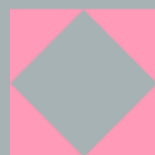


Woningbouw Doomhoeve – Eisenhoeve

Gemeente Maastricht

Vastgesteld



BRO

Woningbouw Doomhoeve – Eisenhoeve

Gemeente Maastricht

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P05548
Identificatienummer:	NL.IIMRO.0935.bpDOOMenEISENHOEVE-vg01
Datum:	juni 2024
Opdrachtgever:	VEZA Vastgoed B.V.
Projectteam BRO:	BPa, DEe, JEn
Concept:	november 2023
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	juni 2024
Trefwoorden:	Woningbouw, Heukelstraat, Amby, Maastricht, gemeente Maastricht
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van voormalige bedrijfsbestemmingen aan de Heukelstraat ten behoeve van 21 woningen in de wijk Amby te Maastricht.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

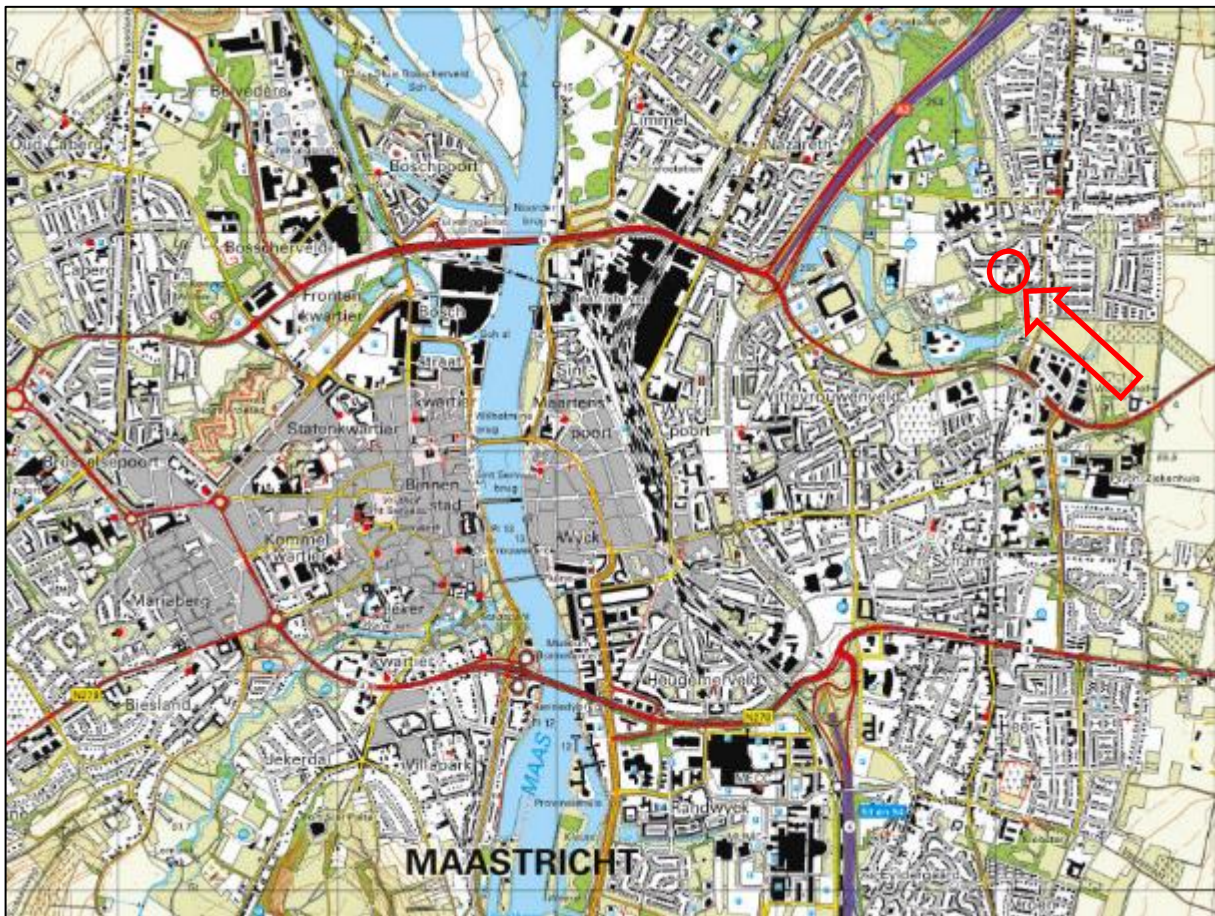
pagina

1. INLEIDING	3
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	11
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	15
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	15
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg	16
4.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	17
4.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020-2023	18
4.3 Regionaal beleid	19
4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	19
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040	21
4.4.2 Woonprogrammering 2021-2030	22
4.4.3 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021	23
4.4.4 Beleidsnotitie Gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw	23
4.4.5 Maastrichts Erfgoed	24
5. ONDERZOEK	26
5.1 Milieuaspecten	26
5.1.1 Bodem	26
5.1.2 Geluid	27
5.1.3 Luchtkwaliteit	28
5.1.4 Externe veiligheid	30
5.1.5 Milieuzonering	34
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	36
5.3 Ecologie	38
5.4 Leidingen en infrastructuur	43
5.5 Verkeerskundige aspecten	43

5.6 Duurzaamheid	45
5.7 Waterparagraaf	46
6. PLANSTUKKEN	50
6.1 Planstukken	50
6.2 Toelichting op de verbeelding	50
6.3 Toelichting op de regels	50
7. UITVOERBAARHEID	53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Overleg	53
7.3 Omgevingsdialoog	53
7.4 Zienswijzen	54
8. PROCEDURE	55
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Aanvullend verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest)	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 6: Vervolgonderzoek	
Bijlage 7: Aërius notitie	
Bijlage 8: Infiltratie en waterparagraaf	
Bijlage 9: Verslag participatie	
Bijlage 10: Archeologisch onderzoek	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een woongebied met in totaal 21 woningen op verschillende bedrijfsbestemmingen. Ten behoeve van de herontwikkeling van verschillende percelen aan de Heukelstraat 21 – 22 – inclusief achterliggend terrein en opstallen. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en 21 woningen te realiseren. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als Amby, sectie C, 1167 (ged.), 2719, 2564, 2565, 2567, 2568, 2569 en 2570. De percelen hebben in totaal een oppervlakte van 4.322 m².



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Amby', dat op 14 februari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied voor het grootste deel bestemd als 'Bedrijf' 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.



Uitsnede kadastrale ligging plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

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 een aantal percelen met een bedrijfsbestemming aan de Heukelstraat in 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.



Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen in de buurt Amby, in het zuidwestelijke gedeelte. 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 C, 1167 (ged.), 2719, 2564, 2565, 2567, 2568, 2569 en 2570. De percelen hebben in totaal een oppervlakte van 4.322 m².

3. PLANBESCHRIJVING

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

De ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een woongebied met in totaal 21 woningen op verschillende bedrijfsbestemmingen. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als Amby, sectie C, 1167 (ged.), 2719, 2564, 2565, 2567, 2568, 2569 en 2570. De percelen hebben in totaal een oppervlakte van 4.322 m².



Uitsnede indicatieve plattegrond toekomstige situatie (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van verschillende bedrijfspercelen aan de Heuvelstraat 21 – 22 – inclusief achterliggend terrein schuren en opstallen. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en 21 woningen te realiseren. De ontwikkeling voorziet in 21 woningen onderverdeeld in 5 grondgebonden woningen en 16 appartementen/studio's. De grondgebonden woningen betreffen (5) sociale koopwoningen. De mix aan woningtypen en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor diverse doelgroepen (o.a. starters, senioren, één- en tweepersoonshuishoudens, sociale huur, etc.).

De omliggende openbare ruimte wordt eveneens ingericht met onder andere ontsluitingswegen, openbaar verblijfsgebied en groenvoorzieningen. In navolgende situatietekening is het stedenbouwkundige ontwerp weergegeven.

De grondgebonden woningen worden in het westen van het plangebied gerealiseerd. De appartementen worden aan de westzijde gesitueerd. Centraal door het plangebied wordt een toegangsweg en rondweg aangelegd waar een groot deel van de woningen op wordt ontsloten. De woningen worden op de Doornhoeve ontsloten (via de noordelijke zijde). Parkeren zal hoofdzakelijk plaatsvinden op het zuidelijke gedeelte van het terrein. Qua landschappelijke inpassing zal er vrij weinig worden gewijzigd. Een nadere bomeninventarisatie is niet noodzakelijk geacht nu er geen bomen staan op het plangebied. Deze zijn reeds verwijderd. Er is nog een haag aanwezig op het plangebied echter is deze niet te behouden nu deze is volgroeid met andere flora soorten.



Uitsnede indicatieve visualisatie planvoornemen (bron: aangeleverd door opdrachtgever)



Uitsnede indicatieve visualisatie planvoornemen (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voorliggende woongebied betreft een herontwikkeling van een voormalig bedrijventerrein met een aantal lege loodsen en stallingsplaatsen. 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 gecompliceerd 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.

De locatie Heukelstraat 21 – 22 bevindt zich in het gebiedsprofiel Stadsrand in de buurt Amby. Het gebiedsprofiel stadsrand slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en een veilig woonkarakter. Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Waar mogelijk is er aandacht voor een grote differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijsklassen). Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als kloppende harten van buurten, en

worden kansen benut voor vergroening en wateropvang. Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen.

Door herontwikkeling van deze locatie vindt een kwaliteitsverbetering plaats en een verbetering van de woon- en leefomgeving ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien zal deze ontwikkeling een positief effect hebben op het behoud van de ontmoetingsplekken in de wijk. Het plan voorziet in een blok met kleinschalige grondgebonden woningen en blokken van gestapelde woningen (maximaal twee bouwlagen). De gestapelde bouw past wel binnen het woonmilieu van Amby, waar meer van dergelijke gestapelde woonvormen aanwezig zijn. Deze bedrijfsbestemming ligt al meer dan 20 jaar midden in een woonwijk, is al jarenlang niet in gebruik met bedrijfsactiviteiten, is deels al ingevuld met grote grondgebonden woningen en ligt niet aan een doorgaande weg c.q. hoofdinfrastructuur.

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 zijn¹.

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).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak² 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

¹ 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).

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

omvat de realisatie van 21 woningen en wordt daarmee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is door BRO een Ladderonderbouwing³ opgesteld. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is een afbakening gemaakt van de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is de gemeente Maastricht het primaire verzorgingsgebied. De regio Maastricht-Heuvelland vormt het secundaire verzorgingsgebied. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van provinciale prognosecijfers is de beoogde ontwikkeling in beginsel geen noodzakelijke invulling van een behoefte. Tegelijkertijd zijn er diverse argumenten te benoemen, waarom de ontwikkeling wel degelijk wenselijk is.

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Maastricht en ook de regio Maastricht-Heuvelland neemt de komende jaren ook toe.
- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in Maastricht (en ook in de regio Maastricht-Mergelland) reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit). In kwantitatieve zin is in beginsel geen aanleiding om de betreffende ontwikkeling toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat er geen vernieuwing mogelijk is en soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen bovendien aan dat er in Maastricht, als grootste stad in Zuid-Limburg, wel degelijk sprake is van een woningtekort. Zeker op de korte termijn, maar ook richting 2030.
- Binnen de huidige woningmarkt is nieuwbouw van cruciaal belang voor specifieke doelgroepen, maar ook om de doorstroom te bevorderen en de woningmarkt van het slot te krijgen.
- De acute woningbehoefte in Maastricht wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is.
- Bovendien heeft Maastricht een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod te meer een gewenste ontwikkeling is.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief waarbij 21 BAT-score 2 woningen worden toegevoegd, bestaande uit een gevarieerd programma van grondgebonden woningen en appartementen, betreffende sociale huur, sociale koop en vrije sector huur en koop en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- In Maastricht en de regio Maastricht-Heuvelland is sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijke opgaven.

³ BRO, *Ladderonderbouwing, Heukelstraat 21 - 22*, projectnummer P05548, d.d. 5 december 2023.

- In Maastricht is grote behoefte aan betaalbare en beschikbare woningen voor starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. Het beoogde programma geeft invulling aan deze behoefte door de realisatie van BAT-score 2 woningen.
- De wachtlijsten voor de sociale huur zijn aanzienlijk. Gemiddeld wordt er 7 jaar gewacht op een sociale huurwoningen. In de gemeente Maastricht bedraagt de wachttijd ruim 6 jaar. Dit initiatief draagt met het realiseren van sociale huurwoningen bij aan het verkorten van de wachttijd.
- Ook middeninkomens hebben moeite een geschikte woning te vinden. Zij zoeken voornamelijk naar middeldure huur/koop woningen, maar ook vrije sector huur- en koopwoningen sluiten aan op hun behoefte. Hierdoor sluit dit initiatief aan op de behoefte.
- De acute behoefte aan woningen voor bovenstaande doelgroepen wordt onderschreven met de vaststelling van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen', niet alleen door de gemeente Maastricht, maar ook door de andere gemeenten in Zuid-Limburg.
- Circa 22% van de woningvoorraad is gebouwd voor 1945 en nog eens 20% van de woningen is gebouwd voor 1965. Dit is relatief hoog ten opzichte van het provinciale gemiddelde en geeft een indicatie voor een vernieuwingsopgave.
- Het initiatief betreft een herontwikkeling waarbij bestaand leegstaand vastgoed wordt gesloopt en plaatsmaakt voor nieuwbouw. Daarmee krijgt de openbare ruimte een aanzienlijke impuls en ontstaat en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid in de directe omgeving.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen 'wonen' en 'bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft.
- De directe omgeving betreft bovendien nadrukkelijk een bestaand woongebied.

Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Afweging

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: Rijkswaardwegen, 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

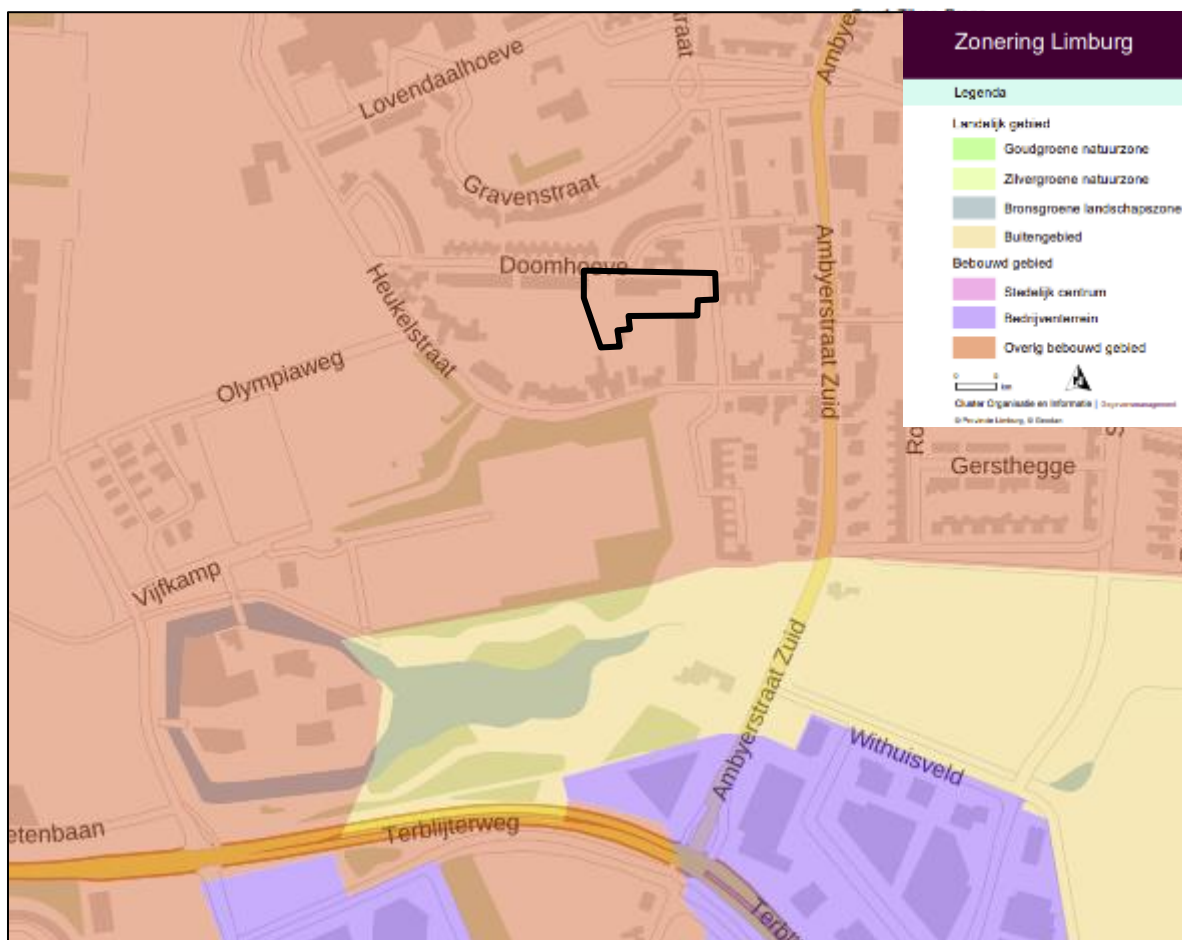
Voor de beoogde ontwikkelingen zijn er geen van de bovengenoemde belangen in het geding bij de ontwikkeling van het plangebied. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

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.

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

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

Het plan voorziet in een kwalitatieve toevoeging van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is er sprake van inbreiding. Daarnaast sluit het planvoornemen aan bij de woningbehoefte van Maastricht, zoals is gebleken uit de ladder van duurzame verstedelijking.

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 bouwmogelijkheden 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.

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 voormalige bedrijfsgroonden ten behoeve van 21 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 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-Wittern, 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 huur 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 21 woningen, onderverdeeld in 5 grondgebonden woningen en 16 appartementen/studio's. De grondgebonden woningen betreffen sociale koopwoningen. 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. Voor elke programma wijziging gaat de gemeente terug naar de regio. Vervolgens wordt het plan toegevoegd aan de regionale planlijst.

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 CO₂- 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 samenstelling van de bevolking 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 'Stadsrand'. Voor dit gebied zijn de volgende principes van toepassing.

Het gebiedsprofiel stadsrand slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en een veilig woonkarakter. Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Waar mogelijk is er aandacht voor een grotere differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijsklassen). Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als kloppende harten van de buurten, en worden kansen benut voor vergroening en wateropvang (bron: Omgevingsvisie Maastricht). Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen;

Momenteel zijn er op het plangebied een aantal oude stallingsplaatsen en loodsen aanwezig. De huidige bebouwing staat momenteel leeg en het omliggende terrein ligt braak. De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de gronden waarbij de bestaande bebouw gesloopt wordt en de realisatie van 21 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 op een behoefte, het draagt ook bij aan structuurversterking van de stad.

Voor een uitgebreide toelichting op de woonprogrammering en de gebiedsgerichte betaalbaarheidseisen wordt verwezen naar de ladderonderbouwing in bijlage 2 van deze toelichting.

