximumsnelheid), afscherming van de bron (geluidwallen/-schermen) of maatregelen aan de nieuwbouw (toepassen van afschermende elementen, zoals lamellen, verhoogde borstwering etc.).

Voor de (minimale) overschrijding van de voorkeurswaarde met 1 dB ten gevolge van de Vijverdalseweg wordt door de gemeente Maastricht een Besluit hogere waarde Wgh genomen. Dit besluit is gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld.

#### 4.6.2 Lawaai t.g.v. veldsportcomplex

Zoals beschreven in paragraaf 4.4 (bedrijven en milieuzonering) wordt ten aanzien van het veldsportcomplex van R.K.S.V. Heer niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Dat betekent dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting.

In opdracht van Gemeente Maastricht is door Kragten onderzocht wat akoestisch gezien de gevolgen zijn van het nieuw te realiseren woonzorgcomplex voor de rechten van de sportvelden enerzijds en voor de gevolgen van de sportvelden voor het woon- en leefklimaat van het woonzorgcomplex anderzijds. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek industrie – zorgcomplex Laan in den Drink te Maastricht' d.d. 9 maart 2023 met rapportnummer 20230309-MAT154-RAP-IL 1.0. Dit rapport is in bijlage 7 van deze toelichting opgenomen. Navolgend zijn de resultaten van het onderzoek samengevat.

##### Kader

Ten behoeve van de ruimtelijke afweging is in het akoestisch onderzoek aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In de publicatie wordt voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat onderscheidt gemaakt in twee omgevingstypes: "rustige woonwijk en rustig buitengebied" enerzijds en "gemengd gebied" anderzijds. Het onderzoek gaat uit van het omgevingstype "gemengd gebied" vanwege de ligging van woonfuncties naast sportfuncties.

Op basis van het gebiedstype "gemengd gebied" geldt een richtafstand van 30 meter voor sportvelden (voor het aspect geluid). De planlocatie grenst direct aan de sportvelden en ligt daarmee binnen de richtafstand, waardoor niet zonder meer sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Voor het deel van het plangebied dat gelegen is buiten deze richtafstand is aldus het onderzoek per definitie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor de delen die op kleinere afstand van de sportvelden zijn gelegen dan de richtafstand is nader akoestisch onderzoek verricht. Daarbij is aan het Activiteitenbesluit milieubeheer getoetst, volgens de in onderstaande tabel gegeven normen.

Tabel 2 Normen Activiteitenbesluit milieubeheer

|                                                      | 07.00-19.00 uur | 19.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| $L_{A,r,IT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen      | 50 dB(A)        | 45 dB(A)        | 40 dB(A)        |
| $L_{A,r,IT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 35 dB(A)        | 30 dB(A)        | 25 dB(A)        |
| $L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen       | 70 dB(A)        | 65 dB(A)        | 60 dB(A)        |
| $L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen  | 55 dB(A)        | 50 dB(A)        | 45 dB(A)        |

Deze normen zijn niet van toepassing op maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten in de dagperiode (07:00-19:00 uur). Ook blijven hierbij buiten beschouwing:

- Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als binnenterrein;
- Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten;
- Maximale geluidniveaus vanwege het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden.

**Toelichting**

Uit het nader onderzoek blijkt dat de 50 dB(A)-countour op circa 20 meter afstand van de bestemming 'Sport' en op circa 30 meter van de speelvelden is gesitueerd. Door Kragten zijn verschillende varianten uitgewerkt voor de situering van het woonzorgcomplex binnen het beoogde bouwperceel. Voor invullingsvariant 6 (die op minimaal 20 meter afstand van de bestemming 'Sport' is gesitueerd) blijkt dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 48,4 dB(A) bedraagt in de dag- en 45,5 dB(A) in de avondperiode. De 50 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie wordt gerespecteerd.

