



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan 'Mosa Porselein' Maas-  
tricht**

Gemeente Maastricht

# colofon

projectnaam  
**Bestemmingsplan 'Mosa Porselein'  
Maastricht**

datum  
**26 maart 2024**

projectnummer  
**P04400**

IMRO-identificatienummer  
**NL.IMRO.0935.MosaPorselein-vg01**

opdrachtgever  
**Wyckerpoort Ontwikkeling B.V.**

Ontwerp  
**2 november 2023**

Vaststelling  
**26 maart 2024**

BRO  
projectleider  
**ROs**

bron kapt  
**BRO**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01  
info@bro.nl  
www.bro.nl



## TOELICHTING

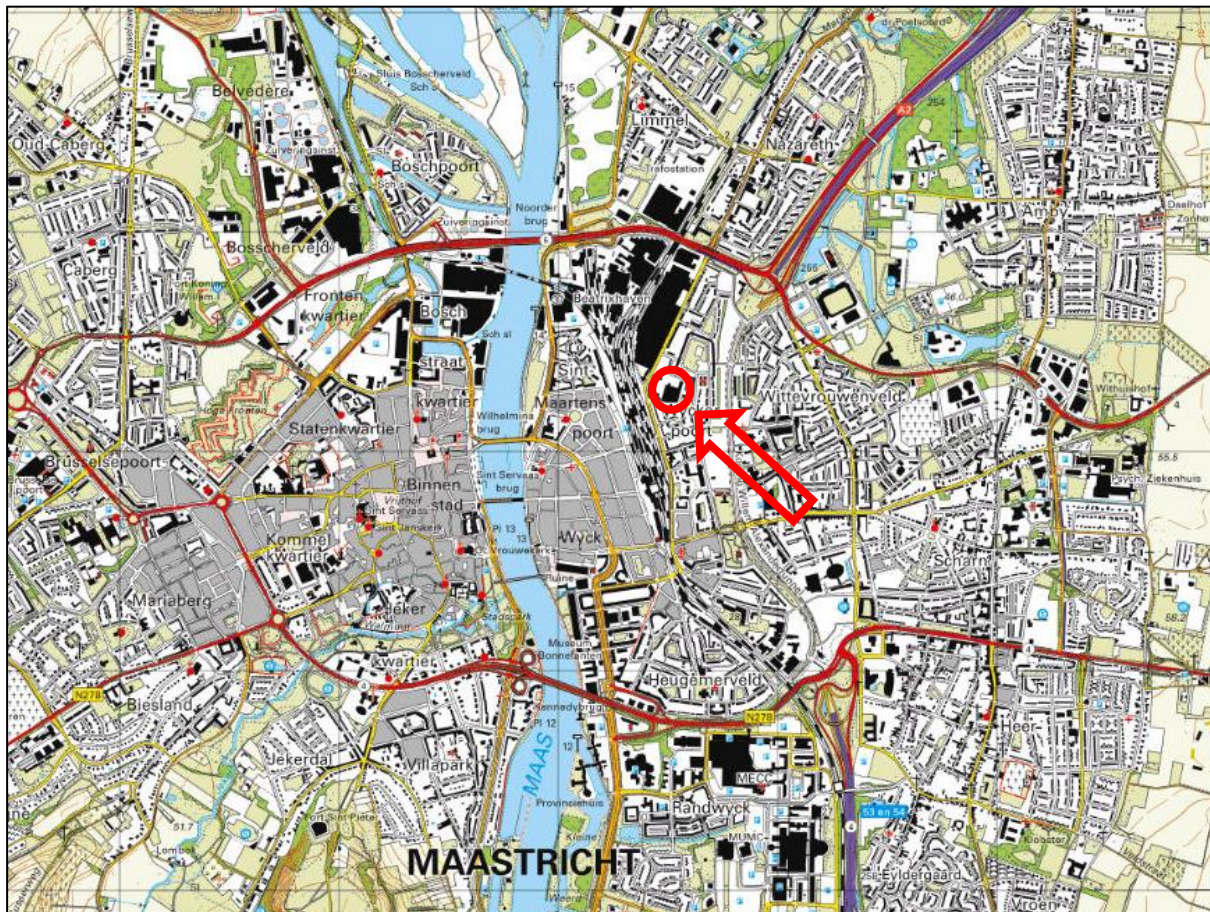
# Inhoudsopgave

|          |                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                            | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE</b>                                                   | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                                                     | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID</b>                                        | <b>11</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid                                                                 | 11        |
| 4.1.1    | Nationale omgevingsvisie (NOVI)                                             | 11        |
| 4.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking                                        | 12        |
| 4.1.3    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                                | 13        |
| 4.2      | Provinciaal beleid                                                          | 13        |
| 4.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)                            | 13        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening Limburg                                                | 15        |
| 4.2.3    | Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg                                   | 19        |
| 4.2.4    | Limburgse Agenda Wonen 2020-2023                                            | 20        |
| 4.3      | Regionaal beleid                                                            | 21        |
| 4.3.1    | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg                                           | 21        |
| 4.4      | Gemeentelijk beleid                                                         | 22        |
| 4.4.1    | Omgevingsvisie Maastricht 2040                                              | 22        |
| 4.4.2    | Woonprogrammering 2021-2030                                                 | 24        |
| 4.4.3    | Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021                           | 25        |
| 4.4.4    | Maastrichts Erfgoed                                                         | 25        |
| 4.4.5    | Nota bodembeheer                                                            | 27        |
| 4.4.6    | Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost           | 29        |
| 4.4.7    | Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw | 29        |
| 4.4.8    | Woonprogrammering studentenhuysvesting 2026-2030                            | 30        |
| <b>5</b> | <b>ONDERZOEK</b>                                                            | <b>32</b> |
| 5.1      | Milieuaspecten                                                              | 32        |
| 5.1.1    | Bodem                                                                       | 32        |
| 5.1.2    | Geluid                                                                      | 33        |
| 5.1.3    | Luchtkwaliteit                                                              | 35        |
| 5.1.4    | Externe veiligheid                                                          | 36        |
| 5.1.5    | Milieuzonering                                                              | 41        |
| 5.1.6    | Trillingshinder                                                             | 42        |
| 5.2      | Archeologie en cultuurhistorie                                              | 43        |
| 5.3      | Ecologie                                                                    | 45        |
| 5.4      | Leidingen en infrastructuur                                                 | 49        |
| 5.5      | Verkeerskundige aspecten                                                    | 49        |
| 5.6      | Duurzaamheid                                                                | 51        |
| 5.7      | Waterparagraaf                                                              | 52        |
| 5.8      | M.e.r.-plicht                                                               | 54        |
| 5.8.1    | Beoordeling directe m.e.r.-plicht                                           | 54        |
| <b>6</b> | <b>PLANSTUKKEN</b>                                                          | <b>56</b> |
| 6.1      | Planstukken                                                                 | 56        |
| 6.2      | Toelichting op de verbeelding                                               | 56        |
| 6.3      | Toelichting op de regels                                                    | 56        |

|          |                             |           |
|----------|-----------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>      | <b>60</b> |
| 7.1      | Economische uitvoerbaarheid | 60        |
| 7.2      | Overleg                     | 60        |
| 7.2.1    | Participatie                | 61        |
| 7.3      | Zienswijzen                 | 62        |
| <b>8</b> | <b>PROCEDURE</b>            | <b>63</b> |

# 1 INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een woongebied met in totaal 245 woningen op het voormalige Mosa Porselein terrein, in de buurt Wyckerpoort te Maastricht, ten oosten van het spoor. De planlocatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, perceelnummers 3509, 4027, 4028, 4029, 4030, 5361, 5362 en 6970. Een deel van het plangebied is momenteel nog bebouwd met de bedrijfsbebouwing van de voormalige Mosa Porselein fabriek.



*Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)*

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', dat op 13 januari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied voor het grootste deel bestemd als 'Bedrijf', deels als 'Maatschappelijk', deels als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en deels als 'Wonen'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.



*Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (rood omlijnd)*

### **Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het voormalige terrein van de Mosa Porselein fabriek in het oosten van Maastricht, in de gelijknamige gemeente Maastricht. De gemeente Maastricht wordt aan de westzijde begrensd door de landsgrens van Nederland en België. Aan de noordzijde is de gemeente Meerssen gelegen. Ten oosten ligt de gemeente Valkenburg aan de Geul en ten zuidoosten en zuiden wordt de gemeente begrensd door de gemeente Eijsden-Margraten.

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen in de buurt Wyckerpoort, direct ten oosten van het spoortraject. In de bestaande situatie is het plangebied deels onbebouwd en deels bebouwd met de voormalige bedrijfsbebouwing. De planlocatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, perceelnummers 3509, 4027, 4028, 4029, 4030, 5361, 5362 en 6970 en heeft een totale oppervlakte van circa 23.900 m<sup>2</sup>.



*Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving*

De luchtfoto geeft een beeld van het bestaande gebruik in het plangebied. Het plangebied wordt door meerdere wegen begrensd. Aan de zuid-, zuidwest-, noord- en oostzijde zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen bestaan voornamelijk uit grondgebonden rij- en hoekwoningen en appartementen. Daarnaast is in het oosten van het plangebied een voormalige noodkerk aanwezig. Verder ten westen van het plangebied is het spoorgebied van Maastricht gelegen.

### **Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', dat op 13 januari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied voor het grootste deel bestemd als 'Bedrijf', deels als 'Maatschappelijk', deels als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en deels als 'Wonen'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

Ter plaatse van de bestemming 'bedrijf' zijn enkel bedrijf gerelateerde activiteiten toegestaan en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De gronden ter plaatse van de bestemming 'maatschappelijk' zijn enkel bestemd voor maatschappelijke doeleinden zoals onder andere sport, religie of onderwijs. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' enkel bestemd voor verkeersdoeleinden. Tot slot zijn de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' bestemd voor woondoeleinden. De beoogde ontwikkeling van in totaal 245 woningen is niet toegestaan binnen deze bestemmingen.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' met het plangebied rood*

### 3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

#### De ontwikkeling

Binnen het plangebied is de ontwikkeling van een woongebied bestaande uit maximaal 245 woningen voorzien. De omliggende openbare ruimte wordt eveneens ingericht met onder andere ontsluitingswegen, openbaar verblijfsgebied en groenvoorzieningen. In navolgende situatietekening is het stedenbouwkundige ontwerp weergegeven. In totaal voorziet het plan in 50 grondgebonden (regulier), 7 sociale grondgebonden woningen (zorgwoningen), 74 studentenwoningen, 49 studio's / kleine appartementen, 34 (sociale huur) portiek appartementen, 31 galerij appartementen. De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen (starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens, sociale huur, studenten, etc.). De grondgebonden woningen worden centraal in het plangebied gerealiseerd, waarbij de appartementen aan de



Impressie planvoornemen

randen (in het noorden en het zuiden) worden gesitueerd. Centraal door het plangebied wordt een toegangsweg aangelegd waar een groot deel van de woningen op wordt ontsloten. Een deel van de woningen wordt op de bestaande oostelijke ontsluitingsweg aangesloten.

### **Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

Het voorliggende woongebied betreft een groot inpassingsplan van de voormalige Mosa Porselein fabriek. In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Zodoende passen de nieuw te bouwen woningen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt een rommelig ingedeelde en onderbenutte plek in Maastricht opnieuw herontwikkeld en wordt de bestaande woonwijk op een logische wijze gecombineerd en afgebouwd. De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied. Er wordt aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering van de reeds aanwezige gebouwen.

