

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
herbouw van het woongebouw aan het
Terra Cottaplein te Maastricht**

Gemeente Maastricht

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.ovPoortgebouw-
Versie:	vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	28 augustus 2024
Projectnummer:	VPA 2023.57

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	4
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	9
2.4 Beleidskader	11
2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.5 Milieuaspecten	25
2.6 Water	32
2.7 Cultuurhistorie en archeologie	39
2.8 Flora en fauna	40
2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
2.10 Economische uitvoerbaarheid	42
3 Motivering	44
Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning	45

Separate bijlagen:

1. Geonius Milieu B.V., Historisch onderzoek Pottenberg Maastricht, documentnummer MA221002.RO.V2.0, d.d. 03.11.2023;
2. Geonius Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Pottenberg Maastricht, documentnummer MB221002.RO1.V2.0, d.d. 03.11.2023;
3. Kompas Adviseurs en Ingenieurs, Bouwaanvraagberekeningen Poortgebouw, referentienummer 22230 BAV01 Poortgebouw, d.d. 19.02.2024;
4. Kompas Adviseurs en Ingenieurs, Akoestisch onderzoek warmtepompgeluid Mammoetflat en Poortgebouw, projectnummer 22230, d.d. 22.01.2024;
5. Geonius, Infiltratieadvies t.b.v. herstructurering op locatie Roemerstraat/Terra Cottaplein te Maastricht, rapportnummer GA230933.R01.V1.0;
6. Econu, Aerius berekening Terra Cottaplein Maastricht, kenmerk WP 24-4-29, d.d. 29.04.2024;
7. Ecolybrum, Rapportage Quicksan Ecologische Waarden Mammoetflat en Poortgebouw te Maastricht, kenmerk 221-914-WP, d.d. 17.05.2021;
8. Ecolybrum, Rapportage vleermuisonderzoek Poortgebouw te Maastricht, kenmerk 21-918-WP, d.d. 24.12.2021;
9. Provincie Limburg, ontheffing soorten Wet natuurbescherming, kenmerk D2022-08-010836, d.d. 15.08.2022.



1 Inleiding

Woonpunt heeft het plan opgevat om het verouderde wooncomplex aan het Terra Cottaplein in de Maastrichtse woonwijk Pottenberg te slopen en ter plaatse twee nieuwe gebouwen te realiseren met 56 appartementen, waarvan 40 sociale huurwoningen en 16 woningen in het middeldure huursegment. Daarnaast zullen in de plint van de gebouwen een medisch centrum, een wijkcentrum, een kapper en een frituur worden gerealiseerd. Het bestaande woongebouw, het zogenaamde Poortgebouw, is een gemeentelijk monument in de vorm van een 'dominant bouwwerk'. Daarnaast ligt de flat in de wijk Pottenberg die, evenals de andere parochiewijken, is aangemerkt als cultuurhistorisch attentiegebied. Dit houdt in dat de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur (wijkopbouw, typologie en structurerende elementen) in het gebied zoveel mogelijk intact moeten worden gehouden.

De ontwikkeling van dit plan is gedeeltelijk in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maastricht West' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum' en 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'.

De gemeente Maastricht wil de realisering van het wooncomplex mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: NL.IMRO.0935.ovPoortgebouw-vg01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6 t/m 2.8 aan bod. In paragraaf 2.9 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.10. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De beoogde ontwikkeling is voorzien in de buurt Pottenberg op de percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, nummers 2525 (ged.), 4925, 4953 (ged.), 4958, 5061 (ged.). De projectlocatie heeft een oppervlakte 4.768 m². Op navolgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie weergegeven:



Ligging projectlocatie

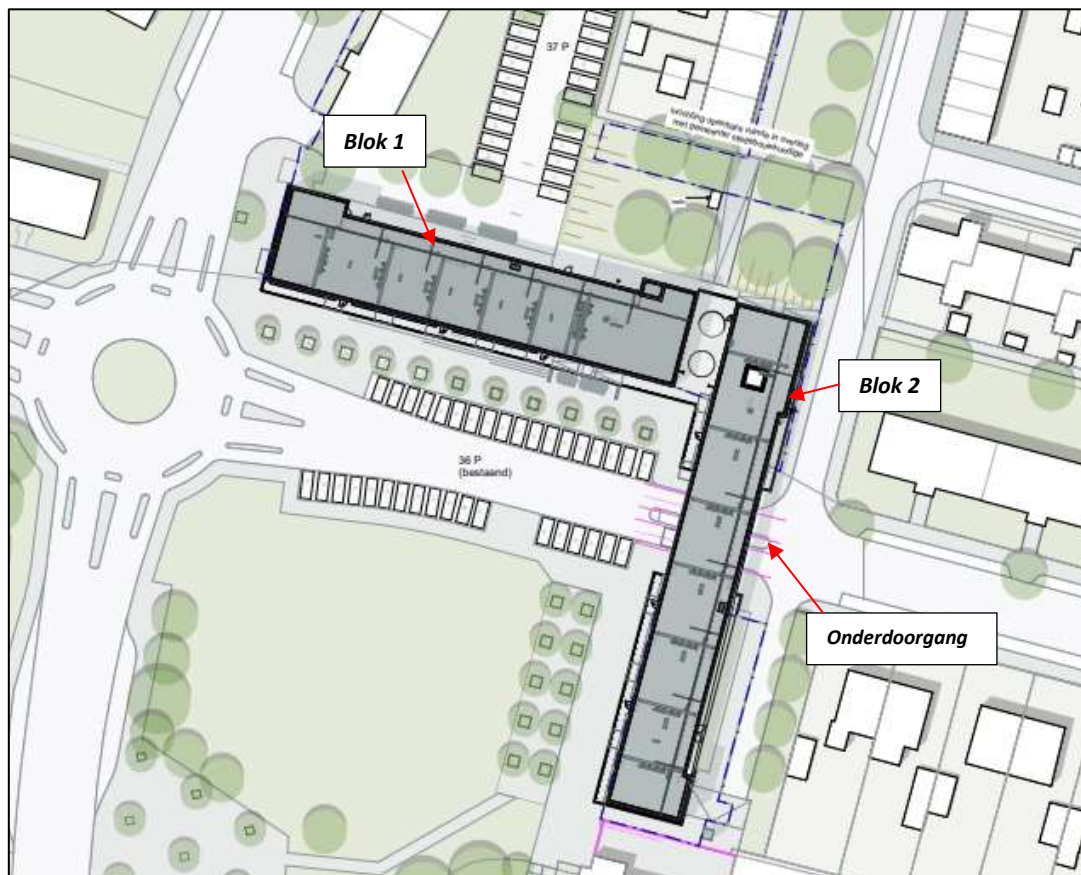
2.2 Het plan

Door Martens, Willems & Humblé Architecten is een bouwplan ontworpen voor de realisering van het woongebouw met de voornoemde 56 appartementen en bedrijfsfuncties in de plint van het gebouw. In de navolgende subparagrafen worden het bouwplan (subparagraaf 2.2.2) en het verkeer en parkeren (subparagraaf 2.2.2) toegelicht.

2.2.1 Situatie

Bij de ontwikkeling van het nieuwe bouwplan is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van Pottenberg. De beoogde bebouwing wordt in de huidige contour herbouwd. Daarbij wordt ook de onderdoorgang van het Terra Cottaplein naar de Terra Nigrastraat gehandhaafd. In navolgende afbeelding is de nieuwe situatie op de projectlocatie weergegeven.

