

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de bouw van
18 seniorenwoningen en 22 appartementen
aan de Heugemerstraat te Maastricht**

Gemeente Maastricht

Vastgesteld door B&W van de gemeente Maastricht d.d. 15.11.2012

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Het bouwplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	12
2.4 Beleidskader	13
2.5 Milieuaspecten	25
2.6 Water	32
2.7 Overige milieuaspecten	35
2.8 Archeologie.....	35
2.9 Ecologie.....	37
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	38
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
2.12 Economische uitvoerbaarheid	40
3 Motivering	42
Bijlage 1 Zienswijzen en -beantwoording	43
Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning	44

Separate bijlagen:

1. Bureau Geluid, “Akoestisch onderzoek gevelbelasting Heugemerstraat ong, Maastricht”, rapportnr. 20122094, d.d. 04.06.2012;
2. Breijn B.V. “Waterparagraaf Heugemerstraat 114-120”, rapportnummer 1609532, d.d. 01.02.2011;
3. ArcheoPro, “Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) Heugemerstraat Maastricht”, rapportnr. 11019”, d.d. 06.02.2012;
4. Econsultancy BV, “Verkennd bodemonderzoek Heugemerstraat 114-116 Maastricht”, rapportnr. 10011039, d.d. 12.04.2011;
5. Econsultancy BV, “Nader bodemonderzoek groenvoorziening”, rapportnr. 12051452 MAA.WAL.AAN, d.d. 28.06.2012;
6. Econsultancy BV, “Nader asbestonderzoek voormalige loods”, Econsultancy, rapportnr. 12051451 MAA.WAL.ASB, d.d. 28.06.2012.



1 Inleiding

Woningstichting Maasvallei heeft het plan opgevat op de gronden gelegen aan de Heugemerstraat tussen de nummers 114 en 120, 18 seniorenwoningen en 22 appartementen te realiseren. De 22 appartementen worden verhuurd aan de stichting Radar ten behoeve van de huisvesting van mensen met een beperking. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een deel van de bestaande bebouwing gerestaureerd, vindt voor een deel vervangende nieuwbouw plaats en wordt een deel van de bebouwing definitief gesloopt. De gronden zijn sinds 1999 in bezit van Woningstichting Maasvallei; vóór die tijd was op deze locatie een garagebedrijf gevestigd.

Het College van B&W van de gemeente Maastricht wil de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Heugem' wegnemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (projectafwijkingsbesluit).

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

In bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding opgenomen (NL.IMRO.0935.ovHeugemerstraat-vg01) van de locatie van het projectafwijkingsbesluit.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn in de separate bijlagen rapportages van een akoestisch onderzoek, een archeologisch vooronderzoek, een verkennend en ander bodemonderzoek en een waterparagraaf ten behoeve van dit bouwplan opgenomen. De resultaten van deze onderzoeken zijn in deze ruimtelijke onderbouwing vermeld en dienen ter onderbouwing van de planologische haalbaarheid van dit plan.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten dit in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, overig, archeologie en ecologie komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod.

Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivatie" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

Ligging in Heugem

De projectlocatie is gelegen aan de Heugemerstraat (kadastraal bekend sectie M, nummers 469 en 470) in de wijk Heugem te Maastricht. De projectlocatie is tot 1999 in gebruik geweest als garagebedrijf en heeft thans nog altijd de bijbehorende bedrijfsbestemming. Op het onderstaande topografisch kaartje is de ligging van de projectlocatie aangegeven:



Stedenbouwkundige structuur Heugem

Heugem is een wijk in het zuidoosten van Maastricht, die is ontstaan uit het vroegere dorp Heugem. Voordat Heugem in 1920 door annexatie bij Maastricht werd gevoegd, maakte het deel uit van de toenmalige gemeente Grondveld. Heugem wordt in het noorden en oosten begrensd door de wijk Randwyck, in het westen door de rivier de Maas en in het zuiden door de gemeente Eijsden-Margraten. Dat Heugem van origine geen echte stadswijk is, is duidelijk te zien aan de typische oude dorpskern. Het was tot circa 1980 min of meer een kerkdorp binnen de gemeente, en sterk agrarisch van inslag. Sinds 1980 zijn de weilanden die bij deze plaats hoorden, grotendeels in snel tempo verdwenen als gevolg van stadsuitbreiding. Ook de ontgrindingen aan de zuidoostzijde zijn hier in aanzienlijke mate mede debet aan.

De van noord naar zuid verlopende Heugemerstraat vormt, samen met de parallel en westelijk hiervan lopende Sint Michaëlsweg en de drie verbindingsstraten tussen deze hoofdwegen (Heugemer Pastoorstraat, Heugemer Kerkstraat en Heugemer Molenstraat) de meest karakteristieke stedenbouwkundige structuur van Heugem. De bebouwing langs deze straten roept een boeiend beeld op van dorpskleinschaligheid in een afwisselend straatprofiel. Een ingreep in deze oude stedenbouwkundige structuur betekende de uitbreiding van Heugem ten zuiden van de Oude Maasstraat in de jaren zestig. Daarmee deden de etagewoning en de strokenverkaveling hun intrede in het dorp. Terwijl de oude kern compact is bebouwd is deze naoorlogse uitbreiding groen en vrij open. De aanleg van de Termileslaan en Kapittellaan, parallel aan de St. Michaëlsweg en Heugemerstraat, sluit aan op de structuur van Heugem, maar wijkt door het strakke en rechtlijnige beloop van de straten en de bebouwing van het oorspronkelijk karakter van Heugem af. In het gedeelte van de Heugemerstraat vanaf de Heugemer Pastoorstraat tot aan de Oude Maasstraat is sprake van zeer verschillende bouwvormen. De rooilijnen verspringen met relatief grote verschil-



len, in het bijzonder aan de oostelijke kant. Toch is dit typisch voor Heugem. Er zijn langs dit gedeelte van de Heugemerstraat geen specifieke herkenningspunten aanwezig. De onderstaande foto's bieden een overzicht van de bebouwing in dit deel van de Heugemerstraat:



Sterk verspringende voorgevelrooilijnen...



... geen specifieke herkenningspunten

Projectlocatie

De projectlocatie, die een oppervlakte heeft van ruim 2.500 m², vormt een apart cluster in de (overwegend) woonbebouwing aan de zuidzijde van de Heugemerstraat. De locatie omvat een carrévormige hoeve met aanbouw aan de achterzijde (voormalige werkplaats), bedrijfsbebouwing in één bouwlaag, vastgebouwd aan de kantoorbebouwing op nummer 114 (inmiddels gesloopt) en een schuur in één bouwlaag (inmiddels gesloopt). Deze objecten zijn of waren alle gelegen op een groot verhard achtererf. Het terrein is ontsloten via de inrit aan de Heugemerstraat, tussen de hoeve en het kantoorgebouw. Ten noorden van de projectlocatie is café 'De Hoof' (nummer 112a) gelegen, met bijbehorende bedrijfswoning op de verdieping en tuin aan de achterzijde. Aan de oostzijde is het kantoor van het bedrijf ISS (nummer 114) gelegen. Aan de zuidzijde zijn de woning Heugemerstraat 122 en achtertuinten van de woningen aan de Oude Maasstraat gelegen. De westzijde grenst aan achtertuinten van woningen aan de Heugemer Molenstraat en de Oude Maasstraat. Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie weergegeven met daarin aangegeven welke bebouwing inmiddels is gesloopt:



Onderdeel hoeve

De hoeve is de carrévormige bebouwing waarin tot 1999 een garagebedrijf gevestigd was. De bebouwing van de hoeve bestaat uit een noordvleugel (aan de zijde van de inrit naast ISS) en een zuidvleugel (aan de zijde van het woonhuis op nummer 122). De noordvleugel is een kenmerkend bouwwerk in het kader van het Maastrichts Erfgoed, hetgeen inhoudt dat hieraan slechts zeer beperkt gevelwijzigingen mogen worden toegepast. Beide 'vleugels' van de hoeve zijn haaks op de Heugemerstraat geprojecteerd. Daar tussenin is, parallel aan de Heugemerstraat, een schuur gesitueerd, waarop thans nog de benaming van het voormalige bedrijf te zien is. Hier vindt momenteel nog stalling van caravans en andere voertuigen plaats. De totale bebouwing vertoont kenmerken van verval. De schuur wordt in de nieuwbouwplannen gesloopt en vervangen door nieuwbouw met gelijkblijvende nokhoogte. De daarachter gelegen aanbouw is inmiddels gesloopt. De onderstaande foto's geven een beeld van dit deel van de projectlocatie:



Verklaring foto's:

- linksboven: hoeve, zuid- en noord vleugel (straatbeeld);
- rechtsboven: hoeve, noordvleugel ter hoogte van de inrit;
- linksonder: noordvleugel, gevelaanzicht;
- rechtsonder: schuur, voormalige werkplaats

De hoeve is het beeldbepalende gebouw in dit gedeelte van de Heugemerstraat. Na de beoogde renovatie kan dit pand een nieuw markant herkenningspunt gaan vormen in de bebouwing. Het bouwplan wordt beschreven in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.



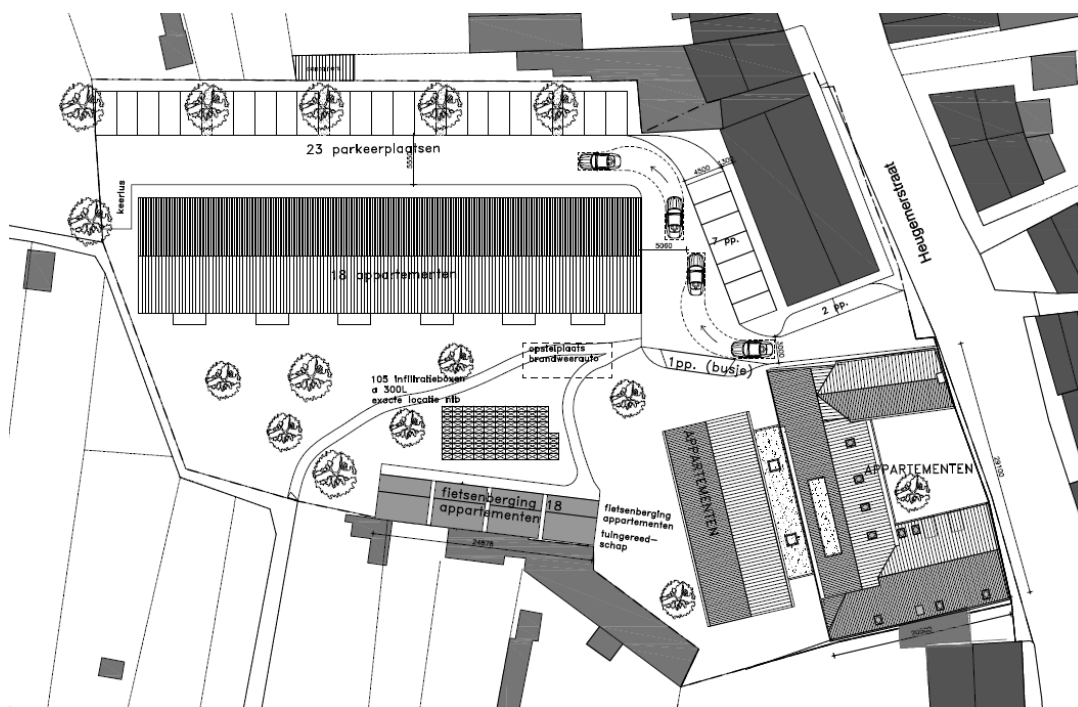
Onderdeel achterterrein

Het achterterrein maakt een verwaarloosde en rommelige indruk. De bodem is deels verhard met klinkerverharding en deels met asfalt. Ongeveer de helft van het terrein is halfverhard met kiezels. Op het terrein is de oude garagewerkplaats gelegen (de aanbouw van het garagebedrijf), alsmede een verlaten bedrijfsgebouw en een vervallen schuur. De twee laatstgenoemden zijn, zoals reeds aangegeven, inmiddels gesloopt. De braakliggende situatie op het terrein heeft geen positieve invloed op de omgeving. Ondanks de formele afsluiting van het terrein (door middel van een tijdelijk hekwerk) is er soms sprake van illegaal gebruik door onbekenden, hetgeen tot ongewenste en gevaarlijke situaties kan leiden. In de nieuwe situatie (zie bouwplan in de volgende paragraaf) zal dit achterterrein worden benut voor de bouw van het woongebouw met seniorenwoningen, de nieuwe aanbouw ten behoeve van de woonfunctie in de hoeve en de aanleg van parkeerplaatsen en een tuin.

