

Ruimtelijke Onderbouwing Heugemer Molenstraat 21-25

CA210028.027.R01

9 maart 2023



Ruimtelijke Onderbouwing Heugemer Molenstraat 21-25

Heugemer Molenstraat 21-25
6229 AK Maastricht
CA210028.027.R01.V1.3
9 maart 2023

Opdrachtgever
Josma B.V.
Meerstraat 43
6241 ND Bunde

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Projectlocatie en omgeving	8
2.2	Planvoornemen	10
3	Beleidskaders	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	16
3.2.3	Provinciale Omgevingsvisie Limburg	16
3.2.4	Provinciaal woonbeleid	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Omgevingsvisie Maastricht 2040	21
3.4.2	Woonprogrammering Maastricht	22
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bodem	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Archeologie	28
4.7	Natuur	29
4.8	Watertoets	31
4.8.1	Beleid	31
4.8.2	Situatie planvoornemen	32
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Kabels en Leidingen	35
4.11	Milieueffectrapportage	35

5	Uitvoerbaarheid.....	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.3	Conclusie	36

Bijlagen

Bijlage 1:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2:	Stikstofonderzoek
Bijlage 3:	Ecologische QuickScan
Bijlage 4:	Nader soortenonderzoek
Bijlage 5:	Verslag bewonersbijeenkomst

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

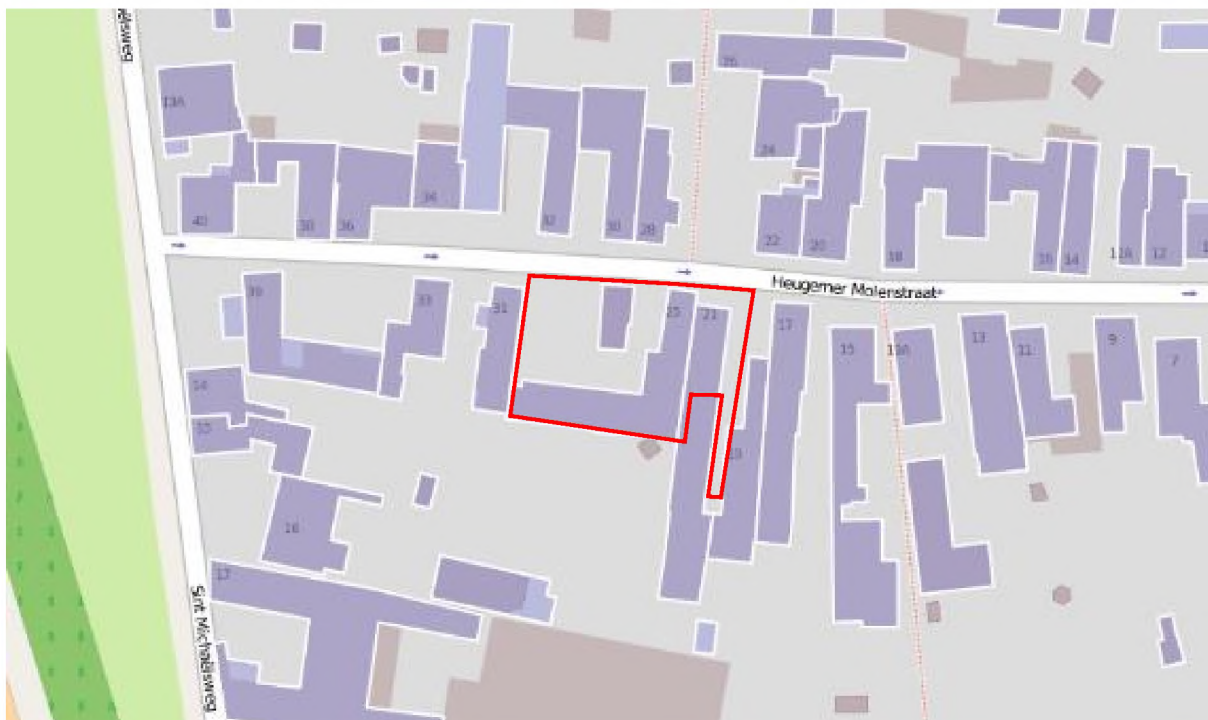
Aan de Heugemer Molenstraat 21-25 te Maastricht is Josma B.V. voornemens drie nieuwe appartementen en een grondgebonden woning te realiseren. De ontwikkeling omvat de sloop van de bestaande woningen Heugemer Molenstraat 21 a/b/c en 25 en de nieuwbouw van een drietal appartementen en een grondgebonden woning. Het planvoornemen kent een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente aangegeven principe medewerking te verlenen aan voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de oostelijke zijde van de Maas in de Maastrichtse wijk Heugem. De Heugemer Molenstraat vormt onderdeel van de oude kern van Heugem. Op onderstaande afbeeldingen is de locatie weergegeven met het rode kader.



Figuur 1: Projectlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: Projectlocatie (bron: Open StreetMap)



