

WOONPUNT

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## HERONTWIKKELING MALPERTUISPLEIN

NL.IMRO.0935.OVMALPERTUISPLEIN-VG01

30 MEI 2023



Malpertuisplein + Cantecleerstraat

WSP NEDERLAND B.V.  
GAETANO MARTINOLAAN 50  
6229 GS MAASTRICHT

+31 (0)88 910 20 00  
[wsp.com](http://wsp.com)

PROJECTNUMMER  
SLM021733

DOCUMENTNUMMER  
SLM021733.RAP01.RG., versie 03



## COLOFON

## AUTORISATIE

| PROJECTNUMMER | DOCUMENTNUMMER     | VERSIE | STATUS     |
|---------------|--------------------|--------|------------|
| SLM021733     | SLM021733.RAP01.RG | 03     | definitief |

| OPGESTELD DOOR | FUNCTIE                         | DATUM       | PARAAF |
|----------------|---------------------------------|-------------|--------|
|                | Medewerker ruimtelijke ordening | 30 mei 2023 |        |

| GEVERIFIEERD DOOR | FUNCTIE          | DATUM       | PARAAF |
|-------------------|------------------|-------------|--------|
|                   | Senior planoloog | 30 mei 2023 |        |

| GOEDGEKEURD DOOR | FUNCTIE | DATUM | PARAAF |
|------------------|---------|-------|--------|
|                  |         |       |        |

# INHOUDS- OPGAVE

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                      | 5         |
| 1.2      | Ligging plangebied                                              | 5         |
| 1.3      | Geldend bestemmingsplan                                         | 7         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                      | 8         |
| <b>2</b> | <b>VOORGENOMEN ONTWIKKELING</b>                                 | <b>9</b>  |
| 2.1      | Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en onderbouwing afwijking | 9         |
| <b>3</b> | <b>RELEVANT BELEIDSKADER</b>                                    | <b>11</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                                     | 11        |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                 | 11        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                              | 13        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Limburg                                          | 13        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Limburg                                    | 13        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                             | 15        |
| 3.3.1    | Omgevingsvisie Maastricht 2040                                  | 15        |
| 3.3.2    | woonbeleid Maastricht                                           | 15        |
| <b>4</b> | <b>SECTORALE ASPECTEN</b>                                       | <b>16</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage                                          | 17        |
| 4.2      | Bodem                                                           | 17        |
| 4.3      | Water                                                           | 18        |
| 4.4      | Geluid                                                          | 18        |
| 4.5      | Ecologie                                                        | 19        |
| 4.5.1    | Soortenbescherming                                              | 19        |
| 4.5.2    | Gebiedsbescherming en stikstof                                  | 19        |
| 4.6      | Externe veiligheid                                              | 20        |
| 4.7      | Verkeer en parkeren                                             | 20        |
| 4.8      | Bedrijven en milieuzonering                                     | 22        |
| 4.9      | Archeologie en cultuurhistorie                                  | 22        |
| <b>5</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                                          | <b>25</b> |
| 5.1      | Kostenverhaal en economische uitvoerbaarheid                    | 25        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                | 25        |
|          | <b>OVERZICHT BIJLAGE(N)</b>                                     |           |
|          | <b>Bijlage 1</b>                                                |           |
|          | — vormvrije m.e.r.-beoordeling                                  |           |
|          | <b>Bijlage 2</b>                                                |           |
|          | — bodem                                                         |           |

#### Bijlage 3

- watertoets

#### Bijlage 4

- geluidsonderzoek

#### Bijlage 5

- flora en fauna onderzoek

#### Bijlage 6

- aanvullend onderzoek flora en fauna

#### Bijlage 7

- Aanvullend onderzoek gierzwaluw

#### Bijlage 8

- ontheffing flora en fauna

#### Bijlage 9

- stikstof onderzoek

#### Bijlage 10

- Notitie externe veiligheid

#### Bijlage 11

- Bedrijven en milieuzonering

# 1 INLEIDING

---

## 1.1 AANLEIDING

Aan het Malpertuisplein in Maastricht was tot voor kort een naoorlogs complex gelegen bestaande uit drie bouwlagen dat eind 2022 gesloopt is. Op de begane grond waren tot enige tijd geleden commerciële voorzieningen gevestigd en op de verdiepingen waren appartementen gelegen. De voorzieningen zijn weggetrokken en op andere plaatsen, veelal in de directe nabijheid in het centrum van Caberg, geclusterd. Hierdoor is het commerciële complex aan het Malpertuisplein leeg komen staan. Ook de bouwkundige kwaliteit van de appartementen was zodanig dat hier geen toekomstwaarde meer bestond. Dat heeft er toe geleid dat de beslissing is genomen dit complex te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De eigenaar van het complex, woningstichting Woonpunt, is hiervoor enkele jaren geleden de voorbereidingen gestart en in 2023 zal de nieuwbouw starten.

De nieuwbouw zal bestaan uit 59 appartementen en een maatschappelijke functie in de vorm van de 'Buurt Brök' in een klein gedeelte van de begane grond. Indien er in de toekomst geen behoefte meer is aan de aanwezigheid van de 'Buurt Brök', kan deze ruimte omgevormd worden naar twee aanvullende woningen, maar deze twee woningen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Commerciële functies maken geen onderdeel uit van het plan. Onderdeel van het plan is tevens de aanleg van een aantrekkelijke groenvoorziening die tevens dienst doet als ontmoetingsruimte en een goed ingepaste parkeervoorziening.

Het nieuwe plan zal een kleiner bebouwd oppervlak beslaan dan het voormalige complex, maar past desondanks niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen of en hoe er sprake is van goede ruimtelijke ordening bij het realiseren van de voorgenomen plannen.