Qua bouw- en gebruiksregels voor het woningbouwplan is overwegend aangesloten bij de regeling voor de omliggende woningen. Hierdoor zullen de gebouwen qua situering en maatvoering passen bij de omliggende woningen en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld. Er liggen echter nog geen uitgewerkte bouwtekeningen voor de nieuwe woningen.

Gezien het bovenstaande zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

## 4 UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit komt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor het voorliggende project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit en een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het project voorziet namelijk in moderne en hoogwaardige woningbouw, passend bij de behoefte van de stad Maastricht en de gemeente Maastricht. Voor het plangebied geldt daarnaast dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling, waarbij geen belangen uit de NOVI in het geding zijn.

#### **4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn<sup>1</sup>.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak<sup>2</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 245 woningen en wordt daarmee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is door BRO een Ladderonderbouwing<sup>3</sup> opgesteld. Deze is toegevoegd in de bijlagen.

Uit de ladder onderbouwing is gebleken dat de beoogde ontwikkeling zowel voldoet aan de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

#### **4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en naderhand zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### *Afweging*

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn er geen van de bovengenoemde belangen in het geding bij de ontwikkeling van het plangebied. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

## **4.2 Provinciaal beleid**

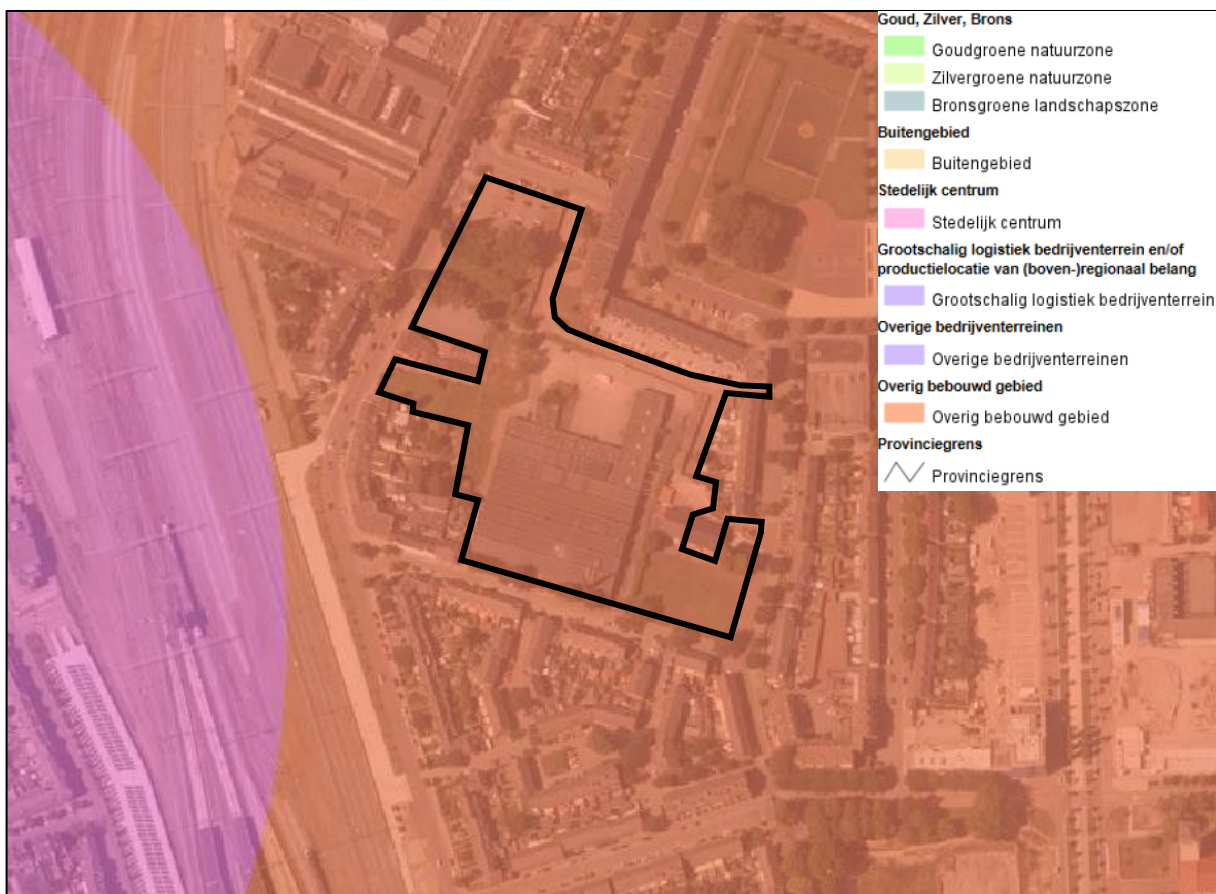
### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)**

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

<sup>2</sup> ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

<sup>3</sup> BRO, Ladderonderbouwing, Mosa Porselein, Maastricht, projectnummer P04400, d.d. 11 mei 2022

Op basis van de kaart 'Zonering Limburg' ligt het gehele plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. De zone 'Overig bebouwd gebied' omvat de gronden in gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.



*Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met begrenzing plangebied (zwart omlijnd)*

#### *Afweging*

Binnen de zone 'Overig bebouwd gebied' is de toevoeging van woningen toegestaan. Binnen deze zone ligt het accent onder andere op transformatie van de regionale woningvoorraad. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie, ten behoeve van 245 woningen. Zodoende speelt deze ontwikkeling in op de desbetreffende transformatie. Vanuit het 'Provinciaal omgevingsplan 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

##### **Woningbouw**

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. In paragraaf 4.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

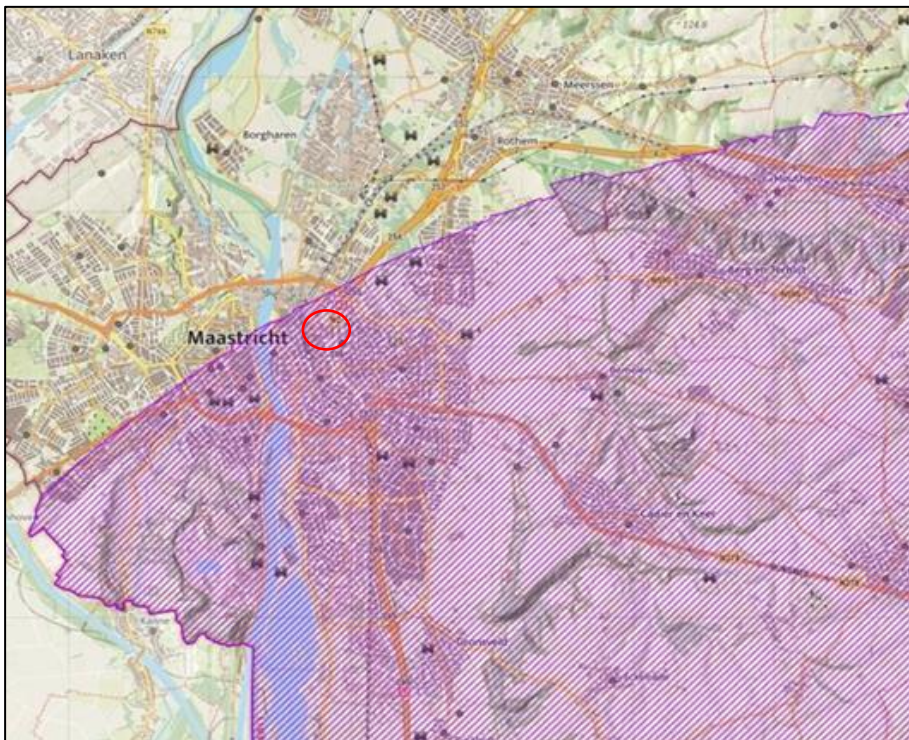
Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

##### **Milieubeschermingsgebieden**

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

##### **Einstein Telescoop**

Het plangebied is gelegen binnen het beschermingsgebied van de Einstein Telescope; het gebied dat op de kaarten behorende bij deze verordening is aangewezen als beschermingsgebied Einstein Telescope. De onderhavige ontwikkeling betreft geen strijdige activiteit volgens de Omgevingsverordening. Er is reeds een trillinghinderonderzoek uitgevoerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4 van deze toelichting.



*Uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg 2014 (Einstein Telescoop) ligging plangebied rood omlijnd*

### **Klimaatadaptatie**

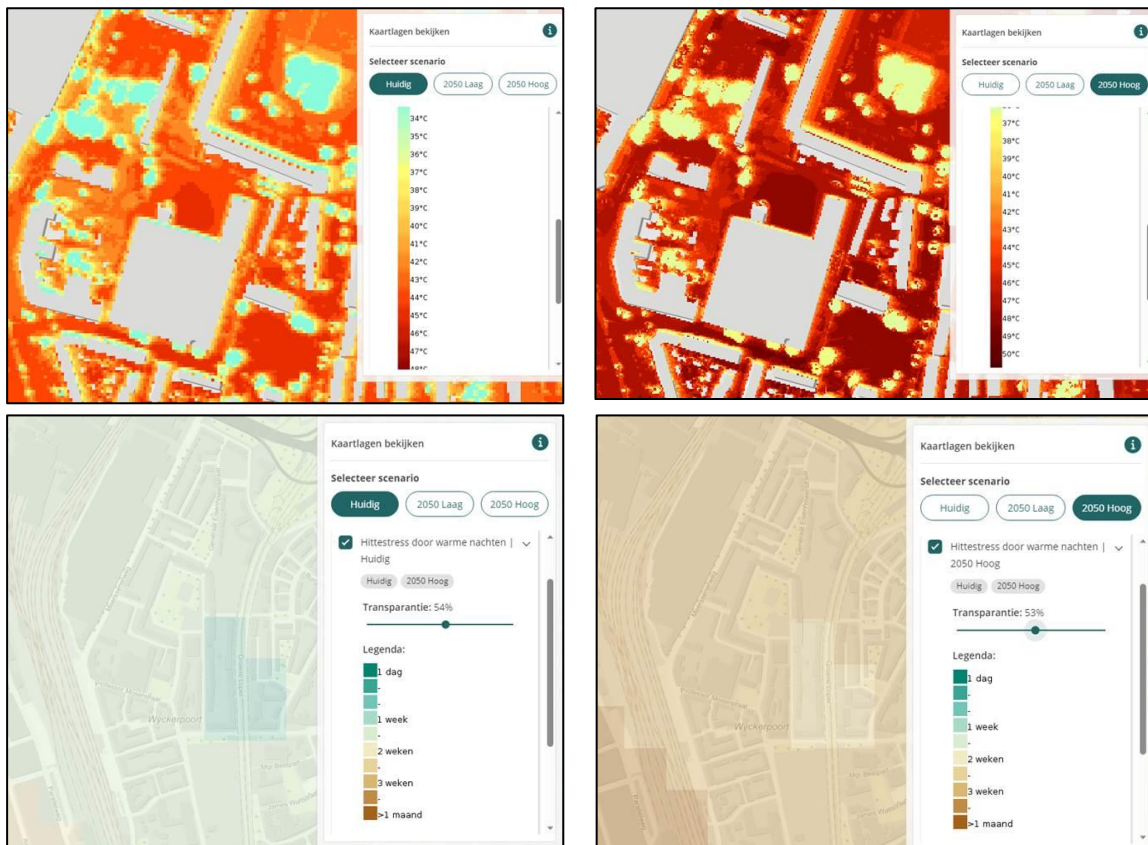
De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- Wateroverlast;
- Overstroming;
- Droogte.