Het berekende maximale geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) bedraagt ten hoogste 73,3 dB(A) in de dag- en 68,8 dB(A) in de avondperiode. De richtwaarde uit de VNG-publicatie (70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode) wordt overschreden. Het aanbrengen van een geluidwerende voorziening tussen de sportvelden en het woonzorgcomplex, bijvoorbeeld een scherm, stuit vanwege de benodigde hoogte op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het optredende maximale geluidniveau in de zorgwoningen zal ten hoogste 53 dB(A) in de dag- en 49 dB(A) in de avondperiode bedragen. Bij een maximaal geluidniveau in geluidgevoelige ruimten van minder dan 55 dB(A) in de dag- en 50 dB(A) in de avondperiode is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

**Conclusie**

Wanneer het woonzorgcomplex op minimaal 20 meter afstand van de bestemming 'Sport' wordt gesitueerd wordt de 50 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie, zijnde de normstelling voor gebiedstype "gemengd gebied" gerespecteerd. Het optredende maximale geluidniveau in de zorgwoningen bedraagt minder dan 55 dB(A) in de dag- en 50 dB(A) in de avondperiode, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Een formele toets aan de normstelling van het Activiteitenbesluit milieubeheer is niet aan de orde, omdat maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ) vanwege het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan, zijn uitgesloten van toetsing.

## 4.7 Externe veiligheid

**Kader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Besluit externe veiligheid inrichtingen, Bevi), het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor (Besluit externe veiligheid transportroutes, Bevt) en door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). De toetsingscriteria van het aspect externe veiligheid worden gevormd door het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico: dit is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een kans van  $1 \cdot 10^{-6}$  per jaar als grenswaarde voor kwetsbare bestemmingen en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare bestemmingen. Groepsrisico: dit is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit. Hierbij wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is een ijkpunt voor de omvang van het groepsrisico.

Bij beoordeling van het groepsrisico geldt tevens een verantwoordingsplicht.

Beleidsvisie externe veiligheid 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:

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

### **Toelichting**

Met voorgenomen ontwikkeling van een woonzorgcomplex wordt een kwetsbaar object gerealiseerd. In dat geval dient te worden onderzocht welke relevante risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn en of het kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een risicobron is gelegen.

Uit de Signaleringskaart blijkt dat het planvoornemen niet ligt binnen een invloedsgebied van een inrichting (conform Bevi) of een buisleiding (conform Bevb). Wel ligt het planvoornemen (1500 meter van de weg) in het invloedsgebied (maximaal 4000 meter) van de autosnelweg A2. De autosnelweg A2 wordt getoetst conform het Bevt en valt tevens onder de Regeling basisnet. Een planvoornemen hoeft enkel te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico wanneer deze binnen 200 meter van een transportroute (conform Bevt) ligt. Dat is voor het woonzorgcomplex niet het geval. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron autosnelweg A2. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

De gasleiding aan de noordzijde van het plangebied valt niet onder de werkingssfeer van het Bevb, omdat de druk en de diameter van deze leiding onder de grenswaarde liggen. Wel wordt geadviseerd om deze leiding te betrekken in het kader van bovengenoemde verantwoordingsplicht.

Vanuit de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht worden drie verantwoordingsniveaus onderscheiden. In dit geval bevindt zich op grotere afstand dan 200 meter een risicobron (autosnelweg A2) waar alleen het toxisch scenario relevant is. Conform de beleidsvisie is in dat geval sprake van 'Verantwoordingsniveau 3a' en volstaat een standaard verantwoording.

#### *Verantwoording groepsrisico*

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

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000.

Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

#### De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing. De planlocatie valt binnen de dekking van de sirenepalen, waardoor de in het gebouw aanwezige personen tijdig via het WAS gewaarschuwd zullen worden bij een calamiteit.

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

#### **Conclusie**

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid mogelijk gemaakt. Er is sprake van voldoende afstand tussen het planvoornemen en omliggende risicobronnen, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt.