4.4.3 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

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

4.4.4 Beleidsnotitie Gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw

Het plan moet voor minimaal 60% uit betaalbare woningbouw (sociale huur of sociale koop) bestaan en minimaal 30% sociale huur. Van het totaal van 21 woningen is dat minimaal 13 sociale huur- of koopwoningen, waarvan minimaal 6 sociale huurwoningen. Het plan voldoet daaraan met 5 sociale koopwoningen plus 8 sociale huurwoningen.

Het plangebied valt binnen de Beleidsnotitie Gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw onder de categorie “stadsrand”. Het gebiedsprofiel stadsrand heeft betrekking op de gebieden aan de

rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonbuurten met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter. Het beluidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig en behoud van het bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Waar mogelijk is er aandacht voor een grotere differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijsklassen). Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als kloppende harten van de buurten, en worden kansen benut voor vergroening en wateropvang. Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen. Onderhavig planvoornemen voorziet in het aandachtspunt grotere differentiatie van woningtypes gezien met het voorgestelde programma optimaal wordt ingespeeld op de geconstateerde woningbehoeften voor de periode tot 2030 en zoals nader is toegelicht in de bijgevoegde Ladderonderbouwing.

Voor woningbouwontwikkelingen in de wijk Amby gelden op basis van de notitie aanvullende eisen voor betaalbare woningbouw. Het plan moet voor minimaal 60% bestaan uit betaalbare woningbouw (sociale huur of sociale koop) waarvan minimaal 30% sociale huur. Voor het plangebied betekent dit dat minimaal 13 sociale huur- of koopwoningen, waarvan minimaal 6 sociale huurwoningen, gerealiseerd dienen te worden. In het onderhavige plan wordt aan bovenstaande grens voldaan, er worden namelijk 5 sociale koopwoningen en 8 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan de gebiedsgerichte betaalbaarheidseisen.

Het plan voldoet aan de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en hoeft niet te worden gecompenseerd. Het plan is afgestemd met de regio. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

4.4.5 Maastrichts Erfgoed

Cultuurhistorie

In het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden (dominante en kenmerkende bouwwerken) aanwezig. De daadwerkelijke planlocatie is buiten het CHA gelegen en daarmee niet relevant voor Cultureel Erfgoed.

Archeologie

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is een archeologische waardenkaart opgesteld voor het gehele plangebied. 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 archeologische 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 de beheer- en sturingskaart, in dit bestemmingsplan voorzien van de aanduidingen 'archeologische zone c' en 'archeologische zone a' binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' op de verbeelding. Binnen deze zone dient bij plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² waarbinnen bodemverstorende werkzaamheden van 40 cm of dieper onder maaiveld plaatsvinden, archeologisch onderzoek te worden verricht. Er zijn eerste verkennende onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast zal er een proefsleuvenonderzoek nog moeten plaatsvinden, indien nodig gevolgd door een definitieve archeologische opgraving.

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft in 2019 een verkennend bodemonderzoek⁴ plaatsgevonden. In 2021 heeft een aanvullend bodemonderzoek⁵ plaatsgevonden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages in de bijlagen.

Verkennend bodemonderzoek 2019

De bovengrond van het resterend terrein is analytisch onderzocht in de monsters 5 en 6. Uit de analysesresultaten van beide grondmengmonsters worden concentraties aan asbest aangetroffen, welke het criteria voor een nader asbestonderzoek danwel de interventiewaarden overschrijden.

Vorenstaande impliceert dat naast de drupzone het gehele perceel als “verdacht” met betrekking tot asbest beschouwd dient te worden. Naar aanleiding van voornoemde bevindingen dient men een nader asbestonderzoek op te starten teneinde inzicht in voornoemde verontreinigingen te krijgen. De hypothese “verdacht” met betrekking tot asbest wordt naar aanleiding van de analytische bevindingen bevestigd.

Nader asbestonderzoek

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “verdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd. Vanuit milieu hygienisch oogpunt gezien is er een belemmering voor de beoogde realisatie van de nieuwbouw. Het sterk verhoogde gehalte aan asbest in de grond, die aanwezig is ter hoogte van de ruimtelijke eenheden 3 t/m 5 dient te worden gesaneerd. Conform wet- en regelgeving mag dit pas geschieden, nadat een zogenaamde BUS-melding of saneringsplan is opgesteld en deze door het bevoegd gezag (gemeente Maastricht) is geaccordeerd.

⁴ Aelmans, *Verkennend bodemonderzoek Heukelstraat 21 – 22 te Maastricht*, rapportnummer: E199805.008.R1/HWO, d.d. 13 november 2019

⁵ Aelmans, *Nader asbestonderzoek Heukelstraat te Maastricht (gemeente Maastricht)*, rapportnummer E221737.008/SBI, d.d. 14 september 2022

Veiligheidsklasse

Op basis van de onderzoeksresultaten geldt voor werken in en met verontreinigde bodem voor de ruimtelijke eenheden 3 t/m 5 de veiligheidsklasse 'zwart niet vluchtig'. Voor de ruimtelijke eenheden 1 en 2 is de veiligheidsklasse 'basishygiëne' van toepassing.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden, dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt directe belemmering zijn voor de voorgenomen nieuwbouw. Het betreft hier de met asbest verontreinigde grond. Deze dient gesaneerd te worden om de locatie geschikt te maken voor de beoogde nieuwbouw. Voor het saneren van de sterk met asbest verontreinigde grond dient een BUS-melding c.q. saneringsplan te worden ingediend bij de gemeente Maastricht (zie bijlage 2), alvorens de graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden. De graafwerkzaamheden dienen onder BRL 6000 en 7000 te worden uitgevoerd.

De omvang van het sterk verontreinigd gebied met asbest ter plaatsen van RE 3 t/m RE 5 bedraagt circa 3.000 m². Uitgaande dat de bodemlaag maximaal 50 centimeter dik is, zal maximaal ca. 1.500 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig zijn/gesaneerd dienen te worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een asbestsanering in bodem/puin.

Conclusie

Voor wat betreft het onderhavige bestemmingsplan zijn met betrekking tot het aspect bodem de aangereikte gegevens en de onderbouwing voor noodzakelijke vervolgstappen om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige functie/bestemming akkoord. Er dient wel nog een procedure (Wbb) voor bodemsanering van de locatie te worden doorlopen bij het bevoegd gezag.

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. K+ Adviesgroep heeft daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï⁶ uitgevoerd, waarvan in deze paragraaf kort de conclusies worden weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN

⁶ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, rapportnummer Rm220513aaA0.davh_03, d.d. 15 juni 2023*

5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaï)”.