#### *Klimaatadaptatie, specifiek voor deze locatie:*

Deze plek in Wyckerpoort heeft op het moment deels last van hittestress, dit komt mede door de grote hoeveelheid bebouwing en verharding in een deel van dit gebied. Een koelere omgeving kan bijdragen aan een aangenamer binnenklimaat (en energieverbruik voor koeling te verminderen). Zicht op groen is goed voor de mentale gezondheid van mensen en een nachttemperatuur onder de 20 graden

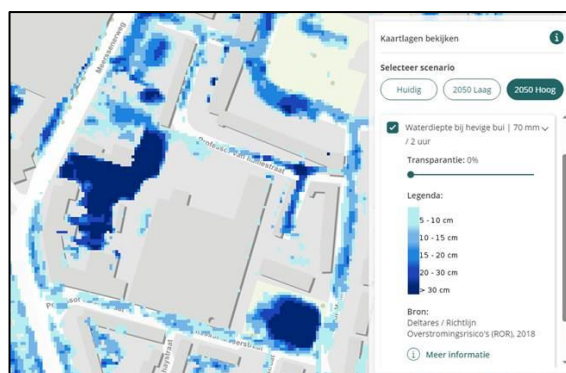
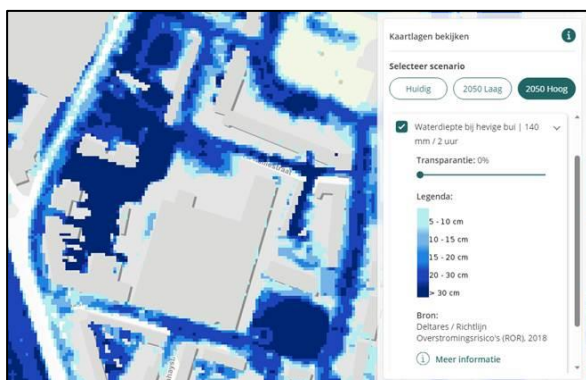
is belangrijk voor de fysieke gezondheid. Het huidige hittestress probleem zal richting 2050 groter worden, met name het aantal warme nachten neemt dan sterk toe. In de verdere uitwerking van het plan zal hiermee rekening gehouden worden.



*Uitsneden hittestress kaarten*

### Wateroverlast

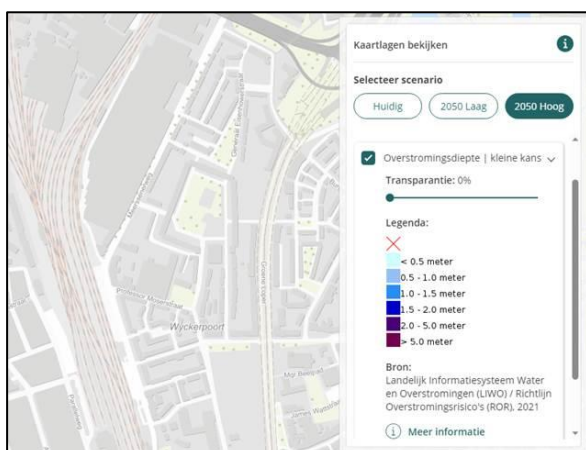
Op een deel van het plangebied is een verhoogd risico op wateroverlast door hevige neerslag. Bij uitvoering van de plannen kan aandacht besteed worden aan het voorkomen of beperken van (financiële) schade. Dit kan door te voorkomen dat water het gebouw binnen kan stromen via deuren of andere openingen. In de verder uitwerking van het plan zal hiermee rekening gehouden worden.



*Uitsnede kaarten waterdiepte bij hevige bui*

### Overstroming

Het plangebied heeft geen risico op overstroming door de Maas. Vanuit het aspect overstroming worden dan ook geen belemmeringen verwacht.



*Uitsnede kaart overstromingsdiepte (kleine kans)*

### Afweging

Het plangebied is gelegen binnen het gebied van de Einstein telescoop. De onderhavige ontwikkeling betreft geen strijdige activiteit volgens de Omgevingsverordening. Er is reeds een trillinghinderonderzoek uitgevoerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4 van deze toelichting. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan zal daarnaast rekening worden gehouden met klimaatadaptatie. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap..

Onderhavig plan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

#### **4.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

##### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

##### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

#### *Afweging*

De voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de voormalige Mosa Porselein fabriek ten behoeve van 245 woningen. Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Maastricht en zorgt voor een vernieuwde ontwikkeling van een gebied wat voornamelijk bestaat uit woningen.

#### **4.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020-2023**

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023, 'Versnellen, versterken en doorzetten' geeft invulling aan de Limburgse ambitie 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar'. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Om de bovenstaande doelen te bereiken, zet de provincie in op het versnellen van de realisatie van woningbouwinitiatieven die voorzien in een urgente behoefte. Voor bestaande plannen die niet, of op een verkeerde locatie voorzien in een urgente behoefte, wordt beschouwd of deze omgevormd kunnen worden naar plannen met toekomstwaarde. Daarnaast wordt ingezet op het ondersteunen van wenselijke woonprojecten die doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De focus ligt hierbij op transformatie van bestaande woningen en leegstaand vastgoed naar met name sociale en middeldure huur en daarbinnen de doelgroepen ouderen, 1- en 2-persoons huishoudens en spoedzoekers.

#### *Afweging*

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een gezonde woningmarkt. Met het voorgestelde programma wordt namelijk optimaal ingespeeld op de geconstateerde woningbehoeften voor de periode tot 2030 en zoals nader is toegelicht in de bijgevoegde Ladderonderbouwing. Daarnaast kan doorstroming worden bewerkstelligd, doordat het plan een divers woonprogramma omvat met o.a. woningen voor starters, doorstromers, senioren en studenten. Dergelijke woningen zijn op dit moment in Maastricht nog niet of onvoldoende aanwezig. Het plan biedt hiermee ook meer keuzevrijheid voor bijvoorbeeld jonge starters of senioren die graag in hun eigen stad willen blijven wonen. Het plan biedt eveneens mogelijkheden, aangezien de huidige woningmarkt het niet of nauwelijks mogelijk maakt voor bijvoorbeeld starters om een geschikte woning te vinden.

Samengevat is bij de voorliggende ontwikkeling sprake van de juiste woningen, op het juiste moment en op de juiste plek. Wat betreft deze 'juiste plek' is sprake van een locatie te midden van bestaande woningen, waarmee een logische en kwalitatief hoogwaardige invulling van een, in onbruik geraakte plek, 'rotte plek' in een woonwijk wordt bereikt.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder:

- Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan deprogrammering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden echter de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

#### *Afweging*

De ontwikkeling voorziet in 245 woningen, onderverdeeld in 150 grondgebonden (regulier), 7 sociale grondgebonden woningen (levensloopbestendige zorgwoningen), 74 studentenwoningen, 49 studio's / kleine appartementen, 34 (sociale huur) portiek appartementen, 31 galerij appartementen. De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen (starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens, sociale huur, studenten, etc.), waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van de wijk.

Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd op een inbreidingslocatie en bovendien woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten. Het plan voorziet grotendeels in het vervullen van de actuele behoefte naar betaalbare woningen. Het onderhavige planvoornemen is regionaal afgestemd.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040**

De Omgevingsvisie start vanuit een analyse van de trends en ontwikkelingen in Maastricht op het gebied van de bevolkingsomvang en –samenstelling (demografie), economie en werkgelegenheid, het (samen)leven van burgers, energie, klimaat en mobiliteit, het functioneren van het openbaar bestuur en de technologie. Vandaar uit wordt een aantal opgaven geformuleerd waar de stad Maastricht in de periode tot 2040 voor staat.

De belangrijkste vijf zijn:

1. het versterken van de agglomeratiekracht van de (Eu)regio;
2. werken aan een inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen;
3. anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering;
4. vormgeven van de transitie naar een CO<sub>2</sub>- neutrale samenleving; en
5. verbeteren van de relatie tussen de overheid en samenleving.

De vijf opgaven zijn complex en vragen om een aanpak waar diverse beleidsterreinen gelijktijdig aan werken. Als antwoord op de ontwikkelingen en algemene opgaven die op Maastricht af komen, kiest de gemeente ervoor om in de fysieke leefomgeving gericht te werken aan drie thema's:

1. *Het versterken van de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale en economische vitaliteit van de stad en (Eu)regio.*

Om de (Eu)regio te onderscheiden als sterke kennisregio met een hoge kwaliteit van leven, is het nodig om te werken aan onder meer de multimodale bereikbaarheid van regionale centra in Maastricht, grensoverschrijdende verbindingen met onder meer binnensteden, campussen en werklocaties in de (Eu)regio, hoogwaardige werkgelegenheid ter versterking van de kenniseconomie, de Regionale Energiestrategie (RES) en een (Eu)regionaal netwerk van natuurgebieden.

2. *Het investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers.*

Dit gebeurt door samen- en zelfredzaamheid te faciliteren, bewoners en gebruikers te beschermen tegen schadelijke ontwikkelingen en effecten en een gezonde leefstijl te bevorderen. Dat doen we onder meer door te werken aan veilige en aantrekkelijke routes en openbare ruimten voor voetgangers en fietsers, de vergroening van Maastricht en een spreiding van voorzieningen en ontmoetingsplekken over de stad.

3. *Het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting en een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.*

Zaken die hieraan bijdragen, zijn onder meer het bewaken van de balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust, de concentratie van publiek aantrekkende functies en activiteiten in dynamische centra, levendige gebieden en routes en ontmoetingsplekken in buurten, het benutten van het aanwezige culturele erfgoed en het stimuleren van cultuurparticipatie en ontmoeting van mensen in en met de natuur.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig fabrieksterrein dat nog maar beperkte economische vitaliteit kende en nauwelijks meerwaarde heeft voor het omringende woongebied. Bovendien is het gebied door zijn centrale ligging in de directe nabijheid van het station met alle vervoersmodaliteiten een zeer aantrekkelijk woongebied voor de (euregionale) grenswerkers. Deze ontwikkeling diversifieert ook het woningaanbod en verbreedt daarmee de sociale samenstelling in de wijk Wyckerpoort waarin nu sociale huur dominant is.

#### Gebiedsprofiel Maastricht:

In de omgevingsvisie zijn de verschillende buurten en gebieden ingedeeld in twaalf profielen. Voor elk profiel is de gewenste ontwikkelrichting op hoofdlijnen voor de lange termijn omschreven. Deze ontwikkeling is gelegen in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied'. Voor dit gebied zijn de volgende principes van toepassing:

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe nietzijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;

- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, neen gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.

Momenteel is ter plaatse de voormalige Mosa Porselein fabriek aanwezig. Het pand staat momenteel leeg en het omliggende terrein ligt braak. De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de gronden waarbij de fabriek gesloopt wordt, met uitzondering van de schoorsteen, en de realisatie van 245 woningen, waarvan een deel is bestemd voor de sociale woonsector. Daarnaast wordt eveneens de openbare ruimte opnieuw ingericht. Al met al past de beoogde ontwikkeling binnen de principes van het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied'.