---

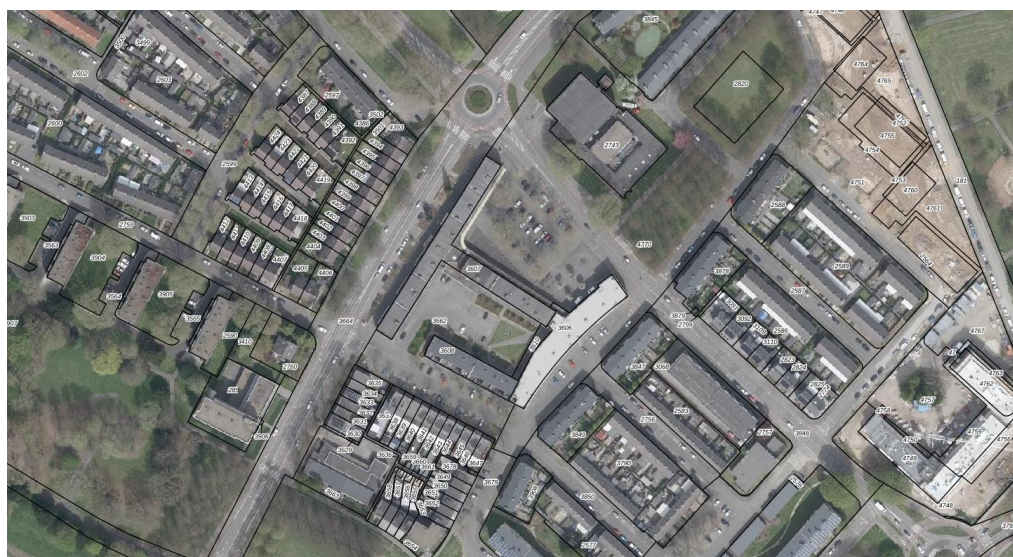
## 1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de Maastrichtse wijk Malpertuis. Aan de noordoost en – west zijde wordt het plangebied ontsloten door de gebiedsontsluitingswegen Cantecleerstraat en Gentelaan. Aan de zuidwest zijde wordt het begrensd door de Ermerikstraat en aan de zuidoost zijde ligt een recenter gerealiseerd (omstreeks 20 jaar geleden) wooncomplex. Het plangebied ligt in de directe omgeving van het enkele jaren geleden herontwikkelde centrumgebied van Caberg.

Via de Cantecleerstraat en Gentelaan kunnen de doorgaande wegen Via Regia en Fort Willemweg bereikt worden, waarmee aangesloten kan worden op het hoofdwegennet.



Figuur 1-1 globale ligging plangebied



Figuur 1-2 kadastrale perceelsgrens (bron: kadastralekaart.com)

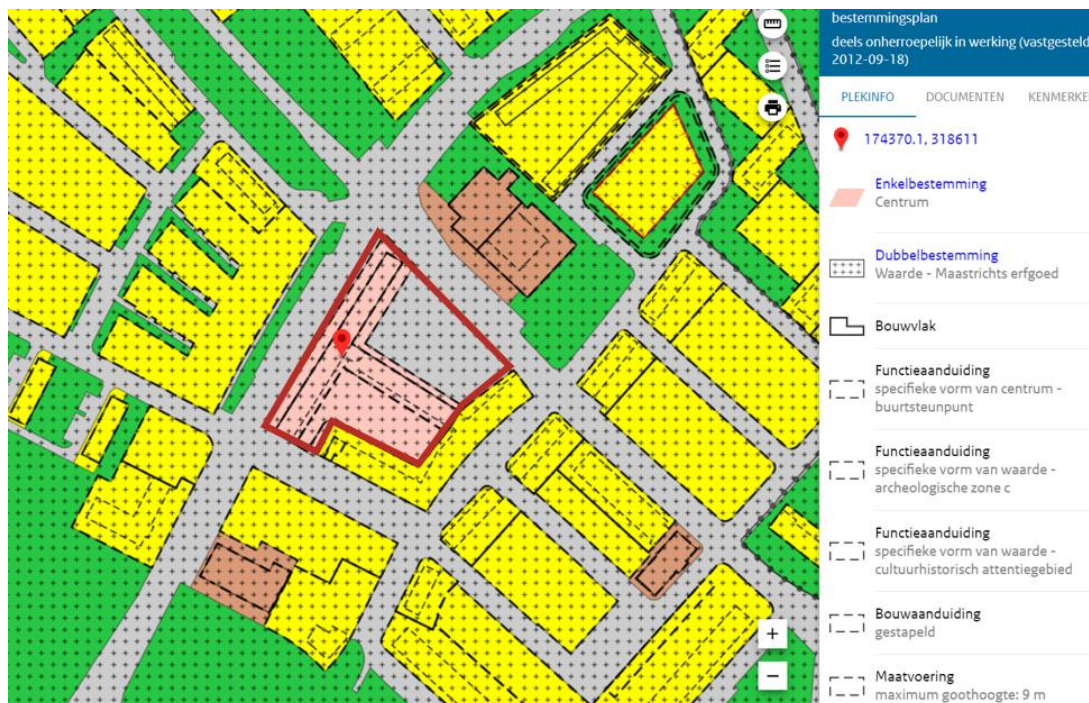
Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoort ook een digitaal besluitgebied. Gezien de samenhangende inrichting van het openbaar gebied met de nieuw te realiseren bebouwing ziet het besluitgebied globaal op onderstaand gebied. Hierbij moet worden aangetekend dat niet alle activiteiten die in dit besluitgebied worden gerealiseerd in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het besluitgebied echter groter dan enkel de nieuwe bebouwing.



Figuur 1-3 globaal besluitgebied

## 1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Maastricht West', vastgesteld op 18 september 2012.



Figuur 1-4 uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met globale ligging plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

Op het perceel geldt (voor zo ver relevant) de volgende bestemmingsregeling:

- Enkelbestemming 'Centrum' met de aanduiding 'bouwvlak', functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – buurtsteunpunt' en een bouwaanduiding 'gestapeld';
- Enkelbestemming 'Verkeer';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed', functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'cultuurhistorisch attentiegebied';
- Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Ten aanzien van de bestemmingen geldt dat het realiseren van gestapelde woningen enkel is toegestaan binnen het vlak waar nu gestapelde woningen aanwezig zijn. Ten aanzien van gronden met de bestemming Verkeer geldt dat het daar ter plekke niet is toegestaan woningen te realiseren. Eveneens wordt op niet in het gehele bouwplan voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 9 meter aangezien er in 4 bouwlagen gebouwd zal worden met een bouwhoogte van circa 13 meter (exclusief ondergeschikte dakopbouwen zoals een liftschacht, ventilatie en installatievoorzieningen).

Verder gelden het 'Facetbestemmingsplan Short Stay', het 'Facetbestemmingsplan Parkeren', het 'Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woning omzetting' en het 'Vorbereidingsbesluit Flitsbezorgers' en het 'Vorbereidingsbesluit Hyperscale datacenters'.

Ten aanzien van het parkeren geldt dat dit voornemen en deze ruimtelijke onderbouwing getoetst wordt aan het meest actuele beleid van de gemeente Maastricht op het gebied van parkeren, in dit geval de Parkeernormen Maastricht 2021, en dat daarmee voldaan wordt aan de bepaling om voldoende parkeergelegenheid te bieden als opgenomen in het facetbestemmingsplan Parkeren. De onderbouwing hoe hiermee omgegaan wordt is opgenomen in de paragraaf [Verkeer en parkeren](#). De overige facetbestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten zijn niet relevant voor dit project.