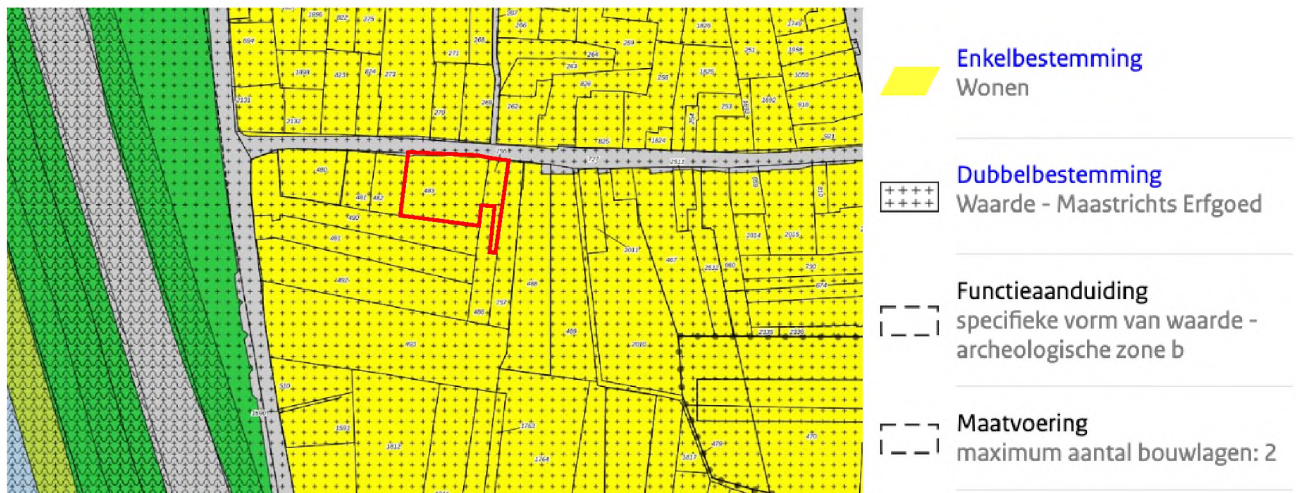
Figuur 3: Luchtfoto met kadastrale perceelgrenzen (bron: StreetSmart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht op 18 juni 2013. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed van toepassing op de planlocatie en geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn o.a. bestemd voor:

- wonen in de vorm van (grondgebonden) woningen;
- wonen in de vorm van gestapelde woningen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'gestapeld' [gs].



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Maastricht Zuidoost. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De aanvraag is op de volgende punten in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat:

- gestapeld wonen is volgens artikel 21.1.a ter plaatse niet toegestaan;
- nieuwbouw van grondgebonden woningen is volgens artikel 21.2.2.a niet toegestaan;
- Nieuwbouw van gestapelde woningen is volgens artikel 21.2.3.a niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Planvorm

Op basis van een omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag om een dergelijke vergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend (artikel 2.12, eerste lid onder a, 3° Wabo).

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

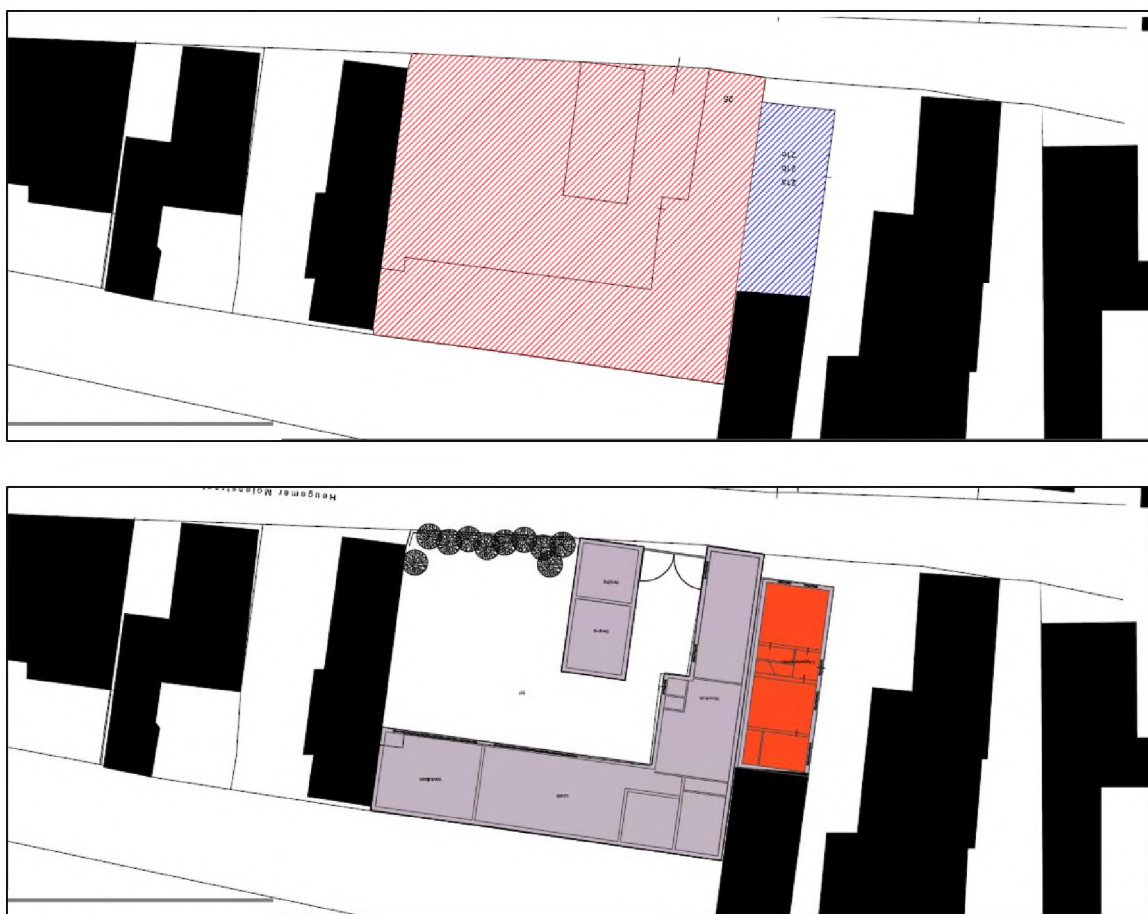
In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief kort beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader op verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 4 komende relevante milieu- en andere aspecten aan de orde en in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planvoornemen

2.1 Projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen aan de Heugemer Molenstraat. Deze straat is een woonstraat (30 km/u) in het oude gedeelte van het voormalige dorp Heugem en is onderdeel van het historisch dorpslint. De straat kent een smal profiel met een erf inrichting waarbij de woningen veelal direct aan het openbaar gebied zijn gelegen. In de straat is veel oudere woonbebouwing aanwezig in 1 à 2 bouwlagen. Door het beperkte straatprofiel, de pandsgewijze bebouwing, de verspringende rooilijnen en de diversiteit in nokrichting kent de straat een duidelijk dorpskarakter. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn uitsluitend woningen gelegen. Onderstaand is de omgeving met behulp van foto's van het straatbeeld verbeeld. Ook zijn hier de plattegronden van de huidige situatie weergegeven.