#### **4.4.2 Woonprogrammering 2021-2030**

De nieuwe woonprogrammering van Maastricht geeft een doorkijk naar het jaar 2030. De woonprogrammering levert een bijdrage aan behoud en versterking van Maastricht als goede woonstad voor zowel haar huidige als toekomstige inwoners. De gemeente heeft te maken met een aantal hoofdpunten, waaronder:

- De behoefte aan kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad is redelijk beperkt, aangezien ook de huishoudensgroei beperkt is. Daarentegen is nadrukkelijk sprake van een kwalitatieve opgave die sterk wordt bepaald door veranderingen in samentelling van de bevolking. Vier punten spelen daarbij een rol, namelijk vergrijzing, extramuralisering, inkomensonzekerheid en betaalbaarheid. Dit resulteert in belangrijke opgaven ten aanzien van betaalbaarheid en levensloopbestendigheid.
- Ten aanzien van woonmilieus is behoefte aan onder meer (centrum-)stedelijk wonen. Dit betreft een variëteit aan woningtype (hoogbouw en grondgebonden) die inspeelt op de vraag van diverse, op de stad georiënteerde doelgroepen. Een stedelijk milieu speelt niet alleen in een behoefte, het draagt ook bij aan structuurversterking van de stad.

#### *Afweging*

De onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonprogrammering 2021 – 2030. Voor een uitgebreide toelichting op de woonprogrammering wordt verwezen naar de ladderonderbouwing in bijlage 2 van deze toelichting.

#### **4.4.3 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021**

Per 27 maart 2021 is de verordening doelgroepenverordening betaalbare woningbouw Maastricht vastgesteld. Deze verordening legt voor de categorieën sociale huurwoning en geliberaliseerde woning voor middenhuur (ook wel middeldure huurwoning) een aantal bepalingen vast. Deze bepalingen betreffen de maximale huurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van beide categorieën woonruimte. De (toekomstige) woningen in het plangebied vallen onder het bepaalde in deze doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening -hierna verder te noemen Verordening betaalbare woningbouw- vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Deze verordening heeft betrekking op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. De door de raad op 9 februari 2021 vastgestelde woonprogrammering 2030 (en achterliggend beleid vastgelegd in de Woonvisie Maastricht) vormt het inhoudelijke uitgangspunt voor deze verordening.

Om de verordening betaalbare woningbouw toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en eventueel ook in het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd.

In deze verordening betaalbare woningbouw zijn de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen opgenomen. Vastgelegd zijn:

- De prijsgrenzen
- De inkomensgrenzen
- De periode dat woningen in de betreffende categorie moeten blijven (instandhoudingstermijn)
- Prijsindexatie

#### *Afweging*

Het woonprogramma is uitvoerig met de gemeente besproken en alles omtrent het woonprogramma is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In totaal voorziet het plan in 50 grondgebonden (regulier), 7 sociale grondgebonden woningen (zorgwoningen), 74 studentenwoningen, 49 studio's / kleine appartementen, 34 (sociale huur) portiek appartementen, 31 galerij appartementen. De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen (starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens, sociale huur, studenten, etc.).

#### **4.4.4 Maastrichts Erfgoed**

##### *Cultuurhistorie*

In het besluitgebied zijn cultuurhistorische waarden (dominante en kenmerkende bouwwerken) aanwezig. Het dominante bouwwerk betreft de schoorsteen van de voormalige Porselein fabriek. Deze blijft behouden. Dit is tevens in het bestemmingsplan gewaarborgd. Het kenmerkende bouwwerk betreft de noodkerk in het oosten van het plangebied. De kerk heeft een cultuurhistorische waarde en de façade hiervan zal minimaal behouden blijven en geïntegreerd worden in het plan. Het groen is middels een enkelbestemming 'Groen' aangeduid.

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

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

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

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

### *Archeologie*

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is een archeologische waardenkaart opgesteld voor het gehele plangebied, waaronder ook Wyckerpoort. Op deze kaart zijn de vindplaatsen en de terreinen van hoge archeologische waarde aangegeven. Deze kaart is vertaald naar de beheer- en sturingskaart waarop, op basis van de methodiek van het Maastrichts Erfgoed, de archeologische vindplaatsen ('archeologische zone a') en de gebieden met een hoge ar-

cheologische verwachtingswaarde (delen van de voormalige dorpskernen die zijn opgenomen als 'archeologische zone b') zijn opgenomen. De overige gebieden behoren volgens de kaart tot 'archeologische zone c'. Dat geldt ook voor het voorliggende plangebied.

Het plangebied is, conform deze beheer- en sturingskaart, in dit bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c' binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' op de verbeelding. Binnen deze zone dient bij ontwikkelingen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit archeologisch onderzoek is reeds uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.

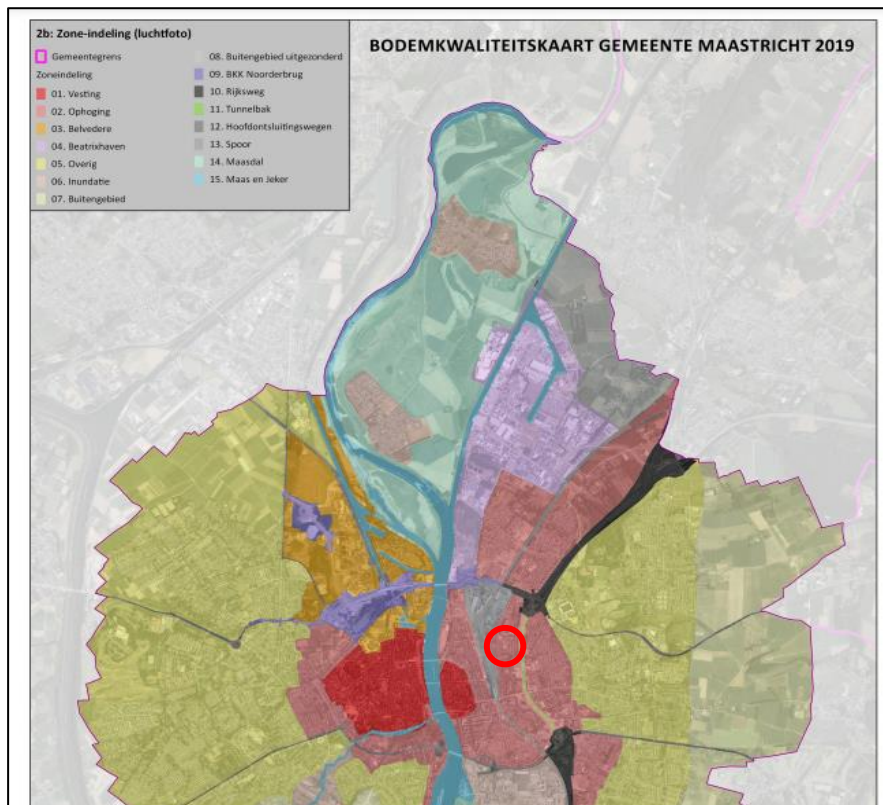
#### **4.4.5 Nota bodembeheer**

Het Bodembeheerplan Maastricht maakt deel uit van een algemeen bodembeleidskader: het Beleidskader Bodem. De Nota Bodembeheer vormt de voortzetting van het bestaande beleid. De normering is hierbij geactualiseerd. In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak, waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheer-

plan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.



*Uitsnede bodemkwaliteitskaart 2019 plangebied rood omlijnd*

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing is en de Wet bodembescherming (Wbb) dan komt te vervallen. Op dit moment is voor onderhavige locatie met betrekking tot de Wbb geen overgangsrecht van toepassing. Indien dit jaar een procedure Wbb (BUS-melding of saneringsplan) wordt gestart is er wel overgangsrecht. Zo wordt er dan niet meer gesproken over een geval van bodemverontreiniging maar is de activiteit in combinatie met de kwaliteit van de grond bepalend voor de te nemen maatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de activiteit graven in grond met gehalten < interventiewaarde, graven in grond met gehalten > interventiewaarde en saneren van de bodem vanwege bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Voor het laatste is dan de WTKB (Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem) aan de orde. Zo nodig/wenselijk kan gebruik worden gemaakt van maatwerkvoorschriften.

#### *Afweging*

Het plangebied is gelegen binnen de gronden 'Vesting'. In het deelgebied 'Vesting' is de bodem beduidend minder diffuus verontreinigd zodat het daar wel verantwoord is om de BKK als bewijsmiddel te gebruiken bij het hergebruik van grond en bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanwijzigingen) en omgevingsvergunningen (bouwvergunningen). Voor een nadere toelichting op het aspect bodem wordt verwezen naar paragraaf 5.1.1 van de voorliggende toelichting.

#### **4.4.6 Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost**

Het is afgelopen jaren duidelijk geworden dat een sectorale aanpak geen oplossing biedt voor het oplossen van de problemen. Daarom wordt nu aangestuurd op de implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb), waarbij bedreigingen en kansen op elkaar worden afgestemd.

Het doel van het gebiedsplan is om op korte termijn de aanpak van grootschalige grondwaterverontreinigingen op een kosteneffectieve wijze aan te pakken en gelijktijdig diverse ontwikkelingen in de stad te faciliteren waardoor de klassiek noodzakelijke toepassing van zinloze tegenmaatregelen bij bestemmingen niet meer noodzakelijk zijn. Verder biedt het gebiedsplan voor de gemeente de mogelijkheid om gelijktijdig een visie op de kwaliteit van het grondwater in een groot deel van haar gebied te ontwikkelen en een aanpak om hier op een kosteneffectieve wijze een verbetertraject aan te koppelen waarbij gelijktijdig duurzaam gebruik van de ondergrond mogelijk wordt gemaakt. Doordat het gebiedsplan een integraal afwegingskader biedt voor het grondwatergebruik kan de gemeente (vooralsnog voor een beperkt aantal thema's) regie voeren op het gebruik van de ondergrond.

#### *Afweging*

Voor een nadere uitwerking van het bodembeheer en waterverwerking wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van de voorliggende toelichting.

#### **4.4.7 Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw**

De notitie is in juli 2022 vastgesteld en werd in het woonadvies van januari 2022 aangekondigd. In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (tot €355.000,-). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen. De buurt Wyckerpoort is in de Notitie aangemerkt als kwetsbare buurt. Dit betekent dat nieuwe plannen bij 11 woningen of meer voor minimaal 60% moeten bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop tot €355.000,-) én voor minimaal 20% en maximaal 40% uit sociale huur. Dit aandeel wordt berekend over het totale programma minus de studentenhuusvesting.

#### *Afweging*

Concreet betekent dit voor het onderhavige plan dat er van de totaal 245 minus 74 studentenwoningen minimaal 103 woningen uit sociale huur of betaalbare koop dienen te bestaan, waarvan minimaal 34 en maximaal 68 uit sociale huur. Er wordt voldaan aan deze eis.

#### **4.4.8 Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030**

De woonprogrammering studentenhuisvesting 2026 – 2030 is in juli 2023 vastgesteld en maakte voorheen integraal onderdeel uit van de Woonprogrammering. De huidige woonprogrammering studentenhuisvesting -onderdeel van de door de raad in februari 2021 vastgestelde woonprogrammering 2021-2030- loopt tot en met 2025. Er is destijds besloten niet verder in de tijd door te kijken vanwege de onzekerheden over de te verwachten aantallen studenten op de lange termijn.

In verband met een goede onderbouwing voor en de tijdige voorbereiding van projecten studentenhuisvesting voor na het jaar 2025 is het noodzakelijk dat nu het programma voor de jaren 2026-2030 wordt bepaald. Dat programma wordt in deze nota beschreven. Het programma krijgt daarmee een looptijd die gelijk is het aan het stedelijk woningbouwprogramma.

