

**vandewall**  
planologisch advies

## **Toelichting**

# Inhoud

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                           | <b>4</b>  |
| 1.1 Algemeen.....                                            | 4         |
| 1.2 Begrenzing plangebied .....                              | 4         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....                        | 5         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                         | 7         |
| <b>2 Wetgeving en beleid</b>                                 | <b>8</b>  |
| 2.1 Europees en Rijksbeleid.....                             | 8         |
| 2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....                    | 13        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....                                | 20        |
| <b>3 Beschrijving plangebied</b>                             | <b>26</b> |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                                    | <b>30</b> |
| 4.1 Het bouwplan .....                                       | 30        |
| 4.2 Parkeren .....                                           | 33        |
| <b>5 Milieuplanologische aspecten</b>                        | <b>35</b> |
| 5.1 Water .....                                              | 35        |
| 5.2 Natuur en ecologie .....                                 | 38        |
| 5.3 Geluid .....                                             | 39        |
| 5.4 Milieuzonering.....                                      | 40        |
| 5.5 Bodem .....                                              | 40        |
| 5.6 Externe veiligheid .....                                 | 42        |
| 5.7 Luchtkwaliteit .....                                     | 45        |
| 5.8 Archeologie.....                                         | 46        |
| 5.9 Overige milieuhinder .....                               | 47        |
| 5.10 Kabels en leidingen.....                                | 47        |
| <b>6 Het bestemmingsplan</b>                                 | <b>48</b> |
| 6.1 Feitelijke planopzet .....                               | 48        |
| 6.2 Juridische planopzet .....                               | 48        |
| <b>7 Financiële uitvoerbaarheid</b>                          | <b>50</b> |
| <b>8 Handhavingsparagraaf</b>                                | <b>51</b> |
| <b>9 Communicatieparagraaf</b>                               | <b>52</b> |
| 9.1 Participatie .....                                       | 52        |
| 9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro ..... | 52        |
| 9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....                        | 52        |
| Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit.....                     | 53        |



Separate bijlagen:

1. Ecolybrum, 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden De Beente 41, te Maastricht, rapportnummer 22-1063, d.d. 29.03.2022;
2. WSP, 'Memo Actualisatie onderzoek stikstofdepositie, rapportnummer SLM025322-NOT-002, d.d. 08.11.2023;
3. Geonius, 'Vooronderzoek De Beente 41 te Maastricht', rapportnummer MA220059.R01.V1.0, d.d. 23.03.2022;
4. Geonius, 'Verkennd onderzoek De Beente 41 te Maastricht', rapportnummer MA220059.R01.V1.1, d.d. 15.05.2023;
5. Verslag participatiebijeenkomst omgevingsdialoog.



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### ***Aanleiding***

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de bouw van negen gestapelde woningen aan De Beente 41 in de wijk Heugem te Maastricht. Dit bouwplan zal worden gerealiseerd na de sloop van de thans op het perceel aanwezige schuur/voormalige fruitloods en garage/berging. De schuur maakte deel uit van de voormalige boerderij die alhier gevestigd was. De garage/berging behoort bij het woonhuis De Beente 41.

Het beoogde bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het thans geldende bestemmingen 'Maastricht Zuidoost' van de gemeente Maastricht. De bestemming van de gronden is reeds 'Wonen', echter op basis van de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen van het beoogde woongebouw niet mogelijk. Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

### ***Structuur van het bestemmingsplan***

De structuur van bestemmingsplannen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpDeBeente41-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden, die in het plan zijn begrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

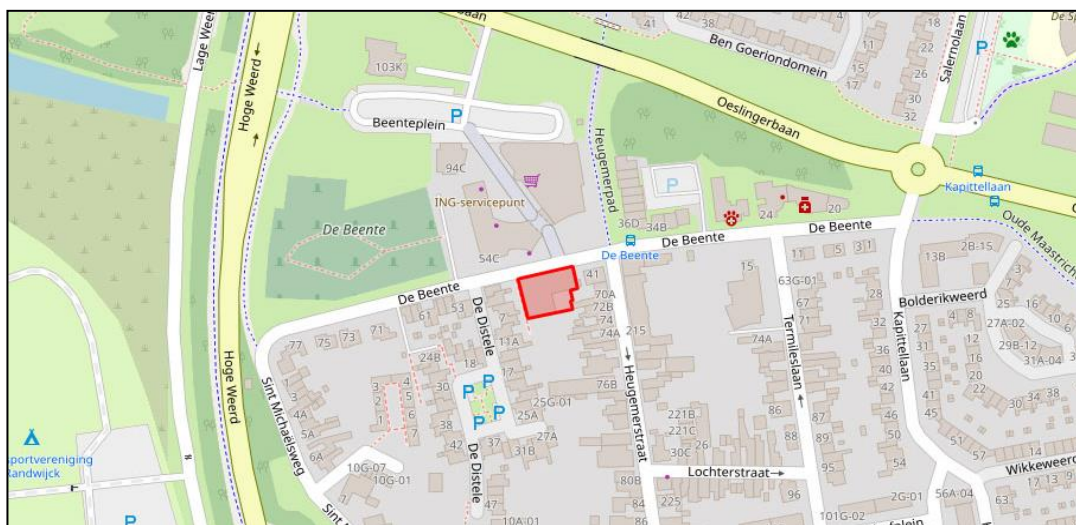
Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de stad Maastricht in de wijk Heugem. Het gebied omvat de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie M, nummers 1983, 2281, 1982 (ged.) en 2280 (ged.), met een totale oppervlakte van 858 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de weg De Beente en aan de oost-, west- en zuidzijde door tuinen van aangrenzende woningen.



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



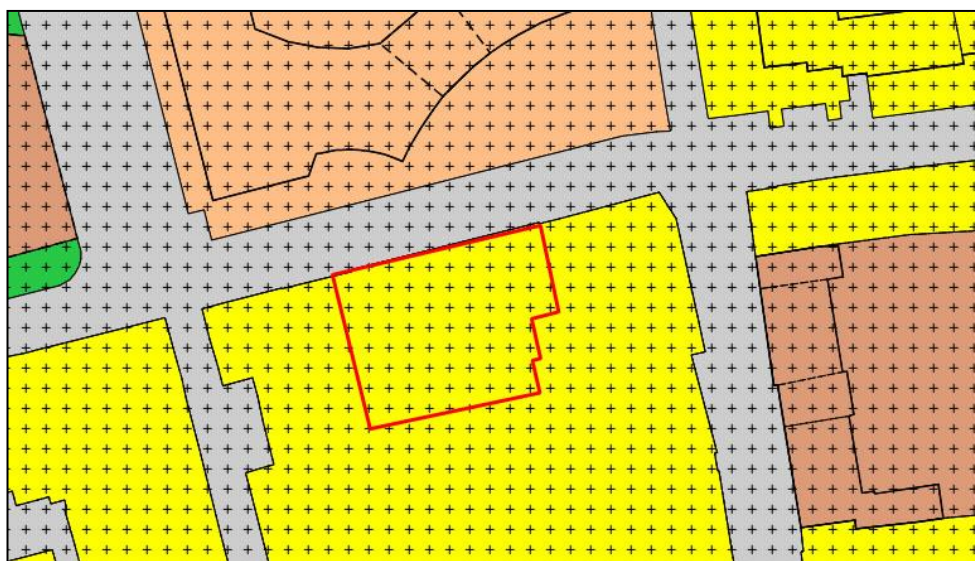
Begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het voorliggende plangebied zijn vijf bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost') heeft betrekking op de concrete (dubbel)bestemming(en) die op de gronden in het plangebied gelden, de andere vier plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren', Cultuurhistorie' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor het hele grondgebied van Maastricht gelden. De relevante bepalingen daaruit zijn meegenomen in het voorliggende plan. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

#### **Bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'**

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.06.2013) en is daarbinnen bestemd tot 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' met begrenzing plangebied



**Enkelbestemming 'Wonen'**

De gronden binnen deze bestemming zijn op deze locatie bestemd voor:

- wonen in de vorm van (grondgebonden) woningen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

Volgens de bouwregels mogen hier uitsluitend grondgebonden woningen in twee bouwlagen worden gebouwd met bijbehorende bijgebouwen. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan vanwege de toevoeging van woningen en vanwege de bouw van gestapelde woningen. Het bouwen van het beoogde wooncomplex met gestapelde woningen is op basis van deze bestemming niet toegestaan.

**Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'**

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'. Binnen deze dubbelbestemming is sprake van een onderverdeling in archeologische waarden en cultuurhistorische waarden. In het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waardoor hier uitsluitend het onderdeel archeologie aan de orde is. Bij planontwikkelingen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de specifieke cultuurhistorische waarden van deze bouwwerken en gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m. én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

**Facetbestemmingsplan 'Short Stay'**

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is een plan dat voor alle zelfstandige woonfuncties binnen de gemeente geldt. Onder shortstay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Dit facetbestemmingsplan is van toepassing op bestaande woningen en biedt hiervoor een aanvullende gebruiksmogelijkheid ten opzichte van de mogelijkheden die de woonbestemming biedt. Zodra de woningen gerealiseerd zijn is dit facetbestemmingsplan derhalve ook van toepassing.

**Facetbestemmingsplan 'Parkeren'**

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan.

De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.



***Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'***

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuysvesting. Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt verstaan: omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur. In dit facetbestemmingsplan worden zowel woningsplitsing als woningomzetting verboden. Afwijking van dit verbod is alleen 'buitenplans' mogelijk, dat wil zeggen met een specifieke aparte planologisch procedure. Daarbij wordt getoetst aan het geldende woningbouwbeleid.

De verbodsbepaling uit dit facetbestemmingsplan is opgenomen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

***Facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie'***

Dit facetbestemmingsplan is voor die delen van de gemeente Maastricht van toepassing waar de planologisch bescherming van het 'Maastrichts Erfgoed' ten aanzien van het aspect cultuurhistorie destijds nog niet was doorgevoerd. Voor het voorliggende plangebied zijn er geen inhoudelijke bepalingen met betrekking tot dit onderwerp opgenomen.

**1.4 Leeswijzer**

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





## 2 Wetgeving en beleid

### 2.1 Europees en Rijksbeleid

#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

#### Gebiedsbescherming

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

#### *Onderhavig plan*

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Op circa 750 meter (afstand in vogelvlucht) ten westen van het plangebied is het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' gelegen. Op 3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. Op het onderstaande kaartje is het plangebied aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Om negatieve gevolgen in het kader van stikstofdepositie op deze of andere Natura2000-gebieden uit te sluiten dient de stikstofproductie als gevolg van het beoogde plan te worden beschouwd. Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-calculatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende



Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

#### Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming is in de Wet natuurbeheer vastgelegd. Ten behoeve van dit bouwplan is in dit kader een ecologische quickscan uitgevoerd, waarvan de resultaten eveneens in paragraaf 5.2 zijn opgenomen.

#### **Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)**

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

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

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

#### *Onderhavig plan*

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

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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



duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

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

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

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

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

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

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



**Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking**

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

**Onderhavig plan****Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: "*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*". Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

**Jurisprudentie**

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van maximaal 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van negen woningen, niet beschouwd wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

**Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie**

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

**Besluit m.e.r.**

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

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

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag



moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

#### *Onderhavig plan*

##### Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van 12 woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Daarbij is tevens van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, dat voorziet in de realisering van negen gestapelde woningen op een (na sloop van een oude schuur) vrijkomende locatie in het bestaand stedelijk gebied van Maastricht, kan in analogie met voornoemde uitspraak niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Omdat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is ook geen m.e.r.-beoordelingsnotitie noodzakelijk is.

#### ***Erfgoedwet***

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

#### *Onderhavig plan*

In het voorliggende plangebied is alleen sprake van archeologische verwachtingswaarden.

##### Archeologie

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

Zoals bij de beschrijving van de dubbelbestemmingen in het eerste hoofdstuk van deze toelichting al is aangegeven, is het onderhavige plangebied gelegen in 'archeologische zone c' en daarvoor geldt de onderzoeksverplichting bij een verstoringdiepte groter dan 0,40 meter én een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan, alsmede de resultaten van het daarvoor uitgevoerde archeologisch onderzoek, is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

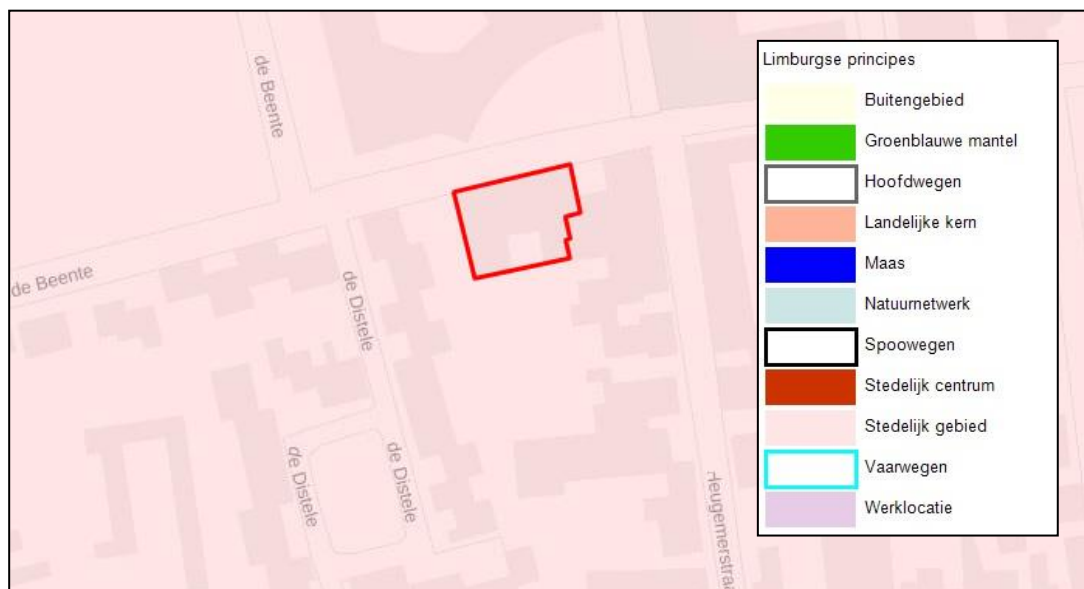
### **Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

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

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

### **Onderhavig plangebied**

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



Uitsnede POVI Limburgse principes

### **Zone 'Stedelijk gebied'**

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier de belangrijkste uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en

leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

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

#### *Onderhavig plangebied*

In het voorliggende plangebied wordt - na sloop van een grote schuur/voormalige fruitloods - een woongebouw ontwikkeld voor verschillende doelgroepen, te weten senioren, starters en expats. Sloop en nieuwbouw betekent een opwaardering van de locatie en het straatbeeld en tevens zal de nieuwe woonfunctie een positieve uitwerking hebben op het woon- en leefklimaat. Daarnaast ligt de locatie in de directe nabijheid van voorzieningen zoals een winkelcentrum en andere maatschappelijke en medische functies. Het plan past binnen de uitgangspunten in het 'Stedelijk gebied' zoals aangegeven in de POVI.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt verderop in deze paragraaf in het navolgende beschreven.