2.2 Het bouwplan

2.2.1 Algemeen

Het bouwplan voor de projectlocatie bestaat uit twee delen: de hoeve waarin de 22 appartementen worden gerealiseerd en het complex met de 18 seniorenwoningen. Beide wooncomplexen worden ontsloten vanaf de Heugemerstraat via de bestaande inrit tussen het kantoor van ISS en de hoeve. De plattegrond van het totale bouwplan ziet er als volgt uit (*bron: van Wylick Architecten*):



Aan deze tekening kun end

**Nieuwbouwcomplex met
18 seniorenwoningen**

De appartementen in de hoeve wordt door Maasvallei verhuurd aan Radar. Radar is een maatschappelijke organisatie die volwassenen en kinderen met een beperking ondersteunt en is inmiddels actief op zo'n 200 locaties in Zuid-Limburg. Radar heeft zichzelf ten doel gesteld mensen

Binnenhof met groen(e) element(en)

Bouw 18 seniorenwoningen en 22 appartementen aan de Heugenerstraat te Maastricht
Gemeente Maastricht



met een zorgindicatie zoveel mogelijk in de samenleving te laten functioneren en in meer of mindere mate zelfstandig te laten wonen en kent hiervoor een aantal woonvormen. Op deze locatie aan de Heugemerstraat zullen de cliënten van Radar elk worden gehuisvest in een eigen studio die onder meer is voorzien van een natte cel. In principe zal op de locatie 24 uur per dag begeleiding aanwezig zijn, met uitzondering van momenten waarop dit niet expliciet noodzakelijk is en waar volstaan kan worden met een oproepsysteem. Een en ander zal door de ervaringen ter plekke moeten blijken.

Van de toekomstige bewoners van het complex aan de Heugemerstraat functioneert het grootste deel zelfstandig. Een deel van de bewoners maakt overdag elders gebruik van een dagverblijf met dagactiviteiten, een ander deel is werkzaam bij de MTB en weer een ander deel werkt bij een particuliere werkgever. Van de 22 toekomstige bewoners zullen er 11 afkomstig zijn van de woonvorm van Radar in Borgharen, die niet meer aan de eisen van de tijd voldoet. Deze mensen worden derhalve overgeplaatst. De andere 11 bewoners die worden geplaatst zijn afkomstig van de wachtlijst van Radar. De leeftijdscategorie van de toekomstige bewoners varieert tussen de 20 en 40 jaar. De bewoners zijn in de regel niet in bezit van een eigen auto. De parkeerplaatsen die op het achterterrein worden gerealiseerd zijn voor personeel en bezoekers.

18 seniorenwoningen in het nieuwe complex

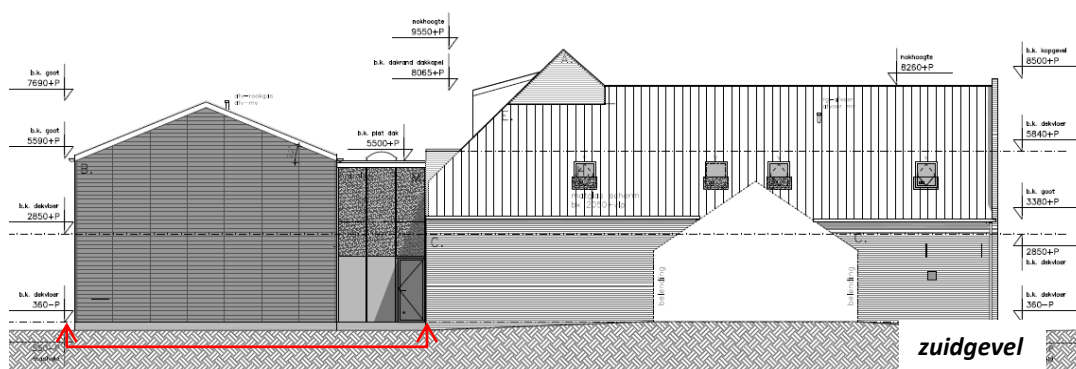
Er zullen 18 seniorenwoningen worden gerealiseerd in een nieuw te bouwen woongebouw op het terrein. Deze appartementen worden verhuurd door woningstichting Maasvallei zelf en hebben een oppervlakte die varieert tussen de 85 en 95 m². De appartementen zullen worden verhuurd in verschillende prijsklassen. Met de bouw van deze woningen wordt voorzien in een deel van de behoefte aan seniorenhuisvesting in de wijk Heugem. De parkeerplaatsen voor deze seniorenwoningen worden aan de noordzijde van het woongebouw op maaiveld gerealiseerd.

Het binnenterrein en het binnenhofje

Het achterterrein tussen het nieuwe woongebouw en de hoeve wordt van een groene inrichting voorzien. Hierbij moet gedacht worden aan een grasveld met de aanplant van enkele bomen en de aanleg van wandel-/toegangspaden. Het binnenhofje van de hoeve aan de straatzijde zal worden voorzien van een haag langs de perceelsgrens aan de Heugemerstraat. In dit hofje zal tevens een boom worden geplant. In de volgende twee subparagrafen worden de bouwplannen voor beide gebouwen toegelicht.

2.2.2 Bouwdeel hoeve

De hoeve van het voormalige garagebedrijf wordt gerestaureerd, waarbij aan de buitenkant nauwelijks bouwkundige veranderingen plaatsvinden. In de hoeve zelf wordt de woongroep, verdeeld over drie bouwlagen, gerealiseerd. Deze wordt deels gebouwd in de nieuwe aanbouw aan de achterzijde van de hoeve. In de verbindende zone tussen de hoeve en de wooneenheden in de nieuwe aanbouw worden ook de entree van het complex en de trappartijen gerealiseerd. Onderstaand is de nieuwe situatie van de zuidgevel opgenomen (*bron: van Wylick Architecten*):

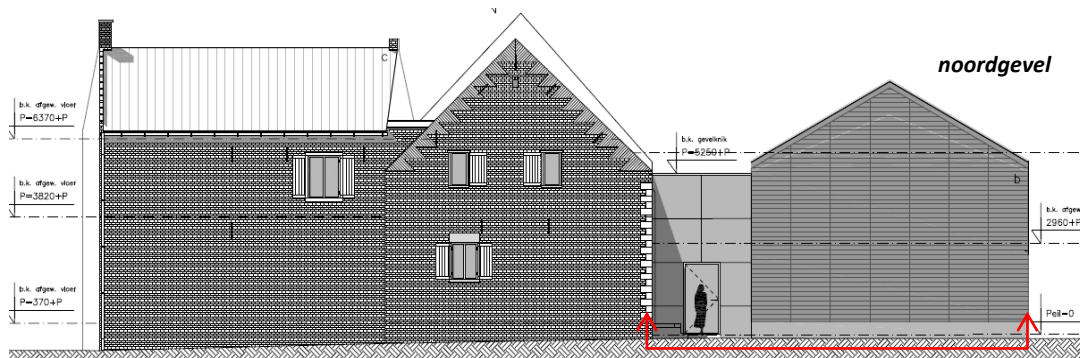


Aan de rechterzijde is de bestaande bebouwing zichtbaar; deze heeft een bouwdiepte van 20,50 meter, met een nokhoogte van 10,46 meter. De enige bouwkundige verandering die aan deze zijde plaatsvindt is de plaatsing van vier dakvensters aan de onderzijde van het dakvlak. Deze dienen, vanwege de ligging in het schuine dakvlak, met name voor de lichttoetreding op de verdieping en niet als uitkijkpunt. De bestaande ramen op de begane grondverdieping komen te vervallen. Het met de rode lijn aangeduide gedeelte is het nieuwe gedeelte (dat in de plaats komt van de te slopen aanbouw) met de entree met trappartijen (plat dak) gevolgd door de aanbouw in twee lagen met kapconstructie. Deze aanbouw heeft een nokhoogte van 7,92 meter en is daarmee lager dan de goothoogte van de bestaande bebouwing. Deze nieuwe bebouwing, die voor wat betreft het woongedeelte aan deze zijde nagenoeg volledig als gesloten gevel wordt uitgevoerd, is vanaf de Heugemerstraat niet zichtbaar.

Op de afbeelding van de westgevel (dus gezien vanaf het binnenterrein) is te zien dat de goothoogte van het nieuwe woongedeelte op 5,50 meter is gelegen. Het dakvlak wordt aan deze zijde blind uitgevoerd. De goothoogte van het nieuw te bouwen gedeelte (aangegeven met de rode lijn) verloopt hier nagenoeg gelijk met de bestaande bebouwing. Er worden geen balkons gerealiseerd.



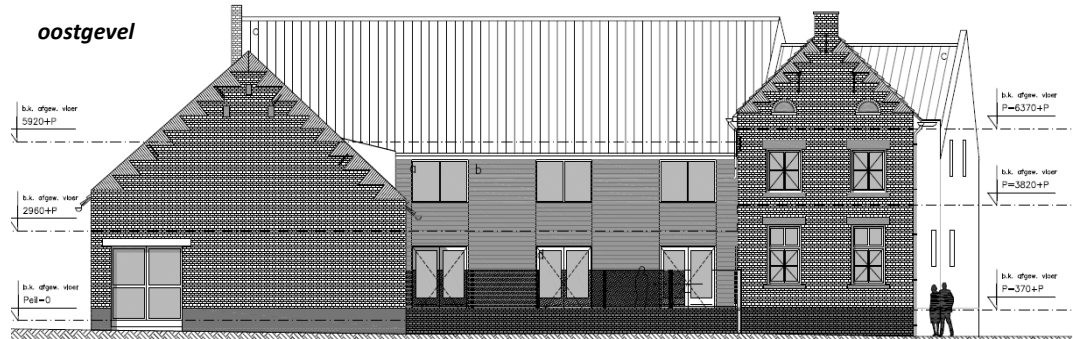
Aan de noordgevel (gezien vanaf de zijde van het kantoor van ISS) zal de nieuwe entree van het hoevecomplex worden gerealiseerd (in het gedeelte met de glazen pui). De raampartijen worden, evenals het bestaande gebouw, in oude luister hersteld, maar verder niet uitgebreid. In het hieronder opgenomen aanzicht is wederom zichtbaar dat de nokhoogte van de nieuwe aanbouw (aangegeven met de rode lijn) beduidend lager is dan die van de bestaande bebouwing. De noordgevel ziet er in de nieuwe situatie als volgt uit:



In het gedeelte van het perceel achter de nieuwe aanbouw (de tuin) wordt nog voorzien in een beperkte fietsenstalling voor fietsen van de cliënten van Radar en de bewoners van de seniorenappartementen. Rondom de tuin wordt een hekwerk van 1,80 meter hoog gerealiseerd met klimopbeplanting, waardoor privacybelemmeringen naar de omliggende tuinen op maaiveldniveau worden weggenomen. De parkeerplaatsen voor het hoevecomplex worden gerealiseerd in de vorm van twee langspaarkeerplaatsen langs de centrale inrit naast het ISS-kantoor



en vijf dwarsparkeerplaatsen achter het ISS-kantoor. Voor het onderwerp 'parkeren' wordt verwezen naar subparagraaf 2.2.4 verderop in dit hoofdstuk. Tenslotte is hieronder het aanzicht vanaf de Heugemerstraat weergegeven (de oostgevel). Hier is de gerestaureerde tussengevel zichtbaar; qua dakopbouw en bouwmassa is de bestaande situatie niet veranderd. De hoeve wordt aan deze zijde in 'oude luister' hersteld.



