

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
realisering appartementengebouw met
38 appartementen en bijbehorende
bergingen en parkeerplaatsen
Kolonel Millerstraat**

Gemeente Maastricht

Dit bouwplan maakt deel uit van het bouwplan van 38 appartementen voor Kolonel Millerstraat te Maastricht. Hiervoor is inmiddels op 17 juni 2021 het bestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' in procedure gebracht. De toelichting van dit ontwerp-bestemmingsplan is gebruikt als ruimtelijke onderbouwing bij het voorliggende projectafwijkingbesluit voor 38 van deze appartementen, waarvan de omgevingsvergunningaanvraag vóór vaststelling van dat bestemmingsplan is ingediend. In de beschrijving in dit document wordt daarom steeds verwezen naar het totaalplan voor Kolonel Millerstraat.

COLOFON

Opdrachtgever:	Ballast Nedam Development
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.ovKonMillerstraat-
Versie:	vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	7 december 2021
Auteur:	
2 ^e lezer:	
Kwaliteitscontrole:	
Projectnummer:	VPA 2020.16

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Wetgeving en beleid	9
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
2.3 Gemeentelijk beleid	20
3 Beschrijving plangebied	27
4 Planbeschrijving	32
4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie	32
4.2 Het bouwplan	33
4.3 Parkeren	36
4.4 Duurzaamheid	37
5 Milieuplanologische aspecten	39
5.1 Water.....	39
5.2 Natuur en ecologie	42
5.3 Geluid	43
5.4 Bodem	47
5.5 Externe veiligheid	49
5.6 Luchtkwaliteit	53
5.7 Archeologie.....	54
5.8 Overige milieuhinder	54
5.9 Kabels en leidingen.....	55
6 Het bestemmingsplan	56
6.1 Feitelijke planopzet	56
6.2 Juridische planopzet	56
7 Financiële uitvoerbaarheid	59
8 Handhavingsparagraaf	60
9 Procedure en uitvoerbaarheid	61
9.1 Procedurestappen	61
9.2 Economische uitvoerbaarheid	61
Bijlage Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing	62



Separate bijlagen:

1. Geonius, 'Infiltratieonderzoek afkoppeling regenwater bij nieuwbouw woningen kolonel Millerstraat Maastricht', rapportnummer GA200406.R01.V1.0, d.d. 29.09.2020;
2. Ecolybrum, 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden en AERIUS-calcuatie Kolonel Millerstraat te Maastricht, rapportnummer 20-662. d.d. 21.10.2020;
3. Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie 38 woningen Kolonel Millerstraat', rapportnummer VPA 2020.26, d.d. 10.03.2021;
- 4a. Lieveense, 'Groene Loper fase 3B – Toets Wet geluidhinder, rapportnummer SLM011037.RAP001.AC.NG, d.d. 19.11.2020;
- 4b. Lieveense, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, rapportnummer LM011037.NOT001, d.d. 09.09.2020;
5. DIBEC Milieuadvies, 'Verkennd bodemonderzoek Vastgoedlocatie Groene Loper Maastricht VEX19b en VEX28, rapportnummer 819.012_009, d.d. 5 juni 2020.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisering van een appartementencomplex met 38 appartementen op het perceel, plaatselijk bekend als Kolonel Millerstraat ongenummerd en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7724 (ged.), 7253, 7689 (ged.) en 7307. Deze ontwikkeling vormt een onderdeel van een nieuw te ontwikkelen woongebied, gelegen tussen de Kolonel Millerstraat, Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshallaan. De gronden zijn in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse' bestemd tot 'Wonen' respectievelijk 'Gemengd-1'.

Het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is in de bestemming 'Wonen' bepaald dat op de betreffende gronden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het onderhavige plangebied. In het bestemmingsplan 'A2 Traverse' is in de bestemming 'Gemengd-1' wonen niet toegestaan. Om de realisering van het onderhavige bouwplan mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

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

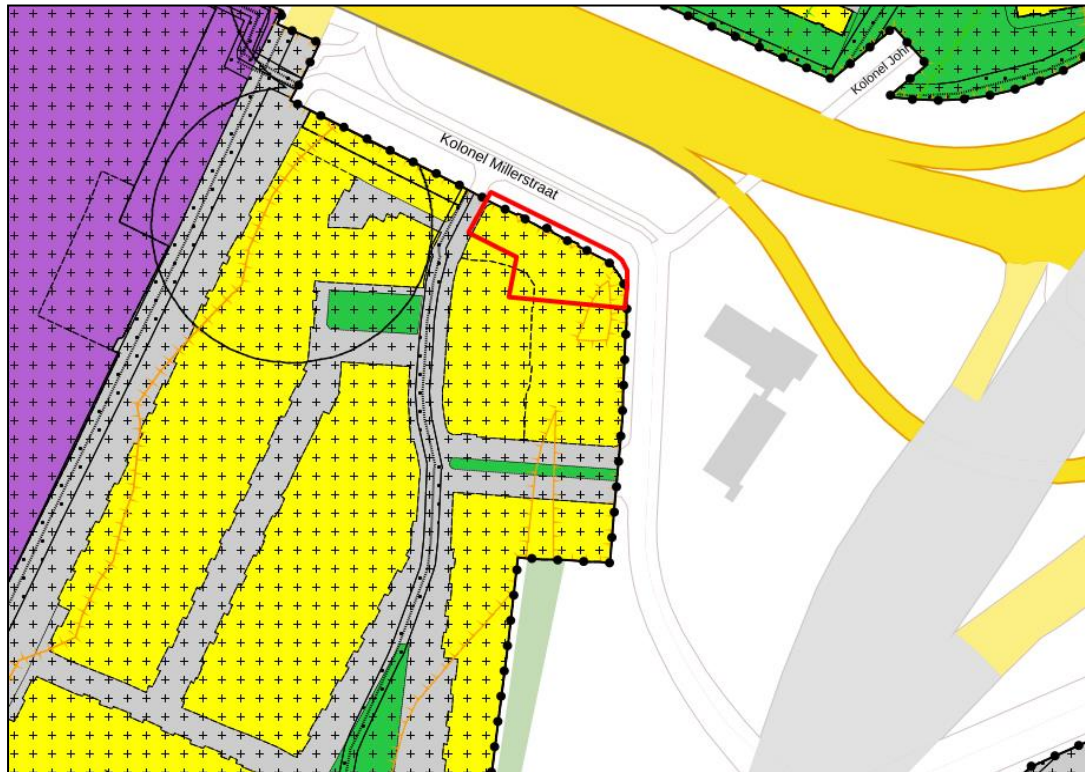
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

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

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



Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn (onder meer) bestemd voor wonen in de vorm van woningen, echter het bouwen van gestapelde woningen is binnen het plangebied niet toegestaan. Er is hierdoor sprake van strijdigheid met dit bestemmingsplan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Binnen deze dubbelbestemming is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

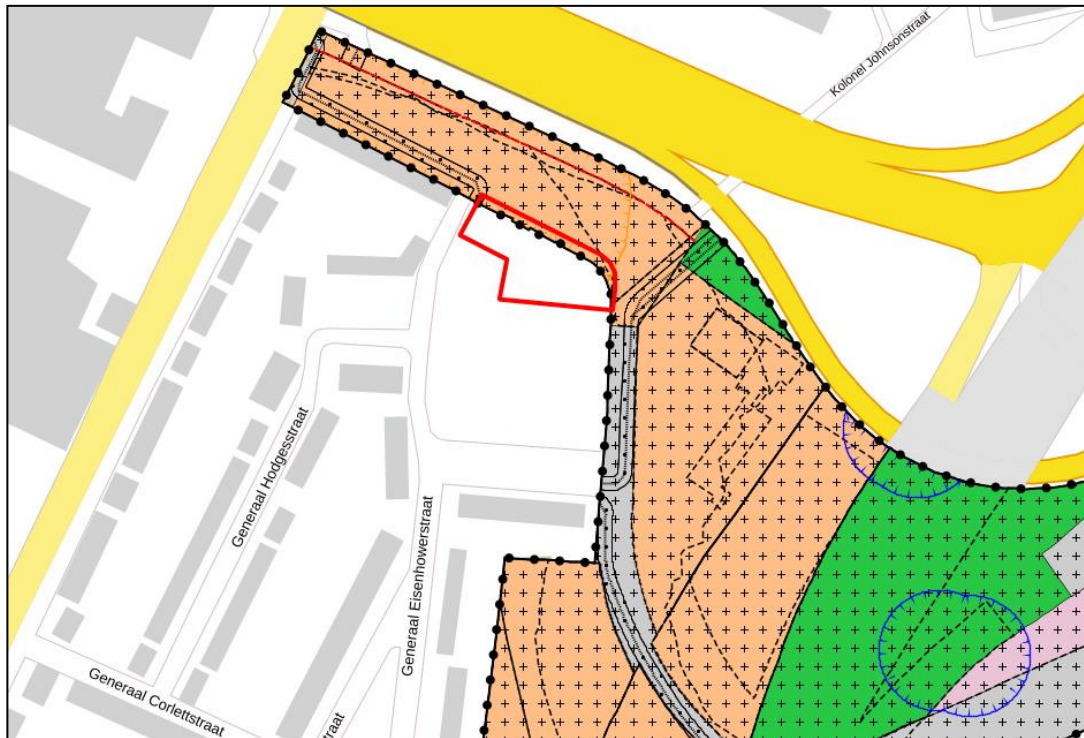
Conform artikel 19.2.1 van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' mogen gestapelde woningen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het onderhavige plangebied, waardoor hier uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden. Het bouwplan is derhalve in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'.