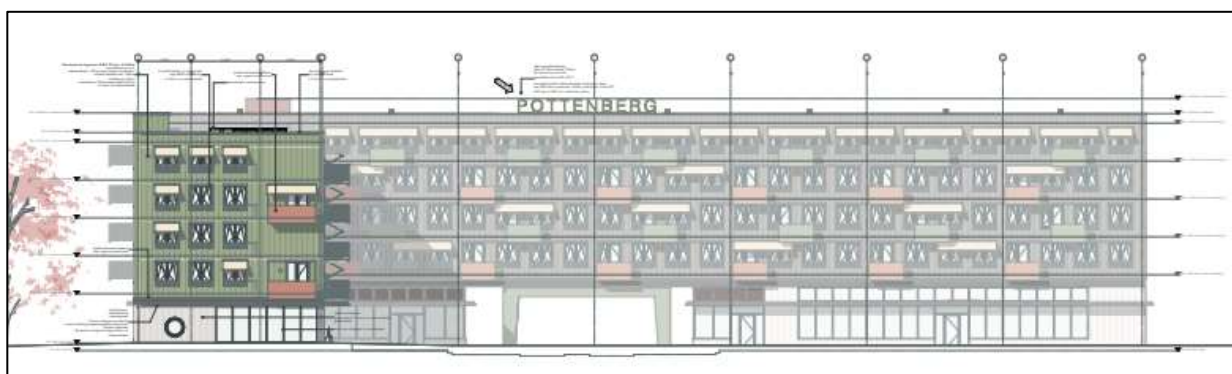




Nieuwe situatie Poortgebouw

2.2.2 Bebouwing

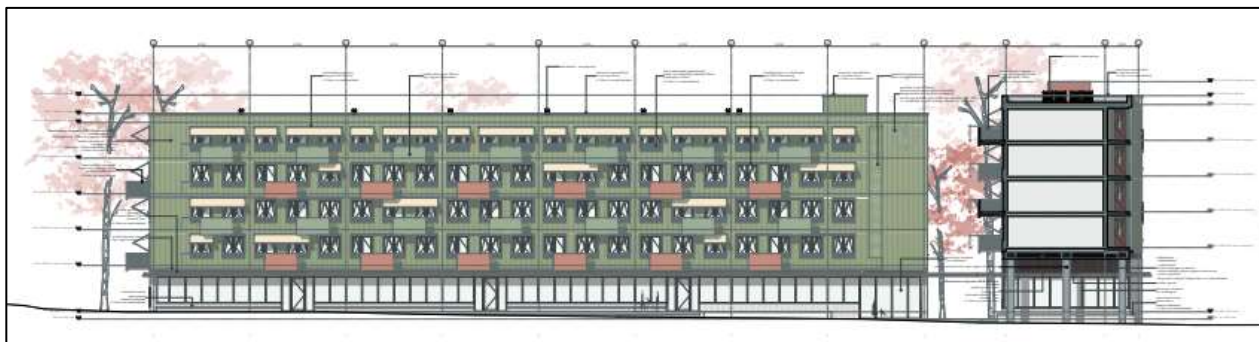
De bestaande bebouwing op de projectlocatie zal worden gesloopt. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit twee aparte blokken met vijf bouwlagen. Deze bouwmassa is vergelijkbaar met de huidige bouw binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige context van appartementengebouwen. Het gebouw sluit qua bouwhoogte goed aan op de aangrenzende bebouwing. Op de navolgende afbeeldingen zijn enkele gevelaanzichten weergegeven:



Gevelaanzicht - westgevel (bron: Martens, Willems & Humblé Architecten)

De bouwhoogte van het eerste bouwblok bedraagt 17,25 meter en de bouwhoogte van het tweede bouwblok bedraagt 18,25 meter. Op de daken van beide gebouwen worden zonnepanelen en warmtepompen gerealiseerd. Deze objecten worden grotendeels door een opstaande dakrand aan het zicht onttrokken.

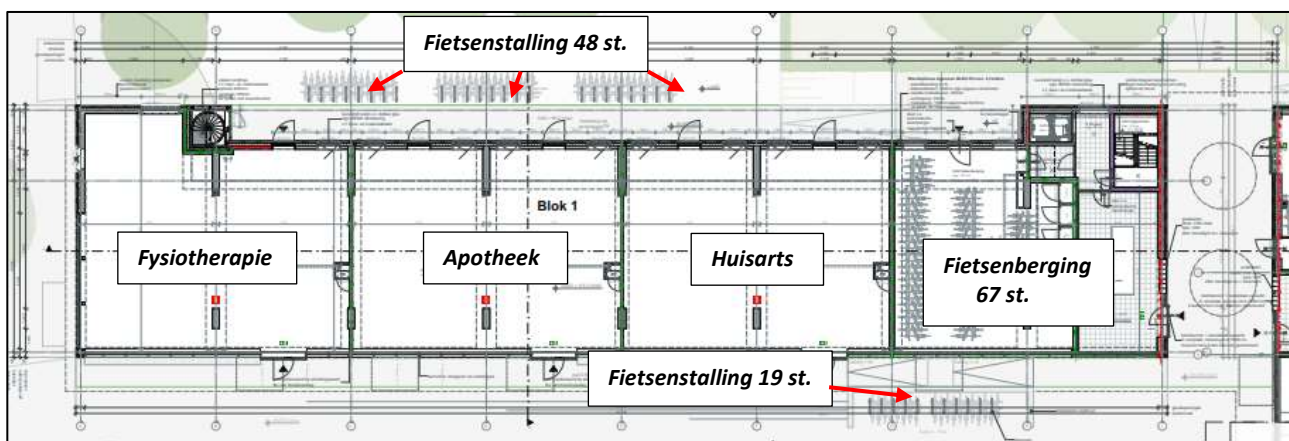




Gevelaanzicht zuidgevel (bron: Martens, Willems & Humblé Architecten)

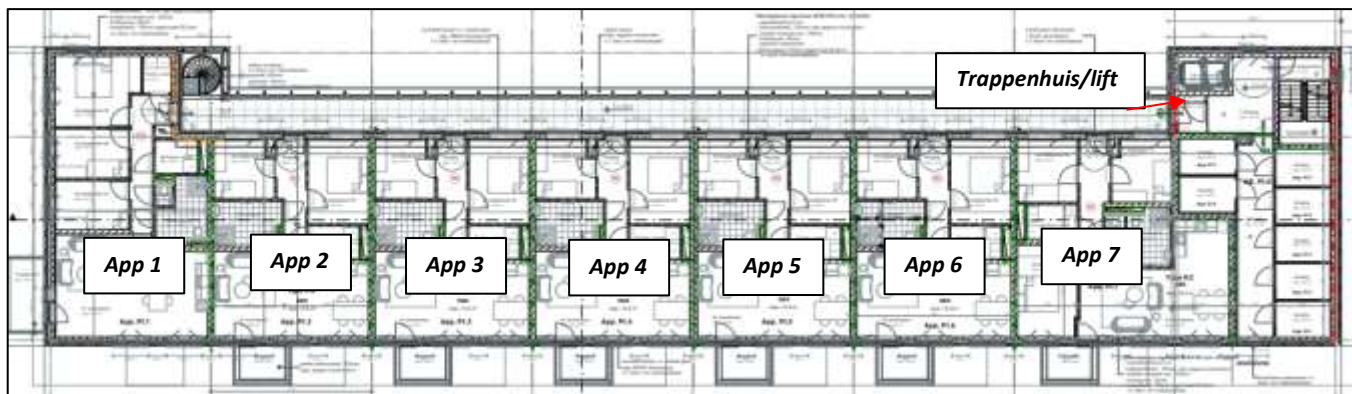
Blok 1

De begane grond van blok 1 zal uit een medisch centrum worden gerealiseerd. De oppervlakte van het medisch centrum bedraagt circa 591 m². Aan de oostzijde van dit blok is de hoofdentree van de appartementen en een fietsstalling gelegen.



Begane grond blok 1

De overige verdiepingen van het eerste bouwblok bestaan uit zeven appartementen per verdieping. De appartementen aan de uiteinden van het blok kennen een oppervlakte van circa 92 resp. 101 m². De tussenliggende appartementen kennen een oppervlakte van circa 75 m². Op iedere verdieping is aan de oostzijde een galerij met toegang tot de liftschacht en het trappenhuis gesitueerd. Elke bouwlaag is voorzien van zeven bergingen tevens aan de oostzijde van het blok gesitueerd.