Gezoneerde wegen

Ambyerstraat-Zuid

De geluidbelastingen ten gevolge van deze weg zijn ter plaatse van het plangebied maximaal 37 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezoneerde wegen

Heukelstraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende geluidbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 42 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Doomhoeve

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende geluidbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 45 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect ‘geluid’ bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

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:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. 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
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van 21 woningen 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.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	55
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Daarnaast is de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate, waardoor nader onderzoek niet is vereist. Zelfs als uitgegaan wordt van 5% extra vrachtverkeer wordt niet voldaan aan de grenswaarden.

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 (PM₁₀) ter plaatse in 2020 gelegen tussen de 15 µg/m³ en de 17 µg/m³, de concentratie stikstof (PM_{2,5}) µg/m³ tussen de 10 µg/m³ en de 12 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen de 10 µg/m³ en de 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. 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

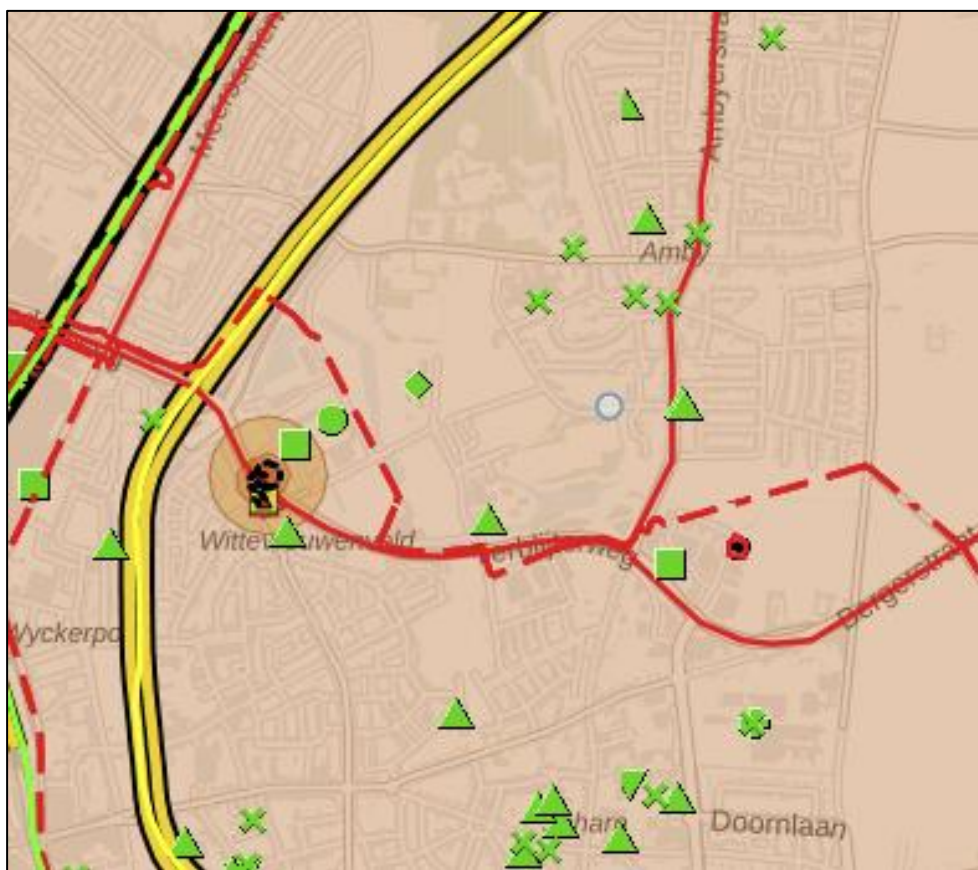
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit 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 (blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Op circa 900 meter ten zuidwesten 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.

Op circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied is een gasflessendepot gelegen. Voor een gasflessenopslag is het invloedsgebied vastgesteld op 85 meter. Gezien de afstand is er geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Risicovolle buisleidingen

De meest dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 320 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft een hogedruk aardgastransportleiding Z-500-07 met een uitwendige diameter van 324,00 mm en een maximale druk van 4000 kPa. Het invloedsgebied van de buisleiding is 140 meter. Gezien de afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen.

Gevaarlijk transport over wegen

In de directe omgeving vindt onder andere over de oostelijk gelegen weg transport van gevaarlijk stoffen plaats. Het betreft de Ambyerstraat noord-zuid. Deze gemeentelijke weg ligt op circa 170 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen.

Op circa 880 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de A2 Autosnelweg A2 Elsloo - Meerssen. Op circa 1,4 km ten noordoosten van het plangebied ligt de A79. Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht blijkt dat het plan binnen de zones ligt van de Rijksweg A2 en de A79 (1.500 m).

Door de gemeente Maastricht lopen de rijkswegen A2 (N2) en A79 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor deze wegen zijn in de nationale regelgeving geen veiligheidszones (gestandaardiseerde PR 10-6 contour) vastgelegd. Uit divers onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:

- Er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- Alleen voor de A2 (excl. N2) een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) komt;
- De rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1500 meter aan beide zijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10-6 contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) heeft gemeente Maastricht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld binnen de gemeente.

Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is.

Gevaarlijk transport over spoorwegen

Op ruim 1.300 meter ten westen van het plangebied loopt het spoortraject Maastricht-Lutterade. Over voornoemde spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶-contour) van het spoortraject bedraagt volgens bijlage 2 van de Regeling Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen 0 meter en strekt zich dan ook niet uit tot over het plangebied.

Voor genoemd traject ligt op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Derhalve hoeven de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden. Uit bijlage II van de regeling basisnet blijkt dat over de spoortrajecten structureel transport plaatsvindt van toxische gassen, waardoor de 1% letaliteitsafstand 995 meter betreft. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen het invloedsgebied van bovengenoemde spoortraject. Wel bevindt het plangebied zich conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht

revisie 4 binnen zone 3 van weg en railverkeer. Derhalve dienen de risico's als gevolg van het transport over het spoor meegewogen te worden in een verantwoordingsplicht groepsrisico.

De gemeente Maastricht stelt tot doel bij alle ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron de verantwoordingsplicht in te vullen zoals omschreven in de beleidsvisie. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Verantwoording groepsrisico A2, A79 en spoortraject Maastricht - Lutterade

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand (> 880 m van A79, > 1,4 km A2 en > 1,3 km spoor) van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

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

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid) dienen beschreven te worden. Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit

bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

5.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerde 'rustige woonwijk', aangezien de projectlocatie is gelegen tegen de kern van Maastricht aan. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van enkele verouderde bedrijfswoningen en gronden en opstallen voor niet meer in gebruik zijnde bedrijfsactiviteiten. Deze liggen reeds 20 jaar midden in een woonwijk.