## **4.8 Verkeer**

Voor de realisatie van het zorgcomplex is de parkeerbehoefte (auto en fiets) en verkeersproductie bepaald. Het complex kent een maximale gebruiksoppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **Parkeren**

De parkeerbehoefte van het planvoornemen is in beeld gebracht middels de meest recente “Nota Parkeernormen 2021” van de gemeente Maastricht. Bij de autoparkeernormen wordt het grondgebied van Maastricht in deze nota onderverdeeld in verschillende zones, op basis waarvan de parkeerbehoefte bepaald wordt. De locatie van het nieuwe zorgcomplex valt in zone 4. De zorgwoningen vallen in de categorie “verpleeg- en verzorgingstehuis”, waarbij een norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid en percentage bezoekers van 57% wordt gehanteerd. Hierbij maakt het bij deze categorie niet uit in welke zone de ontwikkeling gelegen is. De parkeernorm is voor iedere zone gelijk. Dit resulteert bij het zorgcomplex in de verplichte realisatie van 12 autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

Bij de fietsparkeernormen is geen specifieke norm voor een verpleeg- en verzorgingstehuis opgenomen in de “Nota Parkeernormen 2021”. Wel is het zaak dat zowel voor het personeel alsook voor bezoekers een mogelijkheid is om de fiets te parkeren bij het zorgcomplex. Hiervoor geeft de Nota parkeernormen verschillende mogelijkheden. Aangenomen wordt dat de bewoners van het zorgcomplex zelf niet (meer) voldoende mobiel zijn om gebruik te maken van een fiets voor hun eigen verplaatsingen. Hiervoor is het dan ook niet noodzakelijk om voorzieningen te realiseren. Voor de bezoekers van woningen wordt in de Nota parkeernormen gesteld dat 0,5 fietsparkeerplaats per woning beschikbaar moet zijn. Dit resulteert voor het zorgcomplex in de realisatie van 12 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de bewoners. Advies is om deze fietsparkeerplaatsen openbaar toegankelijk te realiseren.

Om het gebruik van de fiets voor het personeel van het zorgcomplex te stimuleren, is als uitgangspunt gehanteerd dat voor elk personeelslid dat aanwezig kan zijn op het moment van een dienstwissel er een fietsparkeerplaats beschikbaar is.

Dit resulteert in het beschikbaar stellen van 12 fietsparkeerplekken voor het personeel. Advies is om deze 12 fietsparkeerplaatsen voor het personeel zo te realiseren dat zij hun fiets veilig en in een afgesloten ruimte kunnen stallen.

### **Verkeersproductie**

Het beleid van de gemeente Maastricht, maar ook het CROW<sup>2</sup>, kent geen richtlijnen/norm voor de verkeersproductie van een verpleeg- en/of verzorgingstehuis. Doordat echter wel een parkeernorm bekend is in combinatie met een percentage voor het aandeel bezoekers is een logische berekening van de verkeersproductie van het zorgcomplex te maken. De 12 te realiseren autoparkeerplaatsen zijn onder te verdelen in bezoekers en personeel. Aangenomen wordt dat de bewoners van het zorgcomplex zelf niet (meer) voldoende mobiel zijn om gebruik te maken van een auto voor hun eigen verplaatsingen. Voor het woonzorgcomplex wordt gerekend met een bezoekersaandeel van 57%, overeenkomend met de "Nota parkeernormen 2021". De verkeersproductie voor bezoekers is als volgt bepaald:

Verkeersproductie door bezoek van de bewoners:

- 57% van 12 parkeerplaatsen resulteert in 6,89 afgerond 7 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers.
- De verwachting is dat deze parkeerplaatsen circa 2 keer per dag gevuld worden door bezoek voor de bewoners. Dit kan zijn door familie, maar bijvoorbeeld ook door een huisarts of voor levering van pakketjes/medicijnen.
- Dit resulteert in verkeersproductie (aankomst en vertrek) van 28 mvt/etmaal voor de bezoekers van het zorgcomplex.

Verkeersproductie door het personeel van het zorgcomplex:

- 43% van parkeerplaatsen resulteert in 5,16 afgerond 5 parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel.
- Aangezien het 24-uurs zorg betreft wordt gewerkt in drie ploegen. De twee dagploegen maken gebruik van de 5 parkeerplaatsen. Aanname is dat de nachtploeg bestaat uit 2 personeelsleden, die beiden met de auto komen werken.
- Dit resulteert in verkeersproductie (aankomst en vertrek) van 24 mvt/etmaal ten behoeve van het personeel van het zorgcomplex.