Bestemmingsplan 'A2 Traverse'

De noordelijke rand van het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'A2 Traverse' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 14.12.2010). Het plandeel is bestemd tot 'Gemengd-1'. Tevens geldt de dubbelbestemming



‘Waarde – Maastrichts Erfgoed’. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'A2 Traverse'

Enkelbestemming 'Gemengd-1'

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijf, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport en verder voor tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Wonen is conform deze bestemmingsomschrijving niet toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Binnen deze dubbelbestemming is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone a'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Conform artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'A2 Traverse' is wonen niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Het bouwplan is derhalve in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'A2 Traverse'.

Facetbestemmingsplan 'Shortstay'

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

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;



- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Dit facetbestemmingsplan geeft aan dat een reguliere woning mag worden benut voor shortstay. Dit is een extra gebruiksmogelijkheid ter aanvulling op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt bij woonfuncties. Deze gebruiksmogelijkheid is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

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

De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Woningomzetting en woningsplitsing zijn hierdoor niet rechtstreeks toegestaan.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

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

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

1.4 Leeswijzer

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



2 Wetgeving en beleid

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

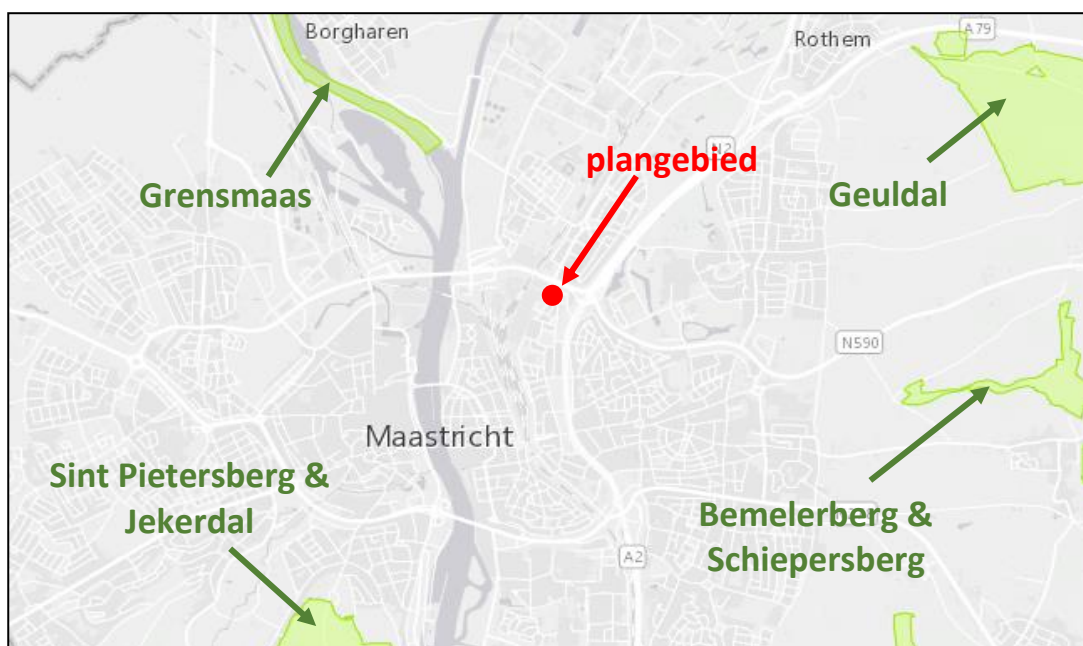
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,3 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Ten westen ligt op een afstand van 2,7 kilometer het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. De afstand tussen het plangebied in dit Natura2000-gebied bedraagt circa 1,5 kilometer. Op een afstand van circa 3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode stip globaal aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een groene kleur weergegeven:



Gelet op de relatief grote afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Om negatieve gevolgen zeker te stellen dient ook de stikstofproductie als gevolg van het plan te worden beschouwd.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' is niet toegestaan op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben. Hiermee zijn de PAS -maatregelen als ontoereikend te beschouwen.

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is door Ecolybrum een AERIUS-calcuatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Soortenbescherming

Ten behoeve van dit bouwplan is een ecologische quickscan uitgevoerd (in het kader van de soortenbescherming), waarvan de resultaten eveneens in paragraaf 5.2 zijn meegenomen.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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



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

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

Onderhavig plan

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling 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:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. 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 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. 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>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;



	9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	---

De SVIR kent een realiseringsparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. 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 zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). 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 het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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 voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Onderhavig plan

Voorvraag; is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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



Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Er zijn inmiddels uitspraken bekend van zaken waarbij tien of elf woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, mits deze geen deel uitmaken van een groter woningbouwproject. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de toevoeging van 38 woningen, dient te worden beschouwd als een woningbouwlocatie en tevens als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het woningbouwproject dat wordt gerealiseerd op basis van het onderhavige plan kan worden gezien als een woningbouwlocatie en dient tevens te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en op gemeentelijk niveau in de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de SVWZL is vastgelegd dat gemeenten zich moeten richten op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad, in plaats van het realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties. Het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad is van belang, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aansluit bij de huidige vraag op de woningmarkt. Verdunning, herstructurering en kwalitatieve terugbouw moeten dit bewerkstelligen.

Woningbouwbeleid – Maastricht: Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

Het aantal huishoudens in Maastricht neemt de komende jaren nog wel toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname. Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt.

Opgave woonprogrammering (kwantitatief)

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is amper ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen.



Kwantitatief ziet de woningprogrammering 2016-2020 er voor Maastricht als volgt uit:

Woonprogrammering 2016-2020		
	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen

3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuysvesting van 40 p/jaar

4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuysvesting van 40 p/jaar

In de woonprogrammering van de gemeente Maastricht is aangegeven dat een snelle ontwikkeling van de stedelijke woonmilieus, waaronder de projecten A2 Maastricht en Belvédère, wordt gestimuleerd. Ook is hierin vastgelegd dat een deel van Wyckerpoort al valt onder het woonmilieu 'rustige stadswijk' en een ander deel daarvan de potentie heeft zich te ontwikkelen tot dit woonmilieu. Uit een analyse van de Maastrichtse woningmarkt is gebleken dat er behoefte is aan woningen in het rustige woonmilieu in de nabijheid van de binnenstad. Het onderhavige plangebied is gelegen op een relatief korte afstand van de binnenstad. De opgave voor Maastricht is om in dit woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat en die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, daadwerkelijk te realiseren en zich te profileren als een aantrekkelijke woonstad.

De woningbouwplannen voor A2/De Groene Loper, het woningbouwprogramma Belvédère alsmede een aantal bestaande buurten hebben de potentie zich als 'rustige stadswijk' te ontwikkelen. Het onderhavige plangebied met in totaal 38 woningen maakt deel uit van het plan A2/De Groene Loper. In de Woonvisie Maastricht 2018 wordt de prioritering van deze woningbouwlocaties opnieuw bevestigd en wordt andermaal aangegeven dat er een toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. Aan de koers die is uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt vastgehouden, gericht op verdunnen in de stadsrand (suburbaan) en verdichten in de stedelijke woonmilieus (waaronder A2/De Groene Loper).

Kwalitatief programma

De 38 geprojecteerde woningen in het plangebied zijn bedoeld voor kleine huishoudens (alleenstaanden, jonge stellen) en meer specifiek voor starters op de woningmarkt. Het is nog niet bekend of sprake zal zijn van koopwoningen, huurwoningen of een combinatie daarvan. Dit wordt pas in een later stadium bekend. Van de 38 woningen heeft het merendeel een oppervlakte van minder dan 60 m² en 12 woningen hebben een oppervlakte tussen de 60 en 85 m². Dit programma voor starters past binnen de regionale en lokale volkshuisvestelijke behoefte en – in relatie tot de andere plannen op De Groene Loper - tevens in lijn met de hoofdpzets van De Groene Loper: een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen in verschillende prijssegmenten.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '... *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende*

openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. AbRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Wyckerpoort, in het oosten van Maastricht. Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een (thans onbebouwd) terrein vanwege de sloop van de oude woningen die hier stonden. Het achterste deel van het terrein is in gebruik als volkstuincomplex. De geldende bestemming is deels 'Wonen' (grootste deel van het plangebied) en deels 'Gemengd-1' (noordelijke rand). Dit zijn beide stedelijke bestemmingen/functies met bouw mogelijkheden. Er is derhalve sprake van bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd kan worden dat kan worden voldaan aan de motiveringseis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

Omdat in het voorliggende plangebied geen sprake is van cultuurhistorische elementen is uitsluitend het aspect archeologie aan de orde. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

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

Besluit m.e.r.

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



uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Door Vandewall Planologisch Advies BV is de m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld voor dit plan (zie separate bijlage 3 bij deze toelichting). Op basis van de effectstudies kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Er worden geen belangrijke nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het in dit bestemmingsplan vastgelegde bouwplan verwacht.

