

BP Widelanken Noord

Maastricht

Toelichting

24 oktober 2023



Gemeente Maastricht

BP Widelanken Noord

Maastricht

Toelichting

24 oktober 2023



Gemeente Maastricht



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Bij het plan behorende stukken	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Vertaling naar bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1. Ontwerp Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
3.1.5 Ladder duurzame verstedelijking	17
3.1.6 Toetsing aan rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040	22
3.4.2 Woonbeleid	25
3.4.3 Nota cultureel erfgoed “Springlevend verleden”	28
3.4.4 Parkeerbeleid	29
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten	30
4.1 Bodem	30

4.2 Geluid	31
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Bedrijven en milieuzonering	33
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Water	34
4.7 Natuur	36
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.9 Verkeer en parkeren	39
4.10 Kabels, leidingen en straalpaden	40
4.10 Geur	40
4.11 Trillingen	40
4.12 Lichthinder	40
4.13 Duurzaamheid	40
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	43
5.1 Juridische planopzet	43
5.2 Beschrijving van de bestemmingen	43
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	45
6.1 Financieel	45
6.2 Maatschappelijk	45

Bijlagen

1. Verkennend bodem en asbestonderzoek Widelanken fase 2 te Maastricht, Antea Group, 30 april 2020
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever omgevingsadvies, 25 maart 2021
3. Onderzoek stikstofdepositie woningen Widelanken te Maastricht, Antea Group, 18 oktober 2023
4. Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Servatius Wonen en Vastgoed is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Eén van deze herstructureringsplannen betreft de locatie aan de Widelanken/Craiantstraat.

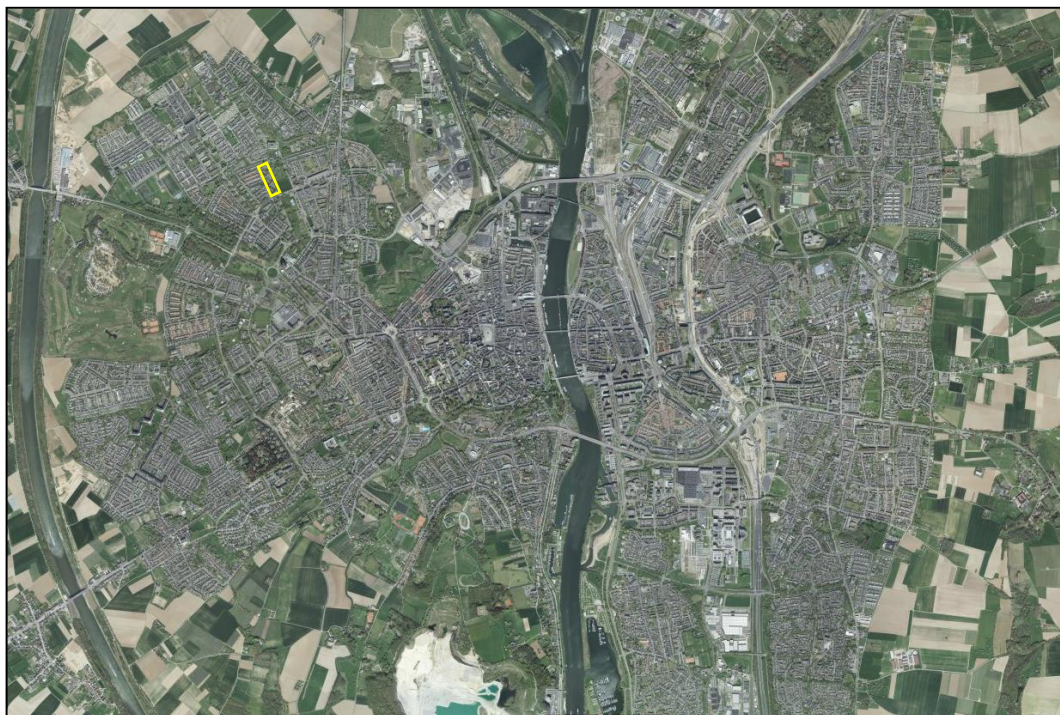
De ontwikkelingen zijn gefaseerd in twee fasen. Fase 1 bevindt zich aan de Widelanken en Crieckenput, ten zuiden van de Cantecleerstraat. Voor deze fase is de bestemmingsplanprocedure afgerond. Fase 2 bevindt zich aan de Widelanken en Craiantstraat, ten noorden van de Cantecleerstraat. Voorliggend plan richt zich uitsluitend op fase 2.

Ter plaatse waren 66 woningen aanwezig, waarvan 48 portiekappartementen en 18 grondgebonden rijwoningen. Totaal worden 53 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 35 gestapelde sociale huurwoningen en 18 grondgebonden koopwoningen. De stedenbouwkundige opzet is in grote mate overeenkomstig aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie.

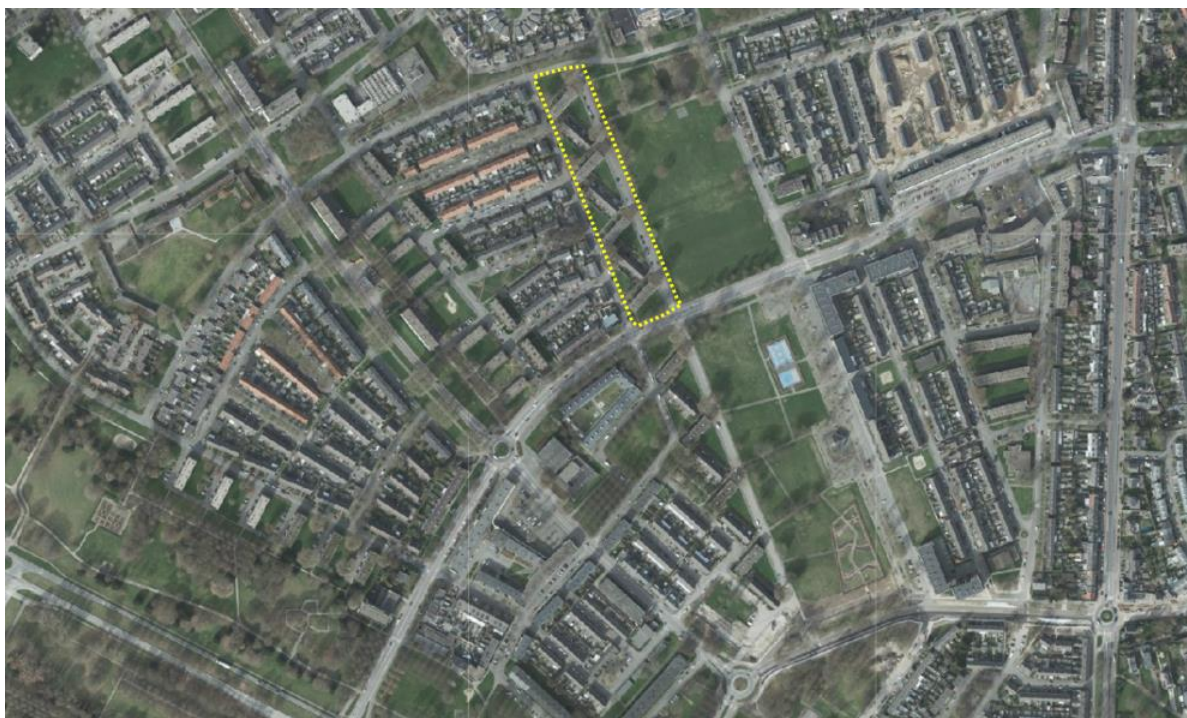
De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het noordoostelijk deel van de wijk Malpertuis te Maastricht. Het plandeel wordt begrensd door de Reinaartsingel aan de noordzijde, door de Widelanken (en het Viegenpark) aan de oostzijde, de Cantecleerstraat aan de zuidzijde en de Craiantstraat aan de westzijde. In de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied in de stad Maastricht (Bron: Globespotter)



Ligging van het plangebied en de voormalige bebouwing in het plangebied (Bron: Globespotter)

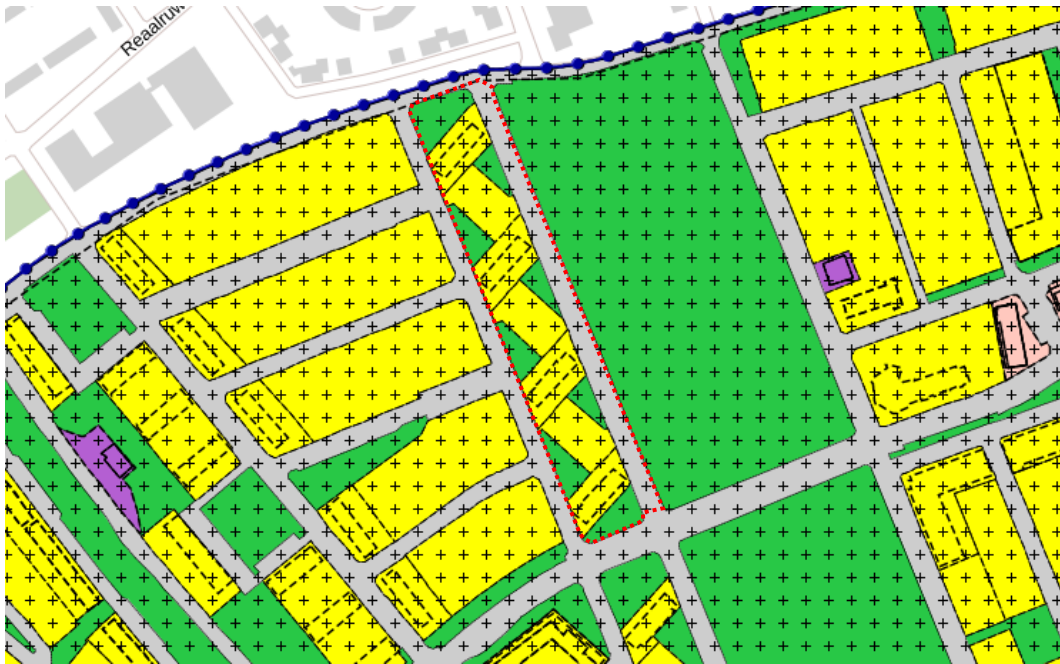
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Maastricht West' (vastgesteld d.d. 18 september 2012). Tevens gelden ter plaatse:

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

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

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan 'Maastricht-West' bestemd als 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' en functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Maastricht West' met de ligging van het plangebied (Gemeente Maastricht)

De bestemmingsgrenzen en bouwregels zijn toegespitst op de bestaande situatie. Het beoogde plan is niet mogelijk op basis van de vigerende regeling. Voorgenomen ontwikkeling komt niet overeen met de huidige situering van de bouwvlakken. Een deel van de toekomstige grondgebonden woningen zal bestaan uit 2,5 bouwlagen. Dit is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast ligt de bouwaanduiding 'gestapeld' in de huidige situatie op vier locaties in het plangebied. In de toekomstige situatie is de bouwaanduiding 'gestapeld' uitsluitend in het zuiden van het plangebied benodigd. Met de ontwikkeling wijzigt de opzet van de woningbouw, maar de van oorsprong aanwezig zaagtandstructuur in de stedenbouwkundige structuur wordt gevolgd. Een nieuw bestemmingsplan is om deze redenen noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het herstructureringsplan mogelijk te maken in een passend juridisch-planologisch kader.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

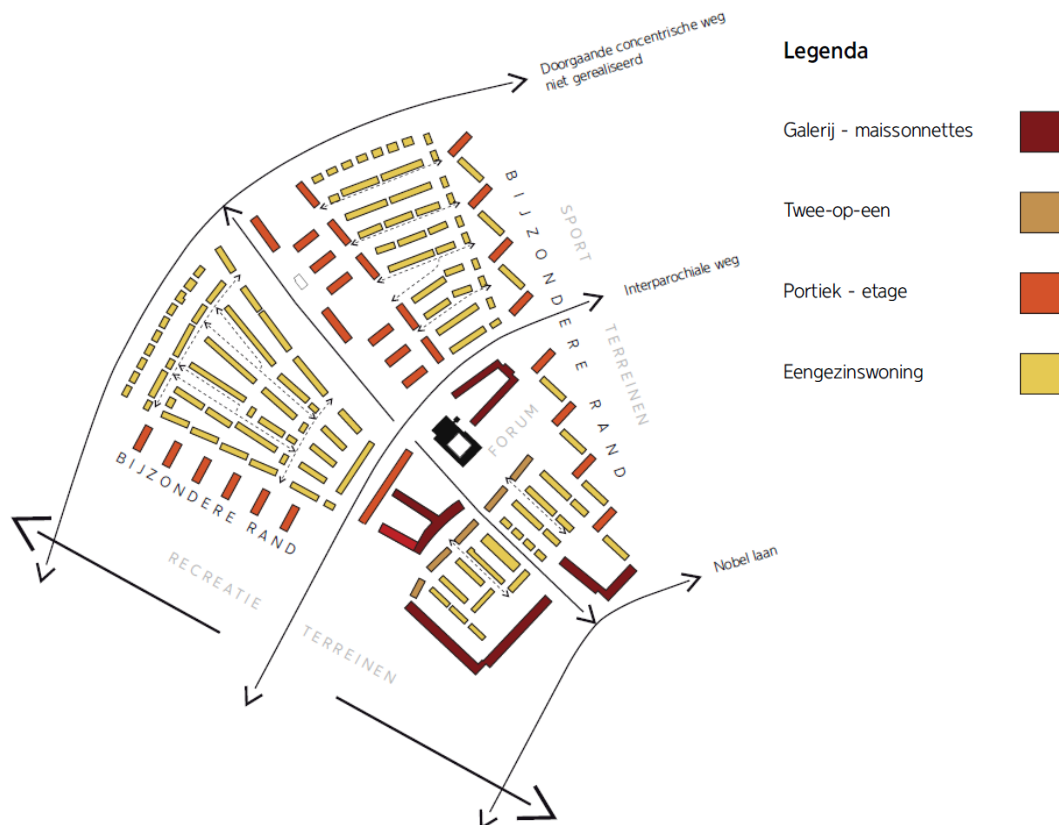
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Malpertuis

Het plangebied maakt deel uit van de planmatig opgezette woonwijk Malpertuis. De wijk Malpertuis is de tweede parochiewijk ontworpen door Frans Dingemans en werd eind jaren '50 tot begin jaren '60 gerealiseerd. Deze wijk is in het open veld gebouwd en had dus geen bestaande elementen die opgenomen moesten worden in het ontwerp. Hierdoor is het ontwerp Malpertuis de eerste wijk die gebaseerd is op het ideaaltype van een Parochiewijk. Heel herkenbaar in het ontwerp voor Malpertuis is het onderscheid tussen de bijzondere centrumcompositie, de laagbouwbuurten daaromheen en de open verkavelingen aan de randen.

In de navolgende figuur is de stedenbouwkundige opzet van woningtypen en ontsluiting binnen Malpertuis weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de noordoost kant van Malpertuis. Het plangebied is gelegen aan een bijzondere rand, die deel uitmaakt van de groenstructuur. De afwisseling van woningtypen is duidelijk herkenbaar in de navolgende afbeelding.



Woningtypen en ontsluiting (Bron: Parochiewijken Stedenbouwkundige karakteristiek t.v.b. MPE Maastricht; Franz Ziegler, Bureau voor archeologie)



Groenstructuur (Bron: Parochiewijken Stedenbouwkundige karakteristiek t.v.b. MPE Maastricht; Franz Ziegler, Bureau voor archeologie)

Richtlijnen voor gebiedsbeheer en ontwikkeling¹

De wijk Malpertuis is in hoge mate beschermingswaardig, als waardevol onderdeel van een door architect Dingemans ontwikkeld parochieconcept, hetgeen goed tot uiting komt in de stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling van de wijk. Ontwikkelingen die noodzakelijk worden geacht, dienen met zeer veel zorg voor de bestaande waarden te worden doorgevoerd. Deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van het van het concept van deze voor Maastricht bijzondere stadswijk. De onderlinge afstemming tussen de verschillende bouwtypologieën dient bij toekomstige ontwikkelingen gewaarborgd te worden, zoals de 'landhuizen' langs de groene randen van de wijk, de gestapelde woningbouw op de groene vloer en de eengezinswoningen. De groene zomen om de wijk vormen een belangrijk onderdeel van het wijkconcept en dienen gevrijwaard te worden van bouwplannen.

Bestaande/voormalige situatie plangebied

De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat met name uit een woonfunctie en enkele solitaire maatschappelijke voorzieningen en een cluster wijkvoorzieningen.

Het plangebied was grotendeels bebouwd. Conform de oorspronkelijk opzet van de wijk zijn vier portiekflats afgewisseld met drie rijen grondgebonden woningen aanwezig. De bebouwing was verouderd en voldeed niet meer aan de wensen en eisen van de tegenwoordige tijd en is inmiddels gesloopt. De buitenruimtes zijn ingericht met openbaar groen, tuinen behorende bij de grondgebonden woningen en voorzieningen voor parkeren en ontsluiting.

¹ Archeologische en ruimtelijke karakteristiek bestemmingsplan Maastricht West, Maastrichts Planologisch Erfgoed



Voormalige bebouwing in het plangebied (Bron: Streetsmart)



Voormalige situatie, zuidwesthoek plangebied (Bron: Streetsmart)



Voormalige situatie, noordoosthoek plangebied (Bron: Streetsmart)

2.2 Toekomstige situatie

Wonen

In de voormalige situatie zijn 66 woningen aanwezig in het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit sloop van alle bebouwing en de realisatie van 53 nieuwe woningen. De herontwikkeling is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing verouderd is en daarmee niet meer voldoet aan de wensen en eisen van de tegenwoordige tijd.

De stedenbouwkundige structuur (zaagtandstructuur) en bebouwingsmassa's zijn opnieuw het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking, waardoor weer een overgang ontstaat tussen de planmatige woonwijk en de ruim opgezette openbare groenstructuur. De inrichting is qua opzet, uitstraling en materialisatie gelijk aan van Widelanken fase 1. Hiermee blijft het concept van deze voor Maastricht bijzondere stadswijk behouden. Op de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan opgenomen. Dit betreft een impressie.