**Wijziging Omgevingsverordening 2020**

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijke plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave.

**Wijzigingsverordening provincie Limburg (29.03.2022)**

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

**Artikel 2.4.2**

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

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

**Onderhavig plan**

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

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 29 november 2022 de Woonmonitor 2022 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (zie verder in deze paragraaf). In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Verder in deze paragraaf is de Woonmonitor beschreven. Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de netto toevoeging van negen appartementen als gevolg van dit plan draagt daaraan bij.





Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging van negen betaalbare woningen (de term 'betaalbaar' in het provinciaal beleid betekent: sociale en middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen tot de NHG-grens).

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

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

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

#### *Woonmonitor provincie Limburg 2022*

Op 29 november 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Woonmonitor 2022 vastgesteld. De Woonmonitor wordt jaarlijks door de provincie Limburg vastgesteld. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2022 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

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

#### *Omgevingsverordening Limburg 2021*

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, nadelige effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze verordening wordt pas van kracht na invoering van de Omgevingswet.

#### *Wijzigingsverordening provincie Limburg (16.12.2022)*

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



Na-ijlende gevolgen steenkoolwinning (art. 2.16.1)

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

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

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

Klimaatadaptatie (art. 2.19.1)

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

Het plangebied is thans volledig verhard. In de waterparagraaf bij dit plan (paragraaf 5.1) is aangegeven dat toepassing wordt gegeven aan halfverharding voor bestrating en parkeerplaatsen waardoor water kan infiltreren in de bodem. Bestaande bomen worden gehandhaafd in verband met hun schaduwwerking.

**Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

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

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



**Afspraken**

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

De afspraken uit de SVWZL hebben geleid tot vertragingen in de woningbouwproductie en tot het niet doorgaan van goede initiatieven wegens de zware compensatielast. Met name particuliere ontwikkelaars hebben vaak niet de mogelijkheid om bestaande woningen te slopen dan wel te onttrekken uit de voorraad. Het alternatief (een hoge financiële compensatie) leidde vaak tot een onrendabel plan en zodoende tot afstel. Vandaar dat in 2019 een tijdelijke versoepeling is vastgesteld die inmiddels is vervangen door de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel komt in het navolgende aan de orde.

***Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'***

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

**Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde**

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

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

**Onderhavig plan**

*In het onderhavige plan worden negen woningen gerealiseerd, waarvan vijf sociale huur- of koopwoningen en vier middeldure huurwoningen. Dit zijn woningen in het betaalbare segment, voor senioren, starters en expats. Deze doelgroepen passen in de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. Er is derhalve sprake van een maatschappelijke meerwaarde.*

**Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar**

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

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



Onderhavig plan

Ten aanzien van de behoefte aan de negen woningen (waarvan vijf sociale huur- of koopwoningen en vier middeldure huurwoningen) die worden gerealiseerd kan het volgende worden aangegeven.

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

- Kwantitatieve woningbouwopgave:

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

- Kwalitatieve woningbouwopgave:

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

In het woningbouwprogramma van de gemeente Maastricht (zie ook in paragraaf 2.3) is aangegeven dat aangesloten moet worden op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen, omdat deze groep de komende jaren in omvang toeneemt. Er zijn onder meer huurappartementen nodig in de huurprijsklasse tussen € 808,06 (goedkope huur, prijspeil 2023) en € 1.100 (middeldure huur, prijspeil 2023) per maand. Daarnaast zijn er ook woningen nodig voor de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie van deze doelgroep is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen.

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

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is



geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. De gemeente Maastricht heeft het plan afgestemd met de regio. Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Compensatie voor dit bouwplan is niet aan de orde.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### ***Omgevingsvisie Maastricht 2040***

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

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'standsrand met of zonder dorpskern'. Dit zijn gebieden aan de randen van de stad waar hoofdzakelijk wordt gewoond. De nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. De stedelijke voorzieningen op het gebied van winkels, cultuur en horeca zijn op fietsafstand bereikbaar. Er is veel laagbouw met relatief veel groen en grote tuinen in vergelijking met andere woongebieden in de stad. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-een-kappers met voortuinen. In sommige stadsrandgebieden - zoals Heugem - bevinden zich vanouds dorpskernen met karakteristieke lintbebouwing. Deze kernen dragen sterk bij aan de identiteit van en binding aan de buurt en fungeren vaak als ontmoetingsplek.

Binnen het gebiedsprofiel 'stadsrand met of zonder dorpskern' geldt:

- handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo (alle gebieden met dit profiel bij elkaar genomen) worden geen nieuwe huizen toegevoegd;
- verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop- en huur, prijsklassen);
- kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang;
- bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt;
- parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of 'parkeerkoffers';
- verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken.

Voor het woonmilieu 'stadsrand' is er een beperkte uitbreidingsopgave voor betaalbare woningen (tot en met middenhuur) in de nabijheid van centrale wijkvoorzieningen.



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

#### Conclusie:

Op de voorliggende locatie is sprake van een voormalige schuur/fruitloods die pal langs de straat De Beente is gelegen en die afbreuk doet aan het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Het afbreken van deze loods in combinatie met herontwikkeling van een woongebouw zorgt voor een stedenbouwkundige verbetering ter plekke. Deze kwalitatieve verbetering is op deze plek van grotere importantie dan het niet toevoegen van woningen. Daarbij is mede van belang dat deze locatie tegenover het drukbezochte winkelcentrum De Beente is gesitueerd en in de directe nabijheid van andere maatschappelijke en medische voorzieningen. Het winkelcentrum fungeert in deze buurt nadrukkelijk als ontmoetingsplek voor omwonenden. Hierdoor is deze locatie uitermate geschikt voor (onder meer) ouderenhuisvesting. Oudere bewoners van Heugem krijgen hierdoor de kans hun te grote eengezinswoning van de hand te doen en toch in Heugem te blijven wonen met eigen parkeergelegenheid en in de directe nabijheid van alle voorzieningen. Voor de andere doelgroepen (starters en expats) geldt ook dat zij graag in de directe nabijheid van voorzieningen willen wonen. Het plan past door deze specifieke kwalitatieve kenmerken binnen de uitgangspunten van dit gebiedsprofiel.

#### **Woonvisie Maastricht 2018**

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

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

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

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

- a. Aansluiten op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep zijn nieuwe woningen nodig. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000 respectievelijk een huurprijs tussen € 740 (goedkope huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in dit segment wordt tot 2030 een behoefte van 100 voorzien.





- b. Gezinnen en doorstarters vasthouden met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de rand van het centrum. Het is belangrijk gezinnen en doorstarters (leeftijd van 30 tot 50 jaar) vast te houden. Deze doelgroep neemt volgens de recente prognoses licht af.
- c. Aansluiten op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder en bouw huurpatio's. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patio woningen of nultredenwoningen zijn.
- d. Benutten van leegstaand vastgoed voor tijdelijke woningzoekenden of huishoudens met een laag budget. Er zijn kansen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor de huisvesting van (arbeids)migranten en (buitenlandse) studenten. Van deze doelgroepen wordt de komende jaren nog extra vraag verwacht.