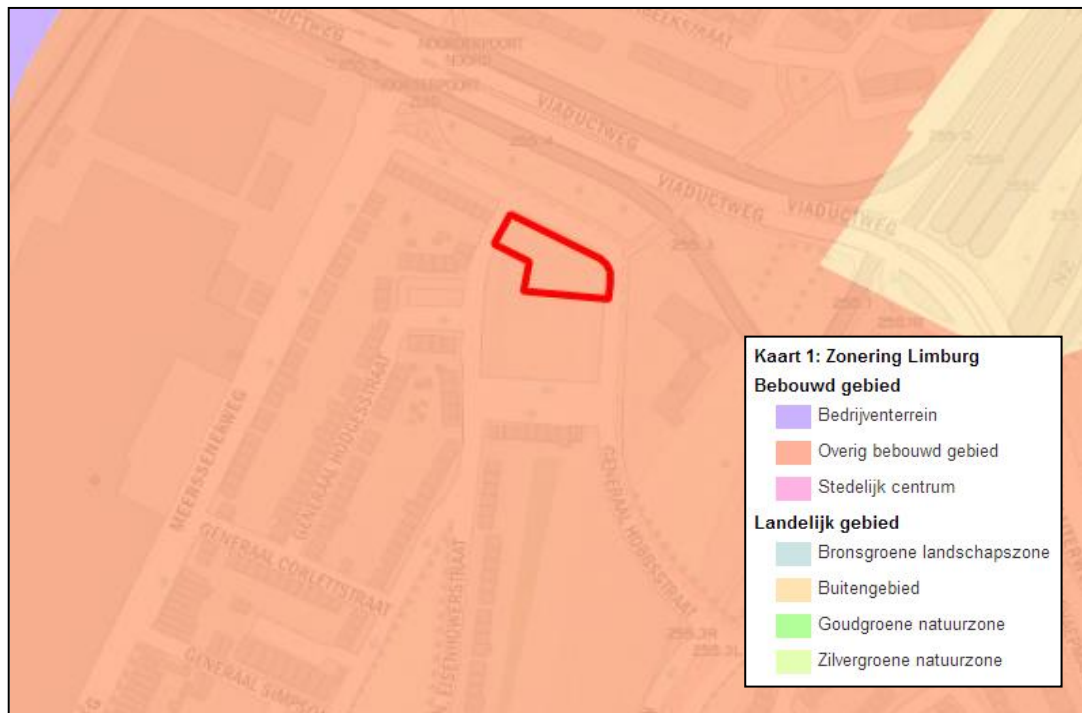
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Onderhavig plan

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



Uitsnede Zoneringskaart POL2014

Zone 'Overig bebouwd gebied'

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

Het onderhavige plan behelst het toevoegen van 38 nieuwe wooneenheden in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van woongebieden die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'. Het POL2014 vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

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

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.



Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

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

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

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat burgemeester en wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde



omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

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

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

Op 21 maart 2019 is per regionaal besluit een tijdelijke versoepeling van de compensatieregeling in werking getreden. Deze tijdelijke versoepeling geldt voor een periode van twee jaar en heeft met name betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Op het onderhavige plan is deze regeling niet van toepassing.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van 38 appartementen voor kleine huishoudens. Dit betekent dat 38 nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. Deze wooncontingenten vallen binnen de A2/Groene Loper-plannen (de plannen rond de A2/Groene Loper en Belvédère vormen de twee speerpunten voor de woningbouwontwikkeling in Maastricht). In dit geval hoeft er geen compensatie plaats te vinden.



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

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

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

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in de wijk Wittevrouweveld, die in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' is gelegen. Een dergelijke wijk wordt gekenschetst als een rustige buurt op fiets- of loopafstand van het centrum, maar buiten de drukte. In de straten naar het centrum is sprake van een menging van functies en veel passanten, maar de zijstraten zijn rustig. De rustige delen van de binnenstad en buurten daaromheen vallen in dit profiel.

Binnen het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' geldt:

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.

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

Conclusie:

De voorliggende locatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' en dit profiel leent zich voor herstructurering, selectieve verdichting op vrijkomende locaties en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Het voorliggende plan (waarbij sprake is van selectieve verdichting en het verbeteren van het woon- en leefklimaat door het



opnieuw gebruiken van vrijkomende gronden) past binnen de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied is met name speerpunt 7 ('versterking en behoud van leefbare buurten') van toepassing op het plangebied. Dit speerpunt wordt hierna kort toegelicht.

Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'

De gemeente moet er voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen. Hierbij wordt de bestaande woningbehoefte in acht genomen met een wachtlijst van twintigduizend woningzoekenden het lagere koop- en huursegment. Daarbij is de kwaliteit opnieuw het uitgangspunt.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van een gesloopte locatie midden in de woonomgeving. Het terrein, dat tijdelijk is ingericht als volkstuinencomplex, wordt aan de noordzijde voorzien van een nieuw woongebouw bestaande uit 38 appartementen. Het plan voorziet in het programma van het A2-project. Achter deze locatie worden nog eens 21 grondgeboden woningen gebouwd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving en betreft derhalve een inbreidingslocatie. In zoverre is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht.

Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

In september 2016 is de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020 vastgesteld. Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère (zie schema bij beschrijving 'ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 2.1). Er



is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is slechts beperkt ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan, dat per saldo voorziet in de toevoeging van 38 nieuwe wooneenheden, is reeds opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht.

Woonvisie Maastricht 2018

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

De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.

Als het gaat om de ontwikkeling van de woningvoorraad blijft de gemeente vasthouden aan de koers die is uitgezet in de Woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen. De woningmarkt wordt momenteel beheerst door een lage rente in combinatie met economische groei. Nieuwbouwwoningen vinden hierdoor gretig aftrek, bij zowel individuele eigenaren als grote investeerders. De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is dus groot. Daaraan toegeven kan negatieve gevolgen hebben voor met name het kwalitatief mindere deel van de bestaande woningvoorraad. Daarom is nieuwbouw in de Maastrichtse woonprogrammering 2016-2020 sterk ingeperkt, evenals woningsplitsing en -omzetting. Gebleken is dat er toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en De Groene Loper. Ook een aantal andere, kleinere in ontwikkeling zijnde plannen zoals Looiershof, Klevarie en de herbestemming van de Ridderbrouwerij voorzien in de toenemende behoefte aan stedelijk wonen.

Naast het continueren van het ingezette woningbouwbeleid zal, onder meer, ook de monitoring van het aanbod en de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht een belangrijk aspect blijven, om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag. Woningcorporaties en andere marktpartijen wordt gevraagd om een bijdrage te leveren aan het aankopen (en op termijn mogelijk sloop) van niet courant particulier bezit, het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renoveren van sociaal en particulier bezit.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.



Parkeernormen Maastricht 2017

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

Onderhavig plan

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 van deze toelichting.

Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht, aangepast augustus 2011

In het kader van het verlenen van een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder is het van belang de randvoorwaarden voor geluid aan te geven waaraan de plannen moeten gaan voldoen. Dit betekent niet alleen de toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor geluid, maar ook gebiedsgerichte beoordeling conform het Hogere grenswaardenbeleid. In het kader van dit beleid zijn grenswaarden opgesteld per gebiedstype. Deze grenswaarden geven de gewenste (maximale) geluidniveaus per gebiedstype aan.

In het hogere grenswaardenbeleid zijn enkele concrete aanvullende toetscriteria opgenomen (grotendeels bij nieuwbouw van woningen). De voornaamste zijn:

- **Minimaal één geluidluwe zijde**
Geluidsluw betekent hier de laagste waarde die genoemd is in de tabel met gebiedsgerichte geluidniveaus voor het betreffende gebiedstype. Dit houdt in dat bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied rekening moet worden gehouden met de geluidbelasting ter plaatse.
- **Akoestisch gunstig indelen**
Wanneer de geluidbelasting vanwege een geluidbron hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder dient het plan akoestisch gunstig ingedeeld te worden. Dat wil zeggen dat verblijfsruimten (woon- en slaapkamers en keukens groter dan 11 m²), alsmede de tot de woning behorende buitenruimten, voor zover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de uitwendige scheidingsconstructie waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, zijn gelegen.
- **Minimale toename aantal geluidgehinderden**
Bij vervangende nieuwbouw of bij het opdelen van bestaande gebouwen kan sprake zijn van toename van het aantal geluidgehinderden. In deze situaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden mag het aantal geluidgehinderden met maximaal 10% toenemen met een minimum van 1 persoon. Dit geldt tevens voor 30 km/h wegen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.
- **Reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder**
In dit geval zullen er maatregelen moeten worden getroffen om de geluidtoename ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen teniet te doen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het aanbrengen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van schermen of geluidwallen, maar ook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen om het binnenniveau in geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke normen te houden.

Hoe met het Hogere grenswaardenbeleid is omgegaan is aangegeven in paragraaf 5.3.



Nota Bodembeheer (2012)

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

Onderhavig plan

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

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht

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.

In de beleidsvisie zijn de risicobronnen in beeld gebracht die binnen de gemeente Maastricht aanwezig zijn. Deze zijn bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Het betreft:

- Transport van gevaarlijke stoffen: over het spoor, over de weg (rijkswegen- provinciale en gemeentelijke wegen*), door buisleidingen en over het water.
**het routenet voor transport van gevaarlijk transport op gemeentelijke wegen is inmiddels opgeheven.*
- Stationaire activiteiten, zoals: LPG tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen (> 10.000 kg), BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties (> 1.500 kg), grote compressorstations voor het gastransport (gastoevoerleiding > Ø 20 inch), en het spoorwegemplacement.