De totale verkeersproductie van de ontwikkeling komt hiermee op 52 mvt/etmaal. Hierbij is de aanname dat deze verkeersproductie op een werkdag gelijk is aan een weekenddag. De verkeersproductie van het personeel zal op deze dagen gelijk zijn. Op weekenddagen zal er meer verkeer in de vorm van bezoekers gegenereerd worden door familie die op bezoek komt. Op werkdagen zal dit eerder de huisarts, in combinatie met de toelevering van pakketjes/medicijnen zijn.

### **Verkeersafwikkeling**

Van Laan in den Drink zijn geen voertuigbewegingen bekend. Wel van de Adelbert van Scharnlaan. Volgens de cijfers van 2019 bedraagt de etmaal intensiteit op de Adelbert van Scharnlaan ter plaatse van het wegvak tussen Laan in den Drink en Vijverdalseweg 5.048 motorvoertuigbewegingen. Ter plaatse van het wegvak Laan in den Drink en Burgemeester Cortenstraat 5.183 motorvoertuigbewegingen. Voor de ontsluiting van het verkeer van het woonzorgcomplex zal het verkeer via Laan in den Drink naar de Adelbert van Scharnlaan rijden, aangezien deze weg de ontsluiting van het gebied vormt. De 52 extra voertuigbewegingen vormen slechts een toename van 1% op het totale verkeer op de Adelbert van Scharnlaan. Het effect van de ontwikkeling van een woonzorgcomplex aan Laan in den Drink op de verkeersafwikkeling kan derhalve als verwaarloosbaar worden aangemerkt.

<sup>2</sup> CROW publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'

## 4.9 Luchtkwaliteit

### Kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). De luchtkwaliteitseisen uit deze wet en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- de grenswaarde niet wordt of niet dreigt te worden overschreden;
- een ontwikkeling niet leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging;
- de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen.

In bijlage 2 bij de Wm zijn de grenswaarden opgenomen voor concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Hiervan zijn de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) maatgevend, aangezien van de overige stoffen in het laatste decennium nergens normoverschrijdingen zijn opgetreden in Nederland.

Naast de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit heeft de wereldgezondheid organisatie (WHO) advieswaarden vastgesteld. Hierin zijn strengere waarden gehanteerd voor fijnstof dan die vanuit de Wet milieubeheer worden gehanteerd.

Tabel 4-3 Grenswaarden Wm en advieswaarden WHO voor stikstofdioxide en fijnstof

| Stof              | Criterium                                             | Grenswaarde Wm       | Advieswaarde WHO     |
|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| NO <sub>2</sub>   | jaargemiddelde concentratie                           | 40 µg/m <sup>3</sup> | -                    |
|                   | jaargemiddelde concentratie van 200 µg/m <sup>3</sup> | 18 uren per jaar     | -                    |
| PM <sub>10</sub>  | jaargemiddelde concentratie                           | 40 µg/m <sup>3</sup> | 20 µg/m <sup>3</sup> |
|                   | jaargemiddelde concentratie van 50 µg/m <sup>3</sup>  | 35 etmalen per jaar  | -                    |
| PM <sub>2,5</sub> | jaargemiddelde concentratie                           | 25 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> |

Projecten waarvan aannemelijk is gemaakt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, kunnen conform de Wm gerealiseerd worden, zelfs wanneer sprake zou zijn van overschrijding van de grenswaarden. Hiervoor wordt een maximale verslechtering gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (1,2 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>).

### Toelichting

#### Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat slechts 24 zorgwoningen en is daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### *Goed woon- en leefklimaat*

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kunnen optreden. Uit de gegevens van de NSL blijkt dat ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied er geen sprake is van overschrijding van grenswaarden. Tevens wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden. Er wordt voorzien in een goed woon- een leefklimaat.

#### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.10 Waterparagraaf**

### **Kader**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. De waterparagraaf is 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van Waterschap Limburg. Voor alle ruimtelijke plannen waarbij het aspect water een rol kan spelen, dient advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder. Daarbij hanteert het waterschap de volgende toetspunten:

1. Nagaan of het plangebied benodigd is voor de wateropgave van omliggende gebieden en/of ontwikkelingen in het plangebied logische waterstructuren kunnen blokkeren.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving in verband met afstromend hemelwater.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen van de grondwaterstand als input voor de (on)mogelijkheden voor verwerking van hemelwater op locatie.
4. Toepassing van de voorkeursvolgorde waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.
5. Toepassing van de voorkeursvolgorde waterkwantiteit: hergebruiken, vasthouden (infiltreren), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar DWA- of gemengd riool.
6. Toepassen van de voorkeurstabel afkoppelen, waarbij bij voorkeur bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen worden toegepast.
7. Voor Zuid-Limburg dienen infiltratie- en bergingsvoorzieningen gedimensioneerd te worden op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.
8. Wijze waarop beheer en onderhoud is geregeld.

Sinds 1 januari 2022 is de hemel- en grondwaterverordening Maastricht 2022 van kracht. In deze verordening heeft de gemeente regels gesteld aan het vasthouden en bergen van hemelwater op eigen terrein. De regels richten zich op nieuwbouw en bijbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### **Toelichting**

#### Geohydrologie en bodemopbouw

Uit het uitgevoerde actualiserend vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek van WSP blijkt dat op basis van de isohypsenkaart (TNO Dienst Grondwaterverkenning, 1977) het grondwater wordt verwacht op een diepte van circa 44 m +NAP, hetgeen bij een maaiveldhoogte van circa 52 m +NAP neerkomt op circa 8 m-mv. De regionale stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk gericht in de richting van de Maas. Uit de door WSP geplaatste grondboringen blijkt dat de bodem tot circa 2 m-maaiveld voornamelijk bestaat uit zwak zandige leem. Daaronder bevindt zich een zand- en/of grind dat gezien de regionale bodemopbouw naar verwachting enkele meters dik zal zijn.

Door WSP is geen infiltratieonderzoek op locatie verricht. Gezien de hoogte van de grondwaterstand en de ten opzichte van maaiveld relatief ondiepe situering van een grindpakket, biedt het plangebied voldoende mogelijkheden voor infiltratie van (schoon) hemelwater. Uit de door WSP verrichte bodemonderzoeken blijkt dat er geen informatie beschikbaar is over de kwaliteit van of de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen in het grondwater. Op basis van de onderzoeksresultaten en het vooronderzoek wordt geen verontreiniging van het grondwater op locatie verwacht.

#### Watersysteem

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een waterstaatswerk in beheer bij het waterschap.

#### Omgang plan met hemelwater

In de huidige situatie is het terrein onverhard. Door de bouw van het kleinschalig zorgcomplex neemt het verhard oppervlak toe met meer dan 100 m<sup>2</sup>. Conform de hemel- en grondwaterverordening Maastricht 2022 betekent dit dat binnen het plangebied voorzien dient te worden in een berging, waaraan de volgende eisen worden gesteld:

- de inhoud van de berging bedraagt minimaal 80 mm per m<sup>2</sup> verharding en/of dakoppervlak;
- de berging moet binnen 24-48 uur voor 90% leeg zijn na een regenbui.

De precieze omvang van de berging dient berekend te worden nadat het definitieve ontwerp voor het woonzorgcomplex is gemaakt. Van belang is dat het hemelwater dat op de hemelwaterberging wordt afgekoppeld schoon is. Uitgangspunt is dan ook dat er geen uitlopende materialen worden toegepast.

De locatie van de waterbergingsvoorziening dient in het plangebied zodanig gepositioneerd te zijn dat deze is afgestemd op de hoogte van het maaiveld/afstroomrichting van het hemelwater, de positionering van de nieuwbouw en inpassing in de parkachtige omgeving.

Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk gebruik te maken van 'open' verharding, zodat hemelwater ter plaatse direct kan infiltreren in de bodem.