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

De gemeenteraad van Maastricht heeft, mede ter aanvulling van het bepaalde in de woonprogrammering, op 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de doelgroepen en de huur- en kooprijsgrenzen van de betaalbare woningen vastgelegd. Met de invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan worden negen woningen gerealiseerd waarvan vijf in het sociale huur- of koopsegment. De huurprijzen van de appartementen dienen aan deze verordening te voldoen. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen mag daarbij niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens (in 2023 is dat € 808). De aanvangsprijs voor middeldure woningen mag bij appartementen niet meer bedragen dan € 1.100 bij appartementen (het voorheen geldende bedrag van € 1.000 is aangepast vanwege indexatie) en € 1.320 bij grondgebonden woningen (het voorheen geldende bedrag van € 1.200 is aangepast vanwege indexatie). Onder een betaalbare koopwoning wordt verstaan een woning met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 v.o.n..

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

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woningen in de woningbouwproductie noodzakelijk. In de Woningprogrammering 2021-2030 is aangegeven dat een woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Echter, in wijken met een relatief groot aantal sociale huurwoningen moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. In wijken met weinig sociale huurwoningen dient juist de nadruk te worden gelegd op het toevoegen van sociale huurwoningen.

In de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' (vastgesteld door de raad d.d. 19.07.2022) is vastgelegd dat als stadsbrede minimeis geldt dat 60% van elk woningbouwplan een sociale huur- of sociale koopwoning dient te zijn. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt vervolgens ook nog specifieke eisen. De buurt Heugem is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde (42%), maar is niet als kwetsbare buurt aangemerkt. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen. Bij bouwplannen tot en met 10 woningen zijn er gaan aanvullende eisen.

De locatie is gelegen buiten het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) van 45 m<sup>2</sup> voor de categorie sociale huur en 55 m<sup>2</sup> voor woningen boven die prijs categorie.

### **Onderhavig plangebied**

Het bouwplan dient voor 60% uit betaalbare woningen te bestaan. Onder 'betaalbaar' wordt, zoals aangegeven, verstaan: sociale huur (maximale huurprijs is de liberalisatiegrens) en sociale koop (< € 355.000). **Dat betekent voor het voorliggende plan dat er minimaal vijf sociale huur- of sociale**



koopwoningen gebouwd dienen te worden. De overige vier woningen mogen middenhuur (€ 1.100 bij appartementen en € 1.320 bij grondgebonden woningen) of koop zijn. Het plan voldoet aan deze eisen. Voor de groep ouderen is de locatie zeer geschikt wegens de directe nabijheid van alle voorzieningen en voor starters is een betaalbare eigen huurwoning een goede opstap naar een wooncarrière. Ook expats zoeken woningen in dit huursegment. Het plan past derhalve binnen de Woonprogrammering 2021-2030.

De woningen die worden gerealiseerd hebben een gebruiksoppervlak van 58 tot 67 m<sup>2</sup> en voldoen aan de gestelde minimumeis van 45 m<sup>2</sup> resp. 55 m<sup>2</sup>.

#### **Nota Bodembeheer (2012)**

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

#### **Onderhavig plan**

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

#### **Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer**

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

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



### ***Cultureel erfgoed in Omgevingsvisie 2040 deel 2***

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

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

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

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

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

### ***Onderhavig plangebied***

#### Archeologie

De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Het gehele perceel is gelegen in 'archeologische zone c'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt



in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter én groter dan 2.500 m<sup>2</sup>. Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig.



### 3 Beschrijving plangebied

#### *Ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld*

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de wijk Heugem, langs de weg De Beente. De Beente is de verbindingsweg tussen de Kapittellaan in oostelijke richting en de Sint Michaëlsweg in westelijke richting. De rotonde op het kruispunt Oeslingerbaan-Kapittellaan vormt de noordelijke entree van de wijk Heugem. Van hieruit verloopt de hoofdontsluiting van de wijk via de Kapittellaan en De Beente, die leidt naar de Heugemerstraat, de voormalige hoofdstraat van het toenmalige dorp Heugem. Iets voorbij de T-splitsing met de Heugemerstraat in het plangebied gesitueerd, recht tegenover Winkelcentrum De Beente. Op onderstaande luchtfoto is de locatie van het plangebied weergegeven binnen de rode belijning:



*Luchtfoto plangebied en omgeving*

Het meest westelijke deel van De Beente wordt gekenmerkt door vrijstaande woonbebouwing in één bouwlaag met kap en voortuinzones. Vervolgens is tussen de vrijstaande woningen en het plangebied een inbreiding gelegen met geschakelde rijwoningen in twee bouwlagen met kap ('De Distele'). Deze woningen liggen grotendeels met de voorgevel parallel aan de weg, maar op de overgang naar het plangebied zijn de voorgevels haaks op de weg gesitueerd en is sprake van een blinde kopgevel. Direct aansluitend aan de oostzijde van het plangebied is een hoekwoning gelegen in twee bouwlagen met kap die de overgang vormt naar de Heugemerstraat.

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat uit een grote voormalige fruitloods over een lengte van circa 32 meter met twee afgesloten toegangspoorten. De goothoogte bedraagt circa 5 meter en het geheel vormt één 'blind' en gesloten front naar de weg toe. Vanwege de grote lengtemaat én het gesloten karakter is deze schuur dominant in de straat, hetgeen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld.

Aan de overzijde van het plangebied is het Winkelcentrum De Beente gesitueerd op de begane grond. Daarboven zijn twee bouwlagen met appartementen gelegen. Ten westen van het winkelcentrum is een insteek (doodlopende weg) gelegen die leidt naar parkeerplaatsen voor de





woningen. daarnaast is de begraafplaats gesitueerd. De onderstaande afbeelding geeft een beeld van de bebouwing in het plangebied en de oostelijk daarvan gelegen percelen:



Bron: Humblé Martens en Willems Architecten

De onderstaande foto's geven een impressie van de bebouwing binnen en in de directe nabijheid van het plangebied:



Bestaande fruitloos aan De Beente 41 (garage/berging links behoort bij woonhuis De Beente 41)







Woningen aan De Distele



Vrijstaande woningen uiterste westzijde De Beente



Bebouwing winkelcentrum (begane grond) en twee lagen appartementen aan overzijde plangebied

#### Funcities in de omgeving

Langs de weg De Beente zijn veel wijkvoorzieningen gelegen, waarvan de belangrijkste het Winkelcentrum De Beente is (met een supermarkt, drogisterij, bakkerij met chocoladebar en ijssalon, een boek-/gemakswinkel/PostNL-punt en een geldautomaat). De autoparkeerplaats van dit winkelcentrum bevindt zich aan de zijde van de Oeslingerbaan. Aan de achterzijde (tegenover het plangebied) is een laad- en losplaats voor auto's gelegen. Hierdoor is er aan De Beente nauwelijks sprake van autoverkeer vanwege dit winkelcentrum. Tevens zijn aan het oostelijk deel van De Beente (voorbij de T-splitsing met de Heugemerstraat) een dierenartsenpraktijk, een gezondheidscentrum, een basisschool en een kinderdagverblijf gelegen. Schuin tegenover het plangebied is een begraafplaats gelegen alsmede een parkeerplaats ten behoeve van de woningen boven en naast het winkelcentrum. Voor het overige zijn langs De Beente met name woningen gelegen.



#### *Bereikbaarheid/infrastructuur*

Het plangebied is met alle modaliteiten uitstekend bereikbaar. Per auto is het vanuit alle richtingen bereikbaar via de Oeslingerbaan (komend vanaf de A2, het MUMC of de Hoge Weerd) en de Kapittellaan. Ook is het plangebied per auto bereikbaar vanuit het kruispunt Hoge Weerd/Oude Maasstraat en de Sint Michaëlsweg.

Per fiets is het plangebied goed bereikbaar via de fietspaden langs de Hoge Weerd en via de doorsteek vanaf de Hoge Weerd door Winkelcentrum De Beente richting De Beente. De ten noorden gelegen wijk Randwyck is het snelst bereikbaar via het voetgangers- en fietstunneltje aan het Heugemerpad, dat in zuidelijke richting overgaat in de Heugemerstraat.