Situatietekening nieuwe invulling plangebied (Bron: Architectenzaak)

In het plangebied worden woningen in verschillende woningtypen gerealiseerd. In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een appartementencomplex met totaal 35 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het appartementencomplex wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen. Het ontwerp van het gebouw volgt de van oorsprong aanwezige zaagtandstructuur in de stedenbouwkundige structuur. De balkons worden gericht op het park en Canteleerstraat. Aan de zijde van de Craiantstraat wordt het buitenterrein ingericht als entreezone van het gebouw en parkeerterrein.

Tevens worden 18 grondgebonden rijwoningen voor de koopsector gerealiseerd. 8 grondgebonden woningen worden gebouwd in 2 rijen van 4 woningen, bestaande uit 2,5 bouwlagen. De overige 10 grondgebonden woningen worden gebouwd in 2 rijen van 5 woningen, bestaande uit 2 bouwlagen. De voorgevels van alle

grondgebonden woningen zijn gericht op het Viegenpark en volgen de reeds bestaande zaagtandstructuur. De woningen beschikken niet over een voortuin en zijn aan de voorzijden bereikbaar via langzaamverkeer paden. Aan de achterzijde van de woningen (de zijde van de Craiantstraat) zijn tuinen en parkeergelegenheid voorzien. Voor een aantal woningen is parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Voor de overige woningen zijn openbaar toegankelijke parkeerclusters aanwezig.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor het autoverkeer vanaf het plangebied bevindt zich aan de westzijde van het plandeel en gaat via de Craiantstraat. Via deze weg is de wijkontsluitingsweg Cantecleerstraat en de Reinaartsingel bereikbaar.

De Widelanken wordt in fase 1 (vanaf de Nobellaan tot aan de Cantecleerstraat) op termijn niet meer gebruikt voor gemotoriseerd verkeer (heringericht waarmee de straat autovrij wordt). Het autovrij maken en herinrichten van de Widelanken voor fase 2 (tot aan de Reinaartsingel) is wenselijk, omdat dit de aansluiting van het plan met het Viegenpark versterkt.

De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het plangebied in meerdere concentraties van parkeerplaatsen. Veertien grondgebonden woningen beschikken over 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het grondgebruik voor verkeer en parkeren blijft door de concentraties van parkeerplaatsen beperkt maar kan wel in de directe nabijheid van de woningen geparkeerd worden. De grondgebonden woningen zijn bereikbaar via paden voor langzaam verkeer.

Groen

De huidige kwaliteit van het openbaar groen in het plangebied en de omgeving bestaat uit grasplantsoenen met solitaire bomen en bomen die dienen als wegbegeleiding. In de huidige opzet dienen drie bestaande bomen gekapt te worden. Er blijven twaalf bestaande (karakteristieke) bomen behouden en één boom wordt verplaatst. Er worden 42 nieuwe bomen aangeplant. De grondgebonden woningen zijn met de voorgevels gericht op de Widelanken en daarnaast gelegen openbaar groen en grasplantsoenen. Recht achter de woonblokken zijn de achtertuinten aanwezig. De woningen beschikken over een kleine privéstrook van 50 cm. Tussen de woonblokken en parkeerplaatsen is veel openbare ruimte aanwezig door de zaagtandstructuur. Rondom het appartementencomplex is tevens veel openbaar groen aanwezig. Aan de parkzijde wordt het gebouw met een nader te bepalen beplanting en /of bloemen omzoomd.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

In het stedenbouwkundig plan zijn de massa's en situering vastgelegd. Het maximaal aantal en type woningen is afgestemd op de woonwensen van de (potentiële) bewoners, namelijk betaalbare eengezinswoningen en sociale huurappartementen. Dit stedenbouwkundig plan dient als basis voor dit bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is bijgevoegd als bijlage.

Het stedenbouwkundig plan is uitvoerbaar binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn zodanig vastgelegd dat het beoogde stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd. Wel is enige flexibiliteit opgenomen zodat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

De bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn enigszins gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In de nieuwe woonbestemming worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen gesitueerd moeten worden. Het type woningen, het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woongebouwen zijn vastgelegd met aanduidingen op de verbeelding.

De herinrichting van de Widelanken 2^e fase/Widelanken Noord gaat plaatsvinden binnen de planperiode. De gronden ter plaatse van de weg worden bestemd als 'Groen', waardoor de bestaande situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht. Wel blijft het binnen de bestemming 'Groen' mogelijk om de weg te behouden maar uitsluitend als langzaam verkeer verbinding te gebruiken.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Ontwerp Nationale Omgevingsvisie

De Ontwerp Nationale Omgevingsvisie brengt de langetermijnvisie in beeld voor 2050. De nationale belangen waarop het Rijk wil sturen zijn vertaald in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het afwegen van de beleidskeuzes wordt helder en voorspelbaar gemaakt aan de hand van drie afwegingsprincipes: Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en afwentelen wordt voorkomen.



Figuur: Afwegen met de NOVI

Afwegen met Nationale Omgevingsvisie

De prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's' ziet toe op het belang van een aantrekkelijke woonomgeving, door in te zetten op de beschikbaarheid van voldoende woningen van hoge kwaliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Dit komt samen in een gezonde habitat waarin zoveel als nodig en mogelijk functies worden gecombineerd.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012 en schetst de ambities van het Rijk voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken zet het Rijk in op regionaal maatwerk, prioriteren in investeringen en het verbinden van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het Rijk zet in op het verbeteren van de bereikbaarheid door gericht te investeren in projecten die bijdragen aan een betere bereikbaarheid van de gebieden met de grootste economische verdien capaciteit voor Nederland. Investerings vinden daar plaats waar het meeste rendement wordt behaald voor het mobiliteitssysteem als geheel. Hierbij kijkt het Rijk naar wegen, spoor, regionaal OV en vaarwegen in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling, dit komt ten goede aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De SVIR zet de eerste stap naar meer ruimtelijke ontwikkeling, het schrappen van regelgeving en het beperken van bestuurlijke druk. Een belangrijke tweede stap is de invoering van de Omgevingswet. Deze integreert alle voor ruimtelijke inrichting relevante wetgeving, waarbij de regelgeving en procedures vereenvoudigd worden. Het streven van het Rijk om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, vertaald zich op de middellange termijn (2028) naar drie hoofddoelen: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland; Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De SVIR doelstellingen werken vervolgens door naar de MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport)-regio Brabant en Limburg. De MIRT omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. In deze regio zijn de volgende opgaven van nationaal belang: Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer); Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma; Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma; Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden, nu Natuurnetwerk Nederland (NNN)/ Natuurnetwerk Brabant (NNB); Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied; Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens; Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant. In de nota wordt de ambitie uitgesproken voor een woningvoorraad van voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijksbeleid werkt door via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Hierin heeft het Rijk vastgelegd hoe andere overheden dienen om te gaan met de nationale belangen zoals geformuleerd in Planologische Kern Beslissingen (pkb's) en bovengenoemde structuurvisie. Het betreft een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Nota Ruimte, PKB Ruimte voor de Rivier, PKB Derde Nota Waddenzee, PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en PB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). De uitwerking van dergelijke zaken wordt geregeld middels Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). De inwerkingtreding van de AMvB heeft gefaseerd plaatsgevonden, in zowel 2009 als 2011 is een ontwerpbesluit gepubliceerd. In 2012 is een nieuwe versie van het Barro in werking getreden, hierin is het Barro aangevuld met onderwerpen op het vlak van hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond Rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), elektriciteitsvoorzieningen, de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee

moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied ligt niet binnen (de invloedsfeer van) een van de in de Rarro genoemde gebieden of objecten.

3.1.5 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

De Laddertoets geldt alleen voor *nieuwe stedelijke ontwikkelingen*. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

3.1.6 Toetsing aan rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de planvorming van het plan 'Widelanken Noord' niet in de weg. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk, waarmee wordt bijgedragen aan de beschikbaarheid van voldoende (sociale huur-)woningen in het woningaanbod.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de overzichtsuitspraak van de RvS over de ladder duurzame verstedelijking (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De voorgenomen ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling (meer dan 10 woningen, het plangebied is groter dan 500 m² en datzelfde geldt voor het aantal m² bebouwing), maar er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan (Maastricht West) maakt de realisatie van woningen zowel in gestapelde vorm als grondgebonden mogelijk. Het gebruik is ook rechtstreeks toegestaan. Daarnaast is het planologisch ruimtebeslag in het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van dit woongebied niet groter geworden. Vanwege deze feiten (geen groter planologisch ruimtebeslag en geen functiewijziging) is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt verwezen naar een uitspraak van de RvS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294. Een toets aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel nader ingegaan op de behoefte. In de paragrafen 3.3.1 en 3.4.2 is nader ingegaan op de woningbouwbehoefte vanuit het regionaal en gemeentelijk beleid. Korthedshalve wordt hier geconcludeerd dat daarmee is aangetoond dat voldoende behoefte aanwezig is voor de herstructurering.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie bestaat uit twee delen. In Deel A worden de opgaven en ambities voor de verschillende thema's beschreven. Deel B richt zich op gebiedsgerichte visies. In Deel B worden de regiovisies voor Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg beschreven.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Regiovisie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

De op relatief korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke met elk hun eigen rijke historie én cultuur en de ligging in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Maasvallei, maken Zuid-Limburg tot een aantrekkelijke regio en een ideale vestigingsplaats voor kenniswerkers. De landschappelijke kwaliteit levert niet alleen een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van de inwoners, het is ook één van de belangrijkste pijlers van de economie in Zuid-Limburg. Zowel de toeristische als de agrarische sector maken gebruik van het landschap. Zuid-Limburg is dus een regio met potentie. Toch liggen er ook veel uitdagingen. Naast een lage arbeidsparticipatie kampt Zuid-Limburg ook met andere sociale problemen: hardnekkige achterstanden in participatie, onderwijs en gezondheid en vraagstukken als armoede. Ook de behoefte aan jeugdhulpverlening is groter en problemen rond vroegtijdig schoolverlaten zijn aanzienlijker. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. Zuid-Limburg functioneert anno 2021 te weinig als Europese regio en is een perifere regio binnen Nederland. In de regio is sprake van leegstand in verschillende vastgoedsectoren: woningen, kantoren, maatschappelijk vastgoed, verblijfsrecreatie, agrarische bedrijven en detailhandel. Met name in het stedelijk gebied moet de sociaal-fysieke leefbaarheid verbeteren via een integrale gebiedsgerichte aanpak op kern-, buurt- of wijkniveau. Meer dan ooit is de noodzaak aanwezig om de verschillende vraagstukken op sociaal, ruimtelijk en economisch vlak met elkaar te verbinden.