#### Omgang plan met afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwbouw zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Hiervoor zal te zijner tijd een aansluitvergunning worden aangevraagd. Om te beoordelen of de huisaansluiting onder vrij verval gerealiseerd kan worden, dient voorafgaand aan de verdere uitwerking van het ontwerp contact te worden opgenomen met het team riolering van de gemeente Maastricht.

#### **Conclusie**

Binnen het plangebied geldt de verplichting om hemelwater afkomstig van de voorziene toename in verhard oppervlak zoveel mogelijk binnen het eigen perceel te verwerken. Naar verwachting biedt het plangebied voldoende ruimte en mogelijkheden om het hemelwater in het plangebied te infiltreren. Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk gebruik te maken van 'open' verharding, zodat hemelwater ter plaatse direct kan infiltreren in de bodem. Vuil huishoudelijk water zal op het gemeentelijk riool worden afgevoerd, waarvoor een aansluitvergunning dient te worden aangevraagd.

## **4.11 M.e.r.-beoordeling**

### **Kader**

In de Wet milieubeheer (Wm) is in hoofdstuk 7 geregeld dat bij ruimtelijke plannen en/of besluiten met mogelijk grote milieugevolgen het verplicht is informatie te verzamelen over de eventuele milieugevolgen in het kader van een milieueffectrapportage(m.e.r.)-procedure. Het doel van de m.e.r.-procedure is het in beeld brengen van de milieueffecten van de voorgenoemde maatregelen, zodat het milieubelang volwaardig kan meewegen bij de plannen en besluiten.

Een verplichting om een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of volledige m.e.r.-procedure uit te voeren kan ontstaan in het gesloten spoor of het open spoor. Via het gesloten spoor kan een activiteit m.e.r. (beoordelings)plichtig zijn, wanneer deze is beschreven in de lijst activiteiten in bijlage C of D van het Besluit m.e.r.. Via het open spoor kan een m.e.r.-plicht gelden, wanneer blijkt dat een ontwikkeling significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden tot gevolg kan hebben.

### **Toelichting**

In het kader van het gesloten spoor is beoordeeld of het woonzorgcomplex beschouwd moet worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van Onderdeel D van de bijlage bij het Besluit MER. Op basis van vaste jurisprudentie kwalificeert een project aan deze categorie als sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen. Gelet op het feit dat sprake is van een binnenstedelijke herontwikkeling van een zwembadlocatie, zijn aanzienlijke milieugevolgen niet te verwachten. Eveneens blijkt uit de toelichting op de milieuaspecten als opgenomen in voorgaande paragrafen dat de ontwikkeling niet tot relevante effecten op de omgeving leidt. Voor de ontwikkeling van het kleinschalige woonzorgcomplex hoeft daarom geen mer-beoordeling plaats te vinden.

In het kader van het open spoor is vast komen te staan dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden heeft.

### **Conclusie**

Voor voorgenomen ontwikkeling geldt geen m.e.r.(beoordelings)plicht.

## **5 Planopzet**

In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012) alsmede de Omgevingsverordening Limburg en de geldende bestemmingsregelingen als beschreven in paragraaf 1.4 (Vigerend bestemmingsplan).

### **5.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en gaat vergezeld van de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen weergegeven.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bouwwerken (wat mag waar?) en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De regels kunnen niet los worden gezien van de verbeelding. De verbeelding geeft aan waar welke bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen gelden, waaraan vervolgens de regels zijn gekoppeld. De verbeelding en regels vormen daarom samen het voor eenieder bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen bindende werking; deze maakt juridisch gezien ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de (ruimtelijke) onderbouwing en motivering van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

### **5.2 Opbouw van de regels**

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en Slotregels aan de orde komen. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht.

### **5.3 Inleidende regels**

#### **5.3.1 Begripsbepalingen**

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die worden gebruikt in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### **5.3.2 Wijze van meten**

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten aangegeven hoe de hoogte- en andere maten gemeten dienen te worden.