Het programma draagt bij aan de verdere doorontwikkeling van Maastricht als kennisstad en houdt rekening met de leefbaarheid van woonstad Maastricht, met name door de blijvende nadruk op grootschalige studentenhuisvesting (meer dan 26 eenheden) en een gematigde ontwikkeling van de kleinschalige studentenhuisvesting door het omzetten en splitsen van bestaande woningen.

De onzekerheden over de toekomstige ontwikkelingen bij studentenhuisvesting zijn op dit moment nog groter dan bij het vaststellen van de eerdere Programmering Studentenhuysvesting die nog tot 2025 loopt, zowel aan de vraagkant als de aanbodkant. Aan de vraagkant speelt de landelijke discussie over de regulering van de instroom van de internationale studenten. Dit kan een groot effect gaan hebben op de tot nu toe veronderstelde groeiverwachting van de studentenpopulatie in Maastricht en later in het jaar mogelijk aanleiding geven tot bijstelling van de hier gepresenteerde prognose. Voorstellen van de minister over het beperken van de instroom zijn meerdere malen uitgesteld en worden nu pas verwacht in mei 2023. Hoewel UM en Zuyd Hogeschool bij de minister hebben aangedrongen op een uitzonderingspositie met betrekking tot het beperken van de instroom van internationale studenten, is op dit moment nog niet duidelijk of dit ook gehonoreerd gaat worden.

Aan de aanbodkant speelt de algehele problematiek op de woningmarkt: stijgende rente, stijgende materiaalprijzen en personeelstekorten.

Deze onzekerheden zijn echter geen reden om nu geen richtinggevende uitspraken over de programmering voor studentenhuysvesting te doen. Deze zijn immers nodig om de voortgang in de programmering te borgen en daarmee toekomstige studenten te voorzien van voldoende huysvesting en marktpartijen meer zicht te geven op de ontwikkelingsmogelijkheden na 2026. Daarbij wordt uitgegaan van het voortzetten van de groei van de universiteit met 3% per jaar.

De onzekerheden geven wel aanleiding om net als bij de reguliere woonprogrammering om flexibel ('adaptief') te programmeren. Dat betekent werken met een programma met onder- en bovengrenzen. Via gerichte monitoring wordt gevolgd of de feitelijke ontwikkelingen verlopen zoals verwacht of dat er aanpassingen in de programmering nodig zijn. Door eenheden te realiseren die gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van verschillende doelgroepen ("doelgroep neutraal bouwen") en door het mengen van verschillende doelgroepen in één gebouw ("Magic mix") kunnen veranderingen in de vraag naar studentenhuishuisvesting grotendeels flexibel worden opgevangen. Dit kan de vorm krijgen van een gebouw met allemaal dezelfde eenheden waar verschillende doelgroepen wonen, maar ook met per doelgroep in omvang en uitrusting verschillende eenheden.

Deze programmering moet daarom worden gezien als een tussenprogrammering. Een meer definitieve programmering is pas mogelijk als niet alleen duidelijk is wat de rijksmaatregelen voor de regulering van de instroom van internationale studenten zijn, maar ook wat de concrete effecten hiervan zijn voor Maastricht. Deze zullen naar verwachting niet eerder dan bij de instroom van het studiejaar 2024-2025 te zien zijn

Op basis van een analyse van de verschenen Apolloprognoses is geconcludeerd dat de kwalitatieve kant van de huidige programmering nog steeds overeind staat en ook voor de jaren 2026-2030 uitgangspunt voor beleid kan zijn. Dat betekent dat er gestuurd blijft worden op grootschalige locaties. En de gemeente blijft sturen op betaalbaarheid via maximumprijzen. Het is immers makkelijker om als de omstandigheden daar aanleiding toe geven woningen duurder te maken, maar het omgekeerde is niet of nauwelijks mogelijk. Eenmaal duur wordt zelden of nooit goedkoper. En de uitkomsten van Apollo geven daar alle aanleiding toe. De woonlasten liggen in Maastricht weliswaar rond het Nederlands gemiddelde, maar omdat de inkomens van studenten in Maastricht duidelijk lager zijn dan het landelijke gemiddelde (met name omdat Maastricht een groot aandeel internationale studenten heeft en deze groep een lager dan gemiddeld inkomen heeft, is de woonquote (het deel van het inkomen dat aan wonen wordt uitgegeven) in Maastricht relatief hoog.

#### *Afweging*

In Maastricht en de regio Maastricht-Mergelland is sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijke opgaven. Het planvoornemen maakt (onder andere) 74 studentenwoningen mogelijk. Hiermee valt het plan onder grootschalige studentenhuishuisvesting en draagt het bij aan het realiseren van betaalbare en beschikbare woningen. Met het initiatief wordt een stedelijk woonmilieu gecreëerd waar in Maastricht nadrukkelijk behoefte voor bestaat en is hiermee in lijn met de uitgangspunten met de woonprogrammering studenthuishuisvesting 2026 - 2030.

## 5 ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bodem

##### *Bodemonderzoek*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft in 2019 een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> plaatsgevonden. In 2021/2022 heeft een aanvullend bodemonderzoek<sup>5</sup> plaatsgevonden ter plaatse van deellocatie A van de beoogde ontwikkeling. In 2022 is het resterende deel van het plangebied (deellocatie B en C) onderzocht door middel van een verkennend bodemonderzoek<sup>6</sup>. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages in de bijlagen.

##### *Verkennend bodemonderzoek 2019*

Naar aanleiding van het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het plangebied een deel van de grond sterk is verontreinigd met zink.

Daarnaast is gebleken dat er in mengmonster ASB1 (proefgaten 004 en 013) de interventiewaarde voor asbest (=100 mg/kg ds gewogen) wordt overschreden en dat de uitvoering van een nader onderzoek asbest noodzakelijk is. Zodoende is door Econsultancy in 2021 tevens een verkennend bodemonderzoek en een nader zink- en asbestonderzoek uitgevoerd.

<sup>4</sup> Geonius, *Verkennend bodemonderzoek Meerssenerweg215 te Maastricht*, rapportnummer MA190279.R01, d.d. 16 mei 2019

<sup>5</sup> Econsultancy, *Verkennend bodemonderzoek PFAS en een nader zink- en asbestonderzoek (Mosa Porselein), Maastricht, rapportnummer 15887.001 (v2), d.d. 23 maart 2022*

<sup>6</sup> Econsultancy, *Verkennend bodemonderzoek incl. asbest en PFAS deellocatie B en C Meerssenerweg te Maastricht*, rapportnummer 15887.001 versie D2, d.d. 14 november 2022

#### *Verkennd bodemonderzoek PFAS (+ nader zink- en asbestonderzoek) 2021 deellocatie A*

Uit onderhavig onderzoek is het volgende gebleken:

- Op basis van de analyseresultaten blijkt dat zowel in de boven- alsook in de ondergrond van de gehele onderzoekslocatie geen PFAS-gehalten boven de achtergrondwaarden zijn gemeten. De niet verontreinigde bodem voldoet hiermee voor de parameter PFAS indicatief aan de klasse landbouw/ Natuur (AW);
- De sterke zinkverontreiniging bevindt zich tot 1,0 m-mv en heeft een globale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> en is zowel in horizontaal vlak als verticaal vlak voldoende afgeperkt. De geschatte in-situ bodemvolume bedraagt circa 150 m<sup>3</sup>;
- Er zijn geen asbestgehalten aangetroffen boven de maximale hergebruikswaarde voor asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een asbestsanering in bodem/puin.

#### *Verkennd bodemonderzoek incl. PFAS deellocatie B en C*

Op basis van de analyseresultaten wordt geadviseerd om op termijn een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zware metalen ter plaatse van het noordelijk terreindeel van deellocatie B: Voormalig buurthuis, alsmede ter plaatse van de deellocatie C: Gedeelte van de Professor van Italliestraat. Uitgaande van de huidige mate en het ingeschatte volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de deellocaties (ieder meer dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

Er wordt geadviseerd de sterke verontreiniging zink te laten saneren middels een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding of saneringsplan. Binnen de verontreinigingscontouren mogen tot aan de sanering geen graafwerkzaamheden worden verricht. Wanneer er sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan mogen alleen de bovengrondse bouwwerken worden verwijderd. De ondergrondse funderingen, palen, ect. mogen pas verwijderd worden tijdens de bodemsanering.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een asbestsanering in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie, met uitzondering van mobiel zeven, behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

#### **5.1.2 Geluid**

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuw te bouwen woningen. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de spoorzone van Maastricht, daarnaast zijn de omliggende wegen (ter hoogte van het plangebied 30 en 50 km/uur) meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Econsultancy heeft daarom een akoestisch onderzoek naar

wegverkeerslawaaï<sup>7</sup> uitgevoerd, waarvan in deze paragraaf kort de conclusies worden weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Als gevolg van de Meerssenerweg wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Als gevolg van de Professor Moserstraat, de Professor Pasmansstraat en de binnenplanse weg (niet-gezoneerde wegen) is de geluidsbelasting hoger dan 48 dB. In bijlage 4 zijn de geluidsbelastingen (inclusief aftrek) als gevolg van onder andere de Meerssenerweg, Professor Moserstraat en Professor Pasmansstraat weergegeven. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Voor de Professor Moserstraat, Professor Pasmansstraat en de binnenplanse weg kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de woningen/appartementen binnen de woonblokken 4 tot en met 7 dient als gevolg van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Meerssenerweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting op de woningen/appartementen bedraagt ten hoogste 62 dB;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- de hoogste waarden voor 'akoestische hoofdwegenstructuur' en 'intensief wonen/werken' volgens het gemeentelijk beleid worden niet overschreden;
- de cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek) is niet hoger dan de maximaal te ontheffen waarde + 2 dB (zie bijlage 6);
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- de woningen/appartementen worden gebouwd op een open plaats tussen de aanwezige bebouwing;
- de woningen/appartementen beschikken met de voorgenomen maatregelen over een geluidluwe gevel;
- minimaal één verblijfsruimte (waarvan minimaal de hoofdslaapkamer) wordt niet gesitueerd aan de zijde waar de hoogste geluidsbelasting optreedt;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt de karakteristieke geluidwering en daarmee het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Met de voorgenomen maatregelen is het mogelijk om voor de overige woningen/appartementen een geluidluwe gevel te creëren. Op basis van de bevindingen wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan. Wel dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen/appartementen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

<sup>7</sup> Econsultancy, *Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Meerssenerweg te Maastricht*, projectnummer 15887.011, d.d. 10 augustus 2023.

Er zal een geluidluwe gevel gerealiseerd worden waarbij een geluidwering van 14 dB dient te worden gerealiseerd. Dit is geborgd in de bijbehorende planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Het advies is om de oplossing te zoeken in de betreffende gevel. Met behulp van den dubbelkozijn, waarbij het buitenste geveldeel (raam) fungeert als een gebouwgebonden geluidscherm dit worden gerealiseerd. Mogelijke heden zijn de DucoGrille Nightvent, het Harbour Fenster, of andere gelijkwaardige oplossingen, mits deze een geluidreductie van 14 dB opleveren.

### 5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

|                            | Minimaal 1 ontsluitingsweg | Minimaal 2 ontsluitingswegen |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
|                            | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| <b>Woningen (maximaal)</b> | 1.500                      | 3.000                        |

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van 245 woningen initiatief ligt ruimschoots beneden de grenswaarden voor woningbouw conform de Regeling NIBM. Het project leidt daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

#### Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM was de concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse in 2020 gelegen tussen de 15 µg/m<sup>3</sup> en de 17 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie stikstof (PM<sub>2,5</sub>) µg/m<sup>3</sup> tussen de 8 µg/m<sup>3</sup> en de 10 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) tussen de 19 µg/m<sup>3</sup> en de 21 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de

luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe woonfunctie.