2.2.3 Bouwdeel seniorenappartementen

Het woongebouw met de 18 seniorenappartementen wordt aan de noordzijde van het terrein gerealiseerd, achter het kantoorgebouw van ISS. Deze bouwmassa wordt dwars op de bestaande, noord-zuid georiënteerde, stedenbouwkundige structuur gerealiseerd. Deze invulling is echter, gegeven de vorm van het terrein, de enige adequate mogelijkheid om te komen tot een ruimtelijk en financieel uitvoerbaar bouwprogramma. Het gebouw wordt gebouwd in drie bouwlagen, waarbij op elke bouwlaag zes appartementen worden gerealiseerd. De hoofdentree van het complex is gesitueerd aan de zuidgevel, aan het eind van de inrit vanaf de Heugemerstraat. Hier is een ingang naar een portaal voorzien, van waaruit ook de trappenhuis kan worden bereikt. Op de onderstaande gevelaanzichten zijn de zuid- en noordgevel van het gebouw weergegeven:



Aanzicht zuidgevel (gezien vanaf de centrale tuin)

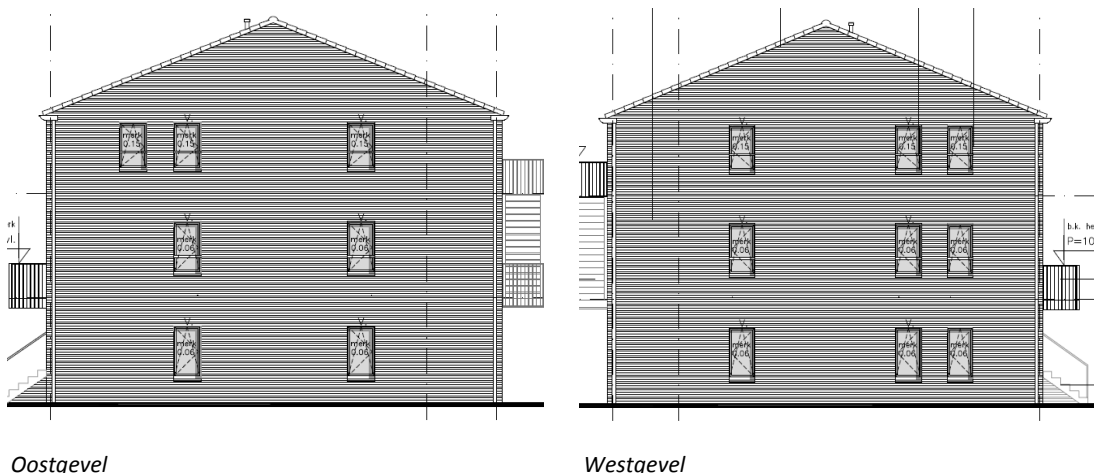


Aanzicht noordgevel (gezien vanaf de parkeerplaats)



De goothoogte van het gebouw bedraagt 8,15 meter, terwijl de nokhoogte 10,95 meter bedraagt. Aan de noordzijde zijn de galerijen gelegen met daaraan de ingangen van de woningen. Aan de zuidzijde worden alle appartementen voorzien van een balkon, dat ruim een meter uitsteekt ten opzichte van de zuidgevel. De zuidgevel krijgt een transparante uitstraling door de toepassing van grote glasvlakken. Met name op de begane grond en de eerste verdieping worden glazen puien gebruikt. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk.

De oostgevel van het woongebouw is in de richting van het kantoorgebouw van ISS gepositioneerd. De westgevel is gericht naar de achterste gedeelten van de achtertuinten behorende bij woningen aan de Heugemer Molenstraat en Oude Maasstraat. In deze gevels zijn kleine ramen geprojecteerd. Deze oost- en westgevel zijn in de onderstaande afbeeldingen weergegeven:



Het parkeren vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw. Hier zal tevens een aantal bomen worden geplant. De gezamenlijke tuin aan de achterzijde wordt groen ingericht met gras en bomen. Het bouwplan is akkoord bevonden door de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Maastricht.

2.2.4 Parkeren

Het bouwplan is gelegen in de Heugemerstraat en is goed bereikbaar per auto. In de oorspronkelijke (de huidige planologische) situatie was hier sprake van een garagebedrijf. Het parkeren voor dit bedrijf was voorzien op eigen terrein. Met betrekking tot parkeren valt dit bouwplan nog onder de oude gemeentelijke parkeernormering, omdat de principeaanvraag en de vergunningaanvraag dateren van vóór de invoering van de nieuwe parkeernormen. Daarom heeft destijds reeds een eerste toets plaatsgevonden op basis van de oude normen. Bij de invulling van deze locatie komen de bestaande parkeerplaatsen voor de garage te vervallen en moet dus uitgegaan worden van een nulsituatie zonder parkeren.

Het programma bestaat uit 22 appartementen gebouwd voor cliënten van Radar. De oude norm voor onzelfstandige huisvesting is 0,33 p.p. per eenheid, echter hier is geen sprake van onzelfstandige huisvesting omdat ieder appartement zijn eigen sanitaire voorzieningen heeft. Het zijn in principe zelfstandige eenheden, waarvoor geen norm was benoemd in de oude parkeernormering. In het verleden werd bij dit type wooneenheden aansluiting gezocht bij de landelijke regelgeving; deze ging uit van 0,5 p.p. per eenheid. Voor de 22 appartementen betekent dit dat ten behoeve van deze appartementen 11 parkeerplaatsen gewenst zijn.

Voor de 18 seniorenwoningen gold destijds de norm van 1,25 p.p. per woning hetgeen neerkomt op 22,5 p.p. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee uit op 33,5 afgerond 34 parkeerplaatsen. Aftrek van 1,5 parkeerplaats voor de bestaande woning is toegestaan. Het

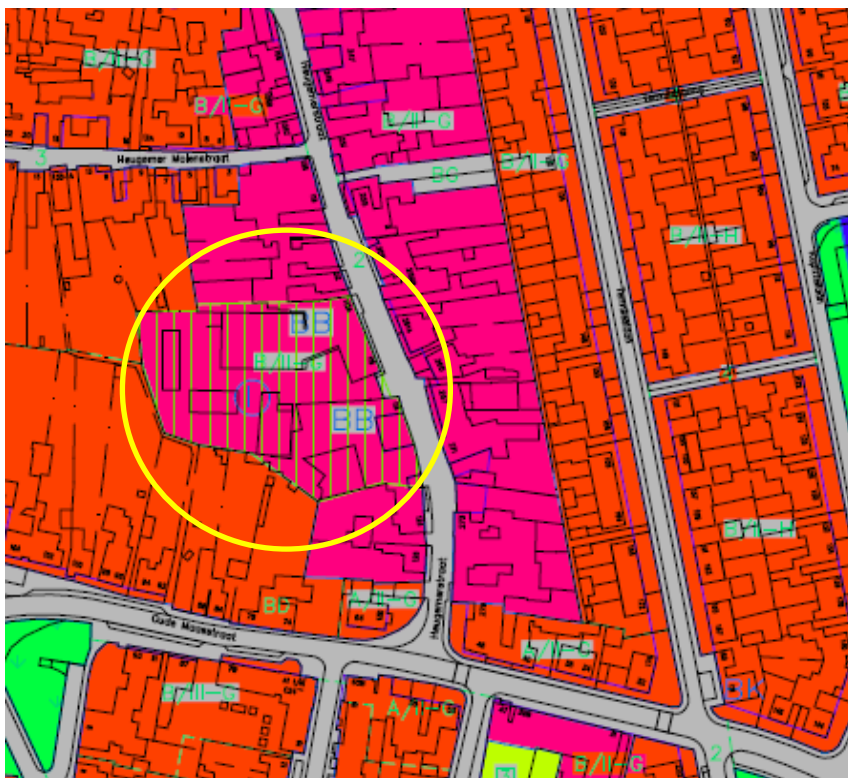


benodigd aantal plaatsen op eigen terrein komt dan uit op 32,5 afgerond 33 plaatsen. Het plan voorziet in 30 plaatsen op eigen terrein. Indien intensivering op eigen terrein niet mogelijk is dienen er drie plaatsen afgekocht te worden.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat bij realisering van 33 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht. De beperkte ruimte op het terrein biedt echter slechts mogelijkheid voor de realisering van 30 parkeerplaatsen. De afkoopregeling voor de drie resterende parkeerplaatsen dient derhalve te worden benut.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan zal worden gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Heugem' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 26.01.1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10.08.1999). De onderstaande uitsnede uit de plankaart toont de situatie in de omgeving van de projectlocatie (in de gele cirkel):



In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot "Gemengd gebied B". De op de plankaart als 'Gemengd gebied' aangewezen gronden zijn met inachtneming van de aangegeven verschillen tussen de deelgebieden A en B, bestemd voor detailhandelsdoeleinden (als productgebonden nevenactiviteit), horecadoeleinden (met een gemaximeerd aantal vestigingen in Heugemerstraat), kantoren zonder baliefunctie, publiekverzend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke dienstverlening, bedrijfsdoeleinden in milieucategorie 1 en 2, woondoeleinden alsmede voor het behoud van de in de bebouwing en de grond te onderkennen cultuurhistorische en/of architectonische waarden.

Op de plankaart is de projectlocatie daarnaast voorzien van de aanduiding "Bestaand Bedrijf" (BB). Dit betekent dat dit een bedrijf betreft dat niet binnen de toegestane milieucategorieën 1 en 2



past, maar kan worden gehandhaafd vanwege bestaande rechten. Daarnaast is de projectlocatie voorzien van de aanduiding B/II-G, hetgeen wil zeggen dat de maximale goothoogte van hoofdgebouwen 4 tot 6 meter mag bedragen (II) en dat sprake is van gesloten bebouwing (G).

Tenslotte is de projectlocatie aangemerkt als gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt (gebied met wijzigingsbevoegdheid I''). In artikel 13 is aangegeven dat Burgemeester en wethouders binnen het gebied, dat op de plankaart als 'gebied met wijzigingsbevoegdheid I' is aangeduid, de bestemming 'gemengd gebied B' kunnen wijzigen in 'wonen B' en 'verkeers- en verblijfsgebied', de aanduiding 'BB' kunnen schrappen en een bebouwingsgrens kunnen aangeven, ten behoeve van woningbouw op de voormalige bedrijfspercelen, met inachtnaam van de volgende criteria:

- a. in het gebied mogen maximaal 25 woningen worden gebouwd;
- b. er moeten mogelijkheden aanwezig blijven om de doorloopbaarheid van het binnengebied te verbeteren;
- c. binnen het gebied moet de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen worden opgevangen;
- d. de nieuw te bouwen woningen mogen geen milieuoverlast ondervinden van de bestaande bedrijven; op zijn minst moet verzekerd zijn dat eventuele overlast door middel van voorwaarden te verbinden aan een vergunning op grond van de Wet milieubeheer, kan worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau;
- e. uit een milieukundig bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor bebouwing met woningen; op zijn minst moet verzekerd zijn dat eventuele bodemvervuiling zal worden gesaneerd.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan voor realisering van dit bouwplan geen gebruik worden gemaakt, daar de goothoogte van de geprojecteerde hoofdgebouwen zal worden overschreden. Vandaar dat de gemeente heeft gekozen voor de procedure van het projectafwijakingsbesluit.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; - efficiënt gebruik van de ondergrond.