Ook via het openbaar vervoer is Heugem goed ontsloten. Lijn 5 van de stadsbus halteert aan De Beente (nabij T-splitsing met Heugemerstraat, op 50 meter van het plangebied) en in de Heugemerstraat zelf (op 200 meter van het plangebied).



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Het bouwplan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om al een bouwplan gereed te hebben. In een bestemmingsplan worden de kaders van het bouwplan vastgelegd (zoals bijvoorbeeld bouwvlak, bouwhoogte, positie voorgevel, zijdelingse afstand tot perceelgrenzen et cetera). In de voorliggende situatie is sprake van schetsontwerp dat door Humblé Martens & Willems Architecten is vervaardigd. Daarbij is ten aanzien van de bouwmassa al enige duidelijkheid te verschaffen, aangezien er weinig mogelijkheden zijn deze anders op het perceel in te passen. Dit neemt niet weg dat het uiteindelijke bouwplan kan afwijken van de onderstaande afbeeldingen. In deze paragraaf wordt dit schetsplan beschreven zodat men zich een beeld kan voorstellen van de opzet van dit plan.

Na sloop van de aanwezige bebouwing in het plangebied ontstaat een ontwikkelruimte met een oppervlakte van 858 m<sup>2</sup>. Hier zullen de negen woningen, de bijbehorende auto- en fietsparkeerplaatsen en bergingen een plaats krijgen. Op onderstaande afbeelding is een schets opgenomen van de beoogde indeling van het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van een entree in de vorm van een onderdoorgang aan de straatzijde, die toegang biedt tot een binnenterrein, van waaruit de woningen en andere voorzieningen kunnen worden bereikt. Op het terrein zal een woongebouw worden gerealiseerd met een lessenaarsdak, aan de straatzijde bestaande uit twee bouwlagen met kap en aan de achterzijde uit drie bouwlagen met kap.



Beoogde indeling van het terrein (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

De entree/onderdoorgang aan De Beente ligt onder één van de negen appartementen en voert tussen het gebouwdeel van de bergingen en het gebouwdeel van de woningen door. Vanaf de entree wordt het binnenterrein bereikt met daarop parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Aan dit binnenterrein is ook een aantal tuintjes gesitueerd dat behoort tot de appartementen op de begane grond. Het woondeel bestaat uit vier appartementen van ca. 58 m<sup>2</sup> op de begane grond en vijf appartementen van ca. 66 m<sup>2</sup> met een vide en een gedeeltelijke extra woonlaag op de verdieping. Het andere bouwdeel voorziet in bergingen voor de negen woningen en een algemene berging.



Onderstaand zijn twee artist impressions van de voorzijde (straatzijde) en achterzijde (binnenterrein) van het plan weergegeven:



Aanzicht vanaf De Beente (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

De voorgestelde gevelindeling aan de straatzijde voorziet in een langgerekt gebouw met de nokrichting parallel aan de weg waarmee wordt terugverwezen naar de langgerekte bouwmassa van de thans nog aanwezige fruitloods. Door de raampartijen op de twee bouwlagen biedt dit gebouw echter veel meer openheid naar de omgeving. Het gebouwdeel met de bergingen wordt blind uitgevoerd.



Aanzicht vanuit binnenterrein (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

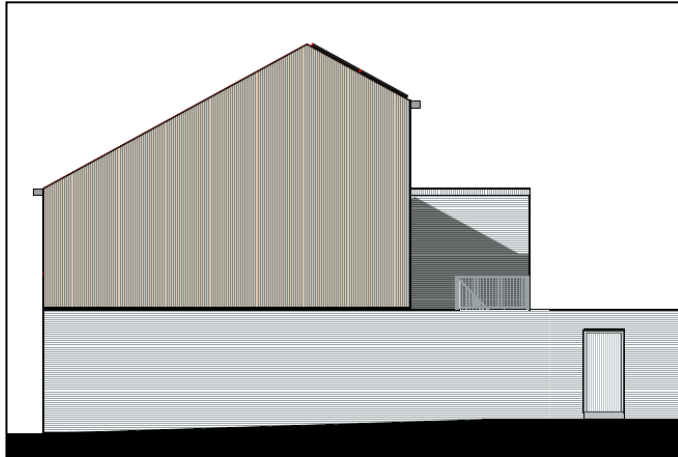
Op het binnenterrein zijn niet alleen de tuintjes behorende bij de appartementen op de begane grond geprojecteerd. Ook de terrassen van de bovenste appartementen zijn georiënteerd op het



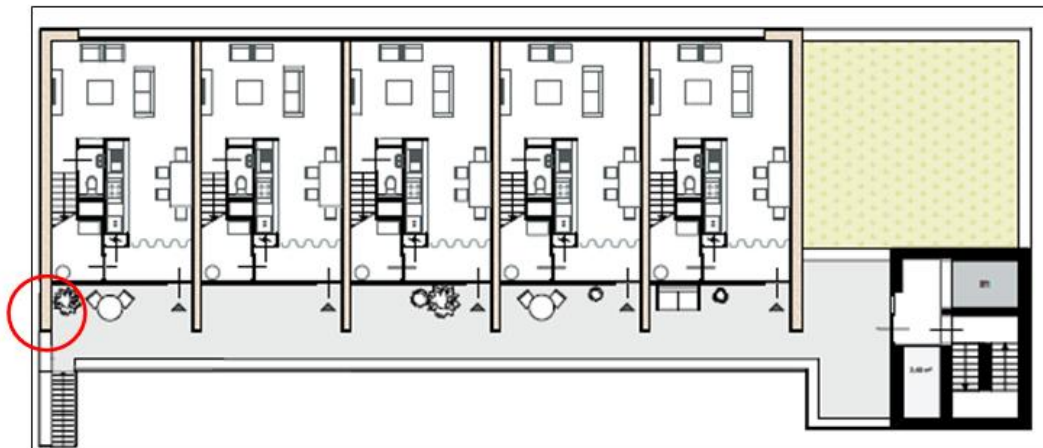
binnenterrein. Vanuit het gebouwdeel met de bergingen kunnen deze bovenste appartementen per lift en via het trappenhuis worden bereikt.

De bouwhoogte van het wooncomplex (in dit geval: de nokhoogte) bedraagt maximaal 11 meter. De goothoogte aan de straatzijde bedraagt maximaal 7 meter.

Op de onderstaande zijgeveltekeningen is te zien dat de westgevel (zijde van de woningen aan de Distele) volledig blind wordt uitgevoerd. De bij de bovenste woningen behorende terrassen zijn achter de zijmuur geprojecteerd (zie tweede tekening). Hiermee is er vanuit de nieuwe appartementen geen inkijk mogelijk richting de achterzijde en tuinen van de aanpalende woningen. In de huidige situatie met de fruitloods is dit ook het geval.



Aanzicht westgevel (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)



Plattegrond bovenste woningen (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

Aan de andere zijde grenst het bergingsgebouw aan de tuin van initiatiefnemer. Het voorste deel (straatzijde) heeft een bouwhoogte van 3 meter. Het achterste deel van dit gebouw is hoger (7 meter) omdat hier een lift naar de verdieping moet worden gebouwd.

De afstand van de achtergevel van het woongebouw tot aan de perceelgrens in zuidelijke richting bedraagt 12 meter. Hierdoor zullen er vanwege inkijk vanuit de bovenste woningen op dit aangrenzende perceel geen onevenredige privacybelemmeringen zijn.