### **Conclusie**

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### **5.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Risicovolle activiteiten**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

## Onderzoek

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



*Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd)*

### Risicovolle inrichtingen

Op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied is een benzineservicestation met vulpunt (10) gelegen. Voor LPG-tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter vanuit het vulpunt en de ondergrondse tank. Gezien de afstand is er geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

In de omgeving van het plangebied zijn drie gasdrukregel- en meetstations (11, 12 en 13) gelegen. De inventarisatieafstand is gelijk aan die van de aansluitende hogedruk aardgastransportleidingen Z-500-06, Z-500-05 en Z-500-19, in dit geval respectievelijk 70, 95 en 70 meter. Gezien de afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het emplacement Maastricht (14). De locomotieven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen rijden nu door Maastricht, waardoor het niet nodig is om op het emplacement aanpassingen te plegen. De plaatsgebonden risicocontour van 10<sup>-6</sup>/jaar ligt binnen de grens van de inrichting en het invloedsgebied van het emplacement is gelijk aan de afstand tot het plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup>/jaar. Omdat de maatgevende scenario's van het spoor en het emplacement gelijk zijn, worden beide risicobronnen als één beschouwd voor de verantwoording van het groepsrisico.

#### *Gevaarlijk transport*

In de directe omgeving vinden verschillende soorten transport van gevaarlijk stoffen plaats. Zodoende is door Econsultancy een onderzoek naar externe veiligheid<sup>8</sup> uitgevoerd. Onder andere naar de nabijgelegen hoge druk gasleiding en het gevaarlijk transport over het spoor en de wegen.

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico vanwege:

- de hogedruk aardgastransportleiding in zowel de bestaande als de toekomstige situatie lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde.
- het spoor in zowel de bestaande als de toekomstige situatie hoger is dan 0,1 x oriëntatiewaarde, maar wel lager dan de oriëntatiewaarde.

Aangezien de nieuwbouw deels binnen de 100%-letaliteitszone is gelegen van de hogedruk aardgastransportleiding, is derhalve een volledige verantwoording van het groepsrisico gegeven. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Voor de woningen en/of appartementen binnen de 100%-letaliteitszone is het advies om brand- en hittewerende geveldelen toe te passen. Achteruitgangen en -paden moeten zodanig ingericht worden dat bewoners makkelijk van de bron af kunnen vluchten.

#### **Conclusie**

De Veiligheidsregio Zuid-Limburg is in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Met het advies van de Veiligheidsregio en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt en wordt de ontwikkeling van het plan uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

<sup>8</sup> Econsultancy, *Rapportage onderzoek externe veiligheid Meerssennerweg te Maastricht*, rapportnummer: 15887.012, d.d. 10 augustus 2023.

### Advies Veiligheidsregio

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedgebied van de A2, de Maas, het spoor en een hogedrukaardgastransportleiding. Deze risicobronnen brengen hittestralings-, overdruk- en toxische scenario's met zich mee. Wij adviseren u om rekening te houden met onderstaande maatregelen ter verbetering van de beheersbaarheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid:

### Adviezen

#### *Hittestralings- en overdrukscenario's*

##### *Scenario Fakkelfbrand*

Ten aanzien van een hogedrukaardgastransportleiding zijn er 3 gebieden te onderscheiden. Buiten de 1% letaal, tussen 1% letaal en de HBD en binnen de HBD. De maatregelen gelden binnen de genoemde afstanden aan alle zijden die blootstaan aan de hittestraling.

#### 1. Buiten de 1% letaal (95 meter)

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

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobronnen en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.
- 2. Tussen 1% letaal en de HBD (tussen 95 en 43 meter) De onder 1 genoemde maatregel en qua vluchten en schuilen: Vluchtroutes duidelijk markeren;
  - Verdiepte ligging vluchtroutes;
  - Vluchtroutes situeren aan de schaduwkant van het gebouw;
  - Plaats vluchtdeur van de risicobron af;
  - Pas blinde gevels toe;
  - Pas scherfwerend en hittewerend glas toe;
  - Aanleggen safe haven I schuilkelder.
- 3. Binnen de HBD van de buisleiding (+1- 43 meter)

De onder 1 en 2 genoemde maatregelen en toepassen van brandwerende materialen:

- Metselwerk en dak;
- Toepassen van brand- en hittewerende beglazing;
- Gebruik maken van minerale wol;
- Gebruik maken van houten of stalen kozijnen.

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

#### *Meer algemeen*

- Beperking van het aantal personen nabij de aardgasleiding
- Het toepassen van kansreducerende maatregelen:
- Leiding saneren of amoveren;

- Verlagen druk in de leiding;
- Algemeen graafverbod;
- Leiding bedekken met extra grond of ander materiaal;
- Preventief evacueren bij graafwerkzaamheden.
- Noodplan opstellen en (BHV)-organisatie inrichten en oefenen met de betreffende scenario's.

#### Scenario fakkelbrand, warme en koude BLEVE

Voorkomen van brandoverslag naar de woningen: pas brandwerende materialen toe aan de zijden gericht naar het spoor (zuidwest-, west- en noordwestzijde), denk hierbij aan brandwerend metselwerk, minerale wolisolatie, brand- en hittewerende beglazing binnen het plangebied maar zeker tot 140 meter van het spoor.

Voorkomen van schade door overdruk: toepassen van zodanige beglazing dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen (explosiewerend glas (ER)) aan de zijden van het spoor (zuidwest-, west- en noordwestzijde) in het hele plangebied.

(Nood)uitgang en vluchtroute woningen van het spoor africhten.

#### Toxisch scenario's

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

Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.

Als de woningen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden.

#### Algemeen

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

#### Bestrijdbaarheid

Voldaan dient te worden aan de algemene eisen betreffende bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid zoals genoemd in bijbehorend adviesrapport Omgevingsveiligheid. Qua bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van het plangebied zelf wordt geadviseerd bij de verdere uitwerking van het plan contact op te nemen met brandweer Zuid-Limburg.

### 5.1.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Door Econsultancy is een quickscan bedrijven en milieuzonering<sup>9</sup> uitgevoerd. Onderstaand worden de bevindingen kort toegelicht:

In het kader van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen aan de Meerssenerweg te Maastricht is middels een quickscan onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden. Het plangebied ligt grotendeels gelegen binnen de zone van een gezonde industrieel terrein. Bovendien kan de inrichting van Mosa van invloed zijn op het plangebied. Uit het bestemmingsplan kan niet eenduidig worden geconcludeerd of Mosa wel of geen deel uitmaakt van het gezonde terrein. Zodoende is er een akoestisch onderzoek industrieelawaai<sup>10</sup> uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek industrieelawaai<sup>10</sup> is het volgende gebleken:

*Uitgaande van een geluidbelasting van 45 dB(A) in de maatgevende nachtperiode kan gesteld worden dat een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering niet benodigd is. Het woon- en leefklimaat in de woningen wordt, bij aansluiting op de grenswaarden van 35 dB(A) etmaalwaarde in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. Bij de minimaal te realiseren karakteristieke geluidwering van 20 dB voor nieuwbouw wordt voor alle woningen binnen het plan voldaan aan een binnenniveau van 35 dB(A) voor industrieelawaai.*

Ook het spoorwegemplacement heeft invloed op het plangebied. Derhalve kunnen belemmeringen op voorhand niet worden uitgesloten en wordt geadviseerd een nader akoestisch onderzoek uit te voeren. Voor de naastgelegen (spoor)wegen wordt reeds al een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Andere bestemmingen rondom het plan zullen niet voor een belemmering zorgen. Hiervoor wordt nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

### Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

<sup>9</sup> Econsultancy, Quickscan bedrijven en milieuzonering Meerssenerweg te Maastricht, rapportnummer: 15887.009, d.d. 26 juli 2023.

<sup>10</sup> Econsultancy, Onderzoek industrieelawaai Meerssenerweg te Maastricht, rapportnummer: 15887.010, d.d. 26 juli 2023.

### 5.1.6 Trillingshinder

#### Onderzoek trillingshinder

Ten behoeve van het onderhavige planvoornemen is een quickscan<sup>11</sup> naar trillingshinder uitgevoerd. Op basis van het trillingsonderzoek is het volgende geconcludeerd.

Op basis van de quickscan is de verwachting dat het risico op trillingshinder door treinverkeer laag is. Dit betekent dat het aspect trillingen geen belemmerende factor vormt voor het bouwplan als er rekening wordt gehouden met een niet-trillingsgevoelig ontwerp van de woningen. Bij het (constructieve) ontwerp van de woningen hebben een stijve fundering en vloeren met een relatief hoge eigenfrequentie de voorkeur. Houtskeletbouw woningen zijn niet zonder meer toe te passen, maar vragen een uitgebreid trillingsonderzoek.

Het advies is om voor de aanvraag van de omgevingsvergunning een scan van het gebouwoontwerp uit te voeren om de trillingsgevoeligheid te controleren.

Er is derhalve besloten om een voorwaardelijke verplichting met onderzoeksplicht op te nemen in de regels om te borgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wanneer wordt gewerkt met houtskeletbouw. Het bouwen ten behoeve van woningen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' in houtskeletbouw is enkel toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen van de SBR-richtlijn onderdeel B hinder voor personen in gebouwen welke gelden voor gewijzigde situaties, en; de in de tabel opgenomen grenswaarden voor laagfrequent geluid uit de methodiek van gemeente Werken Rotterdam:

|              | <b>L</b><br><b>Lmax</b> |         |       |        | <b>L</b><br><b>Amax</b> |
|--------------|-------------------------|---------|-------|--------|-------------------------|
|              | 16 Hz                   | 31,5 Hz | 63 Hz | 125 Hz | 10-250 Hz               |
| Grenswaarden | 80 dB                   | 68 dB   | 55 dB | 45 dB  | 35 dB                   |

#### Afweging

Vanuit het aspect 'trillingshinder' zijn er, met in achtneming van de maatregelen zoals aangegeven in de planregels, geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

<sup>11</sup> Cauberg Huygen, Bouwplan Mosa Porselein Maastricht; quickscan trillingen, projectnummer: 09084-56773-01, d.d. 13 december 2022.

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Maastricht (2008) in 'Zone C het gebied tussen de 2<sup>de</sup> stadsmuur en de grens van de gemeente Maastricht'. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>. Aangezien deze ondergrenzen bij de voorliggende ontwikkeling zullen worden overschreden, is een archeologische bureau- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>12</sup>. Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Alleen in het noorden, noordwesten en zuidoosten van het plangebied zijn, al dan niet onder een ophogingslaag van stol en puin, in zes boringen intacte overstromingsleem uit het Holoceen op een Maasbedding uit de Jonge Dryas aangetroffen. Binnen het oostelijke deel van het plangebied konden (nog) geen boringen worden geplaatst.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek voor grote delen van het plangebied bijgesteld naar laag voor alle perioden. Alleen voor het noorden, noordwesten en zuidoosten van het plangebied blijft de middelhoge tot hoge verwachtingswaarde gehandhaafd.

Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen delen van het plangebied aanwezig zijn. Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen delen van het noorden, noordwesten en zuidoosten van het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uit-

<sup>12</sup> Econsultancy. *Archeologisch bureau- en Verkennend bodemonderzoek Meerssennerweg te Maastricht*, rapportnummer 15887.005 versie 2.1, d.d. 14 augustus 2023.

gevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen (zie figuur 12, onderzoeksrapport).