<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; - betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; - het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten - ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; - zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin voornamelijk opgenomen (het Barro zal in de loop van 2012 worden uitgebreid met onderwerpen:
 - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - militaire terreinen en -objecten;
 - de Wadden;
 - de kust (inclusief primaire kering);
 - de grote rivieren;
 - de werelderfgoederen.
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking wordt in de loop van 2012 in het Bro opgenomen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zullen worden opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



(uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

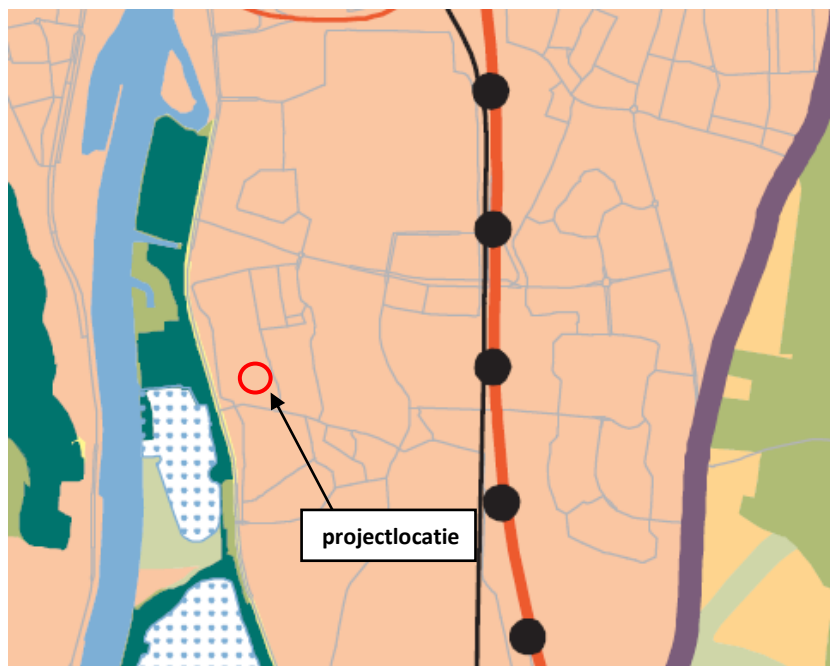
Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

2.4.2 Provinciaal beleid

POL 2006 (Actualisering 2010)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2010 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL (zie onderstaande uitsnede) is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing (P9)' (roze kleur). Deze gebieden dienen ter bevordering en concentratie van de stedelijke dynamiek; dit betreft alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk in deze gebieden een plaats te krijgen. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van Perspectief P9.



De overige hoofdbeleidskaarten van het POL bevatten geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. Als gevolg hiervan zijn drie belangrijke ontwikkelingsrichtingen voor Maastricht vastgelegd:

1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35. Tientallen internationale instituten. Weliswaar een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een hoogwaardige stedelijke voorziening in een prachtige landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

In de Stadsvisie 2030 zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor de onderhavige projectlocatie is speerpunt 8 het meest van toepassing: "versterking en behoud van de fysieke kwaliteit".

Speerpunt 8: "Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit"

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal. Maastricht is een compacte stad. De stad is gegroeid en heeft zich steeds weten te voegen naar het landschap. Die groei heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden binnen de eigen stadsgrenzen. Hierdoor is de stad compact en vitaal gebleven en konden kwalitatief hoogwaardige landschappen worden bewaard. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.



Resumé

Resumerend kan worden gesteld dat onderhavig plan bijdraagt aan het versterken van de compacte stadgedachte. Het betreft een inbreiding in bestaand woongebied na ontmanteling van een bedrijfslocatie. Deze bedrijfslocatie is thans een plek in verval in een woongebied en draagt als zodanig niet bij aan de veiligheid en het woonklimaat ter plaatse. Met de voorliggende ontwikkeling wordt deze plek opgewaardeerd tot een volwaardige woonlocatie, passend in de aantrekkelijk woonwijk Heugem. Het plan past derhalve in speerpunt 8 van de Stadsvisie 2030.

Structuurvisie Maastricht 2030

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Voor de functie wonen geldt dat als een plek wordt gezocht voor de realisatie van een bepaald type woningen, zoveel mogelijk aangesloten worden bij het bijbehorende woonmilieu. Specifieke woningen voor ouderen en woonzorgcomplexen zullen worden gerealiseerd nabij voorzieningencentra.

De Structuurvisie biedt voor dit (type) bouwplan geen specifieke uitgangspunten. Het voorliggende bouwplan past in algemene zin in de visie zoals verwoord in de nieuwe Structuurvisie van Maastricht (bestaand stedelijk gebied transformeren). Er is sprake van herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie tot wooncomplex, die gepaard gaat met een sterke ruimtelijk-stedenbouwkundige verbetering van het straatbeeld van de Heugemerstraat. Een sinds jaren braakliggende, in verval geraakte en daarmee sociaal onveilige locatie in een woonwijk wordt ruimtelijk ingebed in de bestaande woonomgeving. Er is daardoor geen sprake van uitbreiding van de stad maar van herbestemming en intensivering van het grondgebruik.



Woonmilieubenadering uit Nota "Wonen in beweging"

In de huidige beleidsdocumenten met betrekking tot bouwen en wonen wordt steeds gerefereerd aan de indeling in woonmilieus en de transformatie van woonmilieus die de komende decennia noodzakelijk is voor Maastricht om als aantrekkelijke woonstad te kunnen blijven functioneren. Op het gebied van woonmilieus is de beleidsnota "Wonen in beweging" (vastgesteld door de raad d.d. 20 mei 2003) het uitgangspunt. Deze nota gaat hoofdzakelijk uit van kwalitatieve aspecten van het woningbouwvraagstuk. Niet alleen de woning moet daarbij kwalitatief aan de eisen voldoen, ook dient deze te worden gerealiseerd in een aantrekkelijke buurt met een eigen karakter. Deze kwaliteit staat in delen van de stad onder druk en indien er niets gebeurt is het de verwachting dat het verschil tussen gewenste en bestaande kwaliteit in de toekomst alleen maar groter wordt. Kwaliteit van wonen laat zich met behulp van woonmilieus vertalen in concrete maatregelen voor de woningtypering en de inrichting van de woonomgeving. Fysieke, sociale, en functionele kenmerken zijn hiermee goed met elkaar in verband te brengen. In de nota worden zeven woonmilieus geïntroduceerd: centrumstedelijk, stedelijk, tuindorp-, parkwijk-, dorps-, stadsrand- en villamilieu. Er zijn op basis van analyses sterke en zwakke kanten van verschillende woonmilieus aangegeven. Voor het (oude) gedeelte van Heugem waarin het onderhavige bouwplan zal worden gerealiseerd is aangegeven dat hier het woonmilieu 'dorps' van toepassing is.

Het dorps woonmilieu kenmerkt zich door een sterk verenigingsleven en een hechte sociale binding met de wijk en de dorpsgemeenschap. Ze bestaat uit kernen met een waardevolle cultuurhistorische structuur, overwegend laagbouw (maximaal 3 lagen) en organisch gegroeide functiemenging in de nabijheid van voorzieningen. Qua complexiteit (dat wil zeggen wat betreft mate van functiemenging en diversiteit aan functies) lijkt het dorps milieu op het centrumstedelijk milieu. Maar het dorps milieu is kleinschalig in tegenstelling tot het grootschalige karakter van het centrumstedelijk woonmilieu. In de Nota worden de kansen en bedreigingen van het dorpsmilieu aangegeven. Deze zijn als volgt:

	Kansen	Bedreigingen
Toekomstwaarde (flexibiliteit) ++	Door gevarieerde bebouwing en functiemenging flexibel in gebruik	Sociaaleconomische schaalvergroting zet kleinschalig karakter onder druk
Gebruikswaarde (functionaliteit) +/-	Goede mogelijkheden voor verdergaande functiemenging	Voorzieningenniveau staat onder druk
Belevingswaarde (identiteit) ++	Duidelijke identiteit (met name sociale aspecten) Kleinschalig karakter spreekt velen aan	Afnemende sociale cohesie Parkeerproblematiek
Positie op woningmarkt +	Goede mogelijkheden (niet-ingrijpend) om kwaliteit op peil te houden. Blijvende woningvraag in alle economische scenario's.	Versnipperd eigendom hindert bij grootschalige aanpak

De overall-waardering voor dit woonmilieu is '+' , hetgeen betekent dat dit woonmilieu kansrijk is. De toekomstige vraag naar dorpsmilieus blijft groot. De hoofdfunctie van dit milieu is wonen in combinatie met een fijnmazige functiemenging. Het eigendomsbezit is hier gevarieerd, maar omdat er voor dit milieu geen grootschalige, ingrijpende transformatieopgave ligt te wachten, is dit geen obstakel voor het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit. Belangrijk kenmerk van het dorpsmilieu is de sterke sociale samenhang, die onder meer tot uiting komt in een bloeiend verenigingsleven. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen buiten de stad gelegen plaatsen als Itteren en Borgharen met een echt dorpsmilieu enerzijds en in de centrale stad gelegen stadsrandmilieus met een dorpskern anderzijds (Amby, Heer, Heugem en Wolder). Voor beide



typen geldt dat het gaat om dorpsmilieus in een stedelijke context. Vanzelfsprekend geldt dit voor het laatste type meer dan voor het eerste type.

De strategie voor de versterking van dit woonmilieu voor de toekomst ligt in:

- actief beheer;
- behoud en versterking van de functiemenging en het voorzieningenniveau.

Actief beheer bestaat uit het op peil houden van de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving. Door zowel bouwkundige als woontechnische problemen zullen woningen incidenteel worden vervangen. De vervangende nieuwbouw dient aan te sluiten bij het kleinschalige dorpskarakter. De nadruk ligt op grondgebonden woningen. Door levensloopbestendig bouwen kan de woningvoorraad meer geschikt worden gemaakt voor ouderen met lichamelijke beperkingen. Verdichten is hier niet het uitgangspunt. De aanpak van de aanwezige groenstructuur komt dan ook neer op handhaven en verbeteren van de milieu- en gebruikskwaliteiten. Het dorpsmilieu kent van oudsher een duidelijke functiemenging. Het is zaak de bestaande winkelvoorzieningen en kleinschalige (niet-hinderlijke) bedrijvigheid zoveel mogelijk te behouden. Daarnaast kan de functiemenging worden versterkt door wonen en werken te combineren (kantoor aan huis, praktijk). Het voorzieningenniveau moet op de belangrijke doelgroep gezinnen met kinderen worden afgestemd. Dit betekent voldoende groen-, speel- en kinderopvangvoorzieningen. Omdat in dit woonmilieu ook grote groepen ouderen zullen wonen, is een goede zorginfrastructuur en een breed geschakeerd aanbod van voor ouderen geschikte woningen- variërend van goed toegankelijke zelfstandige woningen tot woonzorgcomplexen- belangrijk. Het vraagstuk van de voorzieningenstructuur zal via maatwerk per buurt moeten worden opgelost.

Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)

In haar vergadering d.d. 26.01.2010 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren na 2014 nader worden bepaald, onder andere op basis van dan bekende inzichten over vraag en aanbod op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma is te beschouwen als de invulling van de strategie Maastricht 'Woonstad' uit de eerder besproken geactualiseerde Stadsvisie, rekening houdend met woningmarktontwikkelingen op zowel korte als lange termijn.

Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (cultuurstad, kennisstad en woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten. Belangrijke impulsen voor de 'woonstad' liggen vooral in de verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het *centrumstedelijke* (binnen de singels, veel gestapeld), het *stedelijke* (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het *randstedelijke* (grenzend aan buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Deze woonmilieus dienen niet alleen in de veranderende woonbehoefte van de huidige burgers te voorzien. Ook is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te bieden voor de nieuwe creatieve, artistieke en kenniswerkers die Maastricht als kennisstad en cultuurstad aantrekt.