### **5.4 Bestemmingsregels**

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de betreffende bestemming met inachtneming van de bestemmingsregels direct mogelijk is. De oprichting van bouwwerken ten behoeve van het in de bestemming genoemde gebruik is direct mogelijk indien het voldoet aan de bouwregels van de

bestemming en nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' heeft verleend. Een bouwwerk dient daarvoor naast de bestemmingsplanregels ook te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De bestemmingsregels zijn altijd op dezelfde wijze opgebouwd. Deze zien er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Dit bestemmingsplan kent twee enkelbestemmingen en een tweetal dubbelbestemmingen, welke hiernavolgend kort worden toegelicht.

### **Enkelbestemmingen**

#### Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen; park; plantsoen; bermen en beplantingen; speelvoorzieningen en hangplekken; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; voorzieningen voor langzaam verkeer en additionele voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van 4 meter. Voor het bouwen van additionele voorzieningen zijn afwijkende bouwregels opgenomen.

#### Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; groenvoorzieningen; speelvoorzieningen; additionele voorzieningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' zijn zorgwoningen toegestaan. Middels de bouwregels en bouwaanduidingen op de verbeelding geldt voor het complex van zorgwoningen een maximale bouwhoogte van 7 meter, een bebouwd oppervlak van maximaal 750 m<sup>2</sup> en een maximale vloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>. In de regels is geborgd dat er maximaal 24 zorgwoningen mogen worden gebouwd. Middels de gebruiksregels is de beleidsafspraken geborgd (zie hoofdstuk 3) dat de zorgwoningen uitsluitend mogen worden bewoond door de beoogde doelgroep. Voor zorgwoningen geldt dat deze alleen bewoond mogen worden door mensen die daar daadwerkelijk zorg afnemen.

### **Dubbelbestemmingen**

#### Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding. De ligging van de leiding is middels het figuur 'hartlijn' aangeduid op de verbeelding. Deze beschermingszone kent een breedte van 4 meter aan weerszijden van de gastransportleiding. Alleen bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van de instandhouding van de betreffende leidingen zijn binnen deze zone toegestaan. Ter bescherming van de ondergrondse leidingen geldt binnen de beschermingszone voor werken of werkzaamheden die de leiding zouden kunnen aantasten (zoals aanbrengen van beplanting, opslaan van materiaal, roeren van de grond) een omgevingsvergunningplicht. Bij beslissing op een omgevingsvergunningaanvraag dient het bevoegd gezag de leidingbeheerder te betrekken in de afweging.

#### Waarde - Maastrichts Erfgoed – Archeologie

Aan alle gronden binnen gemeente Maastricht is de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' toegekend, welke gronden mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologisch erfgoed. Middels een aanduiding specifieke vorm van waarde is de archeologische waarde van de gronden gespecificeerd. Voor het plangebied betreft dit enkel de 'archeologische zone c', waarbij het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld bij het bouwen en uitvoeren van bouwwerkzaamheden dieper dan 40 cm - maaiveld, tenzij de werkzaamheden een totale oppervlakte van minder dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaan.

### **5.5 Algemene regels**

De algemene regels gelden voor alle in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Regels die specifiek voor een bepaalde bestemming gelden worden in het algemeen in het desbetreffende bestemmingsartikel opgenomen.

In de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Hiervoor is de wettelijk verplichte tekst uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overgenomen.

In de algemene bouwregels zijn regels vervat voor het ondergronds bouwen onder hoofd- en bijgebouwen en het oprichten van antennemasten.

In de algemene gebruiksregels zijn verbodsbepalingen opgenomen voor het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie of ten behoeve van smart-, head- en growshops. Daarnaast is het verboden om vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en/of als afhankelijke woonruimte te gebruiken. Daarnaast zijn in de algemene gebruiksregels bepalingen ten aanzien van parkeren opgenomen in geval op de aanwezige gronden wordt gebouwd en/of een functie wijziging van bestaande bebouwing plaatsvindt. Hiermee zijn de bepalingen uit het Facetbestemmingsplan Parkeren in de planregeling geborgd.

In de algemene afwijkingsregels zijn diverse mogelijkheden opgenomen waarbij burgemeesters en wethouders middels een omgevingsvergunning mogen afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor het afwijken van voorgeschreven maten en afmetingen tot maximaal 10%, het in geringe mate afwijken van begrenzingen, voor het oprichten van nutsgebouwtjes et cetera.