Figuur 5: Huidige situatie projectgebied

De projectlocatie betreft een tweetal kadastrale percelen (perceelnummers M483 en M756) met een totaal oppervlakte van ca. 624 m². Op deze percelen zijn een viertal wooneenheden aanwezig. In het oostelijke bouwblok (perceelnummer M756) zijn de woningen 21a, 21b en 21c gesitueerd. Op de westelijke kavel (M483) is de woning Heugemer Molenstraat 25 met bijgebouw gelegen.



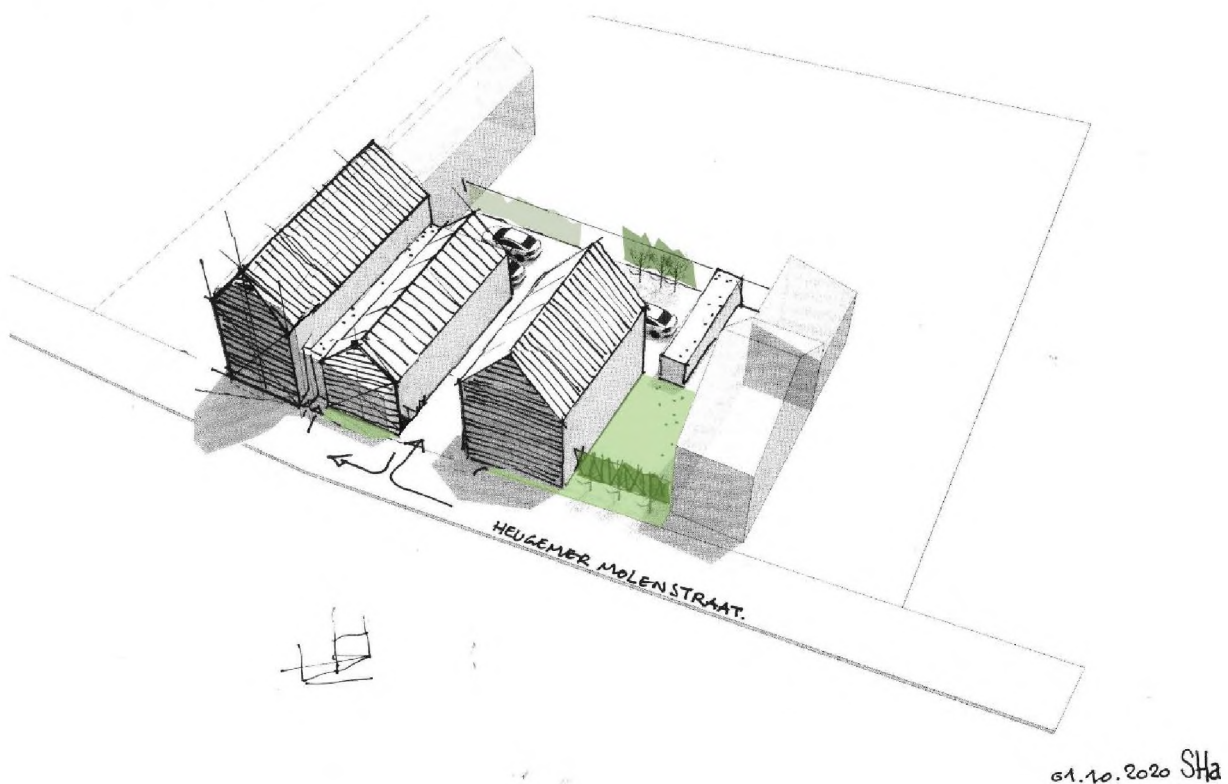
Figuur 6: Huidige situatie Heugemer Molenstraat 21a, b en c

2.2 Planvoornemen

Het initiatief omvat de sloop van de bestaande woonbebouwing van de panden Heugemer Molenstraat 21a/b/c en Heugemer Molenstraat 25 en het nieuw bouwen van een appartementencomplex omvattende 3 appartementen met buitenruimte en het nieuw bouwen van een grondgebonden woning. Op het perceel worden tevens een viertal bergingen en vijf parkeerplaatsen gerealiseerd.

De nieuwbouw bestaat uit een drietal bouwvolumes met verspringende rooilijnen welke direct aan het openbaar gebied grenzen. De bouwvolumes worden uitgevoerd in 1 en 2 bouwlagen met kap. Op deze wijze voegt de nieuwbouw zich in de stedenbouwkundige structuur van de straat en ondersteunt de dorps karakteristiek. Het ontwerp voor het planvoornemen is door de welstands-/monumentencommissie beoordeeld en akkoord bevonden.

In navolgende afbeeldingen is het ontwerp weergegeven.



Figuur 7 Impressie bouwvolumes nieuwbouw

In de directe omgeving verspringen de rooilijnen van de voorgevels van de woningen ten opzichte van elkaar. De positionering van de voorgestelde gevels van de nieuwe volumes, vormt een continuering van dit bestaande straatbeeld. De architectuur van beide gebouwen is kleinschalig van opzet en de bestaande mate van open-en geslotenheid is in het nieuwe ontwerp voldoende gerespecteerd. ten aanzien van het dak is gekozen voor zadeldaken, hoewel een van de te slopen panden een mansarde kap heeft. Daar in de directe omgeving veel zadeldaken voorkomen en het bestaande mansardedak geen specifieke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, heeft de welstandscommissie met het plan ingestemd. Tevens is in een collegiaal overleg met de welstandscommissie aandacht gevraagd om zoveel mogelijk groen (beplanting) in het plan op te nemen. Hieraan zal bij de realisatie aandacht worden geschonken.



Figuur 8 Beoogde situatie projectgebied

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte van er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Toetsing van het initiatief aan de NOVI:

Met name het tweede en derde beleidspunt uit de NOVI zijn van toepassing op het voorliggend plan. Het voorgenomen plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaande situatie in binnenstedelijk gebied waarbij de bereikbaarheid goed is en voorzieningen dicht in de omgeving te vinden zijn. Voorgenomen plan heeft geen strijdigheden met de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Daarbij zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het projectgebied. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van de projectlocatie. Het voorgenomen plan heeft daarom geen strijdigheden met de SVIR.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, 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.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het feitelijke geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de sloop van een viertal woningen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning en 3 appartementen. Met voorliggend initiatief worden geen wooneenheden toegevoegd. Het initiatief past binnen de regels van het Bro.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing van het initiatief aan de Barro

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit sloop en nieuwbouw van een viertal woningen. Vanwege de aard en kleinschaligheid vormt het plan daarmee geen onevenredige aantasting van nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Plan specifieke aspecten

Het onderhavige projectgebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 openomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Figuur 9: Zonering POL 2014 met aanduiding projectgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorpskarakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsplan Limburg 2014

Het onderhavig plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van een viertal woningen in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Het POL2014 vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Voorliggend plan:

De onderhavige locatie ligt buiten de door de omgevingsverordening aangewezen beschermgebieden op het gebied van milieu, landschap, natuur en waterkeringen. De Omgevingsverordening Limburg 2014 kent geen conflicten met de voorgenomen ontwikkeling in het voorliggend plan.

3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

Na een uitgebreid participatief proces is de ontwerp-Omgevingsvisie 25 augustus 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdpogaven

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

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

- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Voorliggend plan:

Deze ontwikkeling voorziet in bestaat uit sloop en nieuwbouw van een viertal woningen binnen het bestaand woongebied. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.4 Provinciaal woonbeleid

In de geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (januari 2019) wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in de leden
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk, het derde lid dan wel de wijze waarop invulling is gegeven van het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Voorliggend plan

Voorliggend plan vindt aansluiting bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wat in het provinciaal woonbeleid benoemd is onder punt 5. In paragraaf 3.3.1 wordt hier verder op ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de gemeenteraad van Maastricht ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt.:

1. Een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van het SVWZL.
2. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plan capaciteit voor woningbouw, conform het SVWVL. Door met name de plan capaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.
3. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op subregionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueel in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar.
4. De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.
5. De herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van het SVWZL.
6. Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt

worden van: Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

- a. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
 - b. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
 - c. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.
7. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus. Op regionale en lokale schaal dient beter inzichtelijk te worden gemaakt waar deze suburbane woonmilieus voorkomen, en welke strategieën hierop van toepassing zijn.
 8. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, conform de uitgangspunten van het SVWZL.
 9. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, conform de uitgangspunten van het SVWZL. Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafspraken VI, mits de in het SVWZL genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
 10. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:
 - a. het op peil houden c.q. vergroten van de omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000,-) binnen de kaders van de structuurvisie;
 - b. de betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten);
 - c. het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren;
 - d. gemeenten voeren vooraf overleg met de woningcorporaties over de complexen woningen, die verkocht mogen worden. Gemeenten zullen actief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
 11. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van het SVWZL. Voor studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafspraken VI, mits de in het SVWZL genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
 12. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie.
 13. De problematiek – beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk.

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van een viertal wooneenheden. Daarvoor in de plaats is nieuwbouw voorzien van 3 ruime appartementen en een grondgebonden woning in het middenprijssegment. Hiermee blijft het aantal woningen per saldo gelijk.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040

In 2020 is de Omgevingsvisie Maastricht 2040 uitgebracht, dit is een document dat voortbouwt op de structuurvisie Maastricht 2030. De visie is opgesteld als actualisatie van de structuurvisie die in 2012 opgesteld is in een andere sociaaleconomische context. Daarnaast is de omgevingsvisie opgesteld als voorbereiding van de Omgevingswet. Door de omgevingsvisie nu op te stellen is er gezorgd voor een kapstok waar de omgevingsplan en eventuele omgevingsprogramma's onder gehangen kunnen worden, wel wordt de omgevingsvisie voor 1 januari 2024 nog geactualiseerd aan de dan bestaande regels bij de omgevingswet.

Het gebiedsprofiel 'stadsrand' slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. Het betreft de buurten Limmel, Nazareth, Amby, Scharn, Heer, Vroendaal, de Heeg, Heugem, Biesland, Campagne, Wolder, Daalhof, Hazendans, Malberg, Oud-Caberg en delen van Mariaberg, Brusselsepoort, Randwyck en Sint Pieter. De directe nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. De stedelijke voorzieningen op het gebied van winkels, cultuur en horeca zijn op fietsafstand bereikbaar. Dat onderscheidt deze gebieden van suburbane woonmilieus in het Heuvelland. Er is veel laagbouw met relatief veel groen en grote tuinen in vergelijking met andere woongebieden in de stad. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-een-kappers met voortuinen. In sommige 'stadsrand' gebieden bevinden zich vanouds dorpskernen met karakteristieke lintbebouwing. Deze kernen dragen sterk bij aan de identiteit van en binding aan de buurt en fungeren vaak als ontmoetingsplek. In sommige buurten staat de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk.