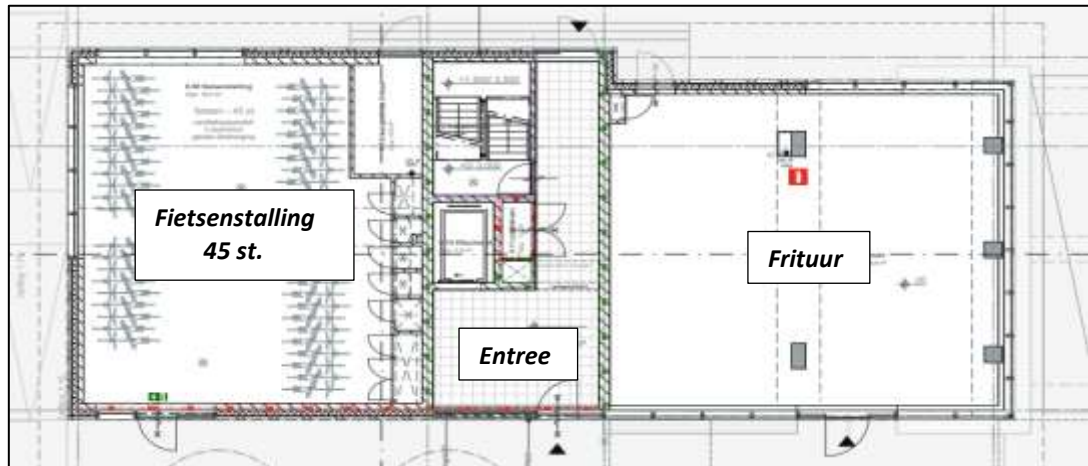


Plattegrond verdieping blok 1

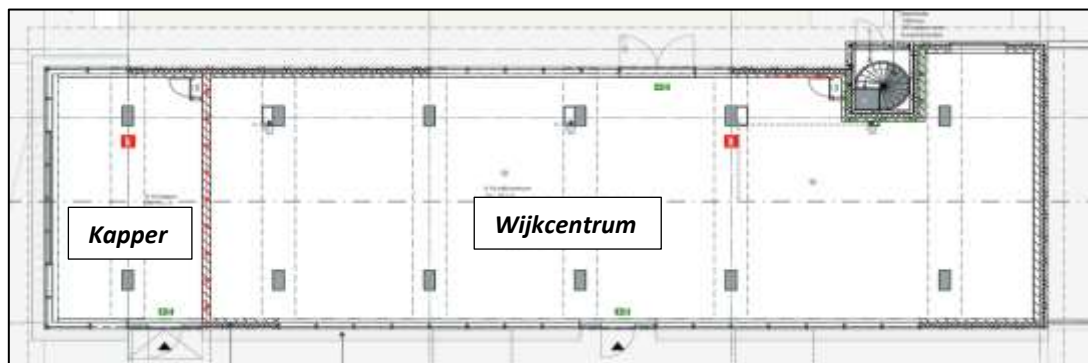


Blok 2

De begane grond van het tweede blok wordt gesplitst door de onderdoorgang ten behoeve van het verkeer van en naar het Terra Cottaplein. Aan de noordzijde van het blok is een entree voor de woningen op de verdiepingen gesitueerd. Daarnaast zal aan de noordzijde een frituur en een fietsenstalling worden gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het blok zal een kapper en het wijkcentrum worden gerealiseerd.

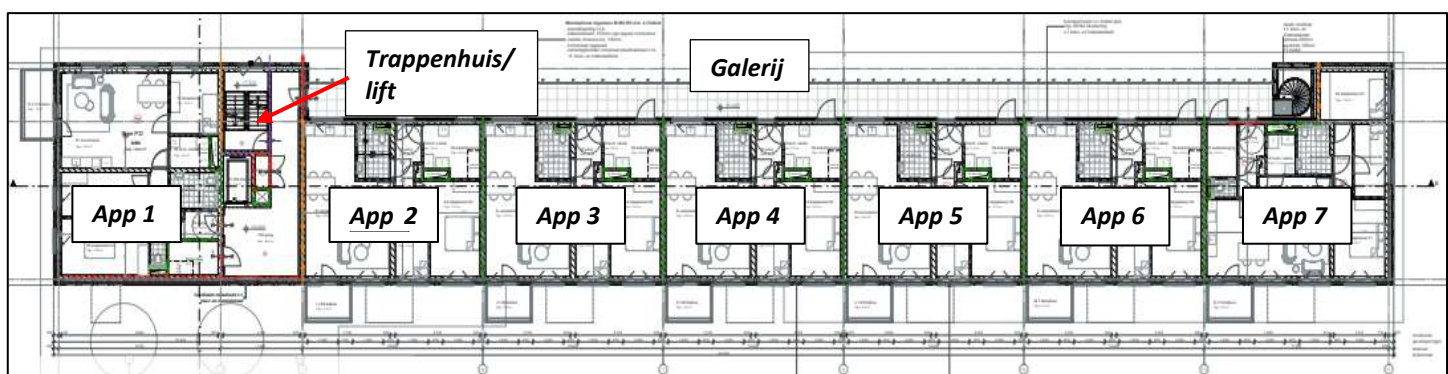


Noordzijde blok 2



Zuidzijde blok 2

De verdiepingen van het tweede bouwblok zijn bereikbaar via het trappenhuis en de liftschacht aan de noordzijde van het bouwblok. Elke verdieping bestaat uit zeven appartementen. Aan de noord- en zuidzijde van de blok zijn twee appartementen met een oppervlakte van circa 98 resp. 94,5 m² gesitueerd. De overige appartementen kennen een oppervlakte van circa 82 m².



Verdieping blok 2



2.2.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

Een nieuw ruimtelijk plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). In dit beleid is de gemeente Maastricht verdeeld in vier zones; de projectlocatie is gelegen in zone 3 'Parkwijken'. Er zijn zowel autoparkeernormen als fietsparkeernormen opgenomen in deze nieuwe normering.

Autoparkeren

In de zone 'Parkwijken' geldt voor gestapelde sociale huurwoningen een norm van 0,6 parkeerplaats per woning. Voor woningen die niet binnen de categorie sociale huurwoning vallen, zoals de overige 16 appartementen die als middeldure huurwoningen worden aangeboden, geldt bij een oppervlakte tussen 60 en 110 m² een parkeernorm van 1,1 per woning. De parkeerbehoefte voor de woningen en de overige functies in de plint van het gebouw is in navolgende tabel uitgewerkt:

Type woning	Parkeernorm	Aantal/ m ² opp.	Parkeerbehoefte
Sociale huurwoning (appartement)	0,6 per appartement	40	24,0
Woning tussen 60 en 110 m ²	1,1 per appartement	16	17,6
Huisartsenpraktijk	1,7 per behandelkamer	6	10,2
Fysiotherapiepraktijk	0,9 per behandelkamer	3	2,7
Apotheek	2,3 per 100 m ² b.v.o.	1	2,3
Wijkcentrum	2,7 per 100 m ² b.v.o.	288,5	7,9
Kapper	1,6 per 100 m ² b.v.o.	50,5	0,8
Cafetaria	4,0 per 100 m ² b.v.o.	106,0	4,0
Totaal			69,5 p.p.

Dit resulteert derhalve in een behoefte van 70 autoparkeerplaatsen. In het onderhavige plan worden 73 parkeerplekken voorzien en er is derhalve sprake van voldoende parkeergelegenheid. In navolgende afbeelding zijn de parkeerplaatsen weergegeven:



Parkeerindeling nieuwe situatie (bron: Martens, Willems & Humblé Architecten)



Fietsparkeren

De parkeernormen voor fietsparkeren kennen geen onderverdeling in gebieden, maar zijn per functie bepaald. Daarbij is sprake van een parkeernorm voor bewoners en een parkeernorm voor bezoekers. Voor bewoners van appartementen geldt een fietsparkeernorm van 2 p.p. per woning. Voor bezoekers geldt een norm van 0,5 p.p. per woning. Voor de kapperszaak en het wijkcentrum zijn geen fietsparkeernormen opgenomen en wordt aangesloten bij de kengetallen voor de functie 'Winkelcentrum'. Derhalve geldt voor deze functies een fietsparkeernorm van 1,5 p.p. per 100 m² b.v.o. De fietsparkeerbehoefte is voor de woningen en de overige functies in navolgende tabel weergegeven.

Type woning	Parkeernorm	Aantal/ m ² opp.	Parkeerbehoefte
Appartement (bewoners)	2,0 per appartement	56	112
Woningen (bezoekers)	0,5 per appartement	56	28
Gezondheidscentrum/Fysiotherapie	1,3 per 100 m ² b.v.o.	591,5	7,7
Apotheek	6 per locatie	-	6
Wijkcentrum	1,5 per 100 m ² b.v.o.	288,5	4,3
Kapper	1,5 per 100 m ² b.v.o.	50,5	0,8
Cafetaria	5,0 per locatie	-	5
Totaal			163,8 p.p.

Dit resulteert in een totale fietsparkeerbehoefte van 164 fietsparkeerplekken. In het bouwplan zijn aan de noord- en zuidzijde van het eerste bouwblok en zijn op de begane grond van beide bouwblokken fietsenbergingen gesitueerd. In totaal zullen 179 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het perceel gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

1. bestemmingsplan 'Maastricht West';
2. facetbestemmingsplan 'Parkeren';
3. facetbestemmingsplan 'Shortstay';
4. facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting';
5. facetbestemmingsplan 'Opheffen verbod herbouw'.

De onder de nummers 3, 4 en 5 genoemde facetbestemmingsplannen hebben geen betrekking op het voorliggende initiatief en worden in het navolgende niet verder behandeld. In het onderstaande wordt ingegaan op het bestemmingsplan 'Maastricht West' en op het facetbestemmingsplan 'Parkeren'.