## 4.2 Parkeren

Een nieuw ruimtelijk plan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). In deze parkeernormen zijn gebiedsgerichte normen opgenomen voor autoparkeren en zijn tevens fietsparkeernormen opgenomen.

Er kunnen op basis van dit bestemmingsplan negen appartementen worden gebouwd. Vier woningen worden gerealiseerd met een oppervlakte van 58 m<sup>2</sup> en vijf woningen met een oppervlakte van 66 m<sup>2</sup>. De voorliggende projectlocatie is conform de 'Parkeernormen Maastricht 2021' gelegen in het gebied 'Overig grondgebied' (Zone 4). In deze zone gelden de volgende parkeernormen voor auto's ten aanzien van dit woningbouwprogramma:

| Woningtype                             | Norm per woning | Aantal woningen | Aantal parkeerplaatsen |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Woning tussen 30 en 60 m <sup>2</sup>  | 1,1/woning      | 4               | 4,4                    |
| Woning tussen 60 en 110 m <sup>2</sup> | 1,4/woning      | 5               | 7                      |
| <b>Totaal</b>                          |                 | 9               | <b>11,4 p.p.</b>       |

In de lijn van het toepassingskader van de Parkeernormen Maastricht 2021 dient bij de vaststelling van de normatieve parkeerbehoefte wiskundig te worden afgerond. Dit betekent dat kleiner of gelijk aan 0,49 naar beneden wordt afgerond en groter of gelijk aan 0,50 naar boven. In deze casus betekent dit dat sprake is van een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen. Deze kunnen op het binnenterrein worden gerealiseerd. Op onderstaande tekening zijn de 11 parkeerplaatsen aangeduid:



Tekening: 11 parkeerplaatsen op binnenterrein (bron: Humblé Martens & Willems architecten)



**Fietsparkeren**

Ten aanzien van fietsparkeerplaatsen geldt een norm van 2 per woning, opgehoogd met 0,5 per woning voor bezoekers. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 18 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 4,5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal zijn er voor deze ontwikkeling 22,5 (afgerond 23) fietsparkeerplaatsen benodigd. Deze worden als volgt gerealiseerd:

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| - in berging: 1 fietsparkeerplaats per woning        | : 9  |
| - op binnenterrein: 1 fietsparkeerplaats per woning  | : 9  |
| - op binnenterrein: 5 parkeerplaatsen voor bezoekers | : 5  |
| ----- +                                              |      |
| Totaal:                                              | : 23 |

Dit houdt in dat er minimaal 14 fietsparkeerplaatsen op het binnenterrein dienen te worden aangelegd. Op de onderstaande locatie zullen deze worden gerealiseerd:



Tekening: 14 fietsparkeerplaatsen op binnenterrein (bron: Humblé Martens & Willems architecten)

Hiermee kan worden voldaan aan de Parkeernomen Maastricht 2021.



## 5 Milieuplanologische aspecten

### 5.1 Water

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

#### ***Provinciaal Waterprogramma 2022-2027***

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

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

#### ***Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027***

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

In het waterbeheerprogramma geldt als centrale opgave dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient



wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfilteerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen.

#### ***Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)***

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

#### ***Keur***

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

#### ***Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht***

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

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

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



naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering).

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

#### Waterneutraal bouwen

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

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

#### **Hemelwaterverordening Maastricht 2022**

In de Hemelwaterverordening Maastricht 2022 is een eis opgenomen ten aanzien van de berging van hemelwater bij nieuwbouwplannen. Met het oog op het beperken van wateroverlast is bepaald dat er geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool mag worden geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden. Uitgezonderd hiervan zijn nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *Plangebied*

In het voorliggende plangebied is sprake van afname van bebouwing/verharding ten opzichte van de bestaande situatie. De oppervlaktes van bebouwing en verharding in de bestaande en nieuwe situatie zijn onderstaand aangegeven:



Oppervlaktes **bestaande** situatie:

| Type                      | Oppervlakte              |
|---------------------------|--------------------------|
| <i>Bebouwing</i>          |                          |
| - loods en garage/berging | 751 m <sup>2</sup>       |
| <i>Verharding</i>         |                          |
| - dichte bestrating       | 88 m <sup>2</sup>        |
| - tuinmuur                | 4 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal</b>             | <b>843 m<sup>2</sup></b> |

Oppervlaktes **nieuwe** situatie:

| Type                                          | Oppervlakte              |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Bebouwing</i>                              |                          |
| - woningen                                    | 462 m <sup>2</sup>       |
| <i>Verharding</i>                             |                          |
| - dichte bestrating (incl. tuintjes woningen) | 260 m <sup>2</sup>       |
| - tuinmuur                                    | 15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>737 m<sup>2</sup></b> |

Ter plaatse van de parkeerplaatsen in de nieuwe situatie zal 139 m<sup>2</sup> halfverharding worden toegepast. Deze verharding is doorlatend maar stabiel genoeg om auto's te laten parkeren.

## 5.2 Natuur en ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.

### **Soortenbescherming**

Ten aanzien van de soortenbescherming is een onderzoek uitgevoerd.

***Ecolyrium, 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden De Beente 41, te Maastricht, rapportnummer 22-1063, d.d. 29.03.2022 (separate bijlage 1).***

Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- het plangebied vormt in geen enkel opzicht geschikt broedbiotoop voor vogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten). Effecten en daarmee knelpunten in het kader van de Wet natuurbescherming treden daarmee niet op. Nader onderzoek is geheel niet aan de orde.
- de voorgenomen sloop en bouwwerkzaamheden leiden niet tot een vernietiging en/of aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en/of foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen. Vervolgonderzoek is daarmee geheel niet noodzakelijk.
- op de locatie is geen sprake van optimaal ontwikkeld habitat voor dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen knelpunten optreden ten aanzien van beschermde en/of bijzondere soorten. Nader soortgericht onderzoek is daarmee dan ook niet noodzakelijk. Vervolgmaatregelen, zoals het aanvragen van een ontheffingsaanvraag of het opstellen van een verplantingsplan is eveneens niet aan de orde. In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden zoals beoogd uitgevoerd kunnen worden.



**Gebiedsbescherming**

Ten behoeve van het bepalen van de stikstofdepositie is een Aerius-berekening uitgevoerd.

**WSP, 'Memo Actualisatie onderzoek stikstofdepositie, rapportnummer SLM025322-NOT-002, d.d. 08.11.2023 (separate bijlage 2).**

De nieuwe woningen zullen gasloos worden verwarmd. In de toekomstige situatie zal daarom alleen de verkeersgeneratie vanwege het nieuwe woongebouw een bron van stikstofemissie vormen. De omvang van de verkeersaantrekkende werking van de negen appartementen in de rest bebouwde kom van Maastricht is bepaald met behulp van de CROW-rekentool en bedraagt maximaal 36 mvt/etmaal (zie bijlage 1 rapport). In de berekening is ook voor dit verkeer een rijroute beschouwd vanaf De Beente 41 tot aan de aansluiting met de A2. Vanaf de aansluiting met de A2 wordt ervan uitgegaan dat het verkeer in ieder geval is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit kan worden beschouwd als een worstcase-benadering aangezien lichte personenwagens in principe veel sneller zullen zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de gebruiksfase in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermende natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

**5.3 Geluid**

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

**Wet geluidhinder (Wgh)**

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (zie paragraaf 5.4 'Milieuzonering').