Ruim opgezet, groen, duurzaam en veilig: In 2040 onderscheiden de gebieden met het profiel 'stadsrand' zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter. Het historische karakter van en de leefbaarheid in de oude dorpskernen wordt gewaardeerd en versterkt, waarbij de ruimtelijke kwaliteit extra aandacht verdient.

Specifieke principes

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

Voorliggend plan

Het voorliggend plan sluit aan op bovenstaand beleid. Er worden geen extra nieuwe huizen gebouwd maar de huizen die er zijn worden geactualiseerd zodat er kwalitatief een beter woonmilieu ontstaat.

3.4.2 Woonprogrammering Maastricht

Om aan de woonvraag te voldoen is er per type wijk beleid opgesteld. Dit komt omdat elke soort wijk een andere opbouw heeft met andere soorten woningen. De wijk waar voorliggend plan in gesitueerd is valt onder 'woonwijken met veel laagbouw'. De typering van deze woonwijken is het volgende: "Woonbuurten die zijn gelegen nabij de stadsrand. Er is veel laagbouw, veel groen. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-een-kappers met voortuinen. Het parkeren vindt plaats op straat, waar mogelijk op eigen terrein. De rijtjeswoningenwoningen zitten vaak in de goedkopere categorieën".

In de woonprogrammering Maastricht wordt daarna het beleid voor deze wijken geschetst: Er gaat een overschot ontstaan in de kwalitatief mindere voorraad in dit woonmilieu. De opgave is hier te komen tot verdunning en kwaliteitsverbetering, waardoor de parkeerdruk vermindert en er meer ruimte komt voor groen in de openbare ruimte. Daarnaast moet de differentie in de woningtypes en prijsklasse worden vergroot: een menging van goedkoop en middelduur. Dit betekent dat per saldo het aantal woningen in deze buurten lager wordt. En dat bij vervanging woningtypes worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Dus minder rijtjeswoningen en appartementen, maar meer patiowoningen en twee-onder-een-kap woningen. Deze buurten bestaan voor een groot deel uit particulier woningbezit, wat deze transformatie extra lastig maakt. Eventuele experimenten met een sloopfonds kunnen hier wellicht een rol spelen. Ook in het corporatiebezit kan niet onbeperkt verdund worden vanwege het belang van behoud van voldoende goedkope huurwoningen.

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woningen in de woningbouwproductie noodzakelijk. 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 Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw - kan betaalbaarheid planologisch worden geregeld. Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen. De buurt Heugem is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde. 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% uit sociale huur. Bij deze herontwikkeling is echter geen sprake van toevoeging van extra woningen aan de voorraad en zijn de verordening en notitie niet van toepassing.

Voorliggend plan

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van 4 woningen. Bij deze herontwikkeling is geen sprake van toevoeging van extra woningen aan de voorraad. De projectlocatie grenst aan de dorpskern van Heugem met stedelijke voorzieningen op loop- of fietsafstand. De beoogde gestapelde bouw van 2 appartementen past binnen dit woonmilieu. Met de herontwikkeling vindt een kwaliteitsverbetering plaats welke aansluit bij de opgave in het dorpse woonmilieu.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Met voorliggende ontwikkeling worden 4 woningen gesloopt en vier nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen betreffen géén hinder veroorzakende functie. De nieuwe woningen zullen niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend sprake van woonfuncties. Op ruimere afstand van de projectlocatie zijn een kerk (100 meter) benzinestation (140 meter) en school (145 meter) gelegen. De toekomstige woningen zijn daarmee buiten de richtafstanden van omliggende functies gesitueerd.

Voorliggend plan:

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing

niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er bij alle wegen – met uitzondering van 30 km/u wegen en woonerven- zich geluidszones bevinden waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden.

Voorliggend plan:

Het projectgebied is gelegen aan de Heugemer Molenstraat. Deze straat kent een snelheidsregime van 30 km/u. Ook de aansluitende Sint Michaëlsweg en Heugemerstraat kennen een dergelijk snelheidsregiem. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen met wettelijke geluidszones gelegen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van artikel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen. Aangezien in voorliggende situatie geen sprake is van de toevoeging van extra woningen bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de GCN-kaarten van het RIVM bedroeg de concentratie PM10 ter plaatse in 2019 minder dan 17 µg/m³, de concentratie PM2,5 ter plaatse in 2019 minder dan 10 µg/m³ en de concentratie NO2 ter plaatse in 2019 minder dan 16 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³ en voor PM2,5 20 µg/m³. Volgens CGN-kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. Daarnaast is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Voorliggend plan:

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Voorliggend plan

Geonius Milieu B.V. heeft voor betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk MA210365.R01, d.d. 27 juli 2021). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met PAK, PCB en zware metalen. Na uitsplitsing van het mengmonster BG001 blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 002 sterk verontreinigd is met zink.
- Deze sterke verontreiniging wordt veroorzaakt door de diffuse verontreiniging (ophooglaag met bodemvreemde bijmengingen) die binnen dit deel van de gemeente Maastricht aanwezig is. In de gemeente Maastricht is het hierdoor mogelijk om de resultaten te kunnen middelen met elkaar. Na middeling van monsters (leemlagen, bijmengingen met puin) 003 (0,3-0,4 m-mv), 001 (0,17-0,4 m-mv), 002 (0,2-0,5 m-mv) en 005 (0,09-0,5 m-mv), blijkt dat het gemiddelde gehalte zink 458 mg/kg ds is (493+740+365+235/4). Na middeling van de boringen blijkt dat het gehalte zink de interventiewaarde niet overschrijdt. Daarnaast blijkt uit het vooronderzoek dat binnen dit deelgebied en binnen de onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. Derhalve is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- De ondergrond (0,5-1,5 m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen.
- Het grondwater is niet verontreinigd
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “industrie” tot “niet toepasbaar”.

- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.5 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- Stationaire bronnen: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Niet-stationaire bronnen: vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

Voorliggend plan

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Aan de hand van deze risicokaart

zijn de risicobronnen in en nabij het plangebied geïnventariseerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. inrichtingen welke onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) vallen;
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
3. hogedruk aardgasleidingen, K1, K2, K3-vloeistofleidingen en overige leidingen.



Figuur 10 Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 140 meter een risicovolle inrichting, namelijk het Shell tankstation aan de Hoge Weerd 201. Binnen deze inrichting vindt de opslag van LPG plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting bedraagt 25 meter vanaf het reservoir en vulpunt en 15 meter vanaf de afleverinstallatie. Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden, bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt en het reservoir. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en juist buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende planontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A2 is circa 1 kilometer van het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Het plangebied ligt op circa 950 meter ten oosten, binnen het invloedsgebied, van de spoorlijn Venlo – Roermond. Daarnaast ligt het plangebied op circa 380 meter van de Maas, binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor. Het plan ligt daarmee voor beide invloedsgebieden in zone III (> 200 meter). Bij deze zone hoeft alleen rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt “schuilen” de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij ‘optimale’ weersomstandigheden, die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour van het groepsrisico van een risicovolle inrichting, buisleiding of weg. Daarnaast leidt voorliggend plan niet tot toename van de personendichtheid. Hierdoor wordt geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. 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.

Het plangebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde – Maastrichts Erfgoed’, waarbij het is aangeduid als ‘archeologische zone b’. Hierdoor dient enkel archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij ontwikkelingen waarbij het plangebied en/of het verstoringsoppervlak meer dan 250 m² bedraagt en de grond dieper geroerd wordt dan 40 centimeter.

Voorliggend plan

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 624 m². Daarmee wordt de ondergrens overschreden, waardoor het voorliggende plan onderzoeksplchtig is. De totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt ca. 290 m². Deze nieuwbouw zal echter voor een groot deel plaatsvinden op de locatie waar de huidige (te slopen) bebouwing staat en hierbij ook in diepte de reeds verstoorte ondergrond niet overschrijden. Dit beperkt de noodzaak tot onderzoek dermate dat een archeologisch onderzoek niet zinvol is. Onderhavige ontwikkeling kan daarmee worden vrijgesteld van de onderzoeksplcht.

Ondanks de vrijstelling van onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden blijft de wettelijke meldingsplicht geldig. Dit houdt in dat:

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hiervan conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

4.7 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Sint Pietersberg en Jekerdal', gelegen op een afstand van circa 670 meter ten westen van het projectgebied. Gelet op de afstand tussen het projectgebied en omliggende Natura 2000-gebieden worden negatieve effecten vanwege geluidverstoring, licht of trillinghinder uitgesloten.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Om na te gaan of er door de voorgenomen activiteit een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. (grenswaarde) optreedt op stikstofgevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase is door Geonius een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de genoemde grenswaarde niet wordt overschreden. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

In Limburg is het NNN opgedeeld in een Goudgroene natuurzone (Rijks NNN) en Bronsgroene landschapszone (Provinciale NNN). Het plangebied ligt op een afstand van 100 meter van de goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland). Vanwege de afstand van het plangebied t.o.v. omliggend NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend project is door Geonius een flora en fauna QuickScan uitgevoerd om na te gaan welke natuurwaarden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het rapport van deze QuickScan is opgenomen in bijlage 3. Uit de QuickScan komen de volgende conclusies en te nemen maatregelen naar voren:

Vogels jaarrond beschermd

Negatieve effecten op de huismus en gierzwaluw zijn op voorhand niet uit te sluiten, vanwege de geschikte nestopeningen langs dakranden en onder dakpannen. Om de aanwezigheid van de huismus en de gierzwaluw binnen het plangebied te bevestigen of uit te kunnen sluiten, is een aanvullend onderzoek en een nadere beoordeling noodzakelijk alvorens de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

De heesters op de erfgrans behoren tot het functioneel leefgebied van de huismus. Daar de heesters worden weggehaald, dient nader te worden onderzocht hoe met een mitigerende maatregel een volwaardige functionaliteit gegarandeerd en behouden kan blijven.

Vogels algemeen beschermd

Er gaat geen primair leefgebied of broedbiotoop verloren voor algemene alsmede te toetsen en jaarrond beschermde vogelsoorten, zoals de koolmees.

Wanneer de sloop en rooi werkzaamheden tijdens het broedseizoen (1 maart tot en met 15 augustus) uitgevoerd worden, treedt mogelijk verstoring op van aanwezige broedende vogels (zonder jaarrond beschermd nest). Voorkomen van verstoring van broedende vogels kan door de werkzaamheden geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Als dat niet mogelijk is zal afstemming met een ecooloog noodzakelijk zijn ter verantwoording dat er zich geen broedende vogels ophouden binnen de directe invloedssfeer van versturende activiteiten binnen de ingreep.

Vleermuizen

De bebouwing bevat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien deze aanwezig zijn leidt de sloop van de bebouwing tot directe aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op vleermuissoorten zijn niet op voorhand uit te sluiten. Om de functies voor deze soortgroep te bevestigen of uit te sluiten, dient een nadere beoordeling naar de geschiktheid en of aanwezigheid van vleermuizen te worden uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren

Indien zich binnen het werkgebied soorten ophouden zoals egel, dan dienen deze individuen de kans te krijgen zich naar een veilige plek te begeven. Aanwezige individuen die niet snel weg kunnen komen dienen verplaatst te worden tot net buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in geschikt biotoop (te denken aan egel).

Nader soortenonderzoek

Gezien de conclusie uit de QuickScan dat effecten op de huismus, gierzwaluw en vleermuizen op voorhand niet geheel zijn uit te sluiten is door Geonius een nader onderzoek voor deze soorten uitgevoerd naar vleermuis verblijfplaatsen, steenmarter en broedvogels met jaarrond beschermde nesten huismus en gierzwaluw. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is beoordeeld voor welke soorten sprake is van negatieve effecten. Voor deze negatieve effecten zijn mitigerende maatregelen voorgesteld in het mitigatieplan. Ook is bepaald of een ontheffing in het kader van de soortbescherming van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd voor aanwezige soorten. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Uit het de ecologische QuickScan en het nader onderzoek is gebleken dat het plangebied functies biedt voor:

- Broedvogels met jaarrond beschermd nest – Functies in het plangebied uitgesloten. Huismus en gierzwaluw direct nabij het plangebied aanwezig;
- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest – in plangebied aanwezig;
- Vleermuizen – foerageergebied van gewone dwergvleermuis in plangebied aanwezig. Verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis direct nabij het plangebied aanwezig. Andere functies zijn uitgesloten;
- Grondgebonden zoogdieren - leefgebied van steenmarter in plangebied aanwezig;
- Algemene grondgebonden zoogdieren –leefgebied van diverse soorten in plangebied aanwezig.

De ingreep heeft op deze soorten een mogelijk negatief effect. In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ingreep zijn de algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën vrijgesteld. Deze negatieve effecten leiden mogelijk tot de overtreding van de verbodsbepalingen Wnb. Om deze overtredingen te voorkomen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Deze mitigerende maatregelen hebben effect op de wijze van, planning en doorloop van uitvoering.

Voor alle aanwezige soorten zijn de mogelijke negatieve effecten volledig te mitigeren. Om de werkzaamheden uit te voeren zonder overtreding van de Wet natuurbescherming dienen de mitigerende maatregelen in het mitigatieplan volledig en juist te worden uitgevoerd. Daarmee is de voorgenomen ingreep niet ontheffing plichtig in het kader van het onderdeel soortenbescherming binnen de Wnb.

Houtkap

Er is geen kap van bomen voorzien. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Conclusie en vervolgstappen

Gezien de conclusie uit de QuickScan en het nader onderzoek blijkt dat de ingreep mogelijk negatief effect heeft op broedvogels zonder jaarrond beschermd nest, huismus en gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter. Voor alle aanwezige soorten zijn de mogelijke negatieve effecten volledig te mitigeren.

In het kader van de omgevingsvergunning zullen de mitigerende maatregelen zoals beschreven in het mitigatieplan volledig en juist worden uitgevoerd. Daarmee wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen en is de voorgenomen ingreep niet ontheffing plichtig in het kader van het onderdeel soortenbescherming binnen de Wnb.

Met in acht name van bovenstaande vormt het aspect Natuur geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Watertoets

4.8.1 Beleid

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De

gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en - plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Waterschap Limburg

Nieuwe lozingen afkomstig van verhard oppervlak worden op grond van de keurregelgeving alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden.

In de keur wordt voor het Heuvelland uitgegaan van een bui van 80 mm in 2 uur. Deze hoeveelheid dient op eigen terrein te worden geborgen en mag geen overlast voor derden veroorzaken. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur.

4.8.2 Situatie planvoornemen

Afvalwater

Bij onderhavige ontwikkeling zal de toekomstige bebouwing, net als in de huidige situatie, worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool in de Heugemer Molenstraat.

Hemelwater

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater verhardingen

Conform het beleid van de gemeente Maastricht is bij nieuwbouw het infiltreren van hemelwater op eigen terrein verplicht. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen.

Hemelwaterhoeveelheden

Voor de nieuwe bebouwing en verharding binnen het plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 80 mm in het plangebied te kunnen bergen. Bij onderhavig project is in totaal 380 m² aan (dak)verharding aanwezig. Als gevolg van deze oppervlakte dient gerekend te worden met navolgende hemelwaterhoeveelheden:

- 380 m² x 80 mm = circa 30,4 m³

Uitwerking infiltratievoorziening

De te realiseren bergingsvoorziening dient een inhoud te hebben van minimaal 30,4 m³. De initiatiefnemer voorziet hierin door een infiltratievoorziening bestaande uit infiltratiekratten op eigen perceel aan te leggen met een inhoud van 30,4 m³. Vanuit de infiltratievoorziening wordt voorzien in een overstort naar het gemeentelijk riool.

Voorkomen van wateroverlast

Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden met wateroverlast om zo te voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. De beoogde infiltratievoorziening zal voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te herbergen. Tevens is een overstort voorzien naar de gemeentelijke riolering, waardoor er voor derden geen wateroverlast te verwachten is.

Voorliggend plan:

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied is gelegen aan de Heugemer Molenstraat te Maastricht. Deze woonstraat is een erftoegangsweg (30 km/u) binnen de bebouwde kom. Verkeer kan vanaf de Heugemer Molenstraat de woningen bereiken. Binnen de aanvraag omgevingsvergunning is tevens de aanleg van een inrit en de realisatie van 5 parkeerplaatsen op het perceel opgenomen. Met voorliggende ontwikkeling worden geen extra woningen toegevoegd zodat de verkeersintensiteit gelijk blijft aan de huidige situatie. De planontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de Heugemer Molenstraat en het omliggende wegennet.

Parkeren

De parkeerbalans van het project dient te worden getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar het recente parkeer(normen)beleid, te weten de 'Nota parkeernormen 2021'. Hierin zijn de parkeernormen aangegeven voor verschillende functies waaronder wonen.

Voorliggend plan omvat een herontwikkeling waarbij een drietal appartementen en een woning worden gesloopt en eenzelfde aantal appartementen en woning nieuw worden gebouwd. Het planvoornemen zal daarbij moeten voorzien in de extra parkeerbehoefte die ontstaat door deze ontwikkeling.

Parkeerbehoefte bestaande situatie

Op basis van de Parkeernormen 2021 is de parkeerbehoefte in de bestaande situatie als volgt:

- Voor de drie huidige appartementen gelden de volgende parkeernormen:
 - 0,6 parkeerplaats per woning voor de twee kleine appartementen (woningen met gebruiksoppervlakte < 30 m²).
 - 1,1 parkeerplaats voor het grootste appartement (woning met gebruiksoppervlakte tussen 30 en 60 m²).

- Voor de bestaande woning (gebruiksoppervlakte > 110 m²) geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning.
- De totale parkeerbehoefte in de bestaande situatie bedraagt daarmee $2 \times 0,6 + 1,1 + 1,6 = 3,9$ parkeerplaatsen, wat neerkomt op 4 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

Op basis van de Parkeernormen 2021 is de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie als volgt:

- Voor de drie nieuwe appartementen (woningen met gebruiksoppervlakte 60-110 m²) geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.
- Voor de nieuwe woning (gebruiksoppervlakte > 110 m²) geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning.
- De totale parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt daarmee $3 \times 1,4 + 1,6 = 5,8$ parkeerplaatsen, wat neerkomt op 6 parkeerplaatsen.

Uit het vorenstaande blijkt dat het planvoornemen resulteert in een extra parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

Parkeeraanbod

In de huidige situatie is de bestaande woning Heugemer Molenstraat 25 voorzien van een inrit met de mogelijkheid om 2 auto's te parkeren. De rest van het parkeren vindt plaats in de Heugemer Molenstraat.

In de nieuwe situatie worden op het perceel 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt het parkeeraanbod ten opzichte van de huidige situatie uitgebreid met 3 plaatsen. Met deze 3 parkeerplaatsen wordt ruimschoots invulling gegeven aan de extra parkeerbehoefte die ontstaat ten gevolge van de planontwikkeling.

Fietsparkeren

Conform de nota parkeernormen 2021 dienen bij nieuwe ontwikkelingen 5 fietsparkeerplaatsen aangelegd te worden bij een vrijstaand of rijtjeshuis en 2 fietsparkeerplaatsen per appartement. Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling bedraagt het totaal benodigde aantal fietsparkeerplaatsen daarmee 11 plaatsen. Bij de ontwikkeling is voor elk appartement en voor de woning een (buiten)berging voorzien (oppervlakte ca. 6 m²) welke ruimte biedt voor het stallen van fiets(en). Hiermee is op afdoende mate invulling gegeven aan het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de planontwikkeling. Voor bezoekers dient in 0,5 fietsparkeerplaats per woning te worden voorzien, wat resulteert in een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Het gezamenlijke (achter)erf bij deze ontwikkeling biedt voldoende ruimte om te voorzien in deze behoefte.

Conclusie

Met de realisatie van de 5 parkeerplaatsen binnen het planvoornemen wordt voorzien in de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de planontwikkeling. Tevens is middels de buitenbergingen voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en biedt het (achter)erf voldoende ruimte voor het fietsparkeren voor bezoekers. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen. Ook wordt binnen het plan voorzien in voldoende stallingsruimte voor het fietsparkeren. Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op voor dit plan.

4.10 Kabels en Leidingen

Binnen de perceelgrenzen is geen sprake van planologische beschermingszones die kunnen duiden op ondergrondse kabels en leidingen. Voor eventuele andere kabels op het perceel zelf wordt aangeraden om een Klic-melding uit te laten voeren.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is. Voor onderhavig bouwplan is de 'm.e.r.-scan' van Kenniscentrum InfoMil geraadpleegd. Daaruit is gebleken dat voor onderhavig bouwplan het verrichten van een m.e.r. niet aan de orde is. Er is geen sprake van een activiteit, plan of besluit zoals opgenomen in onderdeel C en/of D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een separate planschadeovereenkomst met de gemeente Maastricht zal sluiten. De gemeente Maastricht hoeft geen gelden te reserveren. De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het besluitgebied. Immers de realisatie van drie appartementen en een woning op betreffend locatie is ook binnen het vigerende bestemmingsplan al planologisch verankerd.

Omgevingsdialoog

In verband met een zorgvuldige afstemming met de omgeving zijn alle omliggende bewoners op 11 oktober 2022 uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst is uitleg gegeven over de inhoud van het project. Er werden opmerkingen geplaatst over de situering en omvang van de bebouwing, privacy en geluidshinder. Eventuele vragen zijn tijdens de bijeenkomst beantwoord. Een beknopt verslag van de reacties tijdens deze bijeenkomst is bijgevoegd als bijlage 5.

Naar aanleiding van de reacties is het bouwplan op onderdelen aangepast. Daarbij is de kleur van de gevels aangepast zodat deze beter aansluit bij de kleurstelling in het straatbeeld. Voorts zijn beide bouwvolumen ca 60 cm naar rechts geschoven om tegemoet te komen aan bezwaren inzake privacy. Tevens zijn raampartijen aangepast en voorzien van een borstwering. Het aangepaste ontwerp is op 22 december 2022 getoetst door de welstandscommissie, op grond van de Algemene en Gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de richtlijnen ten behoeve van de bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht, waarbij een positief advies is afgegeven.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar bezwaar en/of zienswijze indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal, gelet op de relatief beperkte impact op de omgeving en de conclusies uit hoofdstukken 3 en 4 niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan inzake de realisatie van gestapelde woningen en de nieuwbouw van een grondgebonden woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het besluitgebied, waarbij de woonfunctie ongewijzigd blijft.

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.



Wegen



Geotechniek



Milieu



Geodesie



Water



Ruimtelijke ontwikkeling



Landschap



Archeologie



Ecologie