Bestemmingsplan 'Maastricht West'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West' (vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht d.d. 19.09.2012) en is daarin bestemd tot 'Centrum' en gedeeltelijk tot 'Wonen'.

Bestemming 'Centrum'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor een buurtsteunpunt, bedrijven genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 en 2, detailhandel, kantoor, wonen in de vorm van gestapelde woningen, garageboxen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' geldt een maximaal toelaatbare goothoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage van 90%.



Bestemming 'Wonen'

Het noordelijke gedeelte van de projectlocatie is bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden zijn ter plaatse bestemd voor wonen in de vorm van woningen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op de navolgende uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is de projectlocatie binnen de rode lijnen aangeduid:



Uitsnede bestemmingsplan 'Maastricht West'

Naast de genoemde enkelbestemmingen geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' ter plaatse van de projectlocatie.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' kent een cultuurhistorisch deel en een archeologisch deel. In cultuurhistorisch opzicht maakt de projectlocatie deel uit van een cultuurhistorisch attentiegebied. Dit betreft de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de parochiewijken, waar Pottenberg er één van is. Daarnaast is een gedeelte van het Poortgebouw als 'dominant bouwwerk' en daarmee als gemeentelijk monument aangemerkt. Voor het mogen slopen van een gemeentelijk monument is binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist.

In archeologisch opzicht is de projectlocatie gelegen binnen de 'archeologische zone c'. Dat betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van een plangebied en/of verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² én een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Hoe in dit plan is omgegaan met de archeologische en cultuurhistorische waarden is aangegeven in paragraaf 2.7.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. Op dit moment zijn dat de 'Parkeernormen Maastricht 2021'. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan. Bij eventuele bestemmings- of functiewijziging van het voorliggende perceel dient aan de parkeernormen te worden voldaan. Hoe met het aspect parkeren is omgegaan in dit plan is reeds beschreven in paragraaf 2.2.



2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees- en Rijksbeleid

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-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.

Projectlocatie

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Op circa 2 kilometer ten zuiden van de projectlocatie is het N2000-gebied 'Sint Pieterberg & Jekerdal' gelegen. Ten noordoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 3 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op afstanden van circa 5,5 kilometer en verder liggen de Natura2000-gebieden 'Bemelerberg & Schiepersberg', 'Geuldal' en 'Savelsbos'.

Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie door middel van een zwarte stip aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Natura2000-gebieden (bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Gelet op de ligging van de projectlocatie waarbij het plan wordt gerealiseerd en de relatief grote afstand tot de meeste Natura2000-gebieden vormt de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van het plan. Hoe hiermee is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Europese Kaderrichtlijn water

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, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.

Projectlocatie

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.



- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Projectlocatie

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

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).

Projectlocatie

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

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtelijke besluitvorming geldt een motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om, ingeval een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de sloop van het huidige gebouw, bestaande uit 52 woningen en 15 winkelruimtes, en de realisering van 56 sociale/middeldure huurwoningen en winkelruimtes in



twee nieuwe gebouwen in het stedelijk gebied van Maastricht. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017/ ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan vanaf 12 woningen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beschouwd. Het onderhavige plan voorziet in een toevoeging per saldo van vier woningen. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet noodzakelijk.

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 dit 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 milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten 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.

De ontwikkeling van woningen kan in theorie worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Onderhavig plan

Middels de verlening van de beoogde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit) wordt de sloop en herbouw van een woongebouw met verschillende functies in de plint van het gebouw mogelijk gemaakt. Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van vier woningen per saldo. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 4.768 m². Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Gezien de geringe ruimtelijke impact die het plan heeft op de omgeving, is het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie niet aan de orde.

2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030

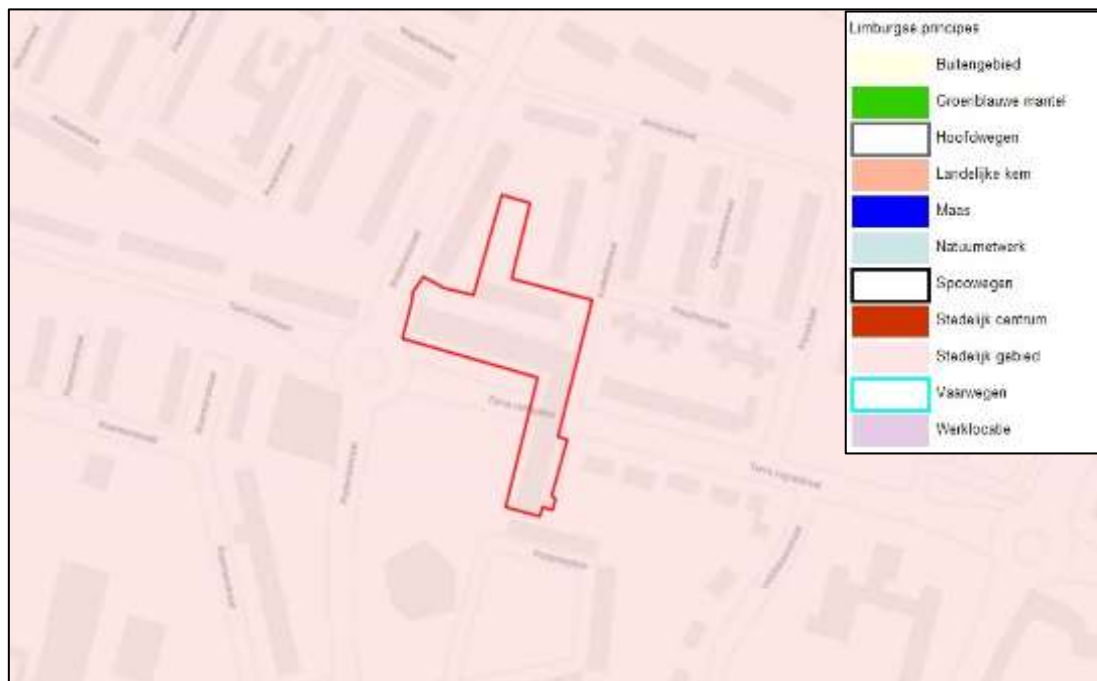


- 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving 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.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds.

Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Stedelijk centrum'. Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede kaart POVI 'Stedelijk gebied'

Zone '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 transitie. 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.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als 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

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.

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 verderop in deze paragraaf beschreven.

Wijziging Omgevingsverordening 2020

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave.

Wijzigingsverordening provincie Limburg (2022)

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten is



aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie. De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende plan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'.

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 29 november 2022 de Woonmonitor 2022 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort ziet vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Verder in deze paragraaf is de Woonmonitor beschreven. Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de netto toevoeging van vier appartementen als gevolg van dit plan draagt daaraan bij.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging van vier betaalbare woningen (de term 'betaalbaar' in het provinciaal beleid betekent: sociale en middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen tot de NHG-grens). Deze woningen worden door woningcorporatie Woonpunt ontwikkeld en vallen ook binnen de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026, waarin met name gekoerst op het realiseren van duurzame en betaalbare sociale huurwoningen. Het voorliggende plan is hiervan een voorbeeld en past binnen dit afsprakenkader.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Maastricht zorg moeten dragen voor het opnemen van de vier extra woningen in de monitoringssystematiek.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven de sloopwerkzaamheden van het Poortgebouw op korte termijn na vergunningverlening zullen worden gestart. Het nieuwe woongebouw aan het Terra Cottaplein zal in ieder geval binnen de aangegeven periode van vijf jaar worden gerealiseerd.

Het onderhavige plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.



Wijzigingsverordening provincie Limburg (16.12.2022)

Op 16 december 2022 is een Wijzigingsverordening vastgesteld met enkele nieuwe onderwerpen. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning (art. 2.16.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning. Voor het onderhavige plan in de gemeente Maastricht is dit artikel niet relevant.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat een plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 2.18.3. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 6.1.1 van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Klimaatadaptatie

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte.

In paragraaf 2.6 zijn de resultaten van het uitgevoerde infiltratieonderzoek beschreven. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de grond binnen de projectlocatie in voldoende mate waterdoorlatend is om het hemelwater te infiltreren. Hiermee wordt voldoen rekening gehouden met de effecten van klimaatadaptatie.