---

## 1.4 LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de voorgenomen ontwikkeling en aangegeven op welke onderdelen het nodig is van het bestemmingsplan af te wijken. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader op verschillende niveaus beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling beoordeeld aan de hand van verschillende relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

### 2.1 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING EN ONDERBOUWING AFWIJKING

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de hieronder weergegeven bebouwing in het gebied tussen Cantecleerstraat, Gentelaan en Ermerikstraat, welke eind 2022 heeft plaatsgevonden. In deze bebouwing waren op de begane grond commerciële functies gevestigd en op de verdiepingen woningen en tevens was in het complex een maatschappelijke voorziening in de vorm van de 'Buurt Brök' gevestigd. In de nieuwe situatie zullen 59 woningen gerealiseerd worden (waarvan 39 sociale huurwoningen en 20 midden huur woningen).

De Buurt Brök betreft een ruimte voor buurtactiviteiten waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, bedoeld om het sociale contact te bevorderen. Voorbeelden van activiteiten: 'koffieklets', kaart/spelmiddag, kerstinloop etc. Het gaat om kleinschalige activiteiten meestal overdag en soms begin avond (nooit in de late uren). De activiteiten worden voornamelijk georganiseerd met hulp van Welzijnsorganisatie Trajekt. In de nieuwbouw van het plan aan het Malpertuisplein is een ontmoetingsruimte gepland op de begane grond (kant Gentelaan) van ca. 132 m<sup>2</sup>. Het is de bedoeling dat ook de nieuwe bewoners gebruik gaan maken van deze ruimte.

In de bestaande situatie was er sprake van gestapelde bouw aan de Cantecleerstraat en gestapelde bouw aan de Gentelaan/Emerikstraat met daartussenin op een klein gedeelte bebouwing in één laag waar een onderdoorgang is die de beide gebouwdelen met elkaar verbindt. De bebouwing aan de Gentelaan/Ermerikstraat was enkel haaks op bebouwing aan de Cantecleerstraat aanwezig. De bestemmingen en aanduidingen in het vigerende bestemmingsplan waren afgestemd op de bestaande situatie en strak rond de voorheen bestaande bebouwing gelegen en de maximale bouwhoogte was 9 meter.



Figuur 2-1 globale ligging plangebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van enkel woningen, 59 in totaal, en een maatschappelijke voorziening in de vorm van de 'Buurt Brök' (die ook in de oude bebouwing aanwezig was). Wanneer de

maatschappelijke voorziening in de toekomst niet meer aanwezig mocht zijn, kunnen in het gedeelte van het gebouw waar deze voorziening gerealiseerd wordt nog twee extra woningen gerealiseerd worden; hiervoor zal dan een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

De totale 'footprint' (bebouwd aantal vierkante meters van het perceel) wordt met realisatie van dit plan kleiner en er komt daardoor meer en hoogwaardiger groene verblijfsruimte rond de bebouwing.

Aangezien de regeling in het bestemmingsplan specifiek op de oude bebouwing was toegespitst is het nieuwe bouwplan niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De afwijking van het vigerende bestemmingsplan bestaat uit een aantal punten waarbij de belangrijkste zijn dat er woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer' en dat er ook gestapelde woningen worden gerealiseerd op gronden zonder aanduiding 'gestapeld'. Daarnaast wordt er op bepaalde plekken hoger gebouwd dan in het voorheen vigerende bestemmingsplan was toegestaan (9 meter was toegestaan; de nieuwe bebouwing zal circa 13 meter hoog worden exclusief ondergeschikte bouwdelen als liftkokers en voorzieningen voor installatie en ventilatie). Het plangebied is eveneens gelegen binnen cultuurhistorisch attentiegebied; in het kader van de ontwikkeling is er specifieke aandacht voor de waarden van dit gebied en dit wordt nader toegelicht in de paragraaf Archeologie en cultuurhistorie.

De nieuwe bebouwing zal er in hoofdlijnen als onderstaand uit komen zien gezien in vogelvlucht vanaf de rotonde Canteclerstraat / Gentelaan.



*Figuur 2-2 vogelvlucht aanzicht plan*

De plattegrond van de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte ziet er globaal als onderstaand uit.



Figuur 2-3 schetsontwerp civiel technische inrichting

In het volgende hoofdstuk wordt verder onderbouwd op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 3 RELEVANT BELEIDSKADER

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Uitgangspunt in deze aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. De NOVI is op 15 september 2020 vastgesteld.

##### **Vier prioriteiten**

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en

het kansen biedt voor natuur.

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten.

De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrain. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede *quality of life*: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.

Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### **Afwegingsprincipes**

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen.

Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### **Conclusie:**

De voorgenomen ontwikkeling, draagt met het realiseren van bebouwing op basis van de moderne bouwvoorschriften en een groene openbare ruimte met voldoende ruimte voor de opvang van water bij aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie. Daarnaast draagt de kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling met aantrekkelijke buitenruimte bij aan het realiseren van een sterke en gezonde stad. Het voornemen past derhalve binnen de uitgangspunten van de NOVI.

---

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

---

### **3.2.1 OMGEVINGSVISIE LIMBURG**

Sinds 25 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg van kracht. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

De Provincie Limburg heeft in de Omgevingsvisie een drietal hoofdopgaven geformuleerd:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
  - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
  - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het perceel ligt niet in een specifiek aangeduid gebied, dat beschermd wordt vanwege natuur- en/of landschapswaarden.

#### **Conclusie:**

De voorgenomen ontwikkeling zorgt met de realisatie van een aantrekkelijke woonomgeving binnen bestaand stedelijk gebied voor een bijdrage aan de realisatie van de opgaven zoals geformuleerd binnen de provinciale Omgevingsvisie. Het voornemen past daarmee binnen het beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie.

---

### **3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING LIMBURG**

In de Omgevingsverordening Limburg staan de regels die nodig zijn om het beleid uit de Omgevingsvisie Limburg juridische binding te geven. Deze verordening is in ontwerp klaar en zal nog worden vastgesteld en in werking treden na in werking treden van de Omgevingswet.

Formeel geldt daarmee tot de vaststelling nog de Omgevingsverordening Limburg 2014. Voor de locatie van de voorgenomen ontwikkeling is er inhoudelijk geen verschil.

Onderhavige locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Op het perceel gelden geen specifieke eisen vanuit het provinciale beleid en daarmee ook geen specifieke regels vanuit de Omgevingsverordening (geldende en toekomstige). Door deze bestaande stedelijke bebouwing te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig gebied is er bovendien sprake van duurzaam ruimtegebruik was als één van de uitgangspunten van de Omgevingsverordening is geformuleerd.

### **LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKING**

In paragraaf 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de Ladder duurzame verstedelijking opgenomen. Met het principe achter deze ladder wordt zorgvuldig ruimtegebruik beoogt. In deze provinciale ladder worden de volgende punten weergegeven:

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

De gesloopte bebouwing op het Malpertuisplein betrof geen monumentale bebouwing. Bij het vormgeven van de nieuwe bebouwing is wel zeer nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hergebruik van de bestaande bebouwing was geen optie, met name vanwege de staat van de bebouwing.

Op grond van artikel 3.1.6. tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, moeten de volgende punten worden geadresseerd:

- Er moet worden nagegaan of het bij de nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het plantype, gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- Als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet worden beschreven dat er daadwerkelijk voldoende vraag bestaat naar deze ontwikkeling;
- Als er voldoende vraag naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling bestaat, moet de vraag worden beantwoord of bestaand stedelijk gebied (of bestaande bebouwing) de ruimte voor deze ontwikkeling niet kan bieden.

Het voornemen behelst de realisatie van 59 woningen, waar er voorheen 39 aanwezig waren. Daarmee worden 20 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Conform vaste jurisprudentie is een ontwikkeling die het toevoegen van 11 of meer woningen betreft een stedelijke ontwikkeling; de voorgenomen ontwikkeling is derhalve te zien als een stedelijke ontwikkeling.

Het aantal woningen is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken. Ook de typologie van de woningen sluit aan bij de behoefte die bestaat.

De locatie van het Malpertuisplein is een binnenstedelijke locatie die derhalve binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is.

Derhalve worden de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking (uit zowel de Omgevingsverordening als het Besluit ruimtelijke ordening) succesvol doorlopen. Er is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Conclusie:**

De Omgevingsverordening Limburg (huidig en toekomstig) vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

### 3.3.1 OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 6 oktober 2020 en daaropvolgende schriftelijke stemming de 'Omgevingsvisie Maastricht 2040' vastgesteld. De omgevingsvisie is de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040.

De Omgevingsvisie bestaat uit twee delen. In deel 1 wordt de integrale visie voor de fysieke leefomgeving beschreven, waarin drie thema's centraal staan namelijk (Eu)regionale netwerkfunctie, gezond en leefbaar en tenslotte beleving en ontmoeting. In deel 2 staan de beleidsdoelen per beleidsveld beschreven en wordt ingegaan hoe deze samenhangen met de integrale visie zoals beschreven in deel 1.

In de Omgevingsvisie wordt ten aanzien van de Maastrichtse parkwijken, waaronder ook Malpertuis de doelstelling geformuleerd dat “in 2040 de parkwijken prettige woonwijken zijn waar huidige en toekomstige bewoners betaalbaar kunnen wonen in een groene omgeving en trots zijn op de historisch bijzondere buurt. De leefbaarheid, de sociale cohesie en het veiligheidsgevoel zijn aanzienlijk verbeterd door blijvende aandacht voor ontmoetingsplekken en het organiseren van sociale activiteiten in samenwerking met bewoners en organisaties.” Deze doelstelling is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het vormgeven van de onderhavige plannen voor het Malpertuisplein.

#### Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling aan het Malpertuisplein past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maastricht en draagt bij aan het bereiken van de daarin geformuleerde doelstellingen.

### 3.3.2 WOONBELEID MAASTRICHT

Op 30 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Maastricht de *Woonvisie Maastricht 2018* vastgesteld. In deze visie wordt het beleid ten aanzien van het wonen in Maastricht uitgewerkt. In dit beleid worden een aantal doelstellingen uitgewerkt waarbij er met name aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad die qua omvang en kwaliteit aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de stad.

De concrete en actuele uitwerking daarvan is gemaakt in de ‘*Woonprogrammering Maastricht 2021 – 2030*’. Uitgangspunt in deze programmering is dat gekoerst wordt op een programma dat meebeweegt met de ontwikkelingen van de werkgelegenheid en de daarmee samenhangende migratie. De noodzaak voor betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen op de woningmarkt krijgt bijzondere aandacht.

#### BEOORDELING WOONBELEID

De locatie bevindt zich in het gebiedsprofiel parkwijk in de buurt Malpertuis nabije een ontmoetingsplek. De parkwijken liggen aan de westzijde van Maastricht, tussen de stadsrand gebieden en het stedelijk gebied. Ze hebben een ruime en groene opzet, met groene verbindingzones tussen de bebouwing. Laagbouw wordt afgewisseld met middelhoogbouw (drie tot vier lagen). Het beleid is gericht op geleidelijke verdunning van de woningvoorraad met behoud van betaalbare woningen. Verder is er onder andere aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als ‘kloppende harten’ van de buurten (bron: Omgevingsvisie Maastricht).

#### Woningtypologie

In het voorgenomen plan worden 39 sociale huurwoningen en 20 midden huur woningen. De midden huurwoningen zullen een huurprijs die onder de door de gemeente Maastricht gehanteerde grens van €1.100,- per maand, uitgaande van het prijspeil van 2023, blijft. Dit prijspeil zal jaarlijks geïndexeerd worden en wanneer de woningen gereed zijn

(naar verwachting in 2025) zal daarmee het geïndexeerde prijspeil gelden. De woningen zullen in ieder geval gedurende 10 jaar verhuurd worden door Woonpunt. De woningen worden op BAT 2 niveau gerealiseerd.

Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen van maximaal € 355.000, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen.

#### *Woonomgeving*

Het Malpertuisplein is met name een woonstraat en het pand heeft al de bestemming wonen. Gedateerde appartementen zijn gesloopt en maken plaats voor kwalitatief betere woningen met een mix van sociale huurappartementen en midden huur appartementen.

#### *Woningbouwvraag*

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een betaalbaarheidspercentage van 60%.

De uitbreiding van de voorraad sociale huur vindt bij voorkeur plaats in buurten waar het aandeel sociale huur laag is. Uit de Beleidsnotitie '*Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw*' blijkt dat Malpertuis behoort tot kwetsbare wijken. In Malpertuis is het percentage sociale huur hoog (82%). De stijging van het aandeel sociale huur in deze wijk is met dit plan echter niet onevenredig hoog en vindt er differentiatie plaats door het toevoegen van midden huurwoningen. Bovendien past dit binnen de prestatie afspraken met de woningbouwcorporaties. Naast deze nieuwbouwopgave geldt er ook een forse transformatieopgave voor de bestaande voorraad is. Belangrijkste trefwoorden daarbij zijn meer levensloopbestendige woningen en verduurzaming (in relatie tot onder andere de Warmtevisie). Een gecombineerde aanpak hiervan biedt kansen en de sloop van de zeer gedateerde woningen en herbouw van nieuwe woningen die voldoen aan de nieuwste standaarden past daarbinnen.