Het aantal bouwplannen dat nu in de pijplijn zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is veel te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief), locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdweginfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noord-Oost,



Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Deze brandpunten zijn alle gelegen buiten de onderhavige projectlocatie. Dat wil niet zeggen dat in gebieden als Heugem geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In het Woningbouwprogramma is een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De voor dit plangebied belangrijkste punten zijn:

- ruimte voor kleine particuliere initiatieven; van het programma wordt 10% afgezonderd voor kleinere particuliere initiatieven, variërend van individuele bouwers tot kleine projecten van kleinere projectontwikkelaars en beleggers. Dit biedt ook de ruimte om op kleine “rotte plekken” in de stad kleinschalige woningbouw mogelijk te maken. Met andere woorden: 90% van het programma wordt belegd met plannen en de resterende 10% wordt gereserveerd om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De grens van een klein plan wordt gelegd bij 10 woningen. Het gaat hierbij om een netto aantal. Dit biedt ook ruimte voor wat grotere plannen onder de voorwaarde dat initiatiefnemers ook -door sloop en/of samenvoeging- bestaande woningen onttrekken, waardoor zij netto onder de gestelde grens van 10 woningen komen. Dit in combinatie met de eis dat nieuwe plannen ook moeten bijdragen aan het “opruimen” van slechte woningen.
- verdeling over de woonmilieus; de netto uitbreiding van het woningbestand (gemiddeld 125 woningen per jaar gedurende tien jaren) wordt, op basis van de berekende behoefte, gelijk verdeeld over enerzijds groenstedelijke woonmilieus en anderzijds stedelijke woonmilieus. Het onderscheid tussen beide milieus is te baseren op de woonmilieubeelden uit de nota “Wonen in beweging” (stadsrand-, villa-, parkwijk(+)- en dorpsmilieu horen tot de categorie groenstedelijk; centrumstedelijk en stedelijk horen tot de categorie stedelijke woonmilieus; de begrenzingen op de kaart zijn daarbij als indicatief te beschouwen). Het stedelijk woonmilieu wordt verder onderverdeeld in centrumstedelijk en stedelijk. Het programma voor stedelijke woonmilieus wordt gelijkelijk over beide groepen verdeeld. Verdeling van het programma over groenstedelijk-stedelijk-centrumstedelijk is daarmee 50-25-25.
- Gestapeld versus grondgebonden; stedelijk gezien is de gewenste verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen 50%-50%. Hiervan kan maximaal plus of min 10% van worden afgeweken. In de groenstedelijke woonmilieus (zoals Heugem) is gestapeld bouwen alleen aan de orde als dit specifiek noodzakelijk is vanuit de woonwensen van de doelgroep. Basislijn is: grondgebonden bouwen in diverse verschijningsvormen. In de stedelijke woonmilieus wordt van marktpartijen verwacht dat zij voldoende ruimte geven voor grondgebonden stadswoningen. Als indicatie geldt voor de centrumstedelijke milieus een verdeling van 75% gestapeld en 25% grondgebonden, in stedelijke milieus 25% gestapeld en 75% grondgebonden.
- uitzonderingen op het programma; er zijn drie groepen die uitgezonderd zijn van de woningbouwprogrammering: het “topsegment” (koop-gestapeld > € 400.000, koop-grondgebonden > € 500.000, huur-gestapeld > € 1.300/mnd en huur-grondgebonden > € 2.000/mnd), studentenhuisvesting en huisvesting van specifieke doelgroepen. De binnen deze uitzonderingen te realiseren woningen vallen niet binnen het afgegeven programma.

Het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 is als volgt (excl. uitzonderingen):

Woonmilieu	Bruto	Sloop	Samenvoeging	Netto
Centrumstedelijk	525	-100	-125	300
Stedelijk	525	-100	-125	300
Groenstedelijk	2.700	-1.800	-250	650
Totaal				1.250

Relatie tot dit plan

Voor het onderhavige bouwplan geldt dat de 22 appartementen voor mensen met een beperking niet meetellen in de woningbouwprogrammering omdat dit huisvesting betreft van specifieke doelgroepen. De 18 seniorenwoningen vormen derhalve het te realiseren woningbouwprogramma



dat in principe wel meetelt voor de programmering. Echter, zowel het principeverzoek als de aanvraag bouwvergunning voor dit plan zijn beide ingediend vóór de vaststelling van het Woningbouwprogramma Maastricht in november 2009. Het voorliggende plan kan daarom als een reeds bestaand 'hard' bouwplan worden geclassificeerd. Bovendien draagt de realisering van dit plan bij aan de invulling van de grote vraag naar seniorenwoningen in Heugem. Resumerend kan worden aangegeven dat de uitvoering van het voorliggende bouwplan geen invloed heeft op het Woningbouwprogramma Maastricht (stedelijke programmering).

Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP)

Een van de kerntaken van de gemeente Maastricht is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met dit NMP wil Maastricht deze taak een nieuwe krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- differentiatie van natuur- en milieukwaliteitseisen naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;
- de integratie met andere beleidssectoren.

Middels milieukwaliteitsprofielen kan de gebiedsgerichte differentiatie van het natuur- en milieubeleid worden vormgegeven. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een zo hoog mogelijk milieurendement dat past bij het type gebied. De voorliggende projectlocatie is in het NMP getypeerd als 'Extensief wonen'. In het NMP is aangegeven dat deze locatie in de toekomst ook als zodanig zal blijven aangeduid.

Binnen dit gebiedstype worden de volgende hoofdfuncties onderscheiden:

- de hoofdfunctie is het wonen;
- beperkte functiemenging mogelijk met beperkte bedrijfsactiviteiten in de laagste milieuklassen dan wel ondersteunend aan de woonfunctie;
- gebruiksintensiteit met namen overdag en 's avond is relatief laag, nadruk op begin van de ochtend en eind van de middag;
- lage dichtheid (minder dan 35 woningen per hectare);
- opzet ruim en groen.

De onderstaande gewenste kwaliteiten per milieuaspect zijn in gebieden voor het 'extensief wonen' het uitgangspunt (waarderingen goed-voldoende-matig-slecht):

Milieuthema	Gewenste kwaliteit in het milieu extensief wonen
Bodem	- humaan gebruik: goed (geen beperkingen aan gebruik bodem) - ecosystemen: goed (ecosystemen ondervinden geen schade)
Water	- kwaliteit oppervlaktewater: voldoende - waterkwantiteit: matig (5-50% afkoppeling hemelwater)
Verstoring	- lucht: goed (EU-normen) - geluid: goed (geen geluidgehinderden), voldoende (buiten geluidgehinderden, binnen niet) bij ontsluitingswegen - geur: goed (geen geurgehinderden) - externe veiligheid: goed (minimaal risico)
Verkeer	- bereikbaarheid auto: matig en OV: matig
Energie	- energiebesparing: voldoende - duurzame energie: goed

Bovenstaande aspecten zijn ten behoeve van het voorliggende plan, waar nodig, bekeken en onderzocht in het kader van de onderzoeksplicht. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Waterplan Maastricht

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

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

Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen.

De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Voor binnenstedelijke, bestaande situaties, zijn de beoogde doelstellingen moeilijker realiseerbaar dan voor nieuwe situaties waarbij een geheel nieuwe bebouwing wordt opgericht (vandaar de 'bepaalde' doelstelling van 20% van het verhard oppervlak). Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In het binnenstedelijk gebied wordt ook ingezet op het gescheiden inzamelen van schoon en vuil water, maar anders dan in andere delen van de stad ligt de nadruk hier op tijdelijke berging alvorens het water wordt geloosd op de Maas. Ook in dit gebied geldt de trits 'vasthouden, bergen en dan pas



afvoeren'. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwvraag worden getoetst.

Luchtkwaliteitplan

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bouwplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Hogere Grenswaardenbeleid

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vaststellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid.

Beleid externe veiligheid



In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Voor dit plan is dit aangegeven in paragraaf 2.5.



2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

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

Verkennd bodemonderzoek

Door Econsultancy BV is het "Verkennd bodemonderzoek Heugemerstraat 114-116 Maastricht" (rapportnr. 10011039, d.d. 12.04.2011) uitgevoerd. Het verkennd bodemonderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bouwverordening alsmede een mogelijke bestemmingsplanwijziging. Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennd en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennd bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond". Het verkennd asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 Bodem: "inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond".

Historisch gebruik van de locatie

Tot circa rond 1900 is dit gebruik van de onderzoekslocatie niet wezenlijk veranderd. Sindsdien is de locatie in gebruik als agrarisch bedrijf, waarbij de bebouwing zich ter plaatse van het huidige nummer 118 bevond. In 1966 is deze locatie in gebruik genomen door een garagebedrijf; in dat jaar is aan dit bedrijf tevens een bouwvergunning verleend alsmede een Hinderwetvergunning voor een herstelinrichting van verbrandingsmotoren en motorvoertuigen. In 1971 is de werkplaats uitgebreid met een benzineservicestation (Hinderwetvergunning 1971) voor het in werking hebben en houden van een herstelinrichting voor verbrandingsmotoren en motorvoertuigen annex tankstation waarbij twee ondergrondse tanks zijn aangelegd (een benzinetank met een inhoud van van 6.000 liter en een superbenzinetank met een inhoud van 12.000 liter). Daarbij is tevens de werkplaats uitgebreid naar de huidige omvang. In 1975 wordt het benzinetankstation gewijzigd volgens de betreffende Hinderwetvergunning. In 1982 krijgt het garagebedrijf een nieuwe Hinderwetvergunning die de gehele inrichting omvat voor een herstelinrichting voor verbrandingsmotoren en motorvoertuigen annex tankstation. Vervolgens zijn de bedrijfsactiviteiten in 1992 beëindigd waarna de aanwezige ondergrondse tanks in 1993 zijn verwijderd. Het garagebedrijf heeft zijn activiteiten elders voortgezet. De bebouwing van Heugemerstraat 118 staat sindsdien grotendeels leeg, met uitzondering van de werkplaats waarin hobbymatig onderhoud aan auto's plaats vindt.

Ter plaatse van Heugemerstraat 114-116 is tot 1983 een schildersbedrijf gevestigd geweest. De bebouwing van dit bedrijf dateerde van rond 1930 en is in het verleden diverse malen verbouwd. In 1983 is de bebouwing van het schildersbedrijf gesloopt en vervangen door nieuwbouw (kantoor). Daarbij is tevens een opslagloods gerealiseerd op het achterterrein. De activiteiten van het bedrijf



was het verzamelen en verzenden van lege inktcartridges. Momenteel staat de opslagloods al geruime tijd leeg. Het kantoorgebouw aan de straatzijde is nog als zodanig in gebruik. De bodem bestaat voornamelijk uit sterk zandig leem en is plaatselijk matig grindig. Plaatselijk is de bovengrond opgebouwd uit matig grof, matig tot sterk grindig, zwak siltig zand en zeer grof grind wat keileemhoudend is.

Milieuhygiënische kwaliteit bodem en grondwater

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A: smeerput

Zintuiglijk is de bodem zwak metaalhoudend, zwak plastischoudend en zwak houtskoolhoudend. Analytisch zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater ter plaatse is in combinatie met de deellocaties B en C onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of aromaten. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen.

B: bovengrondse olietank

De bodem ter plaatse is zwak baksteenhoudend, zwak houtskoolhoudend en zwak metaalhoudend. Analytisch is er in de bovengrond geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater ter plaatse is in combinatie met de deellocaties A en C onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of aromaten. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen.

C: spuitcabine

Zintuiglijk zijn in de bodem geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, nikkel en zink. Het grondwater ter plaatse is in combinatie met de deellocaties A en B onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of aromaten. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

D: onverdacht terreindeel

De bodem ter plaatse is zwak baksteenhoudend, zwak houtskoolhoudend en zwak metaalhoudend. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, nikkel en zink en plaatselijk licht verontreinigd met kwik. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel en kobalt. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen met zware metalen, verworpen. Echter, gelet op het feit dat de aangetroffen gehalten onder de Lokale Maximale Waarden liggen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Asbest

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem te verwachten. Wel is op het maaiveld asbesthoudend materiaal aanwezig ten zuiden van de schuur. Bij het slopen van de bebouwing zal hiermee rekening dienen te worden gehouden.