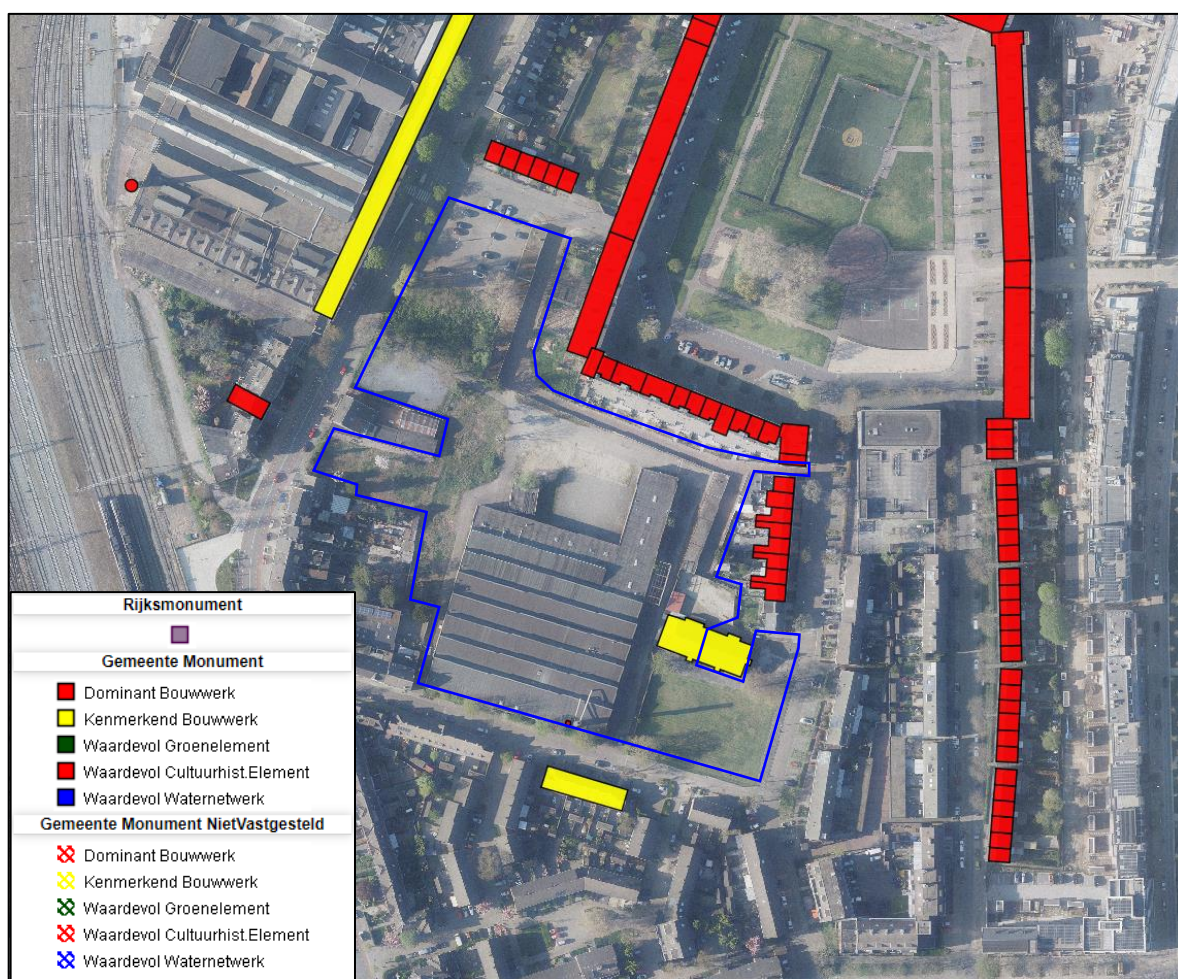
Op basis van de waargenomen bodemverstoringen voor de overige delen van het onderzochte gebied kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om deze delen van het plangebied vrij te geven (zie figuur 12, onderzoeksrapport).

De meldingsplicht conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet (1 juli 2016) blijft van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

### **Cultuurhistorie**

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Maastricht zijn binnen het plangebied twee gemeentelijke monumenten aanwezig. De voormalige noodkerk (kenmerkend bouwwerk) zal grotendeels worden gesloopt, maar de façade van de kerk zal behouden blijven en geïntegreerd worden in het plan. Het plan levert vanuit stedenbouwkundig oogpunt een meerwaarde op waardoor gedeeltelijke sloop van de noodkerk te verantwoorden is. Het openbaar gebied zal worden heringericht om de cultuurhistorische waarde van de kerk te versterken. De ruimte aan de voorzijde van de noodkerk gaat een relatie aan met de gevel hiervan, waardoor het als relict afleesbaar blijft en in gebruik blijft door de buurt.

De schoorsteen (dominant bouwwerk) van de voormalige Mosa porselein fabriek is een gemeentelijk monument. Deze zal behouden blijven en wordt in het stedenbouwkundig plan optimaal geïntegreerd. Alle omliggende wegen zijn aangeduid als een 'weg uit periode 1810-1955'. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze wegen.



*Uitsnede CHW-kaart gemeente Maastricht met globale ligging plangebied (blauw omlijnd)*

## Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit archeologisch oogpunt is voor het deel dat reeds is onderzocht geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. Voor het deel dat nog niet is onderzocht, vanwege de ontoegankelijkheid, dient nader bepaalt te worden of er sprake is van archeologische waarden.

## 5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

#### *Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die- ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

## Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna<sup>13</sup> uitgevoerd in het plan-gebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

### Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Binnen de fabriekshal is een enkele zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Voor het verwijderen van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient een ontheffing te worden aangevraagd. De ontheffing voor de dwergvleermuis is reeds ontvangen en verspreid (brief provincie d.d. 9 december 2022).
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Grensmaas', 'Sint Pietersberg & Jekerdal' en 'Bemelerberg & Schiepersberg', bevinden zich respectievelijk op circa 1,7 kilometer en circa 2,7 kilometer afstand van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de ontwikkeling is wel een toename van stikstofuitstoot te verwachten. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Zodoende is een berekening voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd<sup>14</sup>.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiks- en aanlegfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een

<sup>13</sup> BRO, *Quickscan flora en fauna Mosa Porselein, Maastricht*, projectnummer: P04400, d.d. 20 juli 2021.

<sup>14</sup> Econsultancy, *Onderzoek stikstofdepositie Meerssemerweg te Maastricht*, rapportnummer 15887.008, D6 d.d. 11 oktober 2023.

significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroeene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft de goudgroene natuurzone, die ligt ongeveer 800 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de bronsgroene landschapszone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Houtopstanden*

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

#### **Conclusie**

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn op basis van de onderzoeksresultaten uitgesloten. Wat betreft soortenbescherming zijn er met inachtneming van de bovenstaande maatregelen en na verlening van de genoemde ontheffing vanwege de gewone dwergvleermuis geen belemmeringen voor de uitvoering van de benodigde werkzaamheden.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben in 2018 besloten om een generieke ontheffing (zaak-nummer 2017- 202565) te verlenen aan Servatius Wonen & Vastgoed en behoefte van onderhoud, renovatie, verduurzaming en sloop van het woningbestand in bezit van Servatius in de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten, waaronder het plangebied in voorliggend plan. De ontheffing is verleend voor de periode van april 2018 tot en met augustus 2027. Ondanks deze generieke ontheffing is ten behoeve van het voorliggende plan een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Binnen de fabriekshal is een enkele zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Voor het verwijderen van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient een ontheffing te worden aangevraagd. De ontheffing voor de dwergvleermuis is reeds ontvangen en verspreid (brief provincie d.d. 9 december 2022).

Het gehele plangebied maakt deel uit van de gebieden die in het kader van de generieke ontheffing en het soortmanagementplan onderzocht zijn. De noodzakelijke sloop-en grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden in het leefgebied van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

Met in achtneming van de opgenomen voorschriften in de generieke en specifieke ontheffing, dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Soortmanagementplan Servatius, Generieke bescherming van flora en fauna bij onderhoud, renovatie

en sloop van het woningbezit in Maastricht en Eijsden, 26 september 2017 en 12 maart 2018, referentie 079487232 0.6'.

Tenslotte geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

## 5.4 Leidingen en infrastructuur

Direct ten westen van het plangebied is een aardgasleiding NEN-3650 leiding van Gasunie gelegen. Deze pijpleiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De 1%-letaliteitsgrens van deze leiding ligt op een afstand van 95 meter, gemeten aan weerszijden van de leiding. Een deel van het plangebied ligt binnen deze contour en hierdoor binnen het invloedsgebied van de leiding. Als onderdeel van het onderzoek externe veiligheid is eveneens een onderzoek naar deze buisleiding uitgevoerd en opgenomen. In paragraaf 5.1.4. is dit nader toegelicht.

## 5.5 Verkeerskundige aspecten

### Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 245 woningen. Er worden verschillende toegangswegen gerealiseerd en aangesloten op de omliggende wegen. Zodoende is voor onderhavig plan een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd.

Uit het verkeerskundig onderzoek<sup>15</sup> is gebleken dat de verkeersgeneratie voor het projectgebied varieert tussen afgrond 870 en 1.029 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De meeste verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door de bewoners van de appartementen (5513 mtv/etmaal), gevolgd door de bewoners van de grondgebonden woningen (381,9 mtv/etmaal) en de studentenwoningen (133,2 mtv/etmaal).

| aantal     | type woningen               | verkeersgeneratie conform CROW |                     | verwachte verkeersgeneratie conform CROW |                            |
|------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|
|            |                             | minimale kencijfers            | maximale kencijfers | minimale verkeersgeneratie               | maximale verkeersgeneratie |
| 57         | grondgebonden woningen      | 5,9                            | 6,7                 | 336,3                                    | 381,9                      |
| 114        | appartementen               | 3,7                            | 4,5                 | 421,8                                    | 513,0                      |
| 74         | studentenwoningen           | 1,5                            | 1,8                 | 111,0                                    | 133,2                      |
| <b>245</b> | <b>Totaal</b>               |                                |                     | <b>869,1</b>                             | <b>1028,1</b>              |
|            | Totaal, afgerond naar boven |                                |                     | 870                                      | 1029                       |

De omliggende straten kennen momenteel een lage intensiteit waardoor de extra maximale verkeersgeneratie van 1.029 motorvoertuigen geen probleem vormt.

<sup>15</sup> Grenspaal, Verkeerskundig onderzoek Mosa Porselein Maastricht, projectnummer: 21.0409-01\_v4, d.d. 14 juli 2023.

## Parkeren

De beoogde ontwikkeling valt conform de Parkeernota Maastricht 2021 binnen 'zone 2' (stedelijk gebied). De parkeernota van de gemeente Maastricht maakt geen onderscheid in type woning. Voor woningen bedraagt in zone 2 (stedelijk gebied) een norm tussen 0,3 en 1,1 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de oppervlakte van de woning. Voor wooneenheden kleiner dan 30 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Wooneenheden tussen 30 m<sup>2</sup> en 60 m<sup>2</sup> moeten voldoen aan 0,7 parkeerplaats per woning. Woningen tussen 60 m<sup>2</sup> en 110 m<sup>2</sup> moeten voldoen aan 1,0 parkeerplaats per woning. Voor woningen > 110 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Studentenwoningen vallen onder een speciale categorie. Voor hen volstaat een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per kamer. De bezoekersnorm bedraagt voor deze zone 0,2 parkeerplaatsen per woning en zitten vervat in de voorgenoemde autoparkeernormen.

| aantal     | type woningen                               | oppervlakte            | zone 2 | bewoner | bezoekers | bewoner      | bezoeker    | totaal       |
|------------|---------------------------------------------|------------------------|--------|---------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| 50         | grondgebonden woningen                      | tot 125 m <sup>2</sup> | 1,1    | 0,9     | 0,2       | 45,0         | 10,0        | 55,0         |
| 7          | sociaal grondgebonden woningen (zorgwoning) | tot 85 m <sup>2</sup>  | 0,1    | 0,0     | 0,1       | 0,0          | 0,7         | 0,7          |
| 74         | studentenwoningen                           | tot 25 m <sup>2</sup>  | 0,2    | 0,2     | 0,0       | 14,8         | 0,0         | 14,8         |
| 49         | studio / kleine appartementen               | tot 45 m <sup>2</sup>  | 0,7    | 0,5     | 0,2       | 24,5         | 9,8         | 34,3         |
| 34         | appartementen sociale huur                  | tot 72 m <sup>2</sup>  | 0,5    | 0,3     | 0,2       | 10,2         | 6,8         | 17,0         |
| 31         | appartementen galerij                       | tot 86 m <sup>2</sup>  | 1,0    | 0,8     | 0,2       | 24,8         | 6,2         | 31,0         |
| <b>245</b> | <b>Totaal</b>                               |                        |        |         |           | <b>119,3</b> | <b>33,5</b> | <b>152,8</b> |
|            | Totaal, afgerond naar boven                 |                        |        |         |           |              |             | 153          |

Op basis van deze normering is er behoefte aan 153 parkeerplaatsen voor 245 wooneenheden. Deze parkeerplaatsen zijn op te splitsen in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Voor bewoners moeten 119,3 parkeerplaatsen worden voorzien daar waar voor bezoekers 33,5 parkeerplaatsen moeten worden voorbehouden.

De eindberekening van het totaal aantal parkeerplaatsen is naar boven afgerond omdat wagens niet op halve parkeerplaatsen kunnen worden geparkeerd.

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Maastricht is een theoretische behoefte aan 153 parkeerplaatsen binnen het projectgebied, verdeeld over 119,3 bewonersparkeerplaatsen en 33,5 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het stedenbouwkundige plan voorziet momenteel in 135 parkeerplaatsen op eigen terrein, wat theoretisch resulteert in een tekort van 18 parkeerplaatsen. Echter, er zijn afwijkingen toegestaan volgens de Maastrichtse parkeernorm, zoals het uitbreiden van openbare parkeerplaatsen en het rekening houden met de mobiliteitskenmerken van de gebruikers. Hierdoor wordt het tekort aan parkeerplaatsen teruggebracht tot een tekort aan 1 parkeerplaats.

Tot slot kan de inzet van deelwagens het tekort aan parkeerplaatsen ook verminderen met een ratio van 1:4. Zo kan de inzet van 3 deelwagens een reductie van 9 parkeerplaatsen betekenen. Hiervoor zal in de omgevingsvergunning van functies die hiervan gebruik maken nadere eisen worden gesteld aan de beschikbaarheid en continuïteit van deze deelwagens. De combinatie van maatregelen laat toe om

te voldoen aan de gestelde parkeernorm van de gemeente Maastricht. Het gebruik van de deelwagens zal nader worden uitgewerkt.

## 5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m<sup>2</sup> geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsambities van het plan op stedelijk niveau is een duurzaamheidsmeting verricht. Aan de hand hiervan zijn door betrokken stakeholders ambities van het plan op verschillende duurzaamheidsthema's geïdentificeerd en zijn maatregelen geformuleerd die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de ontwikkeling. De duurzaamheidsambitie op stedelijk niveau vormt de basis voor de uitwerking van het plan en werkt door op gebouwniveau. Op gebouwniveau zal tevens inzicht worden verkregen op relevante duurzaamheidsthema's om ook hier tot passende en effectieve keuzes te komen.

## 5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

### *Beleid Waterschap*

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

### *Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'*

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

### *Keur Waterschap Limburg*

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

De belangrijkste verandering betreft regels omtrent het lozen van regenwater bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen vanwege klimaatverandering en het voorkomen van wateroverlast. Het principe van 'waterneutraal bouwen' is hierbij de leidraad. Dit houdt bij uitbreiding van het verhard oppervlak in: het terug in de bodem brengen van regenwater door dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingsdij van 1:25 voor Zuid-Limburg.

In het geval dat nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd kan in het algemeen worden voldaan aan de nieuwe bergingsnorm van het waterschap. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha).

Door het aanbrengen van infiltratie- en of bergingsvoorzieningen kan de lozing op het watersysteem worden beperkt tot 2 l/s/ha. De voorzieningen dienen in eerste instantie te worden gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

### *Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater Maastricht 2022*

Hemelwater is een ander woord voor regenwater. Sinds 1 januari 2022 is de hemel- en grondwaterverordening Maastricht 2022 van kracht. In deze verordening zijn 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>.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en omgeving, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy een watertoets<sup>16</sup> opgesteld. Uit de watertoets is gebleken dat er, conform het beleid van de gemeente Maastricht, rekening dient te worden gehouden met een bergingsnorm van 80 mm in 2 uur aan berging. Zodoende bedraagt er een waterbergingsopgave van minimaal circa 1.235 m<sup>3</sup> (15.425 m<sup>2</sup> x 0,08 m).

<sup>16</sup> Econsultancy, *Watertoets Meerssenerweg te Maastricht*, rapportnummer: 15887.007 D3, d.d. 25 mei 2022.

Op basis van dit gegeven zijn er tevens randvoorwaarden gesteld en zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op het toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 15.425 m<sup>2</sup>.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 80 mm gerekend over het aantal m<sup>2</sup>.
- Wateropgave 1.235 m<sup>3</sup>.
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 44,0 tot 44,5 m +NAP (2,5 tot 3,0 m -mv).
- Rekenwaarde infiltratiecapaciteit 0,3 m/dag;
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

In de watertoets wordt nader ingegaan op bovenstaande punten.

## **Conclusie**

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd water-neutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

## **5.8 M.e.r.-plicht**

### **5.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 245 woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

### **Ontwikkeling van bedrijventerreinen**

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een ontwikkeling van 2000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

**Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)**

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.5 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

**Conclusie**

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk 2000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht. Deze m.e.r.-beoordeling is in een separaat document opgesteld.

## 6 PLANSTUKKEN

### 6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

### 6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van woningen in de gemeente Maastricht.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

## **Bestemmingsregels**

### *Bestemmingen*

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### *Groen*

De bestemming 'Groen' is opgenomen ter plaatse van het openbare groen. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

### *Verkeer - verblijfsgebied*

De bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' is opgenomen ten behoeve van de openbare infrastructuur. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bestemd voor onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de daarvoor bestemde gronden. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd ten behoeve van wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen. Wat betreft de bouwregels voor deze woningen is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'.

### *Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie*

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

### *Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie*

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

## **Algemene regels**

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het afwijken van bestaande afstanden en maten en het ondergronds bouwen. In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik aangegeven en tevens de regels omtrent het parkeren. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels zijn een verwijzing naar de wettelijke regelingen en de parkeerregels opgenomen.

**Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling van 245 woningen betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Voor deze ontwikkeling geldt een verplichting tot kostenverhaal. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### 7.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Daarbij hebben onder andere de Provincie Limburg, de Veiligheidsregio Zuid-Limburg en het Waterschap Limburg gereageerd.

#### Reactie Provincie Limburg

De Provincie heeft aangegeven dat het plan regionaal is afgestemd en stelt het volgende:

*“Normaliter is het dure gedeelte van de te bouwen woningen niet compensatievrij. Gezien het een herstructurering betreft is het vanuit kosten niet mogelijk om alles betaalbaar te houden. Wenselijk is om in dit toch wat grotere plan op[ deze locatie een mix in prijzen aan te bieden. Als het plan met dit programma wordt gerealiseerd is dit voor ons akkoord.”*

Uit bovenstaande reactie is te concluderen dat de Provincie Limburg akkoord is met het woonprogramma.

#### Reactie Waterschap Limburg

Waterschap Limburg heeft gereageerd dat het een nieuwbouwplan betreft en dat de onderbouwing niet voldoet aan de norm van 80mm in 2 uur aan berging. In de voorgaande berekening is destijds uitgegaan van een norm van 35mm. Op basis van de opmerking van het Waterschap Limburg is de berekening aangepast en is de norm van 80mm in 2 uur aangehouden.

#### Reactie Gasunie

De Gasunie heeft gereageerd. In de toelichting wordt gesteld dat het groepsrisico binnen het plangebied beperkt kan worden door het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden nabij onze gasleiding met het kenmerk Z-500-01. Het voorschrijven van strikt toezicht is echter een bronmaatregel die enkel opgelegd kan worden wanneer er een pr contour aanwezig is van  $1 \cdot 10^{-6}$ . Aangezien daarvan binnen dit plangebied geen sprake is de suggestie voor dit voorschrift uit de toelichting verwijderd. Verder heeft de Gasunie geen bezwaren geuit tegen het voorgenomen plan.

#### Reactie ProRail

ProRail heeft gereageerd. ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingsonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de Toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de opmerkingen van ProRail is een trillingsonderzoek uitgevoerd en is een aparte sub paragraaf voor trillingshinder opgenomen in de onderhavige toelichting. Voor het volledige onderzoek en een samenvatting van de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

#### Reactie Veiligheidsregio Zuid-Limburg

De Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft gereageerd. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedgebied van de A2, de Maas, het spoor en een hogedruk-aardgastransportleiding. Deze risicobronnen brengen hittestralings-, overdruk- en toxische scenario's met zich mee. De Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft geadviseerd om rekening te houden met een aantal maatregelen ter verbetering van de beheersbaarheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Indien rekening wordt gehouden met de voorgestelde maatregelen gelden er verder geen bezwaren voor het onderhavige planvoornemen.

### **7.2.1 Participatie**

In 2021 en 2022 zijn er twee bijeenkomsten gehouden met de omwonenden om iedereen te informeren over de beoogde ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomsten had een ieder de mogelijkheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Tijdens de eerste bijeenkomst hebben zo'n 30 buurtbewoners zich verzameld in de Letterdoes aan het Old Hickoryplein. Tijdens de tweede bijeenkomst waren er ook ruim 30 buurtbewoners aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven op het plan. Over het algemeen is het beoogde plan goed ontvangen. Er zijn een aantal vragen gesteld over parkeren, omliggend groen, de waterhuishouding, de prijsklasse, grootte van het oppervlak, doelgroep, de type woningen en de verdeling daarvan. Voor de volledige verslagen wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens deze bijeenkomst hebben 11 buurtbewoners zich verzameld in de Letterdoes aan het Old Hickoryplein. Daarnaast was een vertegenwoordiging van de gemeente, de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar aanwezig. Over het algemeen is het beoogde plan goed ontvangen. Er zijn een aantal vragen gesteld de type woningen, de noodkerk, parkeren, omliggend groen, de garageboxen en de buurttuin. Voor de volledige verslagen wordt verwezen naar de bijlagen.

### **7.3    Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Op basis hiervan is de toelichting behorende bij het bestemmingsplan aangepast.

## 8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening.
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **Boxtel**

Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