#### *Beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'*

Nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en moeten worden afgestemd met de regio bij aanvraag omgevingsvergunning. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd.

Dit woningbouwplan is opgenomen in de prestatieafspraken tussen gemeente Maastricht en Woonpunt en in april 2023 heeft afstemming in de regio plaatsgevonden, waarbij het plan akkoord bevonden is. Na onherroepelijk worden van de vergunning wordt zo spoedig mogelijk gestart met de bouwwerkzaamheden en het is de planning dat de nieuwe appartementen in 2025 opgeleverd worden.

#### **Conclusie:**

De voorgenomen ontwikkeling aan het Malpertuisplein biedt betaalbare woonruimte voor een doelgroep die daar behoefte aan heeft in de vorm van kwalitatief hoogwaardige bebouwing die voldoet aan de nieuwste uitgangspunten op het gebied van energieverbruik. Daarmee wordt er met deze ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de doelstellingen, zoals deze zijn geformuleerd in de Woonvisie en Woonprogrammering Maastricht.

## 4 SECTORALE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de verschillende sectorale aspecten genoemd en onderbouwd, maar alleen als en voor zover deze relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling die in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het aspect externe veiligheid bijvoorbeeld, is voor de voorgenomen ontwikkeling niet relevant.

---

## 4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig zijn of moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen dit verplicht is.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r.-procedure nodig. De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

De activiteiten in de voorgenomen ontwikkeling vallen onder de volgende categorieën van bijlage II bij het Besluit milieueffectrapportage 1994: categorie D 11.2: 'aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'.

Een stedelijke ontwikkelingsproject omvat onder meer de bouw van woningen, maar ook de aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein. De drempelwaarden zijn: een oppervlakte van 100 ha, de bouw van 2000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000m<sup>2</sup> of meer. In dit geval is het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan het besluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

Aangezien ruimschoots onder de drempelwaarden gebleven wordt is geldt er geen voorschreven m.e.r.-beoordelingsplicht, maar is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 1

### **Conclusie:**

Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen vorm van milieueffectrapportage noodzakelijk, maar is wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd waaruit gebleken is dat er geen significante milieueffecten te verwachten zijn. Derhalve is het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een MER niet noodzakelijk.

---

## 4.2 BODEM

In het kader van de voorgenomen bouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 2. In het kader van dit onderzoek hebben diverse boringen plaatsgevonden aan de hand waarvan de milieuhygiënische kwaliteit is bepaald. De uitkomst van het onderzoek is dat sprake is van lichte verontreiniging. Deze verontreiniging staat de ontwikkeling niet in de weg. In het kader van de uitvoering zal er, wanneer er sprake is van vrijkomende grond, een partijkeuring plaatsvinden om te kunnen beoordelen op welke wijze die vrijkomende grond afgevoerd kan worden. Gezien de lichte verontreiniging die is aangetroffen staat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

### **Conclusie:**

De bodemkwaliteit vormt, onder de in het bodemonderzoek geschetste voorwaarden, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

---

## 4.3 WATER

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit slopen van bestaande bebouwing en het terugbouwen van nieuwe bebouwing, weliswaar met minder vierkante meters grondgebruik. Het totale stedenbouwkundig plan omvat:

- de bouw van een langgerekt appartementencomplex met een oppervlak van ca. 1.900 m<sup>2</sup>.
- de aanleg van een bomenplein, plaatselijk in de vorm van 'traptreden', uitgevoerd als gazon met in de punt een plantvak;
- parkeerplaatsen met waterpasserende verharding ('groen parkeerhof'), en plaatselijke verlaagde groene bermen voor hemelwateropvang;
- groenvoorzieningen in de vorm van een gazon en sierborder, al dan niet voorzien van een haag (waaronder een 'buurttuin' in het noordoostelijke deel).

Desondanks is, conform het beleid van de gemeente Maastricht, de gehele nieuwe bebouwing getoetst aan de beleidsmatige uitgangspunten voor het realiseren van nieuwbouw van de gemeente Maastricht en het Waterschap Limburg. Deze toetsing heeft plaatsgevonden in het kader van de waterparagraaf die hierbij is opgenomen als bijlage 3.

Op basis van de maatgevende buien is berekend wat de omvang van de waterberging moet zijn op eigen terrein. Geconcludeerd is dat er in het plangebied verschillende alternatieven zijn voor de tijdelijke berging van hemelwater verkend en dat er ook voldoende ruimte is om deze voorzieningen te realiseren. De wateropgave voor dit plangebied is daarmee haalbaar, en wordt in het nadere ontwerp nog uitgewerkt. In het kader van de nadere uitwerking worden tevens keuzes ten aanzien van het systeem gemaakt.

### Conclusie:

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

---

## 4.4 GELUID

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van geluidsgevoelige objecten in de vorm van 59 woningen. Van diverse bronnen van wegverkeerslawaai, te weten de Cantecleerstraat, de Gentelaan, de Malbergsingel en de Via Regia, overlapt de wettelijke geluidzone met de planlocatie. Om te kunnen duiden of voor wat betreft deze geluidgezoneerde bronnen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is voldaan is een geluidsonderzoek uitgevoerd, zoals opgenomen in bijlage 4.

In dit onderzoek is tevens ten behoeve van de beoordeling van het toekomstig woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen ook inzicht verschaft in de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege alle relevante wegen in de omgeving.

De berekende geluidbelasting als gevolg van de Cantecleerstraat bedraagt ten hoogste 59 dB (inclusief aftrek conform art. 110g Wgh). Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Als gevolg van de Gentelaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB (inclusief aftrek conform art. 110g Wgh) en is daarmee tevens hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet.

Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kan een hogere waarde aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Maastricht.

In het kader van deze aanvraag hogere waarde is tevens getoetst of en op welke wijze voldaan kan worden aan het geluidsbeleid van de gemeente Maastricht. Geconcludeerd is dat hieraan voldaan wordt en op basis daarvan zijn hogere waarden aangevraagd. Deze aanvraag loopt in een separate procedure.

**Conclusie:**

Aangezien aangetoond is dat niet boven de maximale ontheffingswaarde uitgekomen wordt en hogere waarden verleend kunnen worden, is onderhavig plan uitvoerbaar en vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

---

## 4.5 ECOLOGIE

---

### 4.5.1 SOORTENBESCHERMING

#### Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten- en diersoorten te verstoren. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft er een flora en faunaonderzoek plaatsgevonden naar eventueel in het plangebied aanwezige soorten.

Op basis van dit onderzoek, opgenomen in bijlage 5 is geconcludeerd dat het plangebied geschikt kan zijn voor de vleermuis en dat hiernaar nader onderzoek plaats diende te vinden. Tevens is gesteld dat nader onderzoek naar de huismus en gierzwaluw diende te worden uitgevoerd. Van andere soorten is in dit onderzoek reeds uitgesloten dat er nadelige gevolgen kunnen optreden door de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het uitgevoerde nadere onderzoek, opgenomen in bijlage 6, is gebleken dat er in het plangebied geen huismussen aanwezig zijn; deze zijn enkel in de omgeving gesignaleerd. Daarnaast heeft nog een aanvullend onderzoek naar diverse soorten plaatsgevonden op basis waarvan geconcludeerd is dat in het plangebied geen nestlocaties van gierzwaluwen aanwezig waren, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Hiermee heeft de sloop van de bestaande bebouwing geen negatieve effecten op deze soorten en zijn geen nadere stappen noodzakelijk.

Het nadere onderzoek naar de vleermuis heeft geleid tot de aanvraag van een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming, deze ontheffing is opgenomen in bijlage 8. In het kader van deze ontheffingsaanvraag zijn eveneens mitigerende maatregelen uitgewerkt voor de vleermuis in de vorm van tijdelijke nestkasten tijdens de bouwfase en permanente nestkasten in de nieuw te realiseren situatie. De provincie Limburg heeft d.d. 10 augustus 2022 ontheffing verleend voor de vleermuis. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar.

**Conclusie:**

Als de voorwaarden uit de verleende ontheffing Wet Natuurbescherming nageleefd worden, is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vanuit het aspect soortenbescherming.

---

### 4.5.2 GEBIEDSBESCHERMING EN STIKSTOF

De Wet natuurbescherming biedt bescherming aan bepaalde natuurgebieden, waaronder Natura2000-gebieden. Gebieden binnen het Nationaal Natuur Netwerk worden planologisch beschermd mede op basis van provinciaal beleid. Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000-gebied en/of NNN). Op een afstand van ten minste circa 2,5 kilometer liggen de Natura 2000-gebieden Grensmaas en het Jederdal / Sint Pietersberg. Gezien de relatief grote afstand en diverse functies die hiertussen gelegen zijn zullen effecten als geluid en licht zullen op deze afstand niet optreden.

In het laatste N2000 gebied bevinden zich voor stikstof gevoelige habitattypen, zodat significante effecten als gevolg van stikstofdepositie moeten worden beoordeeld. Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn zowel alle vervoersbewegingen en het bouwmaterieel in de sloop- en bouwfase als de verkeersbewegingen ten gevolge van het gebruik van de nieuwe bebouwing doorgerekend. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 9.

De conclusie van het stikstofonderzoek is dat de zowel de bouwfase als activiteiten in de gebruiksfase niet zullen zorgen voor een relevante stikstofdepositie.

#### **Conclusie:**

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.6 EXTERNE VEILIGHEID**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele externe veiligheidsbronnen in of nabij het plangebied en de eventuele invloed hiervan op de ontwikkeling. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er in het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn, maar in de omgeving van het plangebied is geconstateerd dat er wel enkele externe veiligheidsbronnen aanwezig zijn. De afstand tot deze bronnen en het plangebied is echter dermate groot dat er geen risico bestaat in het plangebied.

Tevens is in het uitgevoerde onderzoek gekeken naar de aanwezigheid van hoogspanningslijnen en zendmasten; ook de afstand tussen deze voorzieningen en het plangebied is dermate groot dat er geen risico is in het plangebied.

Daarnaast zal er, voordat de bouw- of graafwerkzaamheden worden gestart, een klic-melding worden gedaan om te beoordelen of er nog overige kabels en leidingen in de bodem aanwezig zijn.

#### **Conclusie:**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 VERKEER EN PARKEREN**

De ontwikkeling voorziet in sloop van 36 bestaande woningen, 19 winkels en een maatschappelijke voorziening en realisatie van 59 woningen en een maatschappelijke voorziening.

#### **Parkeerbehoefte oude situatie**

In de voormalige situatie bevonden zich op de begane grond winkels en op de eerste en tweede verdieping sociale huurwoningen.

De parkeerbehoefte in deze situatie bedroeg 39,9 voor de maatschappelijke functie en 21,6 voor de huurwoningen. In combinatie met het toepassen van dubbelgebruik leidde dit tot een maatgevende parkeervraag van **52,9** op een zaterdagmiddag. Deze behoefte werd ingevuld door de 47 parkeerplaatsen op het Malpertuisplein en 16 in de Emerikstraat. In de aanliggende woonstraten liggen meerdere openbare (straat)parkeerplaatsen.

#### **Parkeerbehoefte nieuwe situatie**

In de nieuwe situatie worden 59 woningen gerealiseerd, waarvan 39 sociale huurwoningen (0,6 pp/woning = 23,4 pp) en 20 woningen (60-110m<sup>2</sup>) (1,1 pp/woning = 22 pp). In totaal gaat het om 55,4 parkeerplaatsen (bewonersaandeel 33,6 pp en het bezoekersaandeel 11,8 pp). Vanwege het toepassen van dubbelgebruik leidt dit tot een maatgevende parkeervraag van **39,7** pp op de werkdagavond. Op het plein aan de Emerikstraat worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd.

#### **Afweging**

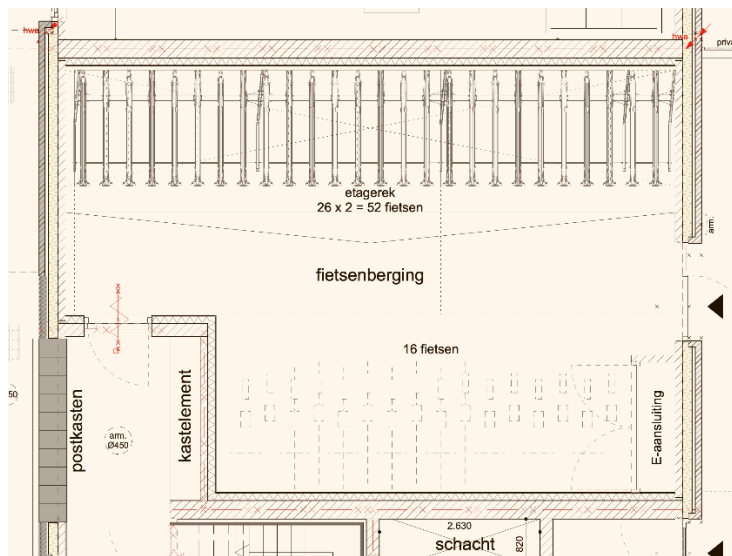
De parkeervraag daalt met 13,2, maar tegelijkertijd vermindert de parkeercapaciteit met 21 pp door het vervallen van de parkeerplaatsen op het Malpertuisplein en de Emerikstraat. Dit betekent een 'negatief saldo' van 8 pp. Zoals al aangegeven worden 42 pp gerealiseerd aan de achterzijde van de woningen, op het plein aan de Emerikstraat. Daarnaast blijven de 13 parkeerplaatsen aan de oostzijde Cantecleerstraat behouden. Deze parkeerplaatsen zijn van oudsher toegerekend aan de oude functie en kunnen gebruikt worden door toekomstige gebruikers. Omdat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn kan de buurt hier ook gebruik van maken. Om aan te tonen dat er

voldoende restcapaciteit beschikbaar is, is een parkeerdrukmeting uitgevoerd door de gemeente Maastricht. Hierin is aangetoond dat (meer dan) voldoende restcapaciteit aanwezig is om de resterende parkeervraag van 8 pp op te vangen.

### Fietsparkeren

Het plan bestaat uit de realisatie van 59 appartementen. Conform de Parkeernormennota Maastricht 2021 zijn er per appartement 2 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 0,5 parkeerplaats voor bezoekers benodigd. Deze norm leidt tot een parkeervraag van 147,5 fietsen.

In het gebouw wordt een gezamenlijke inpandige fietsenstalling gerealiseerd waarin ruimte is voor 68 fietsen.



Figuur 4-2; gezamenlijke inpandige fietsparkeerplaatsen

Deze fietsenstalling wordt op de begane grond aangelegd en is vanaf de hoofdingang direct en goed bereikbaar, zowel vanaf het parkeerhof als vanaf de zijde van de Cantecleerstraat. Deze toegangen grenzen aan openbaar gebied en zijn daarmee goed ontsloten.



Figuur 4-3; locatie fietsenstalling op begane grond

Daarnaast krijgt ieder appartement een berging die voldoet aan de kwaliteitseisen van de parkeernormennota (goed bereikbaar vanaf de hoofdingang, groter dan 5m<sup>2</sup>, breder dan 1,8 meter, hoger dan 2,3 meter en zonder hindernissen bereikbaar). Het gebouw wordt voorzien van een lift en de galerijen worden extra breed, met een breedte van 1,40 meter, uitgevoerd zodat deze scootmobielvriendelijk is en ook voor fietsers goed toegankelijk.

Per berging wordt er vanuit gegaan dat er in ieder geval één fiets gestald zal worden (in de praktijk is er in de bergingen overigens meer ruimte). Hiermee is er voor bewoners voorzien in 127 fietsparkeerplaatsen.

Voor bezoekers worden er ten minste 30 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waarmee ook voorzien wordt in de behoefte van bezoekers en er in totaal ten minste 157 fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

#### **Bezorging**

Bezorgers kunnen parkeren op het parkeerhof en vanaf daar pakketten en dergelijke bij bewoners bezorgen. Zij kunnen hier rondrijden en hoeven dus niet achteruit het terrein te verlaten. Daarnaast is er in de entreehal een voorziening voor het (tijdelijk) opslaan van pakketten.

#### **Conclusie:**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

---

## **4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

Om te kunnen beoordelen of er met de voorgenomen herontwikkeling van het Malpertuisplein sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is op basis van het stappenplan uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering de kwaliteit van het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen binnen het gebied beoordeeld en daarnaast is nagegaan of bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied voldoende zekerheid geboden kan worden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Dit onderzoek is opgenomen in bijlagen 11.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met het planvoornemen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' voor wat betreft het aspect 'bedrijven en milieuzonering' en dat de inrichtingen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de planrealisatie. Anderzijds zijn er als gevolg van de omliggende inrichtingen geen relevante effecten te verwachten (m.b.t. de aspecten geluid, gevaar, stof en geur) t.a.v. het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen binnen het plan.

#### **Conclusie:**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

---

## **4.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE**

### **ARCHEOLOGIE**

Onderhavige locatie is conform de archeologische verwachtingen, die zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan Maastricht-West, gelegen in gebied waar het de verwachting is dat archeologische aspecten in de bodem kunnen zijn. Derhalve is in het bestemmingsplan Maastricht-West de verplichting opgenomen om bij projectgebieden groter dan 2.500m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek te verrichten. Aangezien het overgrote gedeelte van het toekomstig te bebouwen gebied bebouwd was, kon hier voor de sloop geen archeologisch onderzoek plaatsvinden. Derhalve is met de betrokken archeoloog van de gemeente Maastricht afgesproken dat de werkzaamheden plaatsvinden onder begeleiding van een gecertificeerde archeoloog. Dit heeft reeds plaatsgevonden bij de sloop, waarbij er geen archeologische vondsten zijn aangetroffen, en zal ook plaatsvinden wanneer er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

Na de sloop is aanvullend aan de archeologische begeleiding een proefputtenonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn parallel aan de Canteleerstraat in overleg met de sloopaannemer en de gemeente als bevoegde overheid drie putten gegraven tot de ongeroerde grond.

De oorspronkelijke bodems zijn, daar waar ze niet door de bouw van het wooncomplex omstreeks 1960 zijn aangetast (i.c. tussen de kelderconstructies), nog dusdanig intact dat de hoge verwachtingswaarde dient te worden behouden. Op basis van de gedane waarnemingen is in overleg met de gemeente besloten het overige deel van de slooplocatie vrij te geven. Ook bij een uitbreiding van het onderzoeksvlak zijn geen bijkomende grondsporen vastgesteld.

Overigens zijn op het overgrote deel van het in de toekomst te bebouwen gebied reeds nu al funderingen aanwezig (dieper zal er niet gegraven worden) waardoor de bodem geroerd is. Er vind op deze locaties geen of zeer beperkte wijziging van de bodemsituatie plaats en vanuit praktisch oogpunt is het dan ook niet de verwachting dat hier archeologische vondsten gedaan zullen en kunnen worden aangezien de bodem hier volledig geroerd is. Desondanks zal archeologische begeleiding plaatsvinden tijdens het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden.

## CULTUURHISTORIE

Het plan is gelegen binnen bestemmingsplan Maastricht-West en onderdeel van een Cultuurhistorisch Attentiegebied (Malpertuis). Het plan heeft betrekking op de sloop en nieuwbouw van een gebouwcomplex aan het Malpertuisplein.