Middels de algemene wijzigingsregel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid verleend om de begrenzing van bestemmingen te wijzigen in geval van overschrijding van de bestemmingsgrens, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige realisering van de bestemming dan wel dat dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein tot een maximale overschrijding van 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10 %.

In de algemene procedureregels is de procedure beschreven die wordt gevolgd voor het verlenen van een omgevingsvergunning die onderdeel uitmaakt van het plan. Hiervoor stelt de gemeente, in afwijking van de Algemene wet bestuursrecht, een termijn van ter inzagelegging van 3 weken voor.

In de voorrangregeling dubbelbestemmingen is bepaald welke regels van dubbelbestemmingen voorgaan in geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen uit deze bestemmingen.

Als laatste is in de overige regels vervat, dat bij verwijzing naar wettelijke regelingen vanuit de regels van het bestemmingsplan, de wettelijke regelingen worden bedoeld zoals deze golden ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

## **5.6 Overgangs- en slotregels**

### **5.6.1 Overgangsregels**

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken en gebruiken die niet in overeenstemming zijn met de nieuwe regeling in dit bestemmingsplan. Wanneer deze bouwwerken legaal zijn opgericht en/of het gebruik op grond van eerdere bepalingen was toegestaan, blijven deze rechten met de vaststelling van deze nieuwe regeling bestaan. Deze bepalingen behoren tot de standaardregels in bestemmingsplannen zoals verwoord en verplicht gesteld in paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **5.6.2 Slotregel**

De slotregel stelt hoe de regels van het bestemmingsplan aangehaald dienen te worden.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Financiële haalbaarheid**

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).

Voorgenomen ontwikkeling geldt als een aangewezen bouwplan. Het kostenverhaal van de gemeente is geborgd door het eigendom. De gemeente is eigenaar van de gronden en verkoopt dit ten behoeve van de ontwikkeling van het woonzorgcomplex. Alle kosten van de planrealisatie zijn derhalve voor rekening van de gemeente Maastricht, waarmee de financiële haalbaarheid van het plan is verzekerd.

### **6.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient een zorgvuldige afweging van de mogelijk in geding zijnde belangen bij de planvorming te worden betrokken. In deze paragraaf is een toelichting opgenomen hoe andere overheidsdiensten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en burgers bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan zijn betrokken.

#### **6.2.1 Participatie**

In het kader van voorgenoemd planvoornemen onderhoudt de gemeente Maastricht contact met de buurtbewoners rondom de planvorming. Met de directe omgeving heeft dan ook afstemming plaatsgevonden over het planvoornemen, voordat dit bestemmingsplan in procedure werd gebracht. Met de directe omgeving zijn afspraken gemaakt over de situering en contouren van de nieuwbouw. Deze afspraken zijn juridisch planologisch in het bestemmingsplan geborgd middels de vorm van het op de verbeelding weergegeven bouwvlak en de bouwregels.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

De formele procedure rond een bestemmingsplan is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het plan na besluit van het college van burgemeester en wethouders voor zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode is het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op het planvoornemen in te dienen. Alle ontvangen en ontvankelijke zienswijzen worden samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad van de gemeente Maastricht.

#### **6.2.3 Beroep**

Na besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad, wordt het, al dan niet gewijzigde, vastgestelde bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het voor belanghebbenden mogelijk om tegen het vaststellingsbesluit van de Raad beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

## **Bijlage**

### **1. Bodemonderzoeken Laan in den Drink**

## **Bijlage**

### **2. Quicksan Ecologie**

## **Bijlage**

### **3. AERIUS-berekening**

## **Bijlage**

### **4. Memo maatregelen dassenburcht**

## **Bijlage**

### **5. Lichthinderonderzoek**

## **Bijlage**

### **6. Geluidsonderzoek - wegverkeerslawaaï**

## **Bijlage**

### **7. Geluidsonderzoek – veldsportcomplex**