Het Omgevingsbeleid voor Zuid-Limburg richt zich op het koesteren en verder uitbouwen van de sterke punten uit de profielschets en tegelijkertijd op een strategie om de zwakke punten aan te pakken.

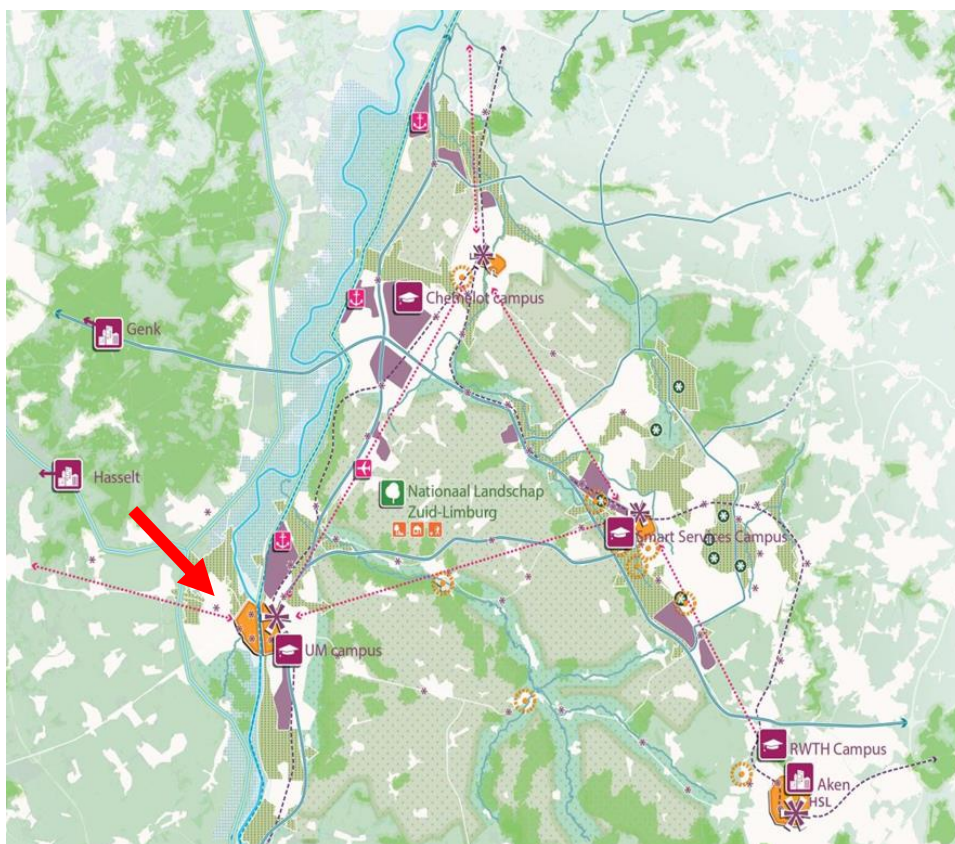
De regio Zuid-Limburg heeft in 2050 haar potentie als 'Europese schakelregio' optimaal weten te ontwikkelen. Naast snelle verbindingen met de rest van Nederland (via Eindhoven naar de Randstad), zijn gelijkwaardige verbindingen gerealiseerd over de grens richting België en Duitsland. Ook is een duurzame, betrouwbare en veilige energievoorziening gerealiseerd, met bijbehorende (grensoverschrijdende) energiehoofdstructuur. De regio biedt een bijzonder aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren, voor zowel inwoners als toeristen. De regio trekt nieuwe inwoners aan, want het op peil houden van het inwoneraantal draagt bij aan het behoud en het verbeteren van een brede welvaart.

Om de economische kansen van de regio ten volle te benutten, zal de provincie in de toekomst veel meer dan nu gebruik maken van de kansen met betrekking tot economische kracht, kennis en arbeidsmarkt direct over de grens. Hiertoe is we een grenslandstrategie en -programma ontwikkeld; een meerjarige collectieve inzet op met name thema's als grensoverschrijdende arbeidsmarkt, onderwijs, mobiliteit, wonen, landschap, identiteit, mindset en energie. De euregionale agglomeratie moet versterkt worden.

Gezien de stapeling van grote opgaven én kansen in een gebied met een bijzonder karakter en de opkomst van thema's met (soms nog onbekende) ruimtevragen, worden vier lagen onderscheiden, met elk een verschillend gericht beleid. Deze vier lagen zijn:

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

In de onderstaande afbeelding is de regiokaart van Zuid-Limburg weergegeven. Het plangebied is daarbij met een rode pijl aangeduid. Het gehele plangebied is aangeduid als 'Stedelijk gebied en landelijke kernen'.



Regiokaart Zuid-Limburg

Aanduiding stedelijk gebied en landelijke kernen

Het 'stedelijk gebied en landelijke kernen' wordt in de Omgevingsvisie als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Kwalitatief versterken van deze overgangszone is van belang om het samenspel tussen stad en landelijk gebied in te vullen. Daarnaast dringen de typische kenmerken van het landelijk gebied ook door in het stedelijk gebied. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het Maasdal en de beekdalen, groen- en natuurgebieden en reliëf. De randen van het stedelijk gebied zijn in 2050 ontwikkeld tot dynamische stad-landzones. Door stedelijke herstructurering worden er in het stedelijk gebied extra stadsparken en groenstructuren gerealiseerd die aansluiten op de stad-landzones.

Toetsing

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is in de Omgevingsvisie aangeduid als 'stedelijk gebied en landelijke kernen'. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop 66 verouderde woningen en de nieuwbouw van 53 woningen. In paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 is onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de actuele behoefte. De stedenbouwkundige opzet blijft nagenoeg gelijk, waardoor het openbaar groen behouden blijft. Het groen sluit aan bij de ambitie van de provincie om in 2050 groenstructuren te hebben gerealiseerd die aansluiten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving en past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. De Omgevingsverordening Limburg 2021 is in ontwerp gereed en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Instructieregels nieuwe planvoorraad

Op 30 september 2022 zijn aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 instructieregels met betrekking tot de voorzienbaarheid van woningbouw toegevoegd. Deze instructieregels komen uit de Omgevingsverordening Limburg 2021. Nu de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet op zijn vroegst 1 juli 2023 zal zijn, is besloten om de instructieregels toe te voegen, zodat deze direct na de vaststelling door Provinciale Staten in werking kunnen treden en de vertraging in de effectuering van die instructieregels zoveel mogelijk wordt beperkt. Het gaat met name om artikel 2.4.2. onder e, waarin staat dat de beoogde woningbouw binnen vijf jaar na vaststelling van het plan dient te worden gerealiseerd. Indien de functie wonen niet is gerealiseerd binnen deze vijf jaar, dan wordt de functie heroverwogen en indien niet (meer) passend bij de actuele behoefte, vindt de toedeling van een andere functie plaats. Het is uitvoerbaar dat de beoogde woningbouw binnen vijf jaar na vaststelling van dit plan wordt gerealiseerd.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

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

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

Toetsing

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.5 en 3.1.6 van dit plan. Op basis van jurisprudentie naar aanleiding van het begrip 'stedelijk ontwikkeling' betreft deze ontwikkeling geen nieuwe stedelijk ontwikkeling. Het plan gaat uit van een herontwikkeling van bestaande bebouwde locatie, waarbij 66 woningen worden gesloopt en 53 woningen worden teruggebouwd. Benutten van leegstaande en monumentale bebouwing is niet mogelijk. Hierdoor is een afweging in het kader van punt 2 van de Verordening tevens niet aan de orde. De bestaande woningen zijn verouderd en inmiddels gesloopt. De nieuwe woningen voldoen aan de wensen en eisen in de huidige tijd. Tevens sluit de invulling van het plangebied aan bij de voormalige stedenbouwkundige opzet, waardoor er geen negatieve effecten op het openbaar groen ontstaan. De ontwikkeling is in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. 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.

De transformatieopgave per gemeente staat 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.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;

- in suburbaan milieu (het plangebied is gelegen aan de rand van de stad en is derhalve gelegen in het suburbaan woonmilieu): meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - €900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuysvesting.