Het huidige gebouwcomplex is gelegen op een denkbeeldig snijvlak van de interne groene wig en de interparochiale weg. Hierdoor is de ligging van het plangebied van betekenis voor de ruimtelijke structuur en vormt het een belangrijk brandpunt binnen het cultuurhistorisch attentiegebied Malpertuis. Het nieuwe, L-vormige blok voegt als het ware groene openbare ruimte toe aan de groene wig, doordat het gebouw als een pleinwand gaat fungeren. Hiermee wordt erkenning gegeven aan het belang van de groene wig. In de omgevingsvergunning is rekening gehouden met de inrichting van het openbare plein en daarmee de begeleiding/markering van de interparochiale weg.



*Figuur 4-4: Plangebied bevindt zich op een kruising van de interne groene wig en de interparochiale weg*

De opbouw van het bestaande complex is geanalyseerd en deels terug te herkennen in de nieuwbouw. Het uitgangspunt van hergebruik, verwijzing en inpassing van bestaande architecturale elementen is dan ook herkenbaar in de nieuwe toestand. Voor wat betreft de materialisatie wordt aangesloten op het zandkleurig metselwerk in de directe omgeving van het Malpertuisplein, daarnaast is er sprake van hergebruik van bestaande betonelementen. Ook voor wat betreft de materialisatie kan vanuit de kaders van het Cultuurhistorisch Attentiegebied akkoord worden gegaan met dit plan.



*Figuur 4-5: De bestaande gevel is als inspiratie gebruikt voor het nieuwe ontwerp*

Aan de Cantecleerstraat blijft net als in de bestaande situatie sprake van drie bouwlagen, het nieuwe, L-vormige haakgebouw introduceert vier bouwlagen en accentueert hiermee de gecreëerde openbare ruimte in de vorm van een groen “plein”. Beide bouwdelen worden verbonden door middel van een leef-galerij. Hoewel dit als nieuw concept wordt geïntroduceerd, is het verbinden van twee verschillend georiënteerde bouwdelen in lijn met de T-vorm in de bestaande situatie, waarin een eenlaagse plint als verbindend bouwdeel fungeert.



*Figuur 4-6 Stedenbouwkundige veranderingen (rechts) t.o.v. de bestaande situatie (links). Het appartementencomplex wordt in de nieuwe situatie georiënteerd op de groene wig. De inrichting van het openbare plein houdt rekening met de begeleiding/markering van de interparochiale weg.*

Hoewel er een nieuw ensemble wordt gevormd met andere karakteristieken dan de bestaande situatie, kan door bestudering van de onderstaande richtlijnen (met name specifieke richtlijnen) geconcludeerd worden dat de voorgestelde aanpassingen passen binnen het Cultuurhistorisch Attentiegebied. Het plan heeft wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke karakteristieken tot gevolg, deze lijken echter niet bezwaarlijk en sluit qua massa en door inpassing van nieuwe openbare ruimtes goed aan op de omringende bebouwing.

### **Conclusie:**

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien mogelijk verstorende werkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog plaatsvinden en eventuele vondsten op die wijze goed gedocumenteerd en waar mogelijk (in of ex) situ behouden kunnen worden en in het ontwerp nadrukkelijk aandacht is geschonken aan de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 KOSTENVERHAAL EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat eventuele planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

### 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### *Communicatie*

In het kader van de voorbereiding van de ontwikkeling heeft uitvoerige communicatie plaatsgevonden op diverse momenten waarbij zowel de inhoud van de ontwikkeling als de te volgen procedure zijn toegelicht. Dit heeft op de volgende momenten plaatsgevonden:

- April 2022; Nieuwsbrief over aankondiging sloop en voortgang van de ontwikkeling nieuwbouw, en eerste aankondiging dat we een inloopmiddag organiseren;
- Juni 2022; Buurtkrant Caberg Malpertuis voortgang sloopvoorbereiding en aankondiging informatiebijeenkomst Nieuwbouw;
- Juli 2022; Uitnodiging voor inloopmiddag waar mensen geïnformeerd worden over de nieuwbouw en herinrichting openbare ruimte en het proces;
- 13 juli 2022; inloopmiddag waarbij de mensen de plannen (nieuwbouw, openbare ruimte, renovatie Ermerikstaat) kunnen bekijken en hebben vragen kunnen stellen die middels 1op1 gesprekken zijn beantwoord. Alle bewoners reageerde enthousiast op de plannen;
- September 2022; nieuwsbrief over de voortgang van de sloop en verhuizing van de buurtbrök;
- December 2022; nieuwsbrief over de voortgang van de sloop;
- Maart 2023; Buurtkrant Caberg – Malpertuis Voortgang sloop, indicatie start bouw en oplevering.

Ook bij toekomstige mijlpalen, zoals voorafgaand aan de start van de procedure en de start van de bouwwerkzaamheden, zal met de omgeving gecommuniceerd worden.

#### *Procedure*

Over het plan is wettelijk verplicht vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro gevoerd met de daartoe bevoegde organen; in dit geval het Waterschap. Het Waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan) wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Vervolgens zal een definitief besluit genomen worden. Tegen dit besluit kan beroep worden ingediend bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



De gemeenteraad van Maastricht heeft bij besluit van 28 juni 2011 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Onderhavig plan valt onder een van die categorieën, een vvgb is in deze dan ook niet nodig.

Het ontwerpbesluit heeft van 6 juli 2023 tot en met 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

# OVERZICHT BIJLAGE(N)

## Bijlage 1

- vormvrije m.e.r.-beoordeling

## Bijlage 2

- bodem

## Bijlage 3

- watertoets

## Bijlage 4

- geluidsonderzoek

## Bijlage 5

- flora en fauna onderzoek

## Bijlage 6

- aanvullend onderzoek flora en fauna

## Bijlage 7

- Aanvullend onderzoek gierzwaluw

## Bijlage 8

- ontheffing flora en fauna

## Bijlage 9

- stikstof onderzoek

## Bijlage 10

- Notitie externe veiligheid

## Bijlage 11

- Bedrijven en milieuzonering



1

## VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

2

BODEM



3

WATERTOETS





4

GELUIDSONDERZOEK

# 5

## FLORA EN FAUNA ONDERZOEK

# 6

## AANVULLEND ONDERZOEK FLORA EN FAUNA

# 7

## AANVULLEND ONDERZOEK GIERZWALUW

8

ONTHEFFING FLORA EN FAUNA



9

STIKSTOF ONDERZOEK



10

NOTITIE EXTERNE  
VEILIGHEID



11

BEDRIJVEN EN  
MILIEUZONERING