Woonmonitor provincie Limburg 2022

Op 29 november 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Woonmonitor 2022 vastgesteld. De Woonmonitor wordt jaarlijks door de provincie Limburg vastgesteld. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2022 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage bij het 'Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg' opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met het accent op het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterkt toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Volgens figuur 6 uit het woningbehoefteonderzoek is bij de gestapelde woningbouw met name behoefte aan betaalbare (midden)huurwoningen tot de aftoppingsgrens, tot de liberalisatiegrens, boven de liberalisatiegrens tot € 1.000,- en boven de €



1.000,-. Het onderhavige plan met 40 sociale huurwoningen en 16 middeldure huurwoningen (tegenover de sloop van 52 sociale huurwoningen) voorziet in een behoefte.

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 regionale 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. Het 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.

Woningen die gerealiseerd worden in Rijksmonumenten, zorgwoningen en woningen voor speciale doelgroepen zijn vrijgesteld van de compensatieplicht.

De afspraken uit de SVWZL hebben geleid tot vertragingen in de woningbouwproductie en tot het niet doorgaan van goede initiatieven wegens de zware compensatielast. Met name particuliere ontwikkelaars hebben vaak niet de mogelijkheid om bestaande woningen te slopen dan wel te onttrekken uit de voorraad. Het alternatief (een hoge financiële compensatie) leidde vaak tot een onrendabel plan en zodoende tot afstel. Vandaar dat in 2019 een tijdelijke versoepeling is vastgesteld die inmiddels is vervangen door de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel komt in het navolgende aan de orde.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel is in de plaats gekomen van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen



worden in deze beleidsregel beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan de drie onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met woonwagens of sociale en middeldure huur en koop voor de doelgroepen starters en ouderen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 40 sociale huurwoningen en 16 middeldure huurwoningen. In de beleidsregel worden de woningen in deze segmenten gezien als 'betaalbare woningbouw'. Het plan voldoet voor deze woningen (per saldo een toename van vier woningen) aan criterium 1.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar subparagraaf 2.4.1 ('Ladder voor duurzame verstedelijking') en subparagraaf 2.4.3 (Gemeentelijk beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing. Het plan kan voldoen aan dit criterium.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. De gemeente Maastricht heeft de toevoeging van vier woningen afgestemd in de regio en is in december 2023

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Compensatie voor dit bouwplan is niet aan de orde.

2.4.3 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. 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 gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten ('gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied'.

Een wijk binnen het 'stedelijk gebied' 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 'parkwijken' geldt:

- geleidelijke verdunning van de woningvoorraad met behoud van betaalbare woningen;
- rekening houden met de bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige en groene waarden;
- investeren in (het behoud van) centrale ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten. Scholen kunnen als fundament dienen, in combinatie met onder andere zorgfuncties, kleinschalige bedrijvigheid en andere maatschappelijke initiatieven die bijdragen aan meer ontmoeting in de buurt;
- groene verbindingzones benutten voor meer ontmoeting, bewegen en sporten in de openbare ruimte;
- fysieke maatregelen nemen ter bevordering van een veilige en gezonde leefomgeving, gekoppeld aan activiteiten en programma's in samenwerking met bewoners en maatschappelijke organisaties;
- parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of 'parkeerkoffers'.

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.

Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'parkwijken' en binnen dit profiel wordt qua woningbouw voorzien in een geleidelijke verdunning van de woningvoorraad met behoud van betaalbare woningen. Het onderhavige plan leidt weliswaar niet tot een verdunning woningvoorraad, maar voorziet wel in de vervanging van het verouderde bestaande woongebouw waarbij de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk Pottenberg in stand wordt gehouden. Het plan voorziet daarnaast ook in een ontmoetingsplek in de vorm van een wijkcentrum. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van het gebiedstype 'Stedelijk gebied' en daarmee binnen de Omgevingsvisie 2040.

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 de uitvoering van de wijkenaanpak en de afspraken over de 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.

Onderhavig plan

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018 omdat betaalbare woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen van het beleid.

Woonprogrammering 2021-2030

In de Woonprogrammering 2021-2030 zijn de volgende uitgangspunten voor woningbouw opgenomen:

- a. Aansluiten op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep zijn nieuwe woningen nodig. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000 respectievelijk een huurprijs tussen € 740 (goedkope huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in dit segment wordt tot 2030 een behoefte van 100 voorzien.
- b. Gezinnen en doorstarters vasthouden met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de rand van het centrum. Het is belangrijk gezinnen en doorstarters (leeftijd van 30 tot 50 jaar) vast te houden. Deze doelgroep neemt volgens de recente prognoses licht af.
- c. Aansluiten op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder en bouw huurpatio's. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patio woningen of nultredenwoningen zijn.
- d. Benutten van leegstaand vastgoed voor tijdelijke woningzoekenden of huishoudens met een laag budget. Er zijn kansen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor de huisvesting van (arbeids)migranten en (buitenlandse) studenten. Van deze doelgroepen wordt de komende jaren nog extra vraag verwacht.

Onderhavig plan

De belangrijkste opgave uit de Woonprogrammering is het realiseren van meer betaalbare woningen. Nieuwe woningbouwplannen dienen voor minimaal 60% te bestaan uit betaalbare woningen. In tegenstelling tot het begrip 'betaalbaar' zoals gebruikt in het provinciaal beleid wordt in de gemeente Maastricht onder 'betaalbaar' verstaan: sociale huurwoningen (maximale huurprijs is de liberalisatiegrens van € 808,06, prijspeil 2023), sociale grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000) en koopwoningen tot € 355.000. Het onderhavige plan voorziet in een toevoeging vier woningen in het sociale/middeldure huursegment. Deze ontwikkeling past, rekening houdend met de betaalbaarheidseis, binnen de uitgangspunten van de Woonprogrammering 2021-2030.

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de specifieke doelgroepen voor betaalbare woningen vastgelegd met de bijbehorende huur- en koopprijsgrenzen van die woningen. Met de



invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan worden – na sloop van 52 sociale huurwoningen en winkelruimtes - 56 nieuwe gestapelde woningen gerealiseerd, waarvan 40 sociale huurwoningen en 16 middeldure huurwoningen. De huurprijzen van de appartementen voldoen daarmee aan de in de verordening gestelde bedragen*.

** De oorspronkelijk bedragen die in deze Verordening stonden waren gebaseerd op het prijspeil van 2021. Inmiddels is via een raadsinformatiebrief aangegeven dat de prijzen zijn aangepast naar prijspeil 2023. Dat wil zeggen dat de huurprijs van middeldure appartementen maximaal € 1.100 mag bedragen. De maximumprijs voor sociale huur (liberalisatiegrens) bedraagt € 808,06.*

Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 19.07.2022 de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw 2021' vastgesteld. Hierin zijn twee aspecten van het woonbeleid verder uitgewerkt; de spreiding van sociale huurwoningen en het vastleggen van een minimumgrootte van appartementen.

Spreiding sociale huurwoningen

Naast het realiseren van meer betaalbare huur- en koopwoningen is een betere spreiding van sociale huurwoningen over de stad uitgangspunt van beleid. Daartoe heeft een gebiedsgerichte uitwerking plaatsgevonden. Met deze gebiedsgerichte uitwerking stuurt de gemeente maximaal op het toevoegen van betaalbare woningen in niet-kwetsbare wijken, wordt vastgehouden aan de 60% betaalbaarheidseis en het behalen van de kwantitatieve doelstellingen van de Woonprogrammering 2021-2030.

Pottenberg is in deze notitie aangeduid als een 'kwetsbare buurt' met een aandeel van 84% aan sociale huurwoningen. Voor deze kwetsbare buurten geldt naast de 60% betaalbaarheidseis een aanvullende eis dat het aandeel sociale huurwoningen (dus met huurprijzen tot aan de liberalisatiegrens) minimaal 20% en maximaal 40% mag zijn. Het voorliggende bouwplan kan echter niet als een 'nieuw plan' worden beschouwd omdat een bestaand wooncomplex met 52 woningen wordt gesloopt en wordt vervangen door een wooncomplex bestaande uit 56 woningen en er per saldo dus sprake is van een toevoeging van vier woningen. Toevoegingen van tien woningen of minder zijn niet gekoppeld aan de betaalbaarheidseis. Derhalve is deze eis niet van toepassing op het onderhavige plan.

De sloop van 52 sociale huurwoningen en de realisering van 40 sociale huurwoningen en 16 middeldure huurwoningen komt tevens tegemoet aan het streven naar het verminderen van het aandeel sociale huurwoningen in de kwetsbare buurten.

Minimumgrootte appartementen

Voor appartementen is per huurklasse een minimale grootte (in GBO = gebruiksoppervlakte) aangegeven. Voor huurappartementen tot aan de liberalisatiegrens geldt een minimumoppervlakte van 45 m² en voor huurappartementen boven de liberalisatiegrens geldt een minimumoppervlakte van 55 m² aangehouden. In het voorliggende plan varieert de woninggrootte tussen de 75 en 101 m² gbo, waardoor voldaan wordt aan deze eis.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw.