In de omgeving zijn wel nog enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen. Er wordt telkens gekeken naar de grootste richtafstand. In de meeste gevallen betreft dit de richtafstand voor geluid.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Veldsportcomplex (voetbalveld), Vijfkamp 1	85	3.1	50
School (basisonderwijs), Oosterweg 5	115	2	30
Hoveniersbedrijf (bvo > 500 m2), Geusseltweg 11	150	3.1	50
Hockeyclub, Discusworp 10	190	3.1	50
Parkeerterrein, 6225 XX	220	2	30
School voor hoger onderwijs, Ambyerstraat-Zuid 88	300	2	30

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling niet binnen de richtafstand van een bedrijf is gelegen. Zodoende is te concluderen dat de omliggende bedrijven niet zullen worden gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering. Op deze manier is een goed woon- en leefklimaat in de woningen voorzien en wordt de omliggende bedrijvigheid niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

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

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^{de} stadsmuur en de grens van de gemeente Maastricht'. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² waarbinnen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. Aangezien deze ondergrenzen bij de voorliggende ontwikkeling zullen worden overschreden, is een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd⁷.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Maastricht (2008) in een zone C "Het gebied tussen de 2e stadsmuur en de grens met de gemeente Maastricht". Direct rondom de onderzoekslocatie liggen meerdere archeologische vindplaatsen. Voor de zone C geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter benden maaiveld. Tevens geldt binnen elke zone binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats een onderzoeksplicht. Binnen het bestemmingsplan Amby (2012) geldt voor de onderzoekslocatie de Waarde - Maastrichts erfgoed en geldt tevens deels een specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (bufferzone vindplaats) en deels een specifieke vorm van waarde - archeologische zone c.

Door meerdere verleggingen van de Maas ontstond er een geaccidenteerd landschap, waarbij hoge oeverwallen en laaggelegen restgeulen (verlaten meanders van de Maas) zich op korte afstand afwisselde. Het plangebied ligt op de overgang van twee terrassen. Het grootste deel van het plangebied ligt op het Geistingen Terras uit het Jonge Dryas. Enkel het oostelijke deel ligt op het hoger gelegen terras van Eisden-Lanklaar uit het Saalien. Op dit terras is löss (Laagpakket van Schimmert) afgezet gedurende het Weichselien.

Er geldt een lage archeologische verwachting voor de midden- en laat-paleolithicum voor het westelijke en centrale deel. Voor het oostelijke deel geldt een middelhoge archeologische verwachting voor deze periode. Voor de periode vanaf het mesolithicum tot en met de nieuwe tijd geldt een (middel)hoge archeologische verwachting. Specifiek voor de periode ijzertijd, Romeinse tijd en de vroege

⁷ Aeres. *Archeologisch bureauonderzoek*, projectnummer AM22211, d.d. 5 januari 2024.

middeleeuwen geldt een zeer hoge archeologische verwachting, gezien de aangetroffen nederzittingsresten uit deze perioden nagenoeg grenzend aan het plangebied. Deze lopen waarschijnlijk door tot in het plangebied.

Omwille van bovenstaande informatie wordt voor het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen. Een dergelijk onderzoek dient plaats te vinden op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid (gemeente Maastricht) goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst en goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Maastricht), dit onderzoek dient uitgevoerd te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied geen gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied is gelegen buiten het CHA en daarmee niet relevant voor Cultureel Erfgoed.

Vanuit oogpunt van Cultureel Erfgoed dient wel nog opgemerkt te worden dat dit object geen status bezit als Rijksmonument of is opgenomen binnen het Maastrichtse Planologisch Erfgoed (lees: MPE, zijnde een aanwijzing als gemeentelijk monument), en daarmee geen monumentale bescherming geniet. Wel maakt het plangebied deel uit van en is gelegen binnen het zogenaamde Cultuurhistorisch



Attentiegebied. Middels deze bescherming wordt beoogd om de structuur én het ruimtelijk beeld te beschermen van een gebied dat samenhangende, ruimtelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden heeft.

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.



Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. 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 vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, 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 dieren, 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 fauna⁸ uitgevoerd in het plangebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

⁸ Econsultancy, Quickscan flora en fauna Heukelstraat 21 te Maastricht, rapportnummer: 18625.001, d.d. 25 augustus 2022.

Soortenbescherming

Broedvogels

Op basis van onderhavige quickscan dient duidelijkheid te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie voor huismus. Het aanvullend onderzoek naar deze soort dient plaats te vinden conform het geldende BIJ12 Kennisdocument (versie juni 2022). Voor kerkuil en steenuil zal moeten worden vastgesteld of er nestlocaties voor beide soorten aanwezig zijn op en/of in de omgeving van de onderzoekslocatie. Indien deze worden vastgesteld, dient er een leefgebied analyse voor steenuil uitgevoerd moeten worden.

Vleermuizen

Voor uitvoering van de plannen dient duidelijkheid te worden verkregen over de eventuele functie van opstal 2 en 3 voor gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en grijze grootoorvleermuis. Het aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen dient plaats te vinden conform het vleermuisprotocol (versie 2021). Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van verstoring van eventuele verblijfplaatsen in de omliggende bebouwing is te voorkomen door de verlichting op vleermuisgeschiedte gevels niet toe te laten nemen en door voldoende afstand te bewaren tussen de huidige bebouwing en de geplande nieuwbouw. Er kan bijvoorbeeld worden verlicht met speciale verlichtingsarmaturen waarbij geen strooilight ontstaat of zoveel mogelijk wordt voorkomen. Indien binnen vijf meter van de reeds aanwezige woningen aan de Doornhoeve en Eisenhoeve wordt gebouwd, dienen deze woningen meegenomen te worden bij het aanvullende onderzoek.

Overige zoogdieren

Ten aanzien van steenmarter dient waar mogelijk te worden gewerkt in de provinciale vrijstellingsperiode. Indien het werken in de vrijstellingsperiode niet mogelijk is, dient naar deze soort nader onderzoek plaats te vinden.

Algemene en overige soorten

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën en voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, en/of vanwege het uitblijven van werkzaamheden niet aan de orde. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen en waar mogelijk dienen werkzaamheden buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten daarbij de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Momenteel wordt er een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt naar verwachting eind september afgerond.