Nader bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is door het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) bepaald dat ter plaatse van de toekomstige groenvoorziening in het



bouwplan een aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Econsultancy BV heeft daartoe het rapport "Aanvullend bodemonderzoek groenvoorziening" (rapportnummer 12051452 MAA.WAL.AAN, d.d. 27.06.2012, separate bijlage 5) uitgevoerd.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, nikkel, lood en zink. Het loodgehalte bevindt zich boven de voor het gebied geldende lokale maximale waarde. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Daar het grondwater reeds in een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (kenmerk 10011039 MAA.GEM.NEN d.d. 12 april 2011) is onderzocht, is, in overleg met het bevoegd gezag, het grondwater niet meegenomen in onderhavig onderzoek.

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat géén reden voor vervolgonderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van een groenvoorziening de onderzoekslocatie. Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Nader asbestonderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is door het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) bepaald dat ter plaatse van de voormalige loods een aanvullend asbestonderzoek dient te worden uitgevoerd. Econsultancy BV heeft daartoe het rapport "Nader asbestonderzoek voormalige loods" (rapportnr. 12051451 MAA.WAL.ASB, d.d. 27.06.2012, separate bijlage 6) uitgevoerd.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Er zijn op het maaiveld géén asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 16 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 16 mm eveneens geen asbest aangetoond.

In de bodem is derhalve zowel zintuiglijk als analytisch géén hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht voor de aanwezigheid van asbest" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Er bestaan dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De door Econsultancy BV uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen 4, 5 en 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid



vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

In voorgaand plan is met name het wegverkeerslawaai van belang. Ten behoeve van de bepaling van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de woongebouwen die in het kader van dit bouwplan worden gerealiseerd is door Bureau Geluid het "Akoestisch onderzoek gevelbelasting Heugemerstraat ong. Maastricht", rapportnr.20122094, d.d. 04.06.2012) uitgevoerd. In dit onderzoek is de gevelbelasting bepaald van de gezondeerde weg (Hoge Weerd). Ook van de overige wegen (30 km-gebied) is de gevelbelasting bepaald als basis voor de toetsing aan het Bouwbesluit.

Resultaten

Het resultaat van het onderzoek is dat als gevolg van de geluidbelasting vanwege de Hoge Weerd de voorkeurgrenswaarde van 48 dB op geen enkel punt wordt overschreden en dat er derhalve geen procedure Hogere Grenswaarde hoeft te worden gevolgd.

Ten aanzien van de berekening van de geluidbelasting vanwege de Heugemerstraat (30 km-gebied) is geconcludeerd dat de voor- en zijgevels van het gebouw waarin de appartementen voor Radar worden gerealiseerd een geluidbelasting ondervinden van meer dan 53 dB. In het kader van het Hogere Grenswaardebeleid van de gemeente Maastricht is getoetst aan de voorwaarden dienaangaande (één geluidluwe gevel, dove gevels, akoestisch gunstig indelen, minimale toename aantal geluidgehinderden en spuivoorzieningen, buitenruimte geluidluwe gevel en binnenniveau van 33 dB). Aan de voorwaarden van dit beleid kan worden voldaan (voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de rapportage). Vervolgens is de karakteristieke geluidwering van de gevels berekend; deze dient te worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het onderzoek van Bureau Geluid is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.3 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:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

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 die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. 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 standstillbeginsel 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 (zie ook Beleid externe veiligheid van de gemeente Maastricht).

A. Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving). In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



In casu zijn, in relatie tot gevaarlijk transport over de weg, het spoor of binnenwateren, alleen transporten over de weg en het spoor relevant. In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. De meest nabijgelegen weg uit het Basisnet Weg is de Rijksweg A2. De veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico is gelegen op de weg zelf. Het plangebied ligt (uiteraard) buiten deze veiligheidsafstand. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot de weg. Aangezien de kleinste afstand van het plangebied tot de weg circa 830 meter bedraagt, speelt externe veiligheid vanwege de gevaarlijke transporten op de A2 geen rol in dit plan. Voor het spoor geldt dat de locatie, conform de risicoatlas Spoor van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, buiten de toetsingsafstand van < 10 meter is gelegen (op circa 800 meter van de spoorlijn Maastricht-Luik). De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Groepsrisicoverantwoording ten gevolge van het Beleid Externe veiligheid gemeente Maastricht

Vanwege de ligging van het plan binnen het invloedsgebied van 1500 meter van weg en spoor zal de verantwoording in het kader van externe veiligheid op niveau 3 plaatsvinden.

Inleiding:

Het plangebied Heugemerstraat 114-116 bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of een BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling en groepsrisico:

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxisch gas. Belangrijk is wel dat de luchtbehandelingsinstallaties met een druk op de knop uit te schakelen zijn.

Daarnaast dient in het geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.



Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Buisleidingen

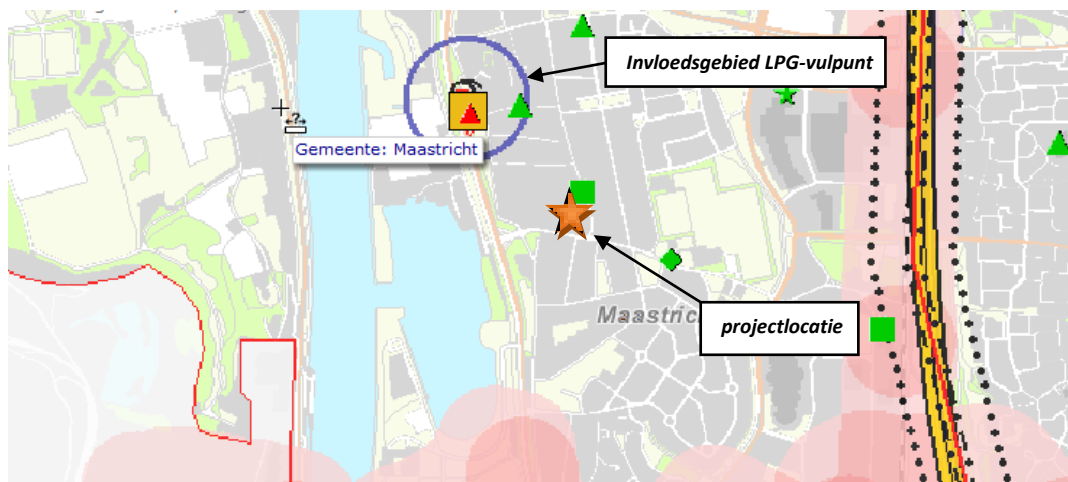
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen hogedrukgasleidingen gelegen.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling in dit projectgebied.

B. Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven).

Er vindt volgens de Risicokaart Nederland/Limburg geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats, noch zijn er inrichtingen met gevaarlijke stoffen gelegen in de nabijheid van de projectlocatie. Het tankstation met LPG-vulpunt aan de Hoge Weerd is gelegen op circa 350 meter; de uiterste grens van het invloedsgebied van dit LPG-vulpunt is gelegen op circa 200 meter van de projectlocatie. Op de onderstaande uitsnede uit de Risicokaart is dit LPG-vulpunt aangeduid.



Resumerend kan worden aangegeven dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bouwplan op deze projectlocatie.

2.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.



Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van goedkeuring van de EU is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor woningbouwplannen ligt de NIBM-grens op een netto toename van 1.500 woningen indien de desbetreffende locatie wordt ontsloten door één ontsluitingsweg. In geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling ligt de grens op een netto toename van 3.000 woningen.

Gelet op de aard en omvang van het onderhavige bouwplan (18 seniorenwoningen en een woongroep met 21-23 wooneenheden) en de NIBM-projectgrens voor woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, is het aannemelijk dat het onderhavige bouwplan NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Daarmee staat vast dat de luchtkwaliteitseisen uit de Wm geen belemmering vormen voor de realisatie van het bouwplan. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

2.6 Water

De gemeente Maastricht valt in de zin van watersaangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 (vastgesteld door het waterschapsbestuur d.d. 29 september 2009) en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Eén van de beleidsterreinen die in dit document aan de orde komt is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. In het Provinciaal Waterplan Limburg is opgenomen dat maximaal afgekoppeld wordt, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik - infiltratie in de bodem - afvoer naar oppervlaktewater - afvoer naar de riolering. Bij afvoer via de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de beken, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet meer te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater. Zo gelden voor industrieterreinen andere oplossingen dan voor woonwijken. In de stroomgebiedsvisies zijn op basis van beek- en vochtige-natuurdoelstellingen gebieden aangewezen waar in bestaand stedelijk gebied prioriteit aan het afkoppelen en infiltreren gegeven dient te worden. Voor het afkoppelen van bestaande bebouwing zijn maatwerkoplossingen nodig. Deze maatregelen kunnen bij ruimtelijke plannen worden verankerd in de watertoets.

Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen ruimtelijke plannen te worden ingediend bij het watertoetsloket. De watertoets is een procesinstrument dat als doel



heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven.

De watertoets is van toepassing op ruimtelijke plannen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Uitgangspunten infiltratie/retentie

De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm neerslag in 45 minuten (herhalingsstijd van $T=25$ jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsstijd van $T=100$ jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- een regenwatersysteem gebaseerd op infiltratie van 100% van het verhard oppervlak;
- een regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- een regenwater-retentievoorziening die is afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Projectlocatie

Door Breijn B.V. is voor de projectlocatie een watertoets opgesteld en uitgevoerd ("Waterparagraaf Heugemerstraat 114-120", rapportnummer 1609532, d.d. 01.02.2011, separate bijlage 2). In de waterparagraaf is aangegeven dat de realisering van het voorliggende plan op een, in de huidige situatie, nagenoeg volledig verhard terrein, leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Het water afkomstig van het verhard oppervlak zal niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool (zoals dat in de huidige situatie nog wel het geval is) maar wordt verwerkt op de projectlocatie.

Het afvoerend wateroppervlak van de projectlocatie bedraagt circa 2.600 m². Hierin zijn alle verhardingen meegenomen (dakoppervlak en terreinverharding). Het dakoppervlak van het te renoveren pand (de hoeve) aan de Heugemerstraat is hierin niet meegenomen, omdat het scheiden van de bestaande hemel- en vuilwaterafvoeren op voorhand niet te garanderen is. In het rapport van Breijn wordt als mogelijkheid voor retentie de aanleg van een vijver op het terrein voorgesteld; deze mogelijkheid is niet nader uitgewerkt omdat ten tijde van het opstellen van de waterparagraaf nog geen duidelijkheid was over de uiteindelijke definitieve inrichting van het terrein. De volledige rapportage van de watertoets is als separate bijlage 2 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Verder uitwerking waterparagraaf op basis van het definitief ontwerp

De door Breijn BV opgestelde watertoets is verder uitgewerkt in het ontwerp voor het gebied. Dit vanwege het feit dat de beoogde vijver uit ruimtelijk oogpunt niet haalbaar is in het plan. Uit gegevens van de gemeente Maastricht is gebleken dat infiltratie op deze specifieke locatie tot de mogelijkheden behoort. Onderstaand is een berekening van de benodigde infiltratiecapaciteit weergegeven.

Dakoppervlakken	Oppervlak
Gebouw seniorenwoningen	817,9 m ²
Uitbreiding gebouw appartementen	291,0 m ²
Fietsenberging	132,8 m ²
Subtotaal dakoppervlakken	1.241,7 m²

Terreinverhardingen	Oppervlak
Verharding rijbaan en parkeerplaats	775,8 m ²
Entreegebied appartementengebouw	20,0 m ²
Verharding plein appartementengebouw	117,5 m ²
Verharding paden achterterrein	106,5 m ²
Subtotaal terreinverhardingen	1.019,8 m²

Het totaaloppervlakte van daken, verhardingen en balkons c.a. bedraagt derhalve 2.261,50 m².