Nota Bodembeheer (2012)

De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening.



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.

Projectlocatie

Hoe bij het onderhavige bouwplan is omgegaan met het aspect bodem is opgenomen in paragraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Cultureel erfgoed in Omgevingsvisie 2040 deel 2

Dit onderdeel gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de identiteit van de stad (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), het woon- en leefklimaat (sfeer en kwaliteit), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de wetenschap en culturele rijkdoem (wetenschappelijke en esthetische waarde).

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

- Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE): gemeentelijke monumenten, waardevolle cultuurhistorische elementen, waardevolle groenelementen, cultuurhistorische attentiegebieden, beschermd stadsgezicht, waardevolle binnenterreinen en archeologische structuren. Het Maastrichts Planologisch Erfgoed is het gemeentelijk erfgoed dat wordt beschermd via het bestemmingsplan. Via de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' heeft het een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar zijn.
- Rijksmonumenten (zowel gebouwd als archeologisch) zijn aangewezen door het ministerie en beschermd via de Erfgoedwet. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is bij bescherming en ontwikkeling hiervan betrokken als adviesorgaan.
- De regels en toets van het beschermd erfgoed zijn gekoppeld aan de omgevingsvergunning met de activiteit wijzigen van een monument, bouwen, aanleggen en slopen. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt op grond van het bestemmingsplan, de erfgoedverordening en de erfgoedwet de afweging op grond van cultuurhistorie en archeologie plaats.
- Om het archeologisch bodemarchief te beschermen adviseert, begeleidt en controleert Maastricht als bevoegd gezag bij graafwerkzaamheden.
- Deskundigheid en kennis zijn essentieel bij het waarderen van, inspireren met en adviseren over cultureel erfgoed.



De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

- Randvoorwaarden: in een vroeg stadium rekening houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit cultureel erfgoed voorkomt vertragingen en verrassingen in het ontwikkelproces. Op deze manier wordt cultuurhistorie als één van de uitgangspunten zorgvuldig meegewogen. Cultureel erfgoed kan daarmee ook een inspiratiebron zijn voor ontwerpers en ontwikkelaars.
- Draagvlakvergroting: het verhaal van de plek is een middel dat een gesprek en de samenwerking tussen initiatiefnemers en bijvoorbeeld omwonenden bevordert. Identiteit verbindt, zorgt voor vertrouwen en creëert draagvlak. Mensen herkennen zich in bijzondere plekken en gebouwen en tradities. De Maastrichtenaar is trots op zijn stad.
- Waardecreatie: het zichtbaar maken van het verhaal van de plek zorgt voor kwaliteit en een verrijking van een ontwerp. Het voegt een herkenbare nieuwe laag aan de geschiedenis toe en geeft de plek opnieuw betekenis.

Onderhavig plan

De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Hier spelen zowel cultuurhistorische als archeologische (verwachtings)waarden. De cultuurhistorische waarden hebben betrekking op de ligging in een cultuurhistorisch attentiegebied (met name Pottenberg als één van de parochiewijken) en de waardering van het Poortgebouw als 'dominant bouwwerk'. De archeologische waarden hebben betrekking op de alhier geldende ligging in 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt met een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter. Hoe met deze aspecten is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.5 Milieuaspecten

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

2.5.1 Bodem

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

Onderhavig plan

Ten behoeve van het bouwplan is een historisch en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek

Door Geonius is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (separate bijlage 1). Dit onderzoek omvat twee locaties in Pottenberg waar woongebouwen worden gesloopt. Eén van deze locaties is de onderhavige projectlocatie van het 'Poortgebouw' die in het rapport is aangeduid als 'Terra Cottaplein'. Doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de projectlocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Onderhavig milieuhygiënisch vooronderzoek is



uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017).

Voor deze projectlocatie is de conclusie getrokken dat op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor het overige deel van de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn, die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Op dit deel wordt dus geen afwijkende bodemkwaliteit van de grond verwacht ten opzichte van de omgeving. Hierdoor ligt de verwachte bodemkwaliteit in lijn met de zone "Overig", waarin de locatie zich bevindt. Dit deel van de locatie wordt derhalve als onverdacht beschouwd.

De bodemkwaliteitskaart mag dus gebruikt worden als bewijsmiddel voor de aanwezige bodemkwaliteit. Derhalve wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op dit deel van de onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

Verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het historisch bodemonderzoek heeft Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Terra Cottaplein en Potteriestraat te Maastricht.

Geonius Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Pottenberg Maastricht, rapportnummer MB221002.RO1.V1.0, d.d. 03.11.2023 (separate bijlage 2).

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De ondergrond (2,2-2,5 m-mv) ter plaatse van boringen 001 en 002 is niet verontreinigd met minerale olie en aromaten. De mogelijke aanwezigheid van OBAS dan wel tank heeft op deze locaties niet tot een verontreiniging met minerale olie of aromaten geleid.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem en puinlagen aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

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

2.5.2 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 en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder

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. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder artikel 3.1 lid 1, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' (zie 'Milieuzonering' in paragraaf 2.5.3).



Onderhavig plan

In de voorbereiding van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kompas Adviseurs en Ingenieurs.

Kompas Adviseurs en Ingenieurs, 'Bouwaanvraagberekeningen Mammoetflat', referentienummer 22230 BAV01 Poortgebouw d.d. 19.02.2024 (separate bijlage 3).

Gevelgeluid

Bouwbesluit 2012 stelt in afdeling 3.1 eisen m.b.t. bescherming tegen geluid van buiten. De geluidbelastingen zijn geraadpleegd op Icinity. De navolgende geluidsbelastingen zijn aanwezig op de gevel van de Mammoetflat.



Onderstaand zijn de maximale geluidswaarden weergegeven per gevel;

Locatie	Maximale geluidswaarde	Berekening nodig
Blok 1 westgevel	68 dB	ja
Blok 1 zuidgevel	68 dB	ja
Blok 1 noordgevel	63 dB	ja
Blok 2 oostgevel	58 dB	ja
Blok 2 westgevel	63 dB	ja
Blok 2 zuidgevel	<53 dB	nee
Blok 2 noordgevel	<53 dB	nee

Aan de galerijzijde is een lagere geluidswaarde aanwezig. Hierdoor wordt voldaan met de standaard isolatiewaarde uit het Bouwbesluit (20 dB).

In de rapportage (separate bijlage 3) is de materialisering per maatgevend appartement weergegeven in de bijlage gevelgeluidberekening.

Berekeningsresultaten

Kompas heeft de akoestische berekeningen uitgevoerd conform de rekenmethode van de NPR 5272. Voor het uitvoeren van de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geluidwering gevels van DGMR. De in de berekeningen gebruikte geluidisolatiewaarden van de verschillende onderdelen zijn gebaseerd op de publicatie 'Herziening Rekenmethode geluidwering gevels', de NPR



5272, meetrapporten van gerenommeerde laboratoria, de brochure 'Geluidwering Grote Gemeenten 1997' en de publicatie 'Geluidwering in de Woningbouw' (TNO).

Indien fabrikantafhankelijke materiaalgegevens toegepast worden dient er, conform de NPR 5272, een veiligheidsfactor van 1,5 dB te worden aangehouden (verschil laboratoriumwaarde en praktijkwaarde). Uit de berekeningsresultaten kan worden geconcludeerd dat aan de randvoorwaarden uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening: akoestisch onderzoek warmtepompen

Ter voorbereiding op het onderhavige bouwplan is tevens een akoestisch onderzoek warmtepompgeluid uitgevoerd door Kompas Adviseurs en Ingenieurs.

Kompas Adviseurs en Ingenieurs, Akoestisch onderzoek warmtepompgeluid Mammoetflat en Poortgebouw, projectnummer 22230, d.d. 22.01.2024 (separate bijlage 4).

Op grond van de rekenresultaten van de geluidemissie van de warmtepompen kan geconcludeerd worden dat met plaatsing van de warmtepompen op het dak de perceelsgrens (c.q. gevels) van alle omliggende woningen en op de eigen gevels voldaan zal kunnen worden aan de gestelde eis van maximaal 40 dB(A) voor het continue geluid vanuit de inrichting naar de geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat voor de woonfuncties gewaarborgd.