Zowel de risicobronnen zijn in de beleidsvisie beschreven alsmede de invloedsgebieden daarvan. Voor het plaatsgebonden risico kan bepaald worden of een ontwikkeling gelegen is binnen een PR-contour. Ook kan hiermee worden bepaald of een ontwikkeling in het invloedsgebied van een risicobron is gelegen; in dat geval is groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Ten aanzien van het groepsrisico is in de beleidsvisie een aantal categorieën opgenomen met verschillende zwaarten van groepsrisicoverantwoording. Afhankelijk van de risicobron, het type ontwikkeling (functie), de afstand tot de risicobron en specifieke omgevingskenmerken kan worden bepaald welke groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is. Hoe met externe veiligheid is omgegaan in dit bouwplan is aangegeven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Beleidsnota Springlevend Verleden

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart zijn alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem) een plek binnen het bestemmingsplan heeft gekregen.



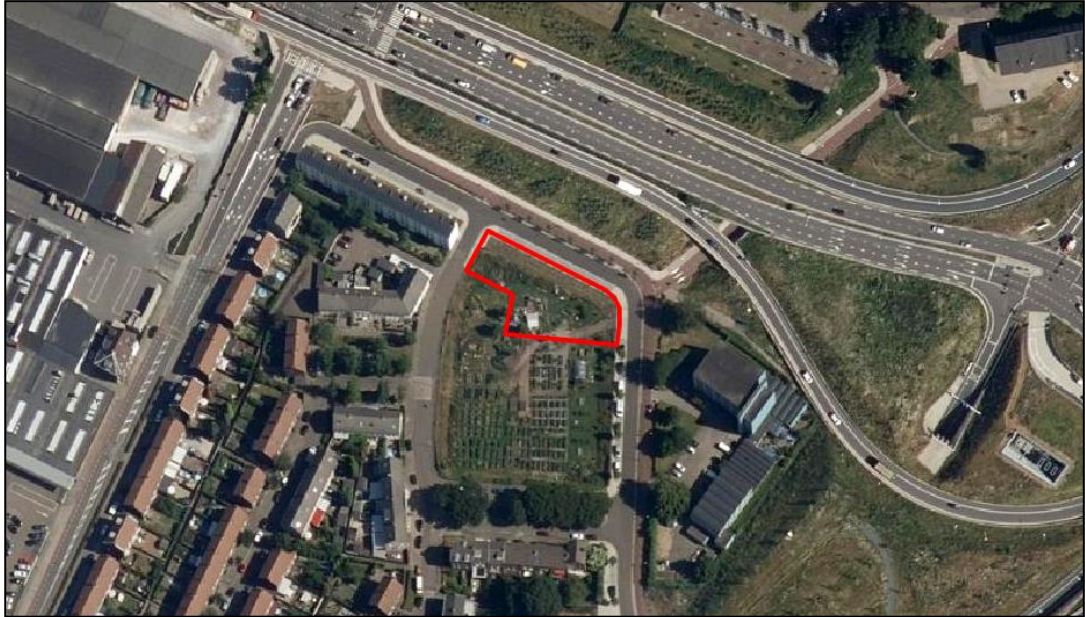
Onderhavig plangebied

De te beschermen archeologische waarden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied, plaatselijk bekend als Kolonel Millerstraat ongenummerd, is gelegen in de wijk Wyckerpoort, in het oostelijke gedeelte van Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.392 m². Ten tijde van het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan zijn de grondwerkzaamheden afgerond voor de bouw van 21 grondgebonden woningen ten zijden van het plangebied. Er is al een keermuur gerealiseerd die tevens de grens vormt van de bouwterreinen (gestapelde en grondgebonden woningen). De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied:



Luchtfoto plangebied en omgeving

De onderstaande foto toont het plangebied vanaf de hoek Kolonel Millerstraat-Generaal Eisenhowerstraat:



Plangebied vanuit noordwestelijke hoek



Ten oosten van het plangebied ligt de wijk Wittevrouwenveld en ten noorden van het plangebied, aan de noordzijde van de Viaductweg, ligt de wijk Nazareth. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in een groter perspectief weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto middels een rood vlak weergegeven en de omliggende wegen en overige voorzieningen die in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd, zijn middels een gele kleur aangeduid:



Luchtfoto met locatie plangebied

De onderstaande perspectieffoto geeft een beeld van de situatie in het plangebied vóór amovering van het tijdelijke volkstuintencomplex met rechtsonder de Viaductweg en linksonder het gebouw van het Leger des Heils:



Perspectieffoto recente situatie voor amovering tijdelijk volkstuintencomplex



Ter plaatse van het plangebied heeft tot 2014 een appartementencomplex uit de jaren 50 gestaan. Op de onderstaande afbeelding is het appartementencomplex, in het verlengde van het nog aanwezige (witte) appartementencomplex, te zien.



Het in 2014 gesloopte appartementencomplex

De omgeving van de Kolonel Millerstraat heeft de afgelopen jaren in het kader van het A2-project een kwaliteitsverbetering ondergaan. De infrastructuur is verbeterd en het openbaar gebied is afgewerkt. Het gebied, begrensd door de Kolonel Millerstraat, de Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshallaan, zal in de komende jaren een verdere invulling krijgen met woningbouw. Op deze wijze zijn en worden verouderde en incurante woningen in deze omgeving gesloopt en vervangen door nieuwe, bij de beoogde doelgroepen passende woningtypen.

De onderstaande foto toont de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied (links: eengezinswoningen uit 1988, rechts: het bestaande appartementencomplex uit de jaren 50) aan de westzijde van de Generaal Eisenhowerstraat:



De bestaande bebouwing aan de Generaal Eisenhowerstraat



Ten zuiden van het plangebied liggen de grondgebonden woningen (bouwjaar 1951) aan de Generaal Marshallaan. De onderstaande afbeelding toont deze woningen achter de bouwlocatie:



Het plangebied en de woningen aan de Generaal Marshallaan

De eengezinswoningen die ten westen en zuiden van onderhavige plangebied zijn gesitueerd bestaan alle uit twee bouwlagen met kap. Deze woningen hebben een goot- en bouwhoogte van circa 6 respectievelijk circa 9 meter.

De onderstaande afbeelding toont het zicht vanuit het plangebied in noordelijke richting. Tussen de Kolonel Millerstraat en de hoger gelegen Viaductweg ligt een tweezijdig fietspad:



De Kolonel Millerstraat, het tweezijdig fietspad en de hoger gelegen Viaductweg

Ten oosten van het plangebied staat een gebouw dat thans in gebruik is door het Leger des Heils. In dit markante blauwe gebouw (architect Theo Boosten) was vroeger de 'Levensschool' gevestigd. Nu doet het dienst als daklozenopvang.



Gebouw Leger der Heils

Geconcludeerd kan worden dat alle fysieke randvoorwaarden voor nieuwe woningbouw in en rond het plangebied aanwezig zijn: de oude woonbebouwing is - voor zover mogelijk - gesloopt, de infrastructuur (wegen, fietspaden, trottoirs en openbare parkeerplaatsen en verlichting) is op orde en groenvoorzieningen zijn aangelegd dan wel in stand gebleven. De gefaseerde ontwikkeling van dit gebied (de bouw van eengezinswoningen achter het plangebied, het appartementencomplex in voorliggend plangebied en de vervanging van het tweede appartementencomplex ten westen van het plangebied in de nabije toekomst) zal resulteren in een aangenaam woongebied op deze plek.

4 Planbeschrijving

4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie

Het plan De Groene Loper is één plan voor stad en snelweg; het betreft een integraal plan waarmee een oplossing wordt gecreëerd voor de snelweg door middel van een dubbellaagse tunnel. De stad wordt 'geheeld' doordat oost-westverbindingen worden hersteld en kansen ontstaan voor Maastricht-Oost. Met het afwerken van de infrastructuur medio 2017 en de openbare ruimte begin 2018 is de situatie ontstaan waarin het stedelijk weefsel van de stad beter is verbonden en de kansen voor Maastricht-Oost kunnen worden benut.

Het Masterplan beschrijft de ambities om van De Groene Loper een succes te maken. Het vastgoed dat aan De Groene Loper wordt gerealiseerd zal bijdragen aan het ruimtelijk en sociaal verbinden van de wijken aan weerszijden van De Groene Loper én van Maastricht-Oost met de rest van Maastricht en het buitengebied. De Groene Loper wordt een statige laan met hoogwaardige architectuur, die staat voor een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefgebied met oog voor detail. De Groene Loper zal ervoor zorgen dat de voormalige barrière van de A2 niet meer wordt ervaren, uit het collectieve geheugen zal verdwijnen en dat Maastricht-Oost een stevige impuls krijgt als hoogwaardig stedelijk woongebied, waarvan de omgevingskwaliteiten (ligging nabij centrum, A2, OV-knooppunt Centraal Station en dagelijkse voorzieningen) worden erkend en gewaardeerd. Het plan voor De Groene Loper bestaat uit de deelgebieden Geusselt, Midden, Centrum-Oost en Zuid. Het voorliggende plangebied (rode cirkel) ligt met een punt nog net binnen de deellocatie 'Geusselt'. Op de onderstaande overzichtskaart is dit zichtbaar.



Gebiedsindeling vanuit het Masterplan

De twee appartementengebouwen aan de Kolonel Millerstraat (waarvan één thans gesloopt is en de andere op termijn gesloopt wordt) horen wel tot het plan 'De Groene Loper' (zie kaartfragment rechts uit het Masterplan 2009, bij de pijl). De sloop en herbouw van deze appartementengebouwen dient bovendien gezien te worden in samenhang met het bouwplan voor de 21 vervangende woningen die ten zuiden van het appartementencomplex worden gebouwd ter plaatse van het huidige volkstuinencomplex.