Berekening infiltratievoorziening

Bij het bepalen van de oppervlakte die gebruikt wordt bij de berekening van de hoeveelheid te verwerken hemelwater is ook de afvloeiingscoëfficiënt van belang. In de onderstaande tabel is deze weergegeven:

Type oppervlak	Oppervlak	Afvloeiings-coëfficiënt	Oppervlak berekening
Bebouwing	1.241,7 m ²	0.9	1.117,5 m ²
Terreinverharding/verhardingen balkons e.d.	1.019,8 m ²	0.8	815,8 m ²
Totaal	2.261,5 m²		1.933,3 m²

- berekening hoeveelheid hemelwater bij een 25-jaarsbui (35 mm water in 45 minuten):
 $0.035 \text{ mm} * 1.933,3 \text{ m}^2 = 67,7 \text{ m}^3$;
- berekening hoeveelheid hemelwater bij een 100-jaarsbui (50 mm water in 30 minuten):
 $0.050 \text{ mm} * 1.933,3 \text{ m}^2 = 96,7 \text{ m}^3$.

Voor de hemelwaterafvoer zal derhalve gerekend moeten worden met een te verwerken hoeveelheid water van 96,7 m³.

Toe te passen infiltratieboxen

De infiltratiecapaciteit van het toe te passen type kratten bedraagt 20 mm/m² en de inhoud per krat bedraagt 300 liter. Het benodigd aantal infiltratieboxen van het gekozen type bedraagt derhalve $96,7 \text{ m}^3 / 0.3 = 322$. De infiltratieboxen zullen ter plaatse van de parkeerplaats worden gerealiseerd/gepositioneerd. De exacte locatie zal in de besteksfase van het ontwerp verder worden bepaald. Er wordt een noodoverlaat gerealiseerd op de bestaande riolering.



2.7 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het plan betreft een toevoeging van geurgevoelige functie. Er zijn geen geurhinder veroorzakende bedrijven of inrichtingen gelegen in de omgeving van de projectlocatie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het plan betreft een toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Er zijn echter geen objecten in de omgeving gelegen die lichthinder kunnen veroorzaken voor het voorliggende bouwplan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het plan betreft geen toevoeging van trillingsgevoelige bestemmingen. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Bedrijfshinder

Direct aangrenzend aan de locatie is langs de Heugemerstraat café 'De Hoof' gevestigd. Het café is een echt buurtcafé en dient als sociale ontmoetingsplaats voor de buurt. Een bedrijfswoning maakt deel uit van deze horecafunctie. Een café is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, die valt onder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (kortweg: Barim of Activiteitenbesluit). Aan het café zijn maatwerkvoorschriften opgelegd, waaraan dient te worden voldaan. Alsdan is er geen belemmering voor de realisering van het voorliggende bouwplan.

Er zijn echter, naast het op de Wet milieubeheer gebaseerde Activiteitenbesluit, nog aanvullende richtlijnen op het gebied van de ruimtelijke ordening aangaande functiescheiding. Conform de uitgave "Bedrijven- en milieuzonering" van de VNG (uitgave 2009) dient in het kader van een goede functiescheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies bij cafés een afstand van 10 meter tot een gevoelige functie te worden aangehouden (dit is een richtlijn en geen eis; hiervan gemotiveerd worden afgeweken). De belangrijkste indicator (de factor die eventueel overlast voor de woonomgeving kan veroorzaken) daarbij is geluid. Conform het bouwplan bedraagt de afstand van het café tot de meest nabijgelegen seniorenwoning 18 meter. Daarmee is de afstand tot het café voldoende groot, waardoor geen onevenredige hinder voor de woonfuncties wordt verwacht.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect geluid vanwege het café geen belemmering vormt voor het voorliggende initiatief.

2.8 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Archeologisch onderzoek

Door het "Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) Heugemerstraat Maastricht" (rapportnr. 11019, d.d. 06.02.2012, separate bijlage 3) uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek betreft een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen.



Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Het plangebied ligt binnen de historische (Middeleeuwse) kern van Heugem. Heugem ligt direct langs de Maas maar relatief hoog op het Laat-Pleistocene terras van Geistingen. Het wordt als een hoogte ("eiland") in het Maasdallandschap omsloten door de huidige rivier de Maas en de voormalige Heugemer Overlaat. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Deze verwachting geldt in het bijzonder voor de Vroege Middeleeuwen vanwege het toponiem met een uitgang op –heem.

Uit de resultaten van het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit alluviale (siltige) klei en leem bestaat die op een grof grindpakket ligt. De top van dit grindpakket ligt vrij ondiep tussen de 1,1 en 1,8 meter beneden het maaiveld. De bodem is grotendeels matig tot plaatselijk sterk verstoord. Alleen bij drie boringen is onder de eerdlaag nog een min of meer natuurlijke overgangslaag (AC-horizont) waargenomen. Maar ook in deze laag is een post-Middeleeuws aardwerkfragment aangetroffen en elders binnen het plangebied is de AC-horizont schijnbaar volledig opgenomen in de eerdlaag. Op het oostelijke deel van het plangebied langs de Heugemerstraat zijn enkele boringen op puin gestuit. Hier zal derhalve als gevolg van (voormalige) bebouwing en sloopwerkzaamheden de bodem sterk(er) zijn verstoord. Dit geldt echter niet voor de bodem onder de recentere bebouwing die meer centraal binnen het plangebied ligt.

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn enkele fragmenten aardwerk aangetroffen, waarvan één fragment afkomstig is uit een AC-horizont. Het betreft waarschijnlijk allemaal bemestingsaardwerk. Het oudste type aardwerkfragment behoort tot het Zuid-Limburgs gebruiksaardwerk en dateert globaal uit de volle middeleeuwen (10e – 13e eeuw). Daarnaast zijn ook fragmenten aardwerk uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd aangetroffen. Het gevonden aardwerk ligt niet in een chronostratigrafisch verband (oud aardwerk diep, jong aardwerk ondiep) waaruit kan worden afgeleid dat de volledige eerdlaag inclusief de onderliggende overgangslaag (AC-horizont) nog na de Middeleeuwen intensief is geroerd. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen onder de geroerde eerdlaag die eenduidig wijzen op voormalige bewoning ter plaatse van het plangebied zelf. Vanwege de vrij diepe post-Middeleeuwse bodemverstoring tot in of onder de oorspronkelijke AC-horizont en het ontbreken van eenduidige nederzettingsindicatoren direct onder de eerdlaag, lijken er binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten te kunnen voorkomen. Eventuele archeologische sporen en lagen zullen in meer of minder mate zijn aangetast. De verwachting kan op grond hiervan voor alle perioden worden bijgesteld naar laag tot middelhoog, uitgezonderd de voormalige bebouwing uit de negentiende eeuw langs de Heugemerstraat. De lage archeologische verwachting geldt voor nederzettingscomplexen (kampementen) uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum. Echter, de post-Middeleeuwse bodemverstoring is niet van dien aard en omvang geweest dat diepere grondsporen van bijvoorbeeld afvalkuilen, waterputten, beerputten en zelfs diepe paalkuilen niet bewaard kunnen zijn gebleven. Dergelijke sporen van agrarische nederzettingen uit de periode van het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen kunnen, ondanks het feit dat ze zijn aangetast en dus minder behoudenswaardig zijn, nog relevante en waardevolle informatie opleveren over het ontstaan en de ontwikkelingsgeschiedenis van Heugem. In combinatie met de bijzondere ligging van het plangebied centraal binnen de historische kern van een oude Maasoevernederzetting, wordt derhalve geadviseerd op het centrale en westelijke deel van het plangebied een karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren naar resten van voormalige sporennederzettingen uit de periode neolithicum tot en met nieuwe tijd met bijzondere aandacht voor de Vroege Middeleeuwen.

Conclusie

Het proefsleuvenonderzoek kan achterwege blijven indien de geplande ontwikkeling en de daartoe benodigde grondwerkzaamheden inclusief sloop de dikte van de eerdlaag (Aaphorizont) en de



geroerde overgangslaag (A/C-horizont) niet overschrijden dan wel de eenmalig verstorende ingreep beneden deze diepte gering is ($< 100 \text{ m}^2$). In dat geval dient echter een archeologische bestemming op het plangebied te worden gelegd alsmede een daarbij behorende gewaarborgde beperking met betrekking tot alle toekomstige grondwerkzaamheden dieper dan de bovengenoemde bodemlagen (i.c. circa 80 cm –mv). Bij de uit te voeren grondwerkzaamheden tot maximaal tachtig centimeter beneden het maaiveld dient hier onafhankelijk, effectief en gericht op te worden toegezien.

Het onderzoek van ArcheoPro is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Selectiebesluit bevoegd gezag

De archeologen van de gemeente Maastricht hebben kennis genomen van de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Uit de betreffende rapportage van ArcheoPro blijkt dat de verwachting met betrekking tot het aantreffen van archeologische resten in de ondergrond laag tot middelhoog is. Hierbij wordt opgemerkt dat de (sub)recente bodemverstoringen niet van dien aard zijn dat dieper liggende sporen verstoord zijn. Het risico dat archeologische resten tijdens de verdere werkzaamheden in het kader van de ontwikkelingen aangetroffen worden, is daarom aanwezig. Het bevoegd gezag, in deze Burgemeester en Wethouders van Maastricht, besluit tot vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven om een betere inschatting van dit risico te kunnen maken. Afhankelijk van de diepte van de bodemverstoring door sloop zullen deze proefsleuven over het gehele terrein aangelegd worden of beperkt worden tot het onbebouwde terrein.

Het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek zal worden opgesteld door het bevoegd gezag, het veldwerk dient te worden uitbesteed. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder. Wanneer de resultaten van het onderzoek bekend zijn, zal opnieuw een selectiebesluit volgen waarin uiteengezet wordt of en welk vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.

2.9 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Ten westen van de Maas bevindt zich het Natura 2000-gebied "Sint Pietersberg en Jekerdal". Het meest nabij gelegen deel van dit natuurgebied bevindt zich op zo'n 700 meter (in vogelvlucht) ten westen van de projectlocatie en aan de andere oever van de Maas.



Ecologische Hoofdstructuur

De onderzoekslocatie ligt niet in of in de directe nabijheid van een kerngebied, verbingsgebied of verwevingsgebied, behorend tot de EHS. De hierboven genoemde Natura 2000-gebieden behoren tevens tot de EHS.

Op de projectlocatie is sprake van nagenoeg volledig verhard terrein. Er zijn geen bomen, opgaande beplanting of andere groenvoorzieningen aanwezig. Daarnaast is het terrein recent volledig geruimd van bebouwing, met uitzondering van de garagewerkplaats. Thans ligt het binnenterrein braak. Het terrein grenst aan achtertuinen van woningen, maar is daarvan gescheiden door hekwerken. Er is bij uitvoering van dit bouwplan geen sprake van een ingreep die biotopen dan wel foerageergebieden van beschermde plant- en/of diersoorten kan aantasten of beschermde diersoorten kan verontrusten.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Algemeen

De realisering van dit bouwplan draagt bij aan de verbetering van het aanzicht van het gehele zuidelijke gedeelte van de Heugemerstraat. De hoeve is een beeldbepalend pand in de straat, maar door de huidige mate van verval heeft het pand niet de daarbij behorende uitstraling. Na renovatie zal het pand ook qua uitstraling een beeldbepalend pand worden. De belangrijkste verbetering zal plaatsvinden aan de straatzijde (de zijde waar thans de ingang van de vervallen garage is gelegen), waar binnen de bestaande U-vorm de gevels zullen worden gerenoveerd. Ook de sloop en vervanging van bebouwing elders op het terrein draagt bij aan een betere uitstraling van de locatie. Ook het braakliggende achterterrein, waarop thans in verval geraakte bedrijfsbebouwing, afval en puin zijn gelegen (en dat door buurtbewoners fysiek en sociaal als onveilig wordt ervaren) en waarop zowel overdag als 's nachts nauwelijks zicht is, krijgt een nieuwe invulling in de vorm van het seniorencomplex, de binnentuin en parkeervoorzieningen.

In algemene zin kan worden gesteld dat de realisering van dit bouwplan positieve gevolgen heeft voor de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie in dit deel van de Heugemerstraat. Ook het sociale aspect speelt hierbij een rol. Een thans verlaten en als onveilig beleefde locatie binnen een bestaande woonbuurt verandert in een nieuw ingericht woongebied voor verschillende bewonersgroepen. Hierdoor neemt de sociale controle in de buurt toe en daarmee het gevoel van veiligheid voor omwonenden.

Privacy

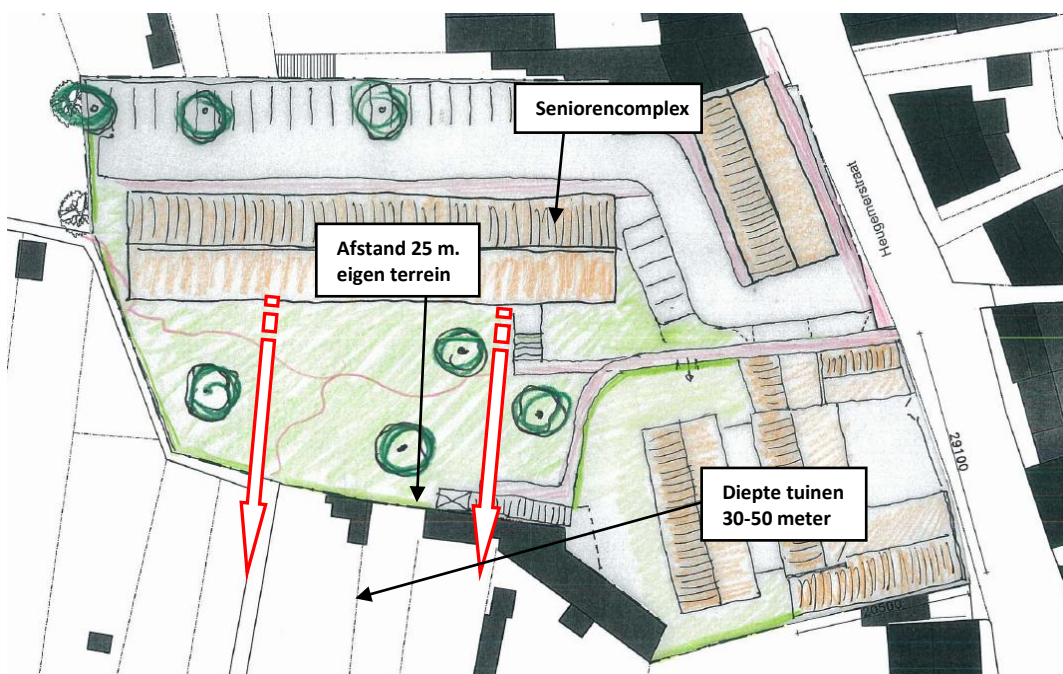
Bij nieuwbouwplannen kunnen mogelijk privacybelemmeringen aan de orde zijn. Het betreft dan gebouwen die nieuw worden gerealiseerd of bestaande gebouwen die een andere functie of indeling krijgen dan in de bestaande situatie. In casu is bekeken welke invloed het seniorencomplex en de nieuwe aanbouw achter de hoeve (die in de plaats komt van de te slopen aanbouw van de garage) op de privacy van omwonenden hebben.

Het seniorencomplex

Het seniorencomplex wordt gebouwd met een goothoogte van 8,15 meter en een nokhoogte van 10,95 meter. Voor de bestudering van privacybelemmering is in dit geval de maximale hoogte van de raampartijen relevant; de dakconstructie wordt 'blind' uitgevoerd, waardoor hier geen uitzicht op omliggende tuinen mogelijk is. De bovenkant van de raampartijen op de derde bouwlaag is gelegen op 8 meter hoogte. De afstand van de noordgevel tot aan de meest nabijgelegen tuin aan de noordzijde (de tuin behorende bij café De Hoof) op nummer 112a bedraagt 15 meter. Aan de noordzijde van het complex is sprake van galerijen die toegang bieden tot de woningen. Bij galerijen is geen sprake van een verblijfsruimte maar een verkeersruimte, waardoor geen sprake zal zijn van onevenredige privacybelemmeringen op aangrenzende tuinen aan deze zijde. Aan de



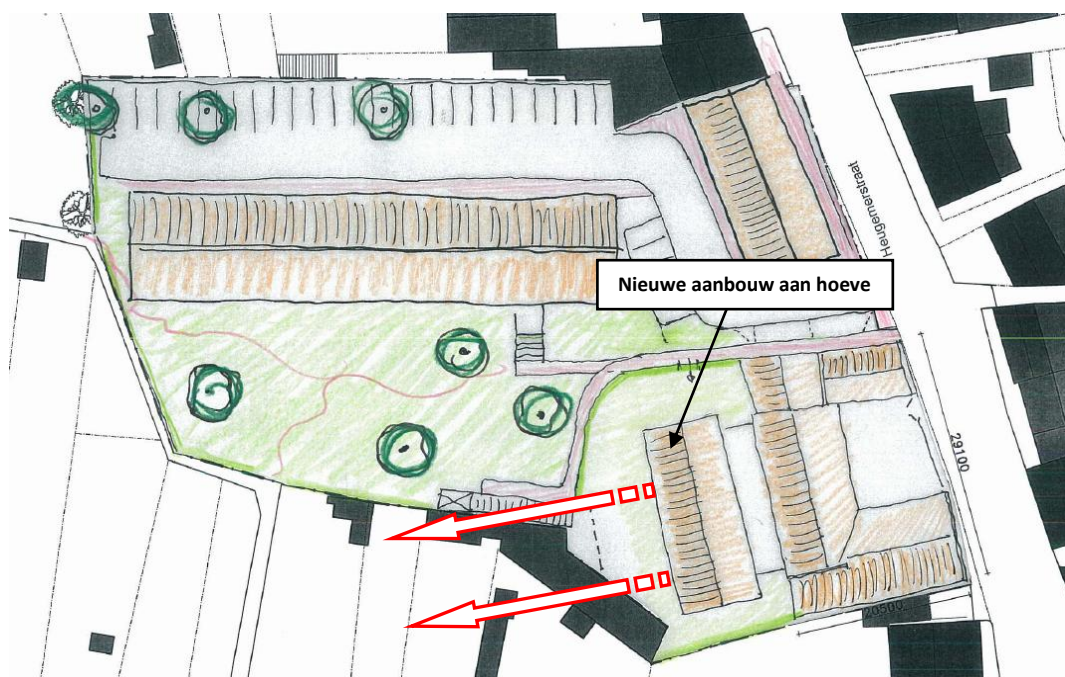
zuidgevel is wel sprake van verblijfsruimten; aan deze zijde worden ook balkons gerealiseerd. De afstand van de zuidgevel tot de meest nabijgelegen perceelsgrenzen varieert aan de zuidzijde van 3 tot 25 meter (zie kaartje). Hierbij moet worden aangetekend dat de tuinen aan de Oude Maasstraat relatief diep zijn (de diepte, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, varieert in deze zone van 30 tot 50 meter). Dit betekent dat de afstand van de gevel van het seniorencomplex tot de achtergevels van de woningen aan de Oude Maasstraat varieert van 55 tot 75 meter. Bovendien zijn in veel tuinen bijgebouwen opgericht die het zicht op delen van deze tuinen belemmeren. Daarnaast wordt het terrein, evenals in de huidige situatie, omheind met een 1,80 meter hoog hekwerk met beplanting. In casu is sprake van een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied en dergelijke situaties leveren vaker belemmeringen op ten aanzien van privacy dan nieuwbouwprojecten in uitbreidingsgebieden. Desondanks zijn de afstanden tot naburige woningen op deze projectlocatie relatief ruim. Tenslotte kan worden vermeld dat in de binnentuin een aantal bomen wordt geplant. Ondanks dat deze bomen gedurende een aantal maanden van het jaar niet bebladerd zijn, belemmeren deze toch deels het zicht vanuit de bovenste woonlagen op omliggende tuinen. Resumerend kan worden gesteld dat de bouw van het seniorencomplex niet zal leiden tot onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden.



De hoeve

De hoeve bestaat grotendeels uit bestaande bebouwing. Voor het gedeelte dat thans ook bestaat is geen sprake van toename van privacybelemmeringen voor de omgeving. Het enige gedeelte waarop dit van toepassing kan zijn is de aanbouw die in de plaats van de huidige oude aanbouw zal worden gerealiseerd. De nokhoogte van deze aanbouw bedraagt 7,92 meter, de goothoogte bedraagt 5,50 meter. Deze maat is maatgevend voor de maximale hoogte inzake eventuele privacybelemmeringen. Het dak wordt ook hier 'blind' uitgevoerd. De enige zijde van deze aanbouw die van invloed kan zijn op de privacy is de westzijde. De andere zijden zijn ofwel naar binnen gekeerd (oostzijde) ofwel worden blind uitgevoerd (zuidzijde) ofwel grenzen aan een niet-privacygevoelige functie (de noordzijde, die aan de inrit en aan het kantoor van ISS grenst). De goothoogte van 5,50 meter is vergelijkbaar met de goothoogte van een woning in twee bouwlagen. Het uitzicht vanuit de aanbouw is gericht naar het westzuidwesten (zie kaartje). Dit houdt in dat inijk mogelijk kan zijn op de achterste gedeelten van de tuinen aan de Oude Maasstraat.





Gelet op de beperkte uitkijkhogte (enkele meters terug is vanuit de hoeve dezelfde inkijk mogelijk in de bestaande situatie) en de zichtlijn op het achterste gedeelte van tuinen is hier geen sprake van onevenredige privacybelemmeringen vanwege deze nieuwe aanbouw.

Parkeren

Het aspect parkeren is reeds aan de orde geweest in paragraaf 2.2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Doordat het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht en alle parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd, zal naar verwachting geen sprake zijn van toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerp-projectafwijkingbesluit heeft met ingang van 16.07.2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De inhoudelijke zienswijzen en de weerlegging hiervan zijn in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

2.12 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld



(dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Met de ontwikkelende partijen die bij dit plan betrokken zijn wordt een aantal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. Het College van B&W zal, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten voor dit plan derhalve geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.



3 Motivering

Woningstichting Maasvallei heeft het plan opgevat op de gronden gelegen aan de Heugemerstraat tussen de nummers 114 en 120, 18 seniorenwoningen en 22 appartementen te realiseren. Hiervoor wordt deel van de bestaande bebouwing gerestaureerd, vindt voor een deel vervangende nieuwbouw plaats en wordt een deel van de bebouwing definitief gesloopt. Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Heugem'. De gemeente wil voor het project een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (projectafwijkingbesluit) nemen. Daartoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- de aanwezige beeldbepalende bebouwing in oude glorie wordt hersteld en leidt tot een verbetering van het straatbeeld van het hele zuidelijke gedeelte van de Heugemerstraat;
- de doelgroepen waarvoor de woningen worden gebouwd (senioren en mensen met een beperking) passen binnen de uitgangspunten en beleidsdoelen van het gemeentelijk woonbeleid;
- uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- archeologische waarden worden nader onderzocht en, indien aan de orde, beschermd;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde (ver)bouwplan op de projectlocatie aan de Heugemerstraat te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Zienswijzen en -beantwoording



Bijlage 2 Verbeelding bij omgevingsvergunning