De vervolgonderzoeken met betrekking tot flora en fauna zijn gedeeltelijk afgerond. Het onderzoek naar de steenuil en kerkuil is reeds volledig uitgevoerd. Hierbij zijn geen nesten of individuen aangetroffen van beide soorten. Vooralsnog zijn er geen rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort aangetroffen tijdens de onderzoeken. Hiervoor moet nog wel een veldbezoek eind september worden uitgevoerd. Tijdens de veldbezoek zijn wel 3 individuen van de steenmarters waargenomen. De nestplaats van deze individuen bevindt zich tussen het houten bakbeschot en de dakpannen van de grotere schuur in het zuiden van het plangebied. In de provincie Limburg geldt in de periode van 15 augustus tot en met februari een vrijstelling voor de steenmarter. De sloop van de bebouwing binnen het plangebied dient in deze periode te worden uitgevoerd. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Nader onderzoek huismus-, steenuil-, kerkuil- en vleermuizen

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), is vastgesteld dat de gebouwen binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus, kerkuil, steenuil en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus-, steenuil-, kerkuil- en vleermuisonderzoek⁹ uitgevoerd in het seizoen van 2023, om nesten van huismus, kerkuil, steenuil en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. In dit rapport worden de resultaten van dit nader onderzoek gepresenteerd.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, steenuil, kerkuil, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, steenuil, kerkuil en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Van de steenmarter is een nestplaats aangetroffen binnen de zuidelijke opstal. De steenmarter valt binnen de Wet natuurbescherming onder de soorten waarvoor een periodieke provinciale vrijstelling geldt binnen de provincie Limburg. Deze vrijstelling geldt in de periode half augustus t/m februari. Binnen deze periode mag de steenmarternestplaats verwijderd worden. Hierbij dient wel de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Indien het niet mogelijk is om de (sloop)werkzaamheden uit te voeren in de vrijstellingsperiode dient een ontheffing te worden verkregen om de nestplaats te mogen verwijderen.

Daarnaast dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

⁹ BRO, Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen Heukelstraat te Maastricht, projectnummer P05548, d.d. 31 oktober 2023

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Bemelerberg & Schiepersberg, bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. 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. Derhalve is een stikstofdepositieonderzoek¹⁰ in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een 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. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Provinciaal Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied, behorend tot de goudgroene natuurzone, bevindt zich circa 570 meter ten noordwesten van de onderzoekslocatie.

Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene landschapszone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Mogelijk gelden wel de gemeentelijke verordeningen.

Conclusie

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn op basis van de onderzoeksresultaten uitgesloten. Wat betreft soortenbescherming dient er voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden van de opstallen een nader onderzoek plaats te vinden naar gebouwbewonende vleermuizen en broedvogels (waaronder de huismus, kerkuil en steenuil).

¹⁰ BRO, AERIUS-berekening Heukelstraat te Maastricht, projectnummer P05548, d.d. 24 april 2024

5.4 Leidingen en infrastructuur

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect 'Leidingen en infrastructuur' zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 woningen. Er worden verschillende toegangswegen gerealiseerd en aangesloten op de omliggende wegen. In totaal worden er 5 grondgebonden woningen (sociale koop) gerealiseerd en 16 appartementen/studio's (midden/goedkoop). Maastricht wordt gezien als een sterk stedelijke gemeente, het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom.

Uit het verkeerskundig onderzoek is gebleken dat er met de beoogde ontwikkeling maximaal 86 verplaatsingen op etmaalbasis worden gegenereerd. Het planvoornemen leidt daarmee niet tot een significante verandering voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking.

Type	Aantal	Verkeersgeneratie/stuk	Verkeersgeneratie totaal
Koop, huis, tussen/hoek	5	7,5	37,5
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	16	4,0	48,0
Totaal			85,5

De huidige intensiteit van het voor het plangebied relevante gedeelte van de Heukelstraat is 346 (zuid-oostelijk deel), de overige intensiteiten bestaan uit 1493 (westelijk, tot Lovendaalhoeve) – 974 (noordelijk deel), blijkt uit icinity (versie 2023).

Wegsegment

Omschrijving	Heukelstraat		
Wegoppervlak	SMA 0/8		
Totale intensiteit	346		
Verkeersverdeling			
Uurpercentage	6,66	3,63	0,7
Motoren	0	0	0
Personenautos	92,57	95,54	93,36
Lichte vracht	6,08	3,82	5,81
Zware vracht	1,35	0,64	0,83
Sneheid			
Personenautos	30	30	30
Lichte vracht	30	30	30
Zware vracht	30	30	30

Verkeersintensiteiten Heukelstraat

Parkeren

De beoogde ontwikkeling valt conform de Parkeernota Maastricht 2021 binnen 'zone 4'. Voor grondgebonden woningen (in de sociale huursector) bedraagt in zone 4 (schil) een norm van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Voor gestapelde woningen (in de sociale huursector) geldt een norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning. In onderstaande tabel is een onderverdeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Functie		Normering Maastricht	parkeerbehoefte
5 Woning, tussen 60 en 110 m ²		1,4 pp/woning	7
16 Woning, sociale huur		1,1 pp/woning	17,6
Totaal			25 parkeerplaatsen

In de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in, in totaal 26 parkeerplaatsen. Deze kunnen geheel gerealiseerd worden op eigen terrein. Daarnaast zullen niet alle huurders in de sociale huur sector beschikken over een auto. Er kan hiermee worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er zullen tevens fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze zullen gunstig gelegen zodat het gebruik van de fiets aantrekkelijk(er) wordt ten opzichte van de auto. Er zullen centraal gelegen en goed bereikbare (en afsluitbare) voorzieningen worden gerealiseerd op de begane grond ten behoeve van fietsenstalling voor bewoners en bezoekers. De parkeersituatie voldoet daarmee aan de gemeentelijke beleidsregels voor wat betreft parkeren.

Fietsparkeren

In de nota parkeernormen van de gemeente Maastricht zijn ook normen voor fietsparkeren opgenomen. Het plan zal voorzien in minimaal 89 fietsparkeerplaatsen, waarvan 75 voor bewoners en 14 voor bezoekers op eigen terrein. Daarvoor is ruimte gereserveerd rondom de drie bouwblokken.

Conclusie

Vanuit het aspect ‘verkeer en parkeren’ bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

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 energieneutrale 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 dladdere belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² 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 ni-

veau 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.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

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 herhalingstijd van 1:80 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.