Fragment Masterplan 2009

Onderdeel van het Masterplan is de Vormgevingsvisie deel C (de VV-C). De VV-C richt zich op de vormgeving van de te realiseren gebouwen en hun positionering aan de openbare ruimte, waar de eerdere vormgevingsvisies A en B zich vooral richtten op de kunstwerken en de openbare ruimte. De Vormgevingsvisie bevat voor het plangebied en omgeving geen uitwerking.

4.2 Het bouwplan

Door architectenbureau Humblé Martens & Willems is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van een appartementencomplex met 38 appartementen binnen het onderhavige plangebied. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan aan de hand van enkele afbeeldingen beschreven. Het betreft een impressie van het mogelijke eindbeeld: er kunnen nog wijzigingen optreden in het bouwplan. Het bestemmingsplan geeft hierbij de maximale kaders aan (bouwvlak, bouwhoogte, gebruiksmogelijkheden).

Het bouwplan voorziet in de realisering van appartementencomplex van 5,5 bouwlagen waarin 38 appartementen worden gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is een situatietekening van het bouwplan weergegeven. De rode lijn geeft de begrenzing van het onderhavige plangebied aan:



De situatie van de toekomstige bebouwing (bron: Humblé Martens & Willems Architecten, bewerkt VPA)

Direct ten zuiden van het complex worden 21 grondgebonden woningen gebouwd. Deze woningen zullen op de plek van het tijdelijke volkstuinencomplex worden gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het appartementencomplex en de 21 grondgebonden woningen is het bouwblok dat wordt begrensd door de Kolonel Millerstraat, de Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshallaan volledig ingevuld. De bouw van de 21 grondgebonden woningen is reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

De entree van het complex is voorzien op de hoek van de Kolonel Millerstraat aan de oostzijde van het gebouw. Op de hoekpunten van het gebouw (aan de oost- en westzijde) zijn stijpunten gesitueerd. De verkeersontsluiting (in- en uitgang) vindt plaats via de Generaal Eisenhowerstraat aan de westzijde van het plangebied. Van daaruit komt men op een - anderhalve meter dieper gelegen - binnenplein, waar enkele parkeerplaatsen zijn gesitueerd en waar de entrees van de inpandige bergingen en de fietsenstallingen zijn gelegen. De voorgevel van het gebouw (aan de zijde van de Kolonel Millerstraat, parallel aan de Viaductweg) wordt uitgevoerd met een dove

gevelconstructie in de vorm van een overdekte galerij (voor een verklaring hiervoor wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in hoofdstuk 5, paragraaf 5.3 van deze toelichting). Het appartementengebouw heeft een maximale bouwhoogte van circa 17 meter. Aan de noordzijde van het gebouw is een kleine opbouw voorzien; hier bedraagt de bouwhoogte circa 19,5 meter. De onderstaande afbeelding toont de voorgevel van het toekomstige gebouw. De voorgevel is gesitueerd aan de Kolonel Millerstraat:



Aanzicht van de voorgevel van de toekomstige bebouwing (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

Het gebouw bestaat grotendeels uit 5,5 bouwlagen en gedeeltelijk uit 3 bouwlagen (oostzijde). Aan de achterzijde zijn 38 balkons geprojecteerd. De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de achtergevel en een impressie van het gebouw in het straatbeeld:



Aanzicht van de achtergevel van de toekomstige bebouwing (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

Aan de kopse zijde van de Kolonel Millerstraat wordt het gebouw drie lagen hoog en wordt aangesloten op de te realiseren grondgebonden woningen. Hier is ook de hoofdentree van het gebouw voorzien.





Aanzicht 'zijgevel' Kolonel Millerstraat gezien vanuit oostelijke richting (bron: Humblé Martens & Willems)

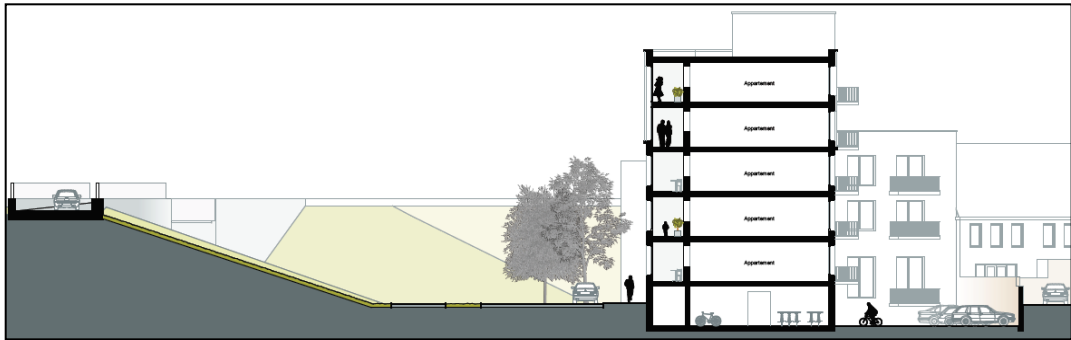
Onderstaand is een dwarsdoorsnede van het gebied weergegeven gezien vanaf de Kolonel Millerstraat. Daarbij is de aan deze zijde gelegen drielaags gebouwdeel niet zichtbaar. Dit geeft een beeld van de verhoudingen van de bebouwing van het appartementengebouw tot de toekomstige eengezinswoningen:



Doorsnede vanuit zijde Kolonel Millerstraat (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)



Onderstaand is een dwarsdoorsnede opgenomen, gezien vanuit de Generaal Eisenhowerstraat. Hier is het talud van de Viaductweg zichtbaar alsmede het gebouw met de twee bouwdelen in 5,5 respectievelijk 3 bouwlagen:



Doorsnede vanuit zijde Kolonel Millerstraat (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

Tenslotte een 3D-impressie van het eindbeeld na realisering van het appartementengebouw en de 21 grondgebonden woningen:



Impressie eindbeeld appartementen en woningen (bron: Humblé Martens & Willems Architecten)

4.3 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017'. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze gebiedsindeling luidt als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone: rest van het Centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Het onderhavige plangebied is nu nog gelegen in de zone C, maar op korte termijn zal dit gebied worden toegevoegd aan zone B. Vandaar dat voor deze berekening is uitgegaan van zone B. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie (op maximaal 150 meter afstand) voldoende parkeer capaciteit beschikbaar is.



Wanneer dit niet het geval is, kan de parkeerbehoefte (gedeeltelijk) worden 'afgekocht' middels een financiële bijdrage in het gemeentelijk parkeerbonds.

Het bouwplan voorziet in de realisering van 38 appartementen, waarvan 26 appartementen een gebruiksoppervlakte van minder dan 60 m² hebben en 12 appartementen een gebruiksoppervlakte hebben tussen de 60 en 110 m². Volgens de 'Parkeernormen 2017' geldt in de B-zone voor de categorie 'woningen met een gebruiksoppervlakte van ≤ 60 m²' een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Voor woningen tussen 60 en 110 m² geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in onderstaande parkeerbehoefte:

Oppervlakte woning	Parkeernorm*	Aantal	Benodigd aantal p.p.	Waarvan in openbaar gebied **
≤ 60 m ²	0,6 / woning	26	15,6	$0,3 * 26 = 7,8$ p.p.
60-110 m ²	1,5 / woning	12	18,0	$0,3 * 12 = 3,6$ p.p.
Totaal		38	33,6 p.p.	11,4 p.p.

*op basis van 'Parkeernormen Maastricht 2017'

** 0,3 parkeerplaats per woning is bestemd voor bezoekers/openbaar gebied

Dit komt voor het voorliggende plan neer op een parkeernorm van 33,6 parkeerplaatsen, waarvan 11,4 parkeerplaatsen in openbaar gebied kunnen worden gerealiseerd.

Dit bouwplan dient qua parkeren in samenhang te worden gezien met het bouwplan voor de 21 grondgebonden woningen dat inmiddels achter het appartementengebouw wordt gerealiseerd. Deze woningen genereren, conform de Parkeernormen 2017 Maastricht, een parkeerbehoefte van $21 * 1,5 = 31,5$ p.p. Beide bouwplannen samen genereren derhalve een parkeerbehoefte van $33,6 + 31,5 = 65,1$ (afgerond 66) parkeerplaatsen voor het hele gebied.

Deze 66 parkeerplaatsen zijn als volgt ingepast:

- in het openbaar gebied zullen in totaal 22 parkeerplaatsen worden aangelegd in de parkeerstroken langs de Kolonel Millerstraat en de Generaal Marshallaan; hiervan zijn er reeds 15 aangelegd. De overige 7 worden na afronding van de bouwwerkzaamheden voor de 21 woningen aangelegd.
- op het binnenterrein van het appartementencomplex worden 10 parkeerplaatsen aangelegd;
- er worden 6 parkeerplaatsen in pandig gerealiseerd in het appartementengebouw;
- op het binnenterrein van het met 21 grondgebonden woningen te bebouwen woongebied worden nog eens 28 parkeerplaatsen aangelegd.

Op deze wijze is de parkeerbehoefte voor dit gehele woonblok opgelost en verdeeld over parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De toekomstige parkeerplaatsen zullen gerealiseerd zijn zodra de bouwwerkzaamheden voor het appartementencomplex een aanvang nemen.

4.4 Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

In de ontwikkeling van woonwijken is een gezonde verhouding tussen bebouwing en groen essentieel. Daarom is bij de ontwikkeling van de Groene Loper uitgegaan van een maximale inpassing van openbaar groen. Dit draagt bij aan het welzijn van de bewoners van de wijk, zorgt daarnaast voor CO₂-vastlegging én voorkomt het ontstaan van hittestress. Verder wordt de hemelwaterafvoer van het appartementengebouw afgekoppeld van het riool. Het water wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Op deze manier wordt wateroverlast bij hevige regenbuien en verdroging voorkomen.