Ten aanzien van wegverkeerslawaai kan het volgende worden aangegeven. De wijk Heugem is ingericht als een 30 km/uurzone. De wegen binnen deze zone zijn niet relevant in het kader van de Wet geluidhinder. De Hoge Weerd (op 180 meter) en de Oeslingerbaan (op 140 meter) zijn wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. Hierop is de Wet geluidhinder wél van toepassing omdat het plangebied gelegen is in de onderzoekszone van 200 meter van deze wegen. Door het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) is in het principebesluit voor dit plan aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. correctie) als gevolg van deze wegen niet wordt overschreden ter plaatse van het plangebied. Reden hiervoor zijn de relatief grote afstand tot deze wegen en de tussenliggende bebouwing (resp. woningen en winkelcentrum/appartementen in drie bouwlagen). Hierdoor is verder onderzoek niet noodzakelijk.





Er zijn geen bronnen van industrielawaai of spoorweglawaai in de omgeving, waardoor voor deze aspecten eveneens geen onderzoek noodzakelijk is.

## 5.4 Milieuzonering

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Volgens de VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. De maatgevende hindertypen zijn geur, stof, geluid en gevaar. Volgens de VNG-brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht.

Het voorliggende plangebied ligt tegenover het Winkelcentrum De Beente. Aan De Beente zijn daarnaast in oostelijke richting (voorbij de T-splitsing met de Heugemerstraat) meerdere functies gelegen zoals een basisschool, een kinderopvang en enkele (artsen)praktijken. Echter, in de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen gelegen en omdat aan deze zijde slechts de 'achteringang' van het winkelcentrum is gelegen (die alleen toegankelijk is voor voetgangers en fietsers) is hoofdzakelijk sprake van een rustige woonwijk. Dit gebiedstype wordt aangehouden bij de bepaling van de milieuhinder als gevolg van omliggende functies.

In de onderstaande tabel zijn de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige functies aangegeven met de - volgens de VNG-brochure - geldende richtafstanden tot gevoelige functies zoals woningen voor het gebiedstype 'rustige woonwijk':

| Functie             | Richtafstand | Afstand tot plangebied                 | Voldoet/voldoet niet |
|---------------------|--------------|----------------------------------------|----------------------|
| Supermarkt          | 10 m.        | 30 m.                                  | Voldoet              |
| Detailhandel n.e.g. | 10 m.        | 25 m.                                  | Voldoet              |
| Basisschool         | 30 m.        | 80 m. (speelplaats)                    | Voldoet              |
| Kinderdagverblijf   | 30 m.        | 35 m. tot gebouw/45 m. tot speelplaats | Voldoet              |
| Artsenpraktijk      | 10 m.        | 95 m.                                  | Voldoet              |
| Begraafplaats       | 10 m.        | 45 m.                                  | Voldoet              |

Resumerend kan worden aangegeven dat er voldoende afstand is tussen de voornoemde functies en de beoogde woningen in het plangebied. Op basis van de VNG-richtafstanden mag worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

## 5.5 Bodem

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

### *Onderhavig plan*

Voor het plangebied is door Geonius eerst een vooronderzoek uitgevoerd.



***Geonius, 'Vooronderzoek De Beente 41 te Maastricht', rapportnummer MA220059.R01.V1.0, d.d. 23.03.2022 (separate bijlage 3).***

Doelstelling van het vooronderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Onderhavig milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725.

***Bodem***

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging.

***Asbest***

Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een potentieel asbestverdachte locatie. Derhalve is met betrekking tot asbest in bodem de hypothese 'verdacht' van toepassing.

***PFAS***

In opdracht van de provincie Limburg is een historisch onderzoek uitgevoerd naar specifieke PFAS-verdachte locaties binnen de gehele provincie. Hierbij is een inventarisatie gemaakt op basis van UBI-codes. Onderhavige onderzoekslocatie komt in deze inventarisatie niet naar boven. Onderhavige onderzoekslocatie is derhalve geen verdachte locatie (puntbron) voor PFAS. Tevens is voor de gemeente Maastricht een bodemkwaliteitskaart PFAS opgesteld. Hieruit blijkt dat de zowel de boven- als ondergrond beoordeeld wordt als klasse "landbouw/natuur".

Geadviseerd wordt een verkennend bodemonderzoek uit te voeren om zodoende de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

***Geonius, 'Verkennd onderzoek De Beente 41 te Maastricht', rapportnummer MA220059.R01.V1.1, d.d. 15.05.2023 (separate bijlage 3).***

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zink, matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Deze verontreiniging wordt veroorzaakt door de diffuse verontreiniging (ophooglaag met bodemvreemde bijmengingen) die binnen dit deel van de gemeente Maastricht aanwezig is. Na middeling van de boringen blijkt dat het gehalte zink de interventiewaarde overschrijdt. Vastgesteld kan worden dat de gehele bovengrond sterk verontreinigd is. Derhalve wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- de ondergrond is maximaal licht verontreinigd met zware metalen.
- conform de informatie van de gemeente is er in het verleden een aanvraag gedaan voor een tank-/pompinstallatie. Beide zijn jaren later (gesaneerd en) verwijderd. Hieromtrent heeft de gemeente echter geen schriftelijke bevestiging gevonden. Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de ligging van de tank/pompinstallatie boringen geplaatst. Zowel bovengronds als ondergronds kan bevestigd worden, dat geen tank/pompinstallatie meer aanwezig is. De bodem is ter plaatse van de voormalige tank/pompinstallatie onderzocht en hier wordt geen verontreiniging met minerale olie vastgesteld. Tevens is geen oliewater-reactie waargenomen;
- uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan "achtergrondwaarde".
- het grondwater is niet verontreinigd;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "niet toepasbaar";



- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor de bovengrond te worden aanvaard;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” ter plaatse van de ondergrondse tank te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor asbest te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.

#### *Het bouwplan*

In de toekomst zal de bouw van negen gestapelde woningen worden gerealiseerd op de locatie. De bestaande loods zal hierbij niet in zijn geheel gesloopt worden. De betonnen bodemplaat, waar nu een aantal gaten in is geboord, blijft in zijn geheel liggen. De nieuwbouw wordt op deze bestaande betonplaat en fundering gerealiseerd.

Ter plaatse van de locatie is de gehele bovengrond sterk verontreinigd met zink en derhalve is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde bodem) te relateren aan diffuse ophooglaag Maastricht (ontstaan voor 1987). Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden in deze bodem, dient een BUS-melding opgesteld te worden waarna, na goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Maastricht), de sterke verontreiniging met zink kan worden gesaneerd.

Bij de eventuele afvoer van grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden dient, op basis van onderhavige analysesresultaten, rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Getoetst aan de maximale waarden behorende bij de diverse functieklassen zoals vermeld in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit varieert de vrijkomende grond indicatief aan klasse “achtergrondwaarde” tot “niet toepasbaar”. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) noodzakelijk. Geadviseerd wordt de definitieve veiligheidsklassen te bepalen alvorens graafwerkzaamheden gestart worden op onderhavige locatie.

Met toepassing van de aanbevelingen vanuit deze rapportage en dus na sanering van de bodemverontreiniging kan het bouwplan worden gerealiseerd.

## **5.6 Externe veiligheid**

### ***Risicobenadering externe veiligheid***

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



richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

### ***Wet- en regelgeving***

#### ***Transport van gevaarlijke stoffen***

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### ***Externe veiligheid buisleidingen***

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### ***Externe veiligheid risicovolle bedrijven***

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

### ***Beleid gemeente Maastricht***

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

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

#### ***Onderhavig plan***

### ***Plaatsgebonden risico***

#### ***Transport gevaarlijke stoffen***

##### ***Transport over water***

De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR  $10^{-6}$ -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op circa 400 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd wordt dat het plangebied in het invloedsgebied van deze vaarweg ligt. Voor dit aspect dient het groepsrisico te worden afgewogen.

##### ***Transport over de weg***

- Autosnelweg A2

Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en aangezien de projectlocatie op circa 1.400 meter van de A2 (noordelijke tunnelmond) gelegen is ligt deze in het invloedsgebied. Voor dit aspect dient het groepsrisico te worden afgewogen.



- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR  $10^{-6}$ -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

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

*Transport over het spoor*

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR  $10^{-6}$ -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 950 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie in het invloedsgebied ligt. Voor dit aspect dient het groepsrisico te worden afgewogen.

Stationaire activiteiten

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving gelegen met een externe veiligheidsrisico waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook ligt het plangebied niet in een zone van het LPG-station aan de Hoge Weerd (Shell).

**Verantwoording groepsrisico**

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A2), het spoor (Geleen-Maastricht-Belgische grens) en het water (Maas). Dit betekent dat ook gekeken moet worden naar de invloed van het plan op het groepsrisico. Onderstaand is het schema ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico uit de beleidsvisie van de gemeente Maastricht opgenomen. Per bron is aangegeven welk verantwoordingsniveau van toepassing is:

|                                  | Zone 1                              | Zone 2                           | Zone 3                              |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| (spoor)wegen                     | 30 meter (invloedsgebied plasbrand) | 200 meter (invloedsgebied BLEVE) | 1500 meter (invloedsgebied toxisch) |
| Vaarwegen                        | 25 meter (invloedsgebied plasbrand) | 90 meter (invloedsgebied BLEVE)  | 1000 meter (invloedsgebied toxisch) |
| Aardgastransportleidingen        | PR $10^{-6}$ contour                | 100% Letaalgrens                 | 1% letaalgrens                      |
| LPG tankstations                 | PR $10^{-6}$ contour                | 150 meter (invloedsgebied)       | 400 meter (effectgebied)            |
| Overige risicovolle inrichtingen | PR $10^{-6}$ contour                | PR $10^{-5}$ contour             | 1% letaliteitscontour               |

*Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)*

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (zone 3: 200-1.500 meter), de A2 (zone 3: 200-1.500 meter) en de Maas (zone 3: 90-1.000 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens het beleid is verantwoordingsniveau 3 het lichtste verantwoordingsniveau die bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30 -200 meter langs provinciale wegen (verantwoordingsniveau 3b).



Volgens bovenstaand schema geldt voor deze drie situaties verantwoordingsniveau 3a.

#### Verantwoording (verantwoordingsniveau 3a)

##### Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. 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. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

##### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

## 5.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

##### Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor





zogenaamde ‘gevoelige bestemmingen’. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, Okinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

#### *Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

#### *Onderhavig plangebied*

##### Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m<sup>3</sup>). De NO<sub>2</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 25-30 µg/m<sup>3</sup> (‘Goed’, bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, juni 2022). De PM<sub>10</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 25-30 µg/m<sup>3</sup> (‘Goed’). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

#### *Onderhavig plan*

Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt een wooncomplex gerealiseerd met negen woningen. In de hierboven beschreven ‘Regeling niet in betekenende mate’ is vastgelegd dat het ‘omslagpunt’ voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

## 5.8 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.



#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plangebied is gelegen in archeologische zone c. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter én een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>. Gelet op de omvang van het plangebied (< 2.500 m<sup>2</sup>) en de ligging ten opzichte van archeologische vindplaatsen (> 50 meter afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan deze ontwikkeling niet noodzakelijk.

### **5.9 Overige milieuhinder**

#### *Trillingshinder*

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. In het voorliggende plan is dit aspect echter niet aan de orde omdat er geen bronnen van trilling in de directe nabijheid gelegen zijn.

#### *Lichthinder*

Het initiatief betreft de realisering van een lichthindergevoelig object. In het voorliggende plan is dit aspect echter niet aan de orde omdat er geen bronnen van lichthinder in de directe nabijheid gelegen zijn.

#### *Geurhinder*

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

### **5.10 Kabels en leidingen**

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van het woningbouwplan voor negen gestapelde woningen aan De Beente 41 in de wijk Heugem te Maastricht. In paragraaf 6.2 wordt de algemene juridische planopzet besproken en wordt een toelichting op de gekozen (dubbel)bestemmingen gegeven.

### 6.2 Juridische planopzet

#### 6.2.1 Planvorm

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

Een bestemmingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpDeBeente41-vg01.

#### 6.2.2 Verbeelding

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

#### 6.2.3. Regels

##### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of



wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 10)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de anti-dubbeltelbepaling en de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen (waaronder de 10%-regeling voor afwijken van de aangegeven maten). Ook zijn er algemene bouwregels opgenomen, waarin onder meer ondergronds bouwen en het realiseren van antennemasten zijn geregeld.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 11 en 12)

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

### **6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen**

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

#### Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen deze bestemming is wonen in woningen toegestaan. Er mogen uitsluitend negen gestapelde woningen worden gebouwd, waarvan 5 sociale huur- of koopwoningen en 4 middeldure huurwoningen. Aan deze woningen zijn een minimale gebruiksoppervlakte en een instandhoudingstermijn gekoppeld; een en ander ter vertaling van de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021'.

Naast de woningen kan er een gebouw worden gerealiseerd met bergingen (maximum bouwhoogte 3 meter), waarin tevens het stijgpunt naar de tweede bouwlaag (maximum bouwhoogte 7 meter) wordt ondergebracht. Functioneel zijn binnen de woonbestemming naast het wonen ook aan-huis-verbonden beroepen, binnentuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen een parkeerterrein (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein') en additionele voorzieningen toegestaan, met uitzondering van parkeervoorzieningen buiten het parkeerterrein. Binnen deze bestemming kan het beoogde appartementengebouw worden gerealiseerd, waarbij de verplichting is opgenomen dat de voorgevel in de bouwgrens komt te liggen. Via een te realiseren onderdoorgang kan het binnenterrein worden bereikt.

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

Het archeologische cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' een vaste positie binnen het bestemmingsplan. Het plangebied is geheel gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m. én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



## 7 Financiële uitvoerbaarheid

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

In eerste aanleg dient, indien sprake is van verhaalbare kosten in verband met het kostenverhaal, door de raad een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Veelal gebeurt dit in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is in deze casus echter geen anterieure overeenkomst worden gesloten, aangezien het totaal van de exploitatiebijdragen minder is dan het minimale bedrag van € 10.000 (het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn bekostigd door de initiatiefnemer). Op grond van artikel 6.2.1a sub a. Bro is in die gevallen geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst noodzakelijk. Wél zal een planschadeovereenkomst worden gesloten waarbij mogelijke planschade in de toekomst wordt verhaald op de initiatiefnemer.



## 8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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





## 9 Communicatieparagraaf

### 9.1 Participatie

Door de initiatiefnemer is overleg gevoerd met de omgeving in de vorm van een informatiebijeenkomst voor alle omwonenden. Het verslag daarvan is opgenomen als separate bijlage 5 bij deze toelichting. Het plan is in zijn algemeenheid positief ontvangen.

### 9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

De provincie Limburg ziet woningbouwplannen als één van haar belangen. Indien een woningbouwplan past binnen de regionale en de mede daarop gebaseerde gemeentelijke woningbouwprogrammering en is afgestemd met de regio, wordt voldaan aan de voorwaarden van het provinciale beleid. Het plan voldoet aan de genoemde beleidskaders en de gemeente Maastricht heeft het woningbouwplan afgestemd met de regio. Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels.

### 9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Op 26 maart 2024 heeft de raad van de gemeente Maastricht het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het raadsvoorstel en -besluit zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



## Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit