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 Aeres een watertoets¹¹ opgesteld. Hieronder volgt een korte samenvatting. Voor de volledige watertoets en het infiltratieonderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondwater

Het plangebied ligt volgens de Geomorfologische kaart van Nederland (2021-01) op een lösswand. Volgens de Bodemkaart (2021) ligt het plangebied binnen een ooivaaggrond met roest beginnend dieper dan 0,8 m. De bodem bestaat naar verwachting uit siltige leem. Op basis van (model)gegevens uit

¹¹ Aeres, *Infiltratieonderzoek & waterparagraaf Heukelstraat te Maastricht*, projectnummer AM22211, d.d. 15 juni 2023.

het Dinoloket kan een verwachte bodemopbouw worden vastgesteld. De toplaag is een holocene afzetting die rond 3,0 m-mv overgaat in de formatie van Beegden. Dit is een zandige eenheid hoofdzakelijk bestaande uit grof zand en grind.

Binnen het plangebied zijn geen grondwatermonitoringsgegevens bekend. Op basis van de gekende grondwaterdata in de ruime omgeving van het plangebied is de gemiddelde grondwaterstand op ca. 44,3 m +NAP te verwachten. Hierbij komt naar verwachting de gemiddeld hoogste grondwaterstand voor op ca. 45,0 m+ NAP. Dit komt overeen met een grondwaterstand van ca. 2-4,6 meter onder het maaiveld (afhankelijk van de hoogteligging binnen het plangebied). Ter plaatse is derhalve geen grondwateroverlast te verwachten bij de voorgenomen woningbouw. Voor het nader bepalen van de lokale bodemopbouw zijn bij het uitvoeren van het veldwerk in september 2022 drie profielboringen geplaatst. Algemeen is een humeuze toplaag van sterk zandige leem aangetroffen van circa 0,4-1,2 m-mv.

Binnen deze laag is plaatselijk een bijmenging van grind, beton, en baksteen vastgesteld. Plaatselijk bestaat de toplaag uit een grindlaag van 40-50 cm dikte. De grondboringen zijn gestaakt op een harde (grindhoudende?) laag op ca. 2,1-2,5 m-mv. Bij de uitvoering van het veldwerk is geen grondwater aangetroffen. Afbeelding 4 geeft het uitkomend bodemprofiel van boring 3 visueel weer. In bijlage 5 zijn de boorprofielen schematisch weergegeven.

Geadviseerd wordt om het vloerpeil van de nieuwbouw circa 20-30 cm boven de kruin van de nabijgelegen weg of bestaand maaiveld aan te leggen zodat eventuele instroom van neerslag in het pand vermeden wordt. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. Ten oostelijk van het plangebied is er een waterwingebied aanwezig (de Tombe). De onderzoekslocatie ligt niet binnen het (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen met woningbouw en de huidige normen voor toepasbare bouwmaterialen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Hierdoor kan niet rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater en is vanuit de planontwikkeling ook geen direct effect te verwachten op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Afvalwater

De woningen aan de noordelijk gelegen Doomhoeve en de zuidelijk gelegen Heukelstraat zijn aangesloten op het gemeentelijk vrijverval rioolstelsel. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden, waarbij alleen het vuilwater aangesloten zal worden op het gemeentelijk rioolstelsel. De verwachte vuilvracht bedraagt ca. 0,76 m³/uur of ca. 0,2 l/s. Deze afvalwaterhoeveelheid kan naar verwachting door het huidige stelsel verwerkt worden. Voor de aansluiting van het afvalwater van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Maastricht een aansluiting aangevraagd te worden.

Hemelwater

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard met enkele panden. Het hemelwater van de huidige bebouwing wordt momenteel lokaal verwerkt in de bodem. Door de nieuwbouw wordt nieuw verhard oppervlak aangebracht met mogelijk een versnelde afvoer van hemelwater. Vanuit het geldend beleid is er een verplichting ingesteld waarbij het aanbrengen van verhard oppervlak lokaal gecompenseerd dient te worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerende oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden. Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen.

Om de mogelijkheden tot infiltratie vast te stellen, is binnen het plangebied een infiltratieonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Door het bouwplan neemt de verharding toe. Vanuit het beleid van de gemeente en waterschap Limburg is een compensatieplicht ingesteld, waarbij minimaal 80 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden. Vanuit deze voorziening is dan een maximale leegloop van 10 l/s/ha toegestaan. Op basis van de verwachte verhardingstoename bedraagt de compensatiehoeveelheid in totaal circa 245 m³. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten en de aanleg van een infiltratievoorziening voor de toekomstige verharding wordt er hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

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.

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 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.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' 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 'Amby'.

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. 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 21 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 wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Deze hebben de mogelijkheid gekregen om op het planvoornemen te reageren. Daarnaast is het plan regionaal afgestemd.

Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van enkele tekstuele opmerkingen.

Wonen

In de toelichting wordt in paragraaf 4.2.2 verwezen naar artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening. De bijbehorende tekst is echter niet actueel. Verzocht wordt deze te actualiseren en aan te geven hoe voorliggend plan hieraan voldoet. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat het plan regionaal is afgestemd.

7.3 Omgevingsdialoog

Op 24 oktober 2023 is er een omgevingsdialoog gehouden ten behoeven van het planvoornemen. Volgens de aanmeldijsten hebben circa 60 - 70 bewoners de omgevingsavond bezocht. Mogelijk waren er iets meer omdat niet iedereen heeft ingetekend. Van deze bewoners zijn de namen, adressen en mailadressen bekend zodat zij op latere communicatiemomenten bereikt kunnen worden. Er is

reeds met de bewoners gecommuniceerd dat de complete stukken van het bestemmingsplan (inclusief verslag van de omgevingsdialoog) inzichtelijk worden in het verdere verloop van de procedure.

Voorafgaand aan de start van de omgevingsavond is er een korte uiteenzetting van de voorgenomen plannen gepresenteerd. Tevens hebben bewoners de mogelijkheid gekregen om daarop te reageren en vragen te stellen. Verder zijn er in het café op statafels 6 panelen vertoond, waarop de informatie, schetsen en de verbeelding van het project werden getoond. Tenslotte was de projectontwikkelaar aanwezig welke bij de borden een toelichting verzorgde van de bouwplannen. De bezoekers konden vrijelijk de getoonde beelden en kaarten bekijken en daarover vragen stellen.

Tijdens de omgevingsdialoog was het mogelijk om reacties achter te laten door middel van een reactieformulier. Deze reacties konden ook nog later nagestuurd worden. De reacties zijn verzameld en er is een verslag van gemaakt. De reacties zijn vervolgens bekeken en waar van toepassing verwerkt in het planvoornemen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn 11 zienswijzen ontvangen, die ook deels buiten de ter inzage termijn zijn ingediend.

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.