Energiezuinige woningen

Een aanzienlijk deel van de huidige energieconsumptie in Nederland is het gevolg van verwarming van woningen. De woningen binnen het plan de Groene Loper worden daarom (zeer) energiezuinig. Daarmee sluit dit plan aan op de opgave die er landelijk en lokaal ligt om een aanzienlijke reductie in het energieverbruik en in de uitstoot van CO₂ te realiseren. De appartementen zullen daarnaast zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET.

Verder is het door de sloop/nieuwbouw mogelijk om de appartementen energiezuinig te realiseren. Bij de realisatie van het appartementengebouw wordt gebruik gemaakt van de verschillende mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie. Het gebouw voldoet hiermee aan de BENG-normering.

Duurzaam materiaalgebruik

Ook met de milieubelasting van het materiaalgebruik wordt bij de realisatie van het gebouw rekening gehouden. Het streven is om de milieuprestatie van het gebouw (MPG) zo laag mogelijk te houden. In de ontwerpfase wordt al rekening gehouden met duurzame materiaalkeuzes. In ieder geval wordt de maximale grenswaarde van 1,0 niet overschreden.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal hierin staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtetegereleerde doelstellingen zijn:

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

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen.

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Legger

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



Keur

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

Toetspunten ruimtelijke plannen

Het waterschap heeft een aantal toetspunten opgesteld waar zij ruimtelijke plannen aan toetst. Deze toetsingspunten zijn:

1. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water;
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving en voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand; input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit schoonhouden, scheiden, zuiveren;
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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

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

Waterneutraal bouwen

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

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



PlangebiedHemelwaterriool Groene Loper

In samenwerking met Avenue2 is in de directe omgeving van deze ontwikkeling een hemelwaterriool aangelegd voor het gehele Groene Loper-gebied. In de fase van het bouwplan zal afstemming plaatsvinden met de gemeente over de locatie van mogelijke aansluitingen op dit hemelwaterriool.

Infiltratieonderzoek

Geonius, 'Infiltratieonderzoek afkoppeling regenwater bij nieuwbouw woningen Kolonel Millerstraat Maastricht', rapportnummer GA200406.R01.V1.0, d.d. 29.09.2020 (separate bijlage 1).

Door Geonius is een infiltratieonderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied gelegen tussen de Kolonel Millerstraat, de Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Mashalllaan. Dit vanwege het feit dat dit gebied in twee fasen achter elkaar zal worden bebouwd. De eerste fase bestaat uit 21 eengezinswoningen die achter het voorliggende plangebied worden gerealiseerd. De tweede fase is het appartementencomplex dat onderwerp is van dit bestemmingsplan.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater beperkt tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is in het aangetroffen leem slecht tot matig doorlatend. Een ondiep infiltratiesysteem zal derhalve langzaam leeglopen en vooral dienen als bufferend systeem. Vanaf ca. NAP +43,8 m is een grindpakket aangetroffen dat goed doorlatend is. Om de leeglooptijd van de infiltratievoorziening te verkorten wordt aanbevolen de doorlatendheid van dit grindpakket nader te onderzoeken en indien mogelijk, te benutten als aanlegniveau voor grindpalen. Door middel van grindpalen kan het hemelwater worden geïnfiltreerd in het aangetroffen grindpakket, waarmee de leeglooptijd van de infiltratievoorziening aanzienlijk kan worden verkort. Er wordt geadviseerd een ondiep infiltratiesysteem aan te leggen (wadi of kratten) in combinatie met grindpalen naar het dieper gelegen grindpakket en/of een leegloopvoorziening.

Oplossing infiltratievoorziening

Er wordt gebruik gemaakt van hemelwaterinfiltratie door middel van een buffersysteem (kratten) in combinatie met verticale infiltratiebuizen naar het aanwezige grindpakket. Het systeem bevindt zich onder de verdiept gelegen parkeerplaats. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater beperkt tot de mogelijkheden behoort in de eerste grondlagen. Een ondiep infiltratiesysteem zal derhalve langzaam leeglopen en vooral dienen als bufferend systeem. Vanaf ca. NAP +43,8 m is een grindpakket aangetroffen dat goed doorlatend is. Dit grindpakket wordt gebruikt voor de infiltratie middels het aanleggen van verticale infiltratiebuizen. Door middel van infiltratiebuizen kan het hemelwater worden geïnfiltreerd in het aangetroffen grindpakket, waarmee de leeglooptijd van de infiltratievoorziening aanzienlijk kan worden verkort.

5.2 Natuur en ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken. Door Ecolybrum is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (soortenbescherming) en een Aeriusberekening (gebiedsbescherming). De resultaten hiervan zijn onderstaand toegelicht.

Ecolybrum, 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden en AERIUS-calculatie Kolonel Millerstraat te Maastricht (separate bijlage 2).



Quickscan natuurwaarden (soortenbescherming)

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen kort beschreven. Deze zijn als volgt:

- er zijn geen mogelijke nestlocaties van broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) aanwezig en of te verwachten, omdat er geen geschikt broedbiotoop aanwezig is;
- er zijn geen geschikte verblijfplaatsen, foerageergebieden en/of vliegroutes aanwezig voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook geheel uit te sluiten;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- de beoogde ingebruikname leidt derhalve niet tot effecten op beschermde soorten en daarmee niet tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

Mitigatieplan Groene Loper

Voor de gehele Groene Loper is een mitigatieplan opgesteld voor vleermuisverblijven. Als onderdeel daarvan worden vier permanente paar-/zomerverblijven gerealiseerd aan het gebouw voor de 38 appartementen. Deze vleermuis kasten worden derhalve niet als gevolg van de voor dit plan uitgevoerde quickscan uitgevoerd maar in verband met het totaalplan. De verplichting is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Aeriusberekening (gebiedsbescherming)

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door Ecolybrum een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In het onderstaande is de conclusie van de uitgevoerde AERIUS-calculatie beschreven.

Tijdens de gebruiksfase zijn de stikstofemissie van de te bouwen appartementen en de verkeers-aantrekkende werking (verkeer van en naar het plangebied) van belang. Er worden 38 appartementen gerealiseerd, die emissievrij zullen zijn. Daardoor is enkel uitstoot te verwachten vanwege de personenwagenbewegingen van en naar de woningen (verkeersgeneratie). De verkeersgeneratie is als worst-case scenario berekend met de kencijfers van de CROW publicatie 'Toekomstig bestendig parkeren: Van parkeer-kencijfers naar parkeernormen'. Er is daarbij uitgegaan van twee scenario's namelijk van huur en verkoop, dit omdat het nog niet duidelijk is wat er met de appartementen gaat gebeuren na de bouw. Verder is uitgegaan van een 'rest bebouwde kom' omgeving in de categorie 'zeer stedelijk'. De verkeersgeneratie bedraagt daarmee per appartement voor huur maximaal 4,0 mvt/etmaal en bij verkoop maximaal 5,3 mvt/etmaal. Omdat er 38 appartementen worden gerealiseerd is de totale verkeersgeneratie 152,0 mvt/etmaal en respectievelijk 201,4 mvt/etmaal. De stikstofdepositie voor de gebruiksfase is berekend ten opzichte van de relevante Natura 2000-gebieden. Uit de resultaten van AERIUS Calculator blijkt dat voor geen enkel natuurgebied de stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr. komt (zie bijlage 1 en 2 van de rapportage).

De berekening voor de aanlegfase zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Er wordt, gelet op de ontheffingsmogelijkheden voor kleine tijdelijke deposities tot maximaal 0,05 mol/ha/jr. gedurende twee jaar (of een equivalent), geen vergunningplicht verwacht.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke



ordering wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder (Wgh)

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

Plangebied

Spoorweglawaaï

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 235 meter, ligt de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Deze spoorlijn heeft een geluidzone van 600 meter. Het plangebied ligt binnen deze geluidzone. Het plangebied is echter gelegen in een bestaand woongebied. Bovendien zijn tussen het plangebied en de betreffende spoorweg diverse (stedelijke) voorzieningen gelegen, waaronder een aantal woningen en bedrijfsbebouwing. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van deze spoorweg geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied ligt industrieterrein Limmel met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering kan vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Het plangebied valt in de 50 dB(A)-zone van dit gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaaï

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Kolonel Millerstraat. De Kolonel Millerstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur en heeft derhalve geen onderzoekzone. Het plangebied is wel gesitueerd binnen de onderzoekzones van de Terblijterweg/Viaductweg, de A2, de Meerssenerweg en de Parklaan.

Akoestisch onderzoek

Door Lieveense is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied gelegen tussen de Kolonel Millerstraat, de Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshalllaan. Dit vanwege het feit dat dit gebied in twee fasen achter elkaar zal worden bebouwd. De eerste fase bestaat uit 21 eengezinswoningen die achter het voorliggende plangebied worden gerealiseerd. De tweede fase is het appartementencomplex dat onderwerp is van dit bestemmingsplan. De resultaten hiervan zijn hieronder beschreven.

BOUW APPARTEMENTENGEBOUW

Lieveense, Groene Loper fase 3b -Toets Wet geluidhinder, rapportnummer SLM011037.RAP001.AC.NG, d.d. 19.11.2020 (separate bijlage 4a)

Dit onderzoek betreft de bouw van het appartementengebouw. Van diverse bronnen van zowel wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï als industrielawaai overlapt de wettelijke geluidzone het plangebied. Doel van voorliggend onderzoek is toetsen of voor wat betreft deze gezoneerde bronnen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting als gevolg van de Terblijterweg/Viaductweg ten hoogste 57 dB bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De geluidbelasting als gevolg van de A2 bedraagt ten hoogste 52 dB en is daarmee hoger dan de



voorkeursgrenswaarde, maar overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 36 dB als gevolg van de Parklaan, daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting als gevolg van de Meerssenerweg bedraagt ten hoogste 49 dB en is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet. In het onderzoek is een maatregelenonderzoek beschreven. Verwezen wordt naar de rapportage.

Spoorweglawaai

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van spoorweglawaai ten hoogste 50 dB bedraagt. De geluidbelasting voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Industrielawaai

Op de zonekaart van het industrieterrein Limmel is het plangebied gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van dit industrieterrein doch buiten de 55 dB(A)-contour. Op basis hiervan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) overschreden en is derhalve de vaststelling van hogere waarden noodzakelijk. De hoogste van de vast te stellen hogere waarden van 60 dB(A) wordt gerespecteerd. In overleg met de gemeente wordt voor de geluidbelasting uitgegaan van interpolatie tussen de genoemde contouren. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden aangevraagd van ten hoogste 52 dB(A) als gevolg van het gezonde industrieterrein Limmel. In het onderzoek is een maatregelenonderzoek beschreven. Verwezen wordt naar de rapportage.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de woningen bedraagt maximaal 63 dB. De gecumuleerde waarde ligt minder dan 2 dB hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai (na toepassing van de correctie conform art. 110g) en ligt ook niet hoger dan 2 dB boven de niet gecumuleerde waarde, waarmee de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Bij het bepalen van de gevelisolatie dient op basis van bovenstaande en conform het gemeentelijk geluidbeleid ook niet te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting, maar volstaat het om de maatgevende bron, in dit geval het wegverkeerslawaai, te beschouwen.

Hogere grenswaardenbeleid

Vanuit het gemeentelijke hogere grenswaardenbeleid zijn twee aanvullende voorwaarden van toepassing. Deze worden hierna toegelicht.

Gebiedsgerichte geluidniveaus

Het geprojecteerde gebouw is gesitueerd in het gebiedstype 'intensief wonen/werken' waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid de gebiedsgerichte geluidniveaus $53 < L_{den} \leq 58$ dB gelden. De voorgevel van het pand dient tevens te worden beschouwd als 'gesitueerd aan de akoestische hoofdwegenstructuur' waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid de gebiedsgerichte geluidniveaus $48 < L_{den} \leq 63$ dB gelden. Er wordt een hogere waarde aangevraagd van ten hoogste 57 dB waarmee voldaan wordt aan de gebiedsgerichte geluidniveaus.

Geluidluwe gevel, geluidluwe buitenruimte en akoestisch gunstig indelen

Het ontwerp voldoet aan de aanvullende voorwaarden uit het hogere grenswaardenbeleid aangezien:

- een gesloten galerij (geen geluidgevoelige ruimten) is voorzien aan de hoogst geluidbelaste gevel van het gebouw (noordgevel) op de eerste tot vierde verdieping;
- alle appartementen beschikken over een geluidluwe zijde ($L_{den} \leq 53$ dB), waar tevens de buitenruimte aan gelegen is;
- alle appartementen akoestisch gunstig zijn ingedeeld waarbij steeds tenminste de hoofdslaapkamer aan de geluidluwe gevel is gesitueerd;
- de bebouwing tevens zorgt voor een akoestische afscherming van het achterliggende gebied.

Geconcludeerd is dat maatregelen om de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai of het industrielawaai te reduceren onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren



ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Aangezien tevens voldaan is aan alle voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid kan bij bevoegd gezag een aanvraag hogere waarden worden ingediend. Voor in totaal 15 appartementen dienen één of meerdere hogere waarden voor wegverkeerslawaaai te worden aangevraagd. In onderstaande tabel zijn per appartement de aangevraagde hogere waarden samengevat. Daarnaast wordt voor alle 38 appartementen een hogere waarde industrielawaai aangevraagd van 52 dB(A) ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Limmel.

Appartement	Hogere waarde
App. Type E1 (BG) – 3x, App. Type B (1e verd)	51
App. Type C (BG), App. Type E1 (BG) – 2x	52
App. Type B (2e verd)	53
App. Type E1 (BG), App. Type D (3e verd), App. Type B (3e verd), App. Type D (4e verd)	55
App. Type C (1e verd), App. Type B (4e verd)	56
App. Type C (2e verd)	57
<i>Tabel 9-2 Aangevraagde hogere waarden als gevolg van de A2</i>	
Appartement	Hogere waarde
App. Type E1 (BG)	50
App. Type C (1e verd), App. Type C (2e verd), App. Type D (3e verd)	51
App. Type D (4e verd)	52
<i>Tabel 9-3 Aangevraagde hogere waarden als gevolg van de Meerssenweg</i>	
Appartement	Hogere waarde
App. Type B (4e verd)	49

Bron: Lievense WSP

BOUW ACHTERLIGGENDE WONINGEN

Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de achterliggende woningen (die geen onderdeel van het plangebied zijn, maar in de eerste fase worden gebouwd) met en zonder het appartementengebouw.

Lievense, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, rapportnummer SLM011037.NOT001, d.d. 09.09.2020 (separate bijlage 4b)

Het te realiseren appartementengebouw zal tevens dienen als geluidafscherming voor de achtergelegen 21 grondgebonden woningen. In het onderzoek is aangegeven dat, gelet op het feit dat deze grondgebonden woningen in een eerdere fase worden gebouwd dan het appartementengebouw, er ter plaatse van de grondgebonden woningen tijdelijk geen sprake zijn van een geluidafscherming als gevolg van het appartementengebouw. Deze tussentijdse situatie zal circa 1 jaar duren. In het onderzoek zijn de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de grondgebonden woningen vanwege de Viaductweg en de A2 bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, zowel in de situatie met als zonder het appartementengebouw als geluidafscherming.

De hoogste geluidbelasting als gevolg van de Viaductweg (i.c. 55 dB inclusief aftrek conform art. 110g Wgh in de situatie met de afschermende werking van het appartementengebouw) wordt niet hoger in de tijdelijke situatie zonder afscherming van het appartementsgebouw. Bij een aantal woningen neemt de geluidbelasting weliswaar toe, maar niet tot een niveau dat hoger is dan 55 dB. Vermits de noodzakelijke geluidwering is afgestemd op de woning met de hoogste geluidbelasting, zal de tijdelijke situatie niet leiden tot binnenniveaus die hoger zijn dan 33 dB.

De hoogste geluidbelasting als gevolg van de A2 (i.c. 49 dB inclusief aftrek conform art. 110g Wgh in de situatie met de afschermdende werking van het appartementengebouw) wordt niet hoger in de tijdelijke situatie zonder afscherming van het appartementengebouw. Bij een aantal woningen neemt de geluidbelasting weliswaar toe, maar niet tot een niveau dat hoger is dan 49 dB. Vermits de noodzakelijke geluidwering is afgestemd op de woning met de hoogste geluidbelasting, zal de tijdelijke situatie niet leiden tot binnenniveaus die hoger zijn dan 33 dB.

Geconcludeerd wordt dat in de tijdelijke situatie geen wettelijke grenswaarden overschreden wordt. Ook aan de uitgangspunten vanuit het gemeentelijke beleid Hogere Grenswaarden kan voor deze 21 grondgebonden woningen worden voldaan.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het onderhavige plangebied is geen sprake van bedrijvigheid die een belemmering vormt of kan vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door DIBEC Milieutechnisch advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande zijn de conclusies en aanbevelingen die (deels) betrekking hebben op het onderhavige plangebied beschreven.

Verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek Vastgoedlocatie Groene Loper Maastricht VEX19b en VEX28, DIBEC Milieutechnisch advies, rapportnummer 819.012_009, d.d. 5 juni 2020 (separate bijlage 5)

Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van De Groene Loper v.o.f. heeft DIBEC Milieutechnisch adviesbureau B.V. te Nieuwegein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de te ontwikkelen vastgoedlocatie VEX19b (de strook langs de Kolonel Millerstraat aan de noordzijde van het plangebied) en VEX28 (de overige gronden van het plangebied en de woningbouwlocatie ten zuiden daarvan), gesitueerd ten westen van de Groene Loper te Maastricht. Dit is het hele 'blok' omsloten door de Generaal Eisenhowerstraat, Kolonel Millerstraat en Generaal Marshallaan en is derhalve groter dan het voorliggende plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw (woningen) op de locatie. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is tweeledig:



- vaststellen of sprake is van een verontreiniging op de locatie en, indien dat het geval blijkt te zijn, een globaal inzicht te verschaffen in de aard en concentratie van de verontreinigende stoffen;
- het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, teneinde vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) en de NEN 5740 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond). Tevens is de Nota Bodembeheer van de gemeente Maastricht gebruikt bij het vaststellen van de onderzoeksstrategie.

VEX19b

Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bovenste meter van de bodem bestaat voornamelijk uit leem met diverse bodemvreemde
- bijmengingen (baksteek, puin, beton, aardewerk, kolen(gruis), glas, asfalt, slakken). Plaatselijk zijn deze bijmengingen ook dieper dan 1 m-mv aangetroffen;
- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de leem en zand met bodemvreemde bijmengingen (M19-01, M19-02, M19-04, M19-05) maximaal een matig verhoogd gehalte aan zink is aangetoond. Indicatief is dit bodemmateriaal beoordeeld als "klasse industrie";
- In de visueel schone leem ter plaatse van VEX19b (M19-03, 0,5-1,0 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel gemeten. Indicatief is deze leem beoordeeld als "Altijd toepasbaar".

VEX28

Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bovenste meter van de bodem bestaat voornamelijk uit leem met diverse bodemvreemde bijmengingen (baksteek, puin, beton, aardewerk, kolen(gruis), glas, asfalt, slakken). Plaatselijk zijn deze bijmengingen ook dieper dan 1 m-mv aangetroffen;
- Plaatselijk bestaat de bovengrond uit grind (centraal op het terrein) of zand (oostelijke talud);
- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond tot 0,5 m-mv (leem en grind, M28-01 t/m M28-03) en in de bodemlaag van 0,5 tot 1 m-mv (leem, M28-04 t/m M28-06) licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond. In M28-03 is tevens een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Indicatief is deze leem en grind beoordeeld als "klasse industrie";
- In de ondergrond van 1 tot 2 m-mv zijn in de visueel schone leem (M28-07) licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. Indicatief is deze leem beoordeeld als "Altijd toepasbaar";
- In de ondergrond van 1 tot 2 m-mv zijn in de leem met bodemvreemde bijmengingen (M28-08, M28-10) licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. In M28-08 is tevens een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Indicatief is deze leem met bodemvreemde bijmengingen beoordeeld als "klasse industrie";
- In het zand met bodemvreemde bijmengingen (oostelijke talud, M28-09) zijn sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, nikkel en zink aangetoond. Dit zandpakket is met aanvullende boringen en analyses nader in kaart gebracht. Het zandpakket is heterogeen verontreinigd met diverse zware metalen. Aangezien het zand betreft, maakt deze verontreiniging geen onderdeel uit van de diffuse bodemverontreiniging die in dit deel van Maastricht aanwezig is (diffuus verontreinigde leem). Waarschijnlijk is dit zandpakket afkomstig uit de voormalige voortuinen die zich hier bevonden (donker bruin/donker grijsbruin zand);
- De omvang van het verontreinigde zandpakket bedraagt circa 65 m². De maximale diepte bedraagt circa 1,2 m-mv. De totale omvang van het verontreinigde zandpakket is geraamd op circa 75 m³;
- De met cadmium verontreinigde stollaag (onderzoek Aelmans Eco 2014) is bij dit bodemonderzoek niet aangetroffen. De grond(meng)monsters in onderhavig onderzoek zijn ook op cadmium geanalyseerd. Cadmium is maximaal in licht verhoogde gehalten aangetoond.



Waarschijnlijk is de verontreinigde stollaag bij de sloop van de voormalige bebouwing verwijderd.

PFAS

In een groot deel van de geanalyseerde grond(meng)monsters zijn PFOS en PFOA aangetoond. De overige geanalyseerde PFAS-verbindingen zijn niet aangetoond in gehalten boven de detectielimiet. De gemeten gehalten aan PFOS en PFOA bevinden zich allen beneden de toepassingsnormen uit het tijdelijk handelingskader. Op basis van de gehalten aan PFAS gelden voor deze grond (indicatief) geen beperkingen voor het toepassen boven grondwaterniveau.

Asbest

Behoudens asbestinspectiegat 28-01 (bodemiaag van 0 tot 0,5 m-mv) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het laboratorium is in geen van de geanalyseerde grond(meng)monsters (fractie < 20 mm) geen asbest aangetoond. Het aangetroffen asbestplaatje in inspectiegat 28-01 resulteert in een asbestgehalte van 17,92 mg/kg ds. In de NEN 5707 is het volgende aangegeven: *Indien het asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht. De hoogste bepaalde waarde binnen een (deel)locatie is hiervoor bepalend.*

Bovendien is bekend dat in dit deel van Maastricht incidenteel een los asbestplaatje aangetroffen kan worden, zonder dat dit direct onderdeel is van een asbestverontreiniging. De interventiewaarde voor asbest is 100 mg/kg ds. Op basis van het aangetoonde indicatieve asbestgehalte ter plaatse van inspectiegat 28-01 is een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk.

Grondwater

In het grondwater zijn tetrachlooretheen (PER) (Pb 19-01 en Pb 28-12) en naftaleen (alleen Pb 28-12) in licht verhoogde gehalten aangetoond. Van de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Bekend is dat in de omgeving grondwaterverontreinigingen met VOCL aanwezig zijn. Waarschijnlijk hangen de verhoogde gehalten aan PER daarmee samen. PER en naftaleen zijn bij het onderzoek in 2014 ook al in licht verhoogde gehalten aangetoond. De gemeten gehalten aan PER en naftaleen zijn dermate laag dat aanvullend onderzoek niet zinvol wordt geacht.

Aanbevolen wordt het heterogeen verontreinigde zandpakket op/in het talud aan de oostzijde van VEX28 te saneren. Indien dit zandpakket (naar verwachting circa 75 m³) volledig wordt verwijderd, is VEX28 vrij van sterke verontreinigingen. Instemming van het bevoegd gezag kan worden verkregen door het indienen van een saneringsplan of BUS-melding.

De sanering heeft inmiddels plaatsgevonden tijdens het bouwrijp maken van de aansluitende bouwlocatie van de 21 grondgebonden woningen. De bodemkwaliteit is daarmee geschikt voor de beoogde woonfunctie.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde



plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Beleid gemeente Maastricht

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

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

Onderhavig plan

In het navolgende worden de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd beschreven.

Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die relevant zijn voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De dichtstbijzijnde installatie ligt op 215 meter ten oosten van het plangebied en betreft een gasontvangststation met een 10^{-6} contour van 15 meter.

Transport van gevaarlijke stoffen

Over de weg

Rijkswegen

De dichtstbijzijnde Rijksweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A2. Deze transportroute is gelegen ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 180 meter



van de tunnelmond. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is dermate gering, dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het groepsrisico van de weg ligt lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Provinciale wegen

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

Gemeentelijke wegen

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

Over het water

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op 825 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

Over het spoor

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 235 meter, ligt het spoortraject Maastricht-Eindhoven. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf is gelegen. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van 1.500 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico. Dit is in de onderhavige situatie slechts beperkt het geval: er wordt een appartementencomplex met 38 wooneenheden toegevoegd, echter deze woningen worden gebouwd ter vervanging van de gesloopte woningen in het plangebied. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht dient, vanwege de ligging in het invloedsgebied, het groepsrisico te worden verantwoord.

Buisleidingen

Ten noorden en oosten van het plangebied, op een afstand van resp. circa 75 meter en circa 60 meter, ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-500-01). Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Ook vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering met betrekking tot het groepsrisico. Geconcludeerd kan derhalve worden dat de aanwezigheid van de buisleiding geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.



Verantwoording groepsrisico

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor en van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Dit betekent dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 ⁻⁶ contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 ⁻⁶ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻⁸ contour	1% letaliteitscontour

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas (tussen 200 – 1.500 meter), en de spoorlijn Maastricht-Belgische grens (tussen 200 - 1.500 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens bovenstaand schema geldt voor beide situaties verantwoordingsniveau 3a.

Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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



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

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

5.6 Luchtkwaliteit

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestellten met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 30-39 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, september 2020). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 15-20 µg/m³. Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.



Onderhavig plan

Met de realisering van het onderhavige bouwplan worden per saldo 38 nieuwe wooneenheden toegevoegd. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Het plangebied is planologisch voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en daarbinnen archeologische zone c. Al naar gelang de diepte van de ingreep en de oppervlakte van de ingreep geldt in zone c alleen een onderzoeksplicht indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter en de verstoringsoppervlakte groter is dan 2.500 m². Dit is binnen de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' vastgelegd. De planontwikkeling overschrijdt deze maat niet. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. Door de positionering van de fundering van bebouwing in de nabijheid van de A2-tunnel kan sprake zijn van trillingshinder. In het voorliggende plan is dit aspect echter niet aan de orde omdat de afstand tot deze fundering voldoende groot is.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen lichthinder voor naastgelegen functies.

Geurhinder

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



5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van gestapelde woningbouw, bestaande uit 38 appartementen, op de locatie plaatselijk bekend als Kolonel Millerstraat en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7724, 7253, 7689 (ged.) en 7307.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

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

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

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



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

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 12)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisering van 38 gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] en 'maximum aantal woningen: 38' op de verbeelding aangeduid. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de woonfunctie, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen).

Voor de realisering van het appartementencomplex is een bouwvlak opgenomen. Het gebouw dient binnen dit bouwvlak gebouwd te worden, waarbij de voorgevel in de voorste perceelgrens gebouwd dient te worden (zijde Kolonel Millerstraat). De goot- en bouwhoogte van het gebouw mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Het realiseren van aan- en uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn, behoudens erf- en terreinafscheidingen die vóór de voorgevelrooilijn worden geplaatst; deze mogen maximaal 1,00 meter hoog zijn.

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

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Archeologische zone c

Het plangebied is deels gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt



verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld én over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal als gevolg van dit plan 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Procedure en uitvoerbaarheid

9.1 Procedurestappen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) 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.

9.2 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 meerdere 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. De gemeente Maastricht is voornemens een exploitatieplan op te stellen.



Bijlage Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing