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):

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is geüpdatet met de vaststelling van de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' waardoor voor goede woningbouwplannen niet langer financieel hoeft te worden gecompenseerd.

Toetsing initiatief

Dit plan voorziet in totaal 53 woningen, waarmee een verdunning van 13 woningen plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie. Dit plan valt binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht en de woningbouwcorporaties, waaronder Servatius. Servatius en de gemeente Maastricht hebben tevens op 21 februari 2017 ontwikkelafspraken vastgelegd in een overeenkomst ("Package Deal") voor onder andere deze herstructurering waartoe onlangs (juni 2021) ook een intentieovereenkomst is getekend. De onderhavige woonwijk kan getypeerd worden als een suburbaan woonmilieu. Uit de onderzoeken die als basis hebben gediend voor de SVWZL is gebleken dat er meer aanbod dan vraag is en ingezet moet worden op kwaliteit en transformatie. Tevens is in de SVWZL vastgelegd dat het van belang is om de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aan te laten sluiten bij de huidige vraag. Herstructurering van verouderde woningvoorraad is hierbij van belang. Het plan sluit derhalve tweeledig aan bij de beleidsuitgangspunten uit de SVWZL: enerzijds worden verouderde en kwalitatief slechte woningen vervangen door moderne woningen die aansluiten bij de moderne woningmarkt. En anderzijds vindt een verdunning plaats van 13 woningen in dit woonmilieu.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040

De onlangs vastgestelde Omgevingsvisie bestaat uit twee delen. In deel 1 wordt de integrale visie voor de fysieke leefomgeving beschreven, waarin drie thema's centraal staan. In deel 2 staan de beleidsdoelen per beleidsveld beschreven en wordt ingegaan hoe deze samenhangen met de integrale visie zoals beschreven in deel 1.

Visie

Maastricht heeft de ambitie om haar positie als motor voor de (Eu)regionale economie te versterken en de lokale kwaliteit van leven te verbeteren. Door te investeren in een duurzame ontwikkeling is en blijft Maastricht een prachtige stad om in te wonen, werken en verblijven. Daarmee draagt deze visie op de fysieke leefomgeving bij aan een aantrekkelijke 'work-life balance' in stad en regio. Het is juist deze 'work-life balance' waarmee Maastricht en de (Eu)regio zich in de toekomst kunnen blijven onderscheiden van andere stedelijke regio's in Nederland en Noordwest Europa.

Vijf opgaven en drie thema's

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

De belangrijkste vijf zijn:

1. het versterken van de agglomeratiekracht van de (Eu)regio;
2. werken aan een inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen;
3. anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering;
4. vormgeven van de transitie naar een CO₂- neutrale samenleving; en
5. verbeteren van de relatie tussen de overheid en samenleving.

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

- het versterken van de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale en economische vitaliteit van de stad en (Eu)regio. Het is van belang om de agglomeratiekracht van de (Eu)regio te versterken. Doel is daarom om de (Eu)regio door te ontwikkelen als een sterk stedelijk netwerk met Maastricht als één van de centra. ZuidLimburg kan zich onderscheiden als een sterke kennisregio met een hoge kwaliteit van leven, die goed verbonden is met de omliggende kennisregio's Eindhoven, Aken, Luik, Leuven en Hasselt.
- het investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers. Aan de hand van het concept Positieve Gezondheid kiest Maastricht voor een integraal perspectief op een gezonde en leefbare omgeving, gericht op het (1) faciliteren van samen- en zelfredzaamheid, (2) beschermen tegen schadelijke ontwikkelingen en effecten en (3) bevorderen van een gezonde leefstijl.
- het in stand houden en uitbreiden van plekken waar ontmoeting en beleving een bijdrage
- leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht. De ambitie is om de juiste balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust te bewaken. Een fijnmazige spreiding van levendigheid en (relatieve) rust is wat de stad aantrekkelijk maakt en een bestaande kwaliteit van Maastricht in stand houdt: prettig wonen in diverse woonmilieus, variërend van stedelijk wonen in de dynamiek én wonen met dynamiek om de hoek.

Uitwerking sectorale beleidsopgaven

Hierna wordt ingegaan op de van belang zijnde ontwerpen uit deel 2 van de visie (uitwerking van de ambities).

Toekomstbeeld Gebiedsprofiel Parkwijk (Pottenberg, Caberg en Malpertuis)

De parkwijken liggen aan de westzijde van Maastricht, tussen de 'stadsrand' gebieden en het 'stedelijk gebied'. Het betreft de voormalige parochiewijken Belfort, Pottenberg, Malpertuis en Caberg. Deze gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige opbouw. In tegenstelling tot het profiel 'stadsrand' grenzen ze minder direct aan het buitengebied. Ze hebben een ruime en groene opzet, met groene verbindingzones tussen de bebouwing. Laagbouw wordt afgewisseld met middelhoogbouw (drie tot vier lagen). Deze buurten scoren anno 2019 gemiddeld minder goed op gezondheid en veiligheid dan het Maastrichtse gemiddelde. Bewoners geven een relatief lage waardering aan de leefbaarheid en veiligheid. Ook in deze gebieden is plaatselijk sprake van een hoge parkeerdruk. In sommige parkwijken staat de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk. In 2040 zijn de parkwijken prettige woonwijken waar huidige en toekomstige bewoners betaalbaar kunnen wonen in een groene omgeving en trots zijn op de historisch bijzondere buurt. De leefbaarheid, sociale cohesie en het veiligheidsgevoel zijn aanzienlijk verbeterd door blijvende aandacht voor ontmoetingsplekken en het organiseren van sociale activiteiten in samenwerking met bewoners en organisaties. De (fiets)verbindingen met buurtvoorzieningen, de groene buitengebieden, het stadshart en werklocaties zijn verbeterd.

Functies en voorzieningen: Wonen

De woningcorporaties pakken de vernieuwing van de sociale voorraad aan via twee sporen. De eerste is renovatie en verduurzaming, waarbij de woningvoorraad qua aantal en typering gelijk blijft. De tweede betreft herstructurering via sloop en vervangende nieuwbouw. De doelgroep vraagt met name om kleine(re), goedkope woningen, dus daar zal bij nieuwbouw het accent liggen. De herstructurering vindt plaats via de afronding van de plannen voor Malberg en Caberg-Malpertuis, het doorgaan met de herstructurering in Maastricht Noordoost,

de start met plannen op basis van de integrale gebiedsvisie Heer-Scharn en de aanpak van Mariaberg inclusief de Blauwe Loper. Door diverse omstandigheden ligt het tempo van uitvoering lager dan aanvankelijk werd verwacht. De totale capaciteit in de periode tot en met 2020 bedraagt zo'n 1.100 woningen, waarvan circa 700 in het Sphinxkwartier en langs de Groene Loper. Binnen de herstructureringsopgaven worden per saldo geen woningen toegevoegd; daarbij gaat het om het vernieuwen en vervangen van de bestaande woningvoorraad.

Relevantie voor dit plan

Dit bestemmingsplan, biedt kaders voor de herstructurering van een deel binnen de wijk Malpertuis. Dit passend binnen het gebiedsprofiel van de wijk. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt af, passend binnen de totale herstructurering opgave waarbij totaal per saldo geen woningen worden toegevoegd. Dit plan sluit aan bij het met de structuurvisie beoogde beleid.

3.4.2 Woonbeleid

Op grond van de Woningwet is het woonbeleid van de gemeente sturend voor het handelen van marktpartijen, waaronder de woningcorporaties. Voorwaarde voor een effectieve sturing is dat de gemeente haar visie geeft op het gewenste woonbeleid en de bijdrage van diverse partijen aan de uitvoering daarvan. Deze visie is terug te vinden in de Woonvisie Maastricht 2018. Een woonvisie is niet verplicht. Maar zonder een woonvisie kan een corporatie niet worden verplicht tot het maken van prestatieafspraken over het uitvoeren van gemeentelijk woonbeleid en zijn andere marktpartijen ook niet in staat hier goed op in te spelen. De meest recente prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn de Prestatieafspraken 2021. De onderliggende meerjarige afspraken met de woningcorporaties zijn vastgelegd in de Herijking Herstructurering.

De Woonprogrammering 2021-2030 is de vertaling van de Woonvisie in een indicatief en adaptief woningbouwprogramma voor de jaren 2021-2030. Dit woningbouwprogramma levert een bijdrage aan behoud en versterking van Maastricht als goede woonstad voor zowel haar huidige als toekomstige inwoners en behoud en versterking van de daarbij horende 'work-life balance'. Gekoerst wordt op een programma dat meebeweegt met de ontwikkelingen van de werkgelegenheid en de daarmee samenhangende migratie. Door flexibel ('adaptief') te programmeren is er ruimte om in te spelen op kansen die zich voordoen.

Woonprogrammering 2021-2030

Maastricht heeft een beperkte uitbreidingsopgave.....

Het aantal woningen waar behoefte aan is wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het algemene onderzoek laat zien dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad beperkt is, omdat de huishoudengroei beperkt is. Alleen het scenario werkgelegenheid kent een plus en na 2030 is er ook in dat scenario sprake van een daling van de woningbehoefte.

.....en een grote kwalitatieve opgave

De kwalitatieve woningbehoefte (het soort woningen) wordt sterk bepaald door veranderingen in de samenstelling van de bevolking, sociaal-economische ontwikkelingen en sociaal-culturele ontwikkelingen. Vier punten spelen hierbij een rol: 1) vergrijzing, 2) extramuralisering, 3) inkomensonzekerheid en 4) betaalbaarheid. Daardoorheen speelt de grote opgave om de bestaande woningvoorraad vergaand te verduurzamen. Deze opgave kan worden verknoopt met het vraagstuk van betaalbaarheid en levensloopbestendigheid.

Woonmilieus: (centrum-)stedelijk en suburbaan

(Centrum-)Stedelijk: Volgens het woningmarktonderzoek heeft Maastricht veel te winnen door extra in te zetten op stedelijk wonen. Daarmee wordt ingespeeld op de woningvraag en het is belangrijk voor de structuurversterking van de stad. Met woningbouw kan worden ingespeeld op de vraag van diverse, op de stad geïntereerde doelgroepen en kunnen deze worden aangetrokken en behouden. Daarvoor is meer nodig dan goede woningen zoals al vaker betoogd. Er moet ook voldoende werkgelegenheid zijn. Stedelijk wonen is niet hetzelfde als gestapeld wonen. Ook grondgebonden stadswoningen voorzien duidelijk in de vraag naar stedelijk wonen. Juist een variëteit in woningtypen zorgt voor een aantrekkelijk woonmilieu. Daarnaast vermindert een goede mix het risico of een verminderde afzet (op de korte termijn) en leegstand (op langere termijn).

Suburbaan De opgave bij suburbane woonmilieus (stadsrandmilieu) is van een andere orde. Het stadsrandmilieu valt uiteen in een aantal verschillende gebiedsprofielen en deelgroepen, zoals het dorpse milieu, wijken met veel gestapelde bouw en wijken met overwegend grondgebonden woningen.

Gezien de verwachte huishoudensafname is geleidelijk selectief verdunnen de opgave, met name in wijken met veel gestapelde woningbouw en hoge woningdichtheden. Het beleid voor de stadsrandmilieus is gericht op geleidelijk verdunnen aan de randen en waar wenselijk en mogelijk verdichten rondom centra met voorzieningen. Dat laatste is met name relevant voor nieuwbouw van woonzorgwoningen. Dit is in de huidige woonprogrammering ook zo en er is geen aanleiding om dat uitgangspunt op grond van de huidige situatie te herzien. Verder is ook hier de opgave om te voorzien in de kwalitatieve woningvraag met gerichte nieuwbouw die (om negatieve effecten op de bestaande woningvoorraad te voorkomen) een aanvulling vormt op de bestaande woningvoorraad.

Relevantie voor dit plan

Dit bestemmingsplan, biedt kaders voor de herstructurering van een deel binnen de wijk Malpertuis. Binnen het suburbane woonmilieu wordt met dit plan bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en een beperkte verdunning in dit woonmilieu. Dit plan sluit aan bij het woonbeleid.

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woningen in de woningbouwproductie noodzakelijk. Om hier scherper op te kunnen sturen is door de raad op 16 november 2021 de ‘Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021’ vastgesteld. Met deze verordening - in combinatie met de in juni door het college vastgestelde notitie met gebiedsgerichte percentages - kan betaalbaarheid planologisch worden geregeld. De buurt Malpertuis is in de Notitie aangemerkt als kwetsbare buurt. Dit betekent dat nieuwe plannen voor minimaal 60% moeten bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop onder de NHG-grens) én voor minimaal 20% en maximaal 40% uit sociale huur. Dit geldt voor woningbouw die per saldo wordt toegevoegd.

Relevantie voor dit plan

Er zijn 48 portieketageflats en 18 rijtjeshuizen gesloopt die gedateerd waren. Er worden 35 sociale huurappartementen en 18 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Per saldo worden er 13 woningen onttrokken op deze locatie. Het plan maakt onderdeel uit van de tussen gemeente en corporatie gemaakte prestatieafspraken. Met dit plan neemt het percentage sociale huur niet toe en vindt er differentiatie plaats door het toevoegen van koopwoningen. Het plan voldoet aan de eisen uit de Verordening en de Notitie.

Wonen en wijken Maastricht 2020

De gemeente en woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken. Bij het opstellen van de afspraken vanaf 2017 zijn daar ook huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Sinds 2019 jaar is naast Servatius, Woonpunt en Maasvallei ook de woningcorporatie Wonen Limburg betrokken bij de gezamenlijke Maastrichtse afspraken. Voor 2020 zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt op vijf thema's:

1. betaalbaarheid;
2. wonen en zorg;
3. woonruimteverdeling;
4. veiligheid en leefbaarheid;
5. vastgoed, studentenhuisvesting, tijdelijkheid en duurzaamheid.

Bij al deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Iedereen moet zich thuis kunnen voelen in de buurt, wijk en stad. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. En als iedereen binnen de eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden de juiste dingen doet voor de juiste doelgroep in de juiste wijk. En als bewoners daarbij ondersteuning nodig hebben, zetten de gemeente en de corporaties zich daarvoor in.

Basis van de prestatieafspraken

Uitgangspunt voor de afspraken in Wonen en Wijken 2019 zijn de Woonvisie Maastricht die is vastgesteld door de gemeenteraad in 2018, de biedingen van de woningcorporaties en de gesprekken tussen de corporaties, gemeente en huurdersbelangenverenigingen die daarop volgden. Daarnaast zijn nog niet afgeronde of doorlopende afspraken uit het verleden meegenomen in de nieuwe prestatieafspraken. De gemaakte afspraken worden uitgevoerd door verschillende themawerkgroepen. De themawerkgroepen bestaan uit medewerkers van de drie corporaties en de gemeente. Ze worden daarbij ondersteund door de ervaringsdeskundigen vanuit de huurdersbelangenverenigingen.

Verkoop, sloop, renovatie en nieuwbouw voor Servatius

Vastgoedontwikkelingen 2020-2024*	
	Servatius
Nieuwbouw	527
Sloop	331
Verkoop	17
Aankoop	10
Renovaties (woningen)	1129

*Aantallen zijn op basis van de concept meerjarenbegroting 2020-2024, en onder voorbehoud van goedkeuring van Management Team en Raad van Toezicht.

Relevantie voor dit plan

Dit plan voorziet in de sloop van 66 woningen en de nieuwbouw van 53 woningen. Zowel sloop als realisatie wordt in de periode 2020-2024 gestart/afgerond. Hiermee past voorliggend plan binnen de afspraken.

3.4.3 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 rijkdom (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.

Relevantie voor dit plan

Bovengenoemde relevante onderdelen uit de Omgevingsvisie 2040 deel 2 hebben als uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan gediend. Bestaande cultuur- en architectonische waarden worden niet aangetast. Middels een dubbelbestemming zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

3.4.4 Parkeerbeleid

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 is aangegeven op welke wijze met de parkeernormen wordt omgegaan. Deze nota is een uitwerking van de 'Beleidsnota parkeren' uit 2007, waarin het parkeerbeleid is vastgelegd. De Nota Parkeernormen is bedoeld als normenkader van de gemeente Maastricht en dient als kader voor ontwikkelingen. De parkeernormering van Maastricht is gebaseerd op de volgende gebiedsindeling (conform de aanbevelingen van de ASVV):

- A1-zone; het hart van de stad (deel centrum: kernwinkelgebied);
- A2-zone: rest van het centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied (het gebied gelegen binnen 1 - 1,5 kilometer rond het centrum);
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Deze gebied indeling is destijds in de 'Beleidsnota parkeren' vastgelegd en geldt ook voor de Nota Parkeernormen Maastricht.

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten de parkeernormen te actualiseren. De gebiedsgerichte aanpak vanuit de Nota parkeernormen is hierin gehandhaafd, evenals de mogelijkheid om bij niet gerealiseerde parkeerplaatsen te kunnen storten in het parkeerfonds.

Relevantie voor dit plan

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Door Antea Group is ter plaatse het plangebied 'Widelanken Noord' een Verkenkend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek d.d. 30 april 2020 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

Toetsing Wet bodembescherming

In de zintuiglijk schone bovengrond en de bovengrond met sporen/zwak kolen- en/of baksteenhoudende bijmengingen zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en/of PAK aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Alle gemeten gehalten zijn kleiner dan de interventiewaarde.

PFAS

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bovengrond verhoogde gehalten aan PFOS, PFOA, PFBA en/of 6:2 FTS zijn aangetoond. GenX en de overige individuele stoffen uit de PFAS-groep zijn niet aangetoond boven de detectielimiet.

Asbest

Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat in de fijne fractie geen asbest is aangetoond.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters inclusief PFAS zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bovengrond indicatief voldoet aan de kwaliteitsklassen 'Wonen' en 'Industrie'. De zintuiglijk schone ondergrond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'. De kwaliteit van de bovengrond is vergelijkbaar of beter dan de verwachte bodemkwaliteit uit de Bodemkwaliteitskaart en de kwaliteit van de ondergrond is beter dan de verwachte bodemkwaliteit uit de Bodemkwaliteitskaart.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt verworpen, omdat de plaatselijk aangetoonde verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond voldoen aan de gebiedskwaliteit. De vooraf opgestelde hypothese 'PFAS-verdacht' wordt aanvaard, omdat in de grond verhoogde gehalten aan PFAS zijn aangetoond. De vooraf opgestelde hypothese 'asbestverdacht', wordt verworpen, omdat geen asbest is aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de geplande nieuwbouw van woningen. Indien grond of bouwstof van de locatie word(t)en afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek wellicht niet. Het voorliggend onderzoek doet geen definitieve uitspraak over de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond of verhardingsmaterialen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluid-niveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Door De Roever is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld, dit rapport d.d. 25 maart 2021 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op deze locatie wordt de bouw van diverse woningen en appartementen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelig object. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De Cantecleerstraat en Reinaartsingel kennen een snelheid van 50 km/uur. De zone van deze wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige woningen zijn binnen één of meerdere zones geprojecteerd. Tevens zijn 30km-wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen meegenomen in het onderzoek, vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor de gewenste appartementencomplexen en woningen in het project Widelanken Noord in Maastricht.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor een deel van het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Cantecleerstraat. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB. Maatregelen genoemd in het akoestisch onderzoek worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht wanneer aangetoond wordt dat bij het verdere ontwerp het gemeentelijk beleid rondom de indeling en geluidsluwe buitenruimte wordt gevolgd.

Voor de 18 grondgebonden woningen is er geen hogere waarde nodig.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $61 - 33 = 28$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de appartementen wordt geclassificeerd als 'Zeet Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt.

De milieukwaliteit bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeet Goed' tot 'Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Er kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg. Railverkeerslawaaï vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Conclusie plangebied

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt indien het bevoegd gezag bepaalt dat nader onderzoek naar gevelwering niet uitgevoerd dient te worden en het bevoegd gezag voor het appartementencomplex hogere waarden vaststelt.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het ‘Besluit niet in betekende mate’ geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een ‘gevoelige bestemming’ (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg)

Toetsing initiatief

NIBM-Tool

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project, gelet op de afname van het aantal woningen en daarmee ook de afname van het aantal verkeersbewegingen.

Gevoelige bestemmingen

Het plan voorziet niet in gevoelige functies op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied

Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) kan eenvoudig een indruk worden gekregen van de luchtkwaliteit van de omgeving van het plangebied. Rekenpunten zijn gelegen langs de Cantecleerstraat, Reinaartsingel en Widelanken. De concentraties NO₂ en PM₁₀ bedragen respectievelijk maximaal 16.2 en 18.4 µg/m³, waarmee de concentraties ruimschoots onder de norm van 40 µg/m³ blijven. Ook het aantal overschrijdingsdagen van de 'piekwaarde' van PM₁₀ bedraagt met 7 dagen ruimschoots minder dan de toegestane 35 dagen. Er is dus geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden, waarmee tevens wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren dus geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukennmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Toetsing initiatief

Op basis van de gegevens uit de vigerende bestemmingsplannen is er geconstateerd dat in en in de omgeving van het plangebied enkele bedrijfslocaties (Symphoniesingel 134-136, Florijruwe 111 en Reinaartsingel 37-50) aanwezig zijn. Ter plaatse zijn bedrijven of inrichtingen onder milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', gelden richtafstanden van 30 meter voor deze inrichtingen. De afstand van het plangebied tot deze inrichting bedraagt minimaal 47 meter. Hierdoor wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante risicovolle inrichting aanwezig.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied ligt de Via Regia, die onderdeel is van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de transportroute. Een berekening van het groepsrisico of nadere verantwoording is daardoor niet noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal woningen niet toeneemt en de woningen niet dichterbij de transportroute worden gesitueerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Algemeen

Het plan dient te voldoen aan de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Algemeen geldt dat regenwater van nieuwe bebouwing en verharding niet wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en in binnen het plangebied moet worden verwerkt. De waterbeheerders hebben een voorkeursvolgorde uitgewerkt. Hergebruik van hemelwater heeft de eerste voorkeur, gevolgd door infiltratie in de bodem en afvoer naar oppervlaktewater. Of lozing op oppervlaktewater mogelijk is, is afhankelijk van de kwaliteit van het regenwater en de kwetsbaarheid van het oppervlaktewater. De levensgemeenschappen in bronbeken en bovenlopen van beken zijn over het algemeen te kwetsbaar om lozing van afgekoppeld regenwater toe te staan en wordt alleen

overwogen als er geen alternatieven zijn en er een goede zuiverende voorziening wordt toegepast. Minder beperkingen gelden voor het lozen in grotere, minder kwetsbare wateren. Een laatste optie is lozen op de gemengde riolering.

Het water wordt bij voorkeur binnen de plangrens geborgen om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. Hiervoor moet dan ruimte worden gereserveerd binnen het plan, bijvoorbeeld in combinatie met groen. Richtlijn is om 10% ruimte binnen het plangebied te reserveren voor water. De waterbeheerders hebben een grote voorkeur voor bovengrondse voorzieningen voor het inzamelen, transporteren, bergen en infiltreren van regenwater. Dit maakt controle op foutaansluitingen, maar ook het beheer en onderhoud eenvoudiger. Ook hebben bovengrondse voorzieningen een grasmat met een humeuze toplaag die goede zuiverende eigenschappen heeft (bodempassage). Bovengrondse voorzieningen zijn goed te combineren met groenvoorzieningen en kunnen bijdragen aan de waterbeleving van het plangebied.

Beleid waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Limburg, een fusie van het voormalig waterschap Peel en Maasvallei en waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat'. De kerntaken van het waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

De belangrijkste opgave is de klimaatverandering en de effecten daarvan. De belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg zijn:

- hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijke ingericht;
- zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Voor de dimensionering van regenwatervoorzieningen wordt verwezen naar de Keur van het Waterschap Limburg.

Locatiestudie

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Uit de leggerkaart Zuid-Limburg van het waterschap Limburg is geconcludeerd dat er in- en rondom het plangebied geen beschermde watergangen aanwezig zijn. Er is relatief weinig hoogteverschil binnen het plangebied. De openbare groenvoorziening wordt zodanig aangelegd dat een waterbergende functie ontstaat bij hevige regenbuien, waarbij rekening wordt gehouden de stromingen en waterdiepte. Het vuilwater en hemelwater worden gescheiden afgevoerd. Voor het hemelwater geldt dat dit ter plekke wordt geïnfiltreerd.

Watertoets

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water

Het plan voorziet in voldoende mogelijkheid om in de groenvoorziening (lager gelegen gebieden) waterberging aan te leggen. Tevens zijn voor de grondgebonden woningen mogelijkheden om op eigen terrein infiltratievoorzieningen te treffen.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving

In het plan is geen sprake van wateroverlast door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied of andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand

Indien benodigd voor het uitwerken van de civieltechnische werkzaamheden wordt een bodemen infiltratieonderzoek uitgevoerd.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toe te passen.

Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit

Hemelwater wordt opgevangen, tijdelijk geborgen, vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem (infiltratie), binnen het plangebied.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen

Er is sprake van bovengronds afkoppelen. Van diepte infiltratie is geen sprake.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. In de openbare ruimte en op eigen terrein wordt voldoende opvangcapaciteit (en eventueel duurzame leegloop) gerealiseerd.

8. Beheer en onderhoud regelen

Waterhuishoudkundige voorzieningen worden zodanig gerealiseerd dat deze bereikbaar zijn voor onderhoud en controle.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen directe belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 2 kilometer afstand van het plangebied. Ten behoeve van dit plan heeft Antea Group onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Er worden 66 woningen gesloopt. Deze sloop kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten. Daarvoor dient een onderzoek plaats te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen andere verstoringsfactoren voor de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Om de effecten op het gebied van stikstof te beoordelen, is een stikstofberekening uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage. Zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is onderzocht. Uit de berekening blijkt dat AERIUS Calculator (versie 2023) geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar toont. Dit betekent dat er geen significante gevolgen voor een Nederlands Natura-2000 gebied zijn tijdens de realisatie- en gebruiksfase. Op Belgische (Vlaamse) Natura-2000 gebieden is de hoogst berekende bijdrage eveneens 0,00 mol/ha/jaar tijdens de realisatie- en gebruiksfase. Ook daar is geen sprake van significante gevolgen. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof nadere besluitvorming niet in de weg staat.

Goudgroene natuurzone / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De dichtstbijzijnde gronden die deel uit maken van het Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland) gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op Goudgroene natuurzone te verwachten.

Beschermde planten en dieren

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben in 2018 besloten om een Generieke ontheffing (zaaknummer 2017-202565) te verlenen aan Servatius Wonen & Vastgoed en behoefte van onderhoud, renovatie, verduurzaming en sloop van het woningbestand in bezit van Servatius in de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten, waaronder het plangebied in voorliggend plan. De ontheffing is verleend voor de periode van april 2018 tot en met augustus 2027.

De werkzaamheden zullen plaatsvinden in het leefgebied van enkele beschermde soorten. Uit de ontheffing volgt een mitigatieplicht. Met in achtneming van de opgenomen voorschriften, dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Soortmanagementplan Servatius, Generieke bescherming van flora en fauna bij onderhoud, renovatie en sloop van het woningbezit in Maastricht en Eijsden, 26 september 2017 en 12 maart 2018, referentie 079487232 0.6'. De totaal vereiste mitigatie is weergegeven in onderstaande tabel:

Mitigatie naar aanleiding van sloop Widelanken Noord	Gierzwaluw	Huismus	Vleermuis klein (zomer)	Vleermuis groot (winter)	Vleermuis kraam
Regulier factor (per woning)	0,25	0,25	0,3	0,05	0,05
Regulier aantal	16,5	16,5	19,8	3,3	3,3
SMP factor (per woning)		0,5			
SMP aantal		33			
Totaal vereiste mitigatie op basis van ontheffing (aantallen verblijven in te bouwen in de nieuwbouw)	16,5 (17)	49,5 (50)	19,8 (20)	3,3 (4)	3,3 (4)

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

Conclusie plangebied

Rekening houdend met de bovengenoemde conclusies en bevindingen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale

bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Conclusie plangebied

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Maastricht-West. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m-mv is archeologische onderzoek noodzakelijk. Dat is bij dit plangebied niet het geval.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied is ook niet opgenomen binnen het Maastrichts Planologisch Erfgoed, en daarmee geniet het plangebied geen monumentale bescherming. Wel is het plangebied in het geldend bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied'. Middels deze bescherming wordt beoogd om de structuur én het ruimtelijk beeld te beschermen van een gebied dat samenhangende, ruimtelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden heeft.

Op basis van het geldend bestemmingsplan gelden de volgende bouwregels:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de in de cultuurhistorische waardestelling toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in de als bijlagen opgenomen rapporten "Inventarisatie bestemmingsplan Maastricht West (oktober 2010)" "Archeologische en ruimtelijke karakteristiek bestemmingsplan Maastricht West (25 januari 2011)" en "Parochiewijken, Stedenbouwkundige karakteristiek t.b.v. MPE Maastricht (november 2010)" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.

Van de voorgenoemde bouwregels kan worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:

- a. de cultuurhistorische waarden zoals vastgesteld in de waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waarden zoals vastgesteld in de waardestelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een terzake deskundige van de gemeente Maastricht.

Conclusie plangebied

In dit geval is geen sprake van een (binnenplanse) afwijking van de bouwregels maar van een bestemmingsplanherziening. Echter wordt wel voldaan aan de voorgenoemde voorwaarden bij een afwijking. De nieuwbouw vormt een afgeleide van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. De oorspronkelijke aanwezige combinatie tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen blijft gehandhaafd. De afwisselende ritmiek en volumestructuur wordt teruggebracht door de diversiteit in bouwhoogten. Daarmee past de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardestelling, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Van

wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig beeld is geen sprake. Van gevolgen voor monumenten of archeologische waarden is geen sprake. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 van het CROW. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan. Gelet op de ligging van het plangebied wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk en de stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn 66 sociale huurwoningen aanwezig. Voor sociale huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 verkeersbewegingen per dag per woning. Gemiddeld komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 324 verkeersbewegingen per dag.

Gewenste situatie

In de nieuwe situatie worden 18 tussen-/hoek-koopwoningen en 35 sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor tussen-/hoek-koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 6,7 en maximaal 7,5 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor sociale huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 verkeersbewegingen per dag per woning. Gemiddeld komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 300 verkeersbewegingen per dag.

Een vergelijking met de huidige situatie laat zien dat het plan een (planologische) afname van de verkeersgeneratie (circa 24) met zich mee brengt. De huidige wegenstructuur heeft een voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling. Gelet hierop zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Parkeren

Het plangebied is in de Nota Parkeernormen Maastricht 2021 aangeduid als zone 3, waardoor de norm van zone 3 als uitgangspunt wordt aangehouden. De parkeernorm per woning is, naast de ligging van de woning, ook afhankelijk van de omvang van het gebruiksoppervlakte van de woning.

Woningtype	Norm	Aantal woningen	Totaal benodigd parkeerplaatsen
woning gebruiksoppervlakte 60 - 110 m²	1,1	18	19,8
sociale huurwoningen	0,6	35	21
totaal			40,8

Op basis van bovenstaande parkeernormen zijn voor de ontwikkeling 41 (naar boven afgerond) parkeerplaatsen benodigd.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanleg van de volgende parkeerplaatsen:

Parkeergelegenheid	Aantal woningen	Totaal parkeerplaatsen
Grondgebonden woningen voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein	12	24
Grondgebonden woningen voorzien in 1 parkeerplaats op eigen terrein	2	2

Openbare toegankelijke parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen binnen plangebied		10
Openbare toegankelijke parkeerplaatsen bij sociale huur appartementen binnen plangebied		35
Openbare toegankelijke langsparkeren Craiantstraat		33
totaal		104

Daarmee wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

De kabels, leidingen en straalpaden worden conform de vigerende bestemmingsplannen opgenomen op de verbeelding en in de planregels, gebaseerd op de verkregen (digitale) informatie van de verschillende instanties. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Daarmee wordt geconcludeerd dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn in het rondom het plangebied die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed.

De woningen binnen het plangebied betreffen geurgevoelige objecten. Geurhinder wordt met name veroorzaakt door bedrijvigheid (bijv. veehouderijen en industriële bedrijven). Het plangebied ligt niet binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een bedrijf waarvan geurhinder te verwachten is. Een nader onderzoek is niet benodigd.

4.11 Trillingen

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het belangrijk zijn om rekening te houden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast daarvan. Bijvoorbeeld hinder of verstoring. De woningen binnen het plangebied betreffen trillingsgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bronnen (verkeer over een (spoor)weg of machines bij industrie) die trillingshinder kunnen veroorzaken. Een nader onderzoek is niet benodigd.

4.12 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan hinder geven. Er zijn veel functies met kunstmatige verlichting, zoals (autosnel)wegen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. De woningen binnen het plangebied betreffen lichtgevoelig objecten. Het plangebied zelf is geen veroorzakers van lichtuitstraling naar buiten toe. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen lichtbronnen die hinder kunnen veroorzaken. Een nader onderzoek is niet benodigd.

4.13 Duurzaamheid

De woningen zullen conform het Bouwbesluit zonder gasaansluiting moeten worden gerealiseerd en zullen voldoen aan de BENG-criteria en MPG. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Door de sloop/nieuwbouw is het mogelijk om de woningen energiezuinig te realiseren. De mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie in het plan worden nader uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het gebruik

van zonnepanelen en warmtepomptechniek. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie.

Het plan voorziet in een collectieve parkruimte middenin het plangebied. De groene parkruimte draagt aan de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en gezondheid. Dit door:

- Tegengaan van hittestress door schaduwwerking van beplanting en ruimte tussen bebouwing;
- Opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, waardoor wateroverlast bij hevige regenbuien, maar ook verdroging kan worden voorkomen;
- Een positieve werking op de gezondheid van de bewoners door het zicht op groen en het contact met groen in de wijk. Dit heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. In de nota van toelichting op het Besluit milieueffectrapportage wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ook gedefinieerd. Hier wordt het volgende aangegeven: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied heeft een grootte van circa 1 hectare. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare en/of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in een herontwikkeling van 66 gestapelde en grondgebonden woningen naar 53 gestapelde en grondgebonden woningen. De gestapelde woningbouw wordt voorzien in complexen van maximaal 3 bouwlagen. Tevens voorziet het plan in tuinen, parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen in het plangebied, openbaar groen en waterretentie. Zoals aangegeven worden voor de twee fasen separate bestemmingsplannen opgesteld. Voor deze ruimtelijke besluiten is sprake van cumulatie. Voor het overige is geen sprake van cumulatie met andere projecten. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die bebouwd is. Daarnaast is de locatie ingericht met parkeerplaatsen, tuinen en openbaar groen. De locatie ligt te midden in het bestaande stedelijk gebied van Maastricht, in de wijk Malpertuis. De omgeving bestaat uit woningbouw en uit enkele wijkvoorzieningen. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling in de weg staan.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De woningbouwlocatie wordt herontwikkeld, temidden in het bestaande stedelijk gebied van Maastricht. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Gelet op voorgaande is besloten dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Enkelbestemming ‘Groen’

De bestemming ‘Groen’ is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn tevens speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen toegestaan.

Enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’

De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is toegekend aan de ontsluitingsstructuur en de openbare parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Enkelbestemming ‘Wonen’

De bestemming ‘Wonen’ voorziet in de realisatie van de woningbouw die worden beoogd in van het stedenbouwkundig plan. Binnen de bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’, zoals weergegeven op de verbeelding, zijn ook gestapelde woningen toegestaan. Tevens is vastgelegd dat de gestapelde woningen uitsluitend sociale huurwoningen betreffen. Daarnaast is het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd middels aanduidingen op de verbeelding.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie’

De bestemming ‘Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie’ voorziet in de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologie. In het plangebied zijn middels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologische zone c’ de waarden vastgelegd. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m-mv is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

De bestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' voorziet in de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In het plangebied zijn middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' de waarden vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Widelanken Noord' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De provincie Limburg en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg hebben een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in de toelichting. De reactie van de Veiligheidsregio is als bijlage bijgevoegd. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

Na het verwerken van de vooroverleg- en inspraakreacties zal het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Het raadsvoorstel en -besluit, waarin de beantwoording van de ingediende zienswijze is opgenomen, is als vaststellingsbesluit bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Op 24 oktober 2023 is het bestemmingsplan 'Widelanken Noord' ongewijzigd vastgesteld.