2.5.3 Milieuzonering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen/functies. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Per bedrijfsactiviteit wordt de hierin gehanteerde milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. De maximale hinderstanden zijn als volgt:

Categorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Afstand (m)	10	30	50	100	200	300	500	700	1000	1500

Algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk. Er wordt standaard uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een gemengd gebied (met meerdere omliggende bestemmingen en/of één geluidbron zoals een (spoor)weg) mogen de afstanden worden teruggebracht met één trede. In de voorliggende situatie is sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

In de VNG-lijst worden vier aspecten beschouwd: geur, stof, gevaar en geluid. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn de volgende functies gelegen:

- Een kerk (Armeens Apostolische Kerk) aan het Potterieplein 50;
- Scouting Maastricht-West – alleen gebouw (Roemerstraat 50);
- Basisschool en IKC El Habib (nieuwbouw aan de Silexstraat 41);
- Sportzaal gymnastiekvereniging KMG Eendracht 1876 (Opalinestraat 36);
- Trapveld – Cruyff Court – zonder verlichting (hoek Roemerstraat/Silexstraat);
- Terra Nigra (Terra Nigrastraat 5).



Functie	Afstand tot het te bouwen wooncomplex	Richtafstand en (maatgevende indicator) - 'rustige woonwijk'	Voldoet/voldoet niet
Kerk	42 m.	30 m. (geluid)	Voldoet
Scouting	162 m.	30 m. (geluid)	Voldoet
Basisschool/IKC*	191 m.	30 m. (geluid)	Voldoet
Sportzaal	184 m.	30 m. (geluid)	Voldoet
Cruyff Court **	200 m.	50 m. (geluid)	Voldoet
Terra Nigra (middelbare school)	145 m.	30 m. (geluid)	Voldoet

* Afstand tot meest nabijgelegen gebouw, speelplaats ligt verder weg van projectlocatie;

** Als vergelijkbare functie 'sportveld met verlichting' genomen ondanks dat er geen verlichting is.

Resumerend kan worden aangegeven dat op basis van de VNG-brochure sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

2.5.4 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. 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. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

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.

Transport van gevaarlijke stoffen

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet basiswet van toepassing. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Daarnaast is de Regeling basiswet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Bevb en de Revb worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.



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 of spoorwegemplacements.

Projectlocatie

In het navolgende worden de risicobronnen die in de omgeving van de projectlocatie 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.

1. Transport van gevaarlijke stoffen*Transport over water*

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. De projectlocatie is op 2.150 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd wordt dat de projectlocatie niet in het invloedsgebied ligt. De verdere beschouwing van het groepsrisico is voor dit aspect niet aan de orde.

Transport over de weg

- Autosnelweg A2

Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en aangezien de projectlocatie op circa 3.500 meter van de A2 (noordelijke tunnelmond) gelegen is ligt deze buiten het invloedsgebied. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 vormen geen aandachtspunt voor dit plan.

- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

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.

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

Transport over het spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 2.750 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie buiten het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor vormen geen aandachtspunt voor het plan.

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding met 10^{-6} -risicocontour is gelegen op industrieterrein Bosscherveld op 1.375 meter; het betreft de leiding Z-500-15-40 KR 10 t/m 12 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour en ook niet binnen het invloedsgebied (70 meter) van deze



risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie.

2. Stationaire activiteiten

In de (verre) omtrek van de projectlocatie zijn geen (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen) gelegen. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen vanwege stationaire activiteiten in relatie tot de projectlocatie.

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

2.5.5 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: 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 blootgestelden 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 plan

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 15-20



$\mu\text{g}/\text{m}^3$ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 31 augustus 2023). De PM_{10} -concentratie ter plekke bedraagt 15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ('Matig', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 31 augustus 2023). 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 de projectlocatie.

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. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan met een toename van per saldo 4 woningen 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.

2.6 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart).

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. In of in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen watergangen gelegen die invloed hebben op de projectlocatie.

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.

Voor de voorliggende projectlocatie kent de Legger geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke



maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

In het waterbeheerprogramma geldt als centrale opgave 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 ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het 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.

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. 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.

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.

Hemelwaterverordening Maastricht 2022

In de Hemelwaterverordening Maastricht 2022 is een eis opgenomen ten aanzien van de berging van hemelwater bij nieuwbouwplannen. Met het oog op het beperken van wateroverlast is bepaald dat er geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool mag worden geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden. Uitgezonderd hiervan zijn nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m². Het voorliggende plan voorziet in nieuwbouw van een gebouw groter dan 100 m² waardoor een hemelwaterberging dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 80 liter per m² te bedragen. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De leegloop van de voorziening kan plaatsvinden in de bodem, op het openbaar riool of in de openbare ruimte.

Aansluitverordening Maastricht 2022

Voor de aansluiting op de riolering is een aansluitvergunning noodzakelijk op basis van de Verordening aansluitingen Maastricht 2022. De aansluitvoorwaarden zijn in deze verordening opgenomen.

Projectlocatie

Door Geonius is een waterparagraaf opgesteld voor dit plan.

Geonius, Infiltratieadvies t.b.v. herstructurering op locatie Roemerstraat/Terra Cottaplein te Maastricht, rapportnummer GA230933.R01.V1.0 (separate bijlage 5).

Terreingesteldheid

Ten tijde van het grondonderzoek was het terrein in gebruik als plantsoen. Het maaiveld lag ter plaatse van het Terra Cottaplein op een niveau van ca. NAP +68,3 tot +68,9 m. Het terrein ter hoogte van het Terra Cottaplein kent hiermee een hoogteverschil van 0,6 m.

Bodemopbouw

De bodemopbouw kan op basis van de machinale boringen en openbare ondergrondgegevens van TNO door middel van het volgende lagensysteem worden beschreven:



Toplaag:

Vanaf maaiveld wordt een voornamelijk sterk zandige leemafzetting aangetroffen. De afzettingen behoren tot de Formatie van Bortel (Laagpakket van Schimmert) en reiken tot ca. NAP +56,2m tot +61,5m. Volgens het REGIS II v2.2.1 model van TNO betreft dit een slecht doorlatende afzetting.

Onderlaag:

Hieronder wordt een sterk zandig tot middelgrof grindpakket aangetroffen tot de maximaal verkende diepte van NAP +54,0 m. De afzettingen behoren tot de Formatie van Beegden reiken tot ca. NAP +48,0 m en zijn volgens het REGIS II v2.2.1 model goed doorlatend (100 á 200 m/d).

Doorlatendheid

Om de doorlatendheid van de bodem ten behoeve van infiltratie te berekenen, zijn acht proeven in de onverzadigde zone uitgevoerd volgens de omgekeerde open-boorgatmethode (Porchet) gemeten.

Bij de doorlatendheidsmetingen worden drie metingen uitgevoerd. De eerste meting geeft meestal een hogere doorlatendheid omdat de aanwezige grond dan nog niet verzadigd is. Bij de volgende twee metingen raakt de grond langzaam verzadigd. De derde meting is meestal maatgevend voor de doorlatendheid. De range van gemeten doorlatendheden is opgenomen in navolgende figuur.

Tabel 3.1: Gemeten doorlatendheden

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Grondsoort	Doorlatendheid [m/d]
<i>Ondiepe ondergrond</i>				
DM01-1	1,0 – 2,0	+70,0 tot +69,0	Silt, sterk zandig met grind	0,06 – 0,08
DM02-1	1,0 – 2,0	+72,3 tot +71,3	Silt, sterk zandig	0,5 – 0,6
DM03-1	1,0 – 2,0	+67,7 tot +66,7	Silt, sterk zandig	0,03 – 0,1
DM04-1	1,0 – 2,0	+67,3 tot +66,3	Silt, sterk zandig	0,03 – 0,1
<i>Diepe ondergrond</i>				
DM01-2	15,2 – 16,2	+55,8 tot +54,8	Grind, middelgrof, sterk zandig	>10
DM02-2	13,9 – 14,9	+59,4 tot +58,4	Grind, middelgrof	0,1 – 0,2
DM03-2	13,8 – 14,8	+54,9 tot +53,9	Grind, middelgrof, sterk zandig	>10
DM04-2	12,5 – 13,5	+55,8 tot +54,8	Grind, middelgrof, sterk zandig	2,0 – 3,3

Uit de metingen volgt een overwegend lage doorlatendheid in de ondiepe ondergrond en een overwegend goede doorlatendheid in de diepe ondergrond. De gemeten doorlatendheid is lager dan de gemeten doorlatendheid tijdens een eerder uitgevoerd onderzoek op de locatie. Dit kan komen door versmering van het boorgat door de gebruikte boormethode, waardoor water minder makkelijk kan infiltreren.

Meting DM02-02 heeft in vergelijking met de overige metingen in de diepe ondergrond een lage k-waarde. Dit kan komen door versmering van het boorgat of door siltinspoeling van de boven gelegen lagen. Daarnaast hebben metingen DM01-2 en DM03-2 een relatief hoge k-waarde. De uitgevoerde metingen geven in dit bereik geen goed beeld van de werkelijke doorlatendheid, wel kan worden gesteld dat de k-waarde groter is dan 10 m/d.

Infiltratie hemelwater

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 á 0,7 meter minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.



In navolgende tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
<i>Ondiepe ondergrond</i>					
DM01-1	1,0 – 2,0	+70,0 tot +69,0	0,06	Slecht	Nee
DM02-1	1,0 – 2,0	+72,3 tot +71,3	0,5	Matig	Ja
DM03-1	1,0 – 2,0	+67,7 tot +66,7	0,03	Slecht	Nee
DM04-1	1,0 – 2,0	+67,3 tot +66,3	0,03	Slecht	Nee
<i>Diepe ondergrond</i>					
DM01-2	15,2 – 16,2	+55,8 tot +54,8	>10	Zeer goed	Ja
DM02-2	13,9 – 14,9	+59,4 tot +58,4	0,1	Matig	Nee
DM03-2	13,8 – 14,8	+54,9 tot +53,9	>10	Zeer goed	Ja
DM04-2	12,5 – 13,5	+55,8 tot +54,8	2,0	Goed	Ja

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van ca. NAP +54,0 meter.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen silthoudende ondergrond). Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de silthoudende toplaag. Deze laag zal moeten worden verwijderd en worden vervangen door goed doorlatend materiaal;
2. infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort vanwege het voorkomen van de slecht doorlatende leem in de toplaag niet tot de mogelijkheden.
3. Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m- maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratieriool. Dit behoort niet tot de mogelijkheden als infiltratiesysteem. Wel kan deze toepassing als buffer fungeren waarbij middels grindpalen infiltratie in diepere ondergrond wordt gerealiseerd. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden;
4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m- maaiveld). Dit kan middels naar een dieper niveau. Dit behoort tot de mogelijkheden, hiervoor dient een krattensysteem of wadi als buffersysteem te worden toegepast.

Conclusie

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de toplaag is matig tot slecht, waardoor een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond voornamelijk een bufferende werking heeft. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is matig tot zeer goed, infiltratie in deze laag is wel mogelijk. In het kader van de onderhavige ontwikkeling is gekozen om een combinatie te maken van een krattensysteem in de ondiepe ondergrond waarin het hemelwater kan worden gebufferd en grindpalen waarmee het hemelwater wordt geïnfilterd in het dieper gelegen grindpakket.



Dimensionering infiltratievoorziening

In overleg met de opdrachtgever is gekeken naar de het toepassen van een krattensysteem alsmede een wadi voor het bufferen van het hemelwater. Het toepassen van een wadi, blijkt vanwege de ruimtebeperking niet mogelijk. Daarom is in de rapportage een krattensysteem als buffer, verder uitgewerkt. Gezien de slecht doorlatende leemlagen, kan hierin vervolgens diepte-infiltratie middels grindpalen worden gerealiseerd.

Een praktische beperking bij grindpalen is, dat reiniging enkel goed mogelijk is indien de onderkant van de grindpaal in het grondwater is geplaatst, zie ook de Richtlijnen uitvoering grindpalen in de bijlage. Aangezien het grindpakket op basis van de bodemopbouw en grondwaterstanden in hoofdstuk 3 grotendeels boven de grondwaterstand is gelegen, is het van belang een goede voorzuivering middels een zand- en slibvang te realiseren. Om die reden worden per krattensysteem minimaal 2 grindpalen geadviseerd, zodat de werking van het systeem niet van een enkele paal afhankelijk is.

Uitgangspunten

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen

- conform gegevens verstrekt door de opdrachtgever bedraagt het afwaterend oppervlak (zowel bebouwing als parkeervakken) in totaal 5.306 m². De Mammoetflat aan de Roemerstraat heeft hierbij een oppervlakte van 1.776 m² en het Poortgebouw aan het Terra Cottaplein heeft een oppervlakte van 3.530 m²;
- conform de beleidsregels van de Keur van Waterschap Limburg, specifiek voor het gebied Zuid-Limburg, dient de voorziening gedimensioneerd te worden op een bui T=200 (80 mm in 2 uur). Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan middels een leegloopvoorziening van maximaal 10 l/s/ha vertraagd worden afgevoerd;
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt ca. 142 m³ de Mammoetflat aan de Roemerstraat en ca. 282 m³ voor het Poortgebouw aan het Terra Cottaplein;
- conform de richtlijnen van RIONED wordt een ledigingstijd van maximaal 24 uur gehanteerd. Indien vanwege de doorlatendheid niet aan de ledigingstijd van 24 uur kan worden voldaan kan een leegloopvoorziening worden toegepast;
- voor de doorlatendheid is op basis van ervaringen in de omgeving en van de uitgevoerde doorlatendheidsmetingen een conservatieve k-waarde gehanteerd van 0 m/dag voor de leemlagen en k-waarde van 2,0 m/dag voor de grindlagen;
- conform ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak, in het infiltratiesysteem terecht komt;
- voor de berekening is uitgegaan van een grindpaal met een schachtdiameter van 0,4 m waarin een geperforeerde kunststof buis is geplaatst met een diameter van 0,25 m en waarbij de ruimte tussen buis en buitenkant schacht is opgevuld met grind;
- de porositeit van de geperforeerde buis is 1,0;
- de porositeit van het grind waarmee de ruimte om de buis wordt opgevuld is 0,35;
- Voor de berekening is uitgegaan dat de onderkant van de grindpaal ca. 3,0 m in de grindlaag geplaatst wordt. Voor de diepte van de grindpaal is derhalve 17 m- maaiveld aangehouden, overeenkomend met ca. NAP +54,0 m voor de locatie Roemerstraat en 14,0 m- maaiveld (NAP +54,3 m) voor de locatie Terra Cottaplein.



Ontwerpadvies

In de navolgende tabel is berekend welke dimensionering de voorzieningen minimaal moeten hebben om aan de eisen te voldoen (berging bij normbui) en of de voorziening daarmee aan de ledigingstijd voldoet. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire situatie (worst-case). De berging zoals benoemd in de tabel is het volume aan hemelwater dat van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld.

Locatie	Kratten (l x b x h)	Berging	Diepte grindpaal en [m t.o.v. NAP]	Diameter schacht grindpaal [m]	Diameter geperforeer de kunststof buis in grindpaal [m]	Aantal palen [-]	Leeglooptijd [uur]	Controle
Mammoetflat	52,8 x 2,4	144	+54,0	0,4	0,26	2	14	Voldoet
Roemerstraat	x 1,2							
Poortgebouw	27,6 x 9,0	283	+54,3	0,4	0,26	4	19	Voldoet
Terra Cottaplein	x 1,2							

Overige ontwerpaspectenAlgemeen

Het infiltratiesysteem dient van een noodoverstort te worden voorzien. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld $T > 200$), zal het systeem het toestromende hemelwater mogelijk niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Indien gekozen wordt voor een ondergrondse overstort op het gemeentelijke riool dan dient de overstort van een terugslagklep te worden voorzien.

Infiltratiekratten

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening is de beschikbare ruimte in beschouwing genomen. De afmetingen in de praktijk kunnen op verschillende manieren tot stand komen, het is ter competentie van de aannemer er op toe te zien dat de minimale voorgeschreven bergingscapaciteit wordt gehandhaafd.

De infiltratie-elementen worden op voldoende afstand (minimaal ca. 2 meter) van belendende bebouwing aangebracht, of zonodig wordt een waterdicht folie tussen de infiltratievoorziening en de belendingen aangebracht. Dit om het risico op vernatting van de ondergrond als gevolg van de infiltratievoorzieningen te voorkomen; met stabiliteitsverlies als gevolg.

Alvorens de ondergrondse voorziening wordt aangebracht zal er een filterdoek moeten worden aangebracht. In dit doek moet het infiltratie-element worden aangelegd. Zodoende wordt een goede scheiding verkregen tussen de bestaande grondslag en het element. Gebruik bij voorkeur geotextielen met een hoge O90-waarde ($> 300 \mu\text{m}$) en een waterdoorlatendheid hoger dan 35 l/s/m^2 .

Op de bufferelementen zal een minimale gronddekking van 0,6 tot 0,8 meter aanwezig moeten zijn, indien er belastingen en verkeer op het maaiveld zijn voorzien (e.e.a. conform opgave leverancier). Tevens wordt deze diepte geadviseerd als te hanteren vorstvrije diepte.

De aansluiting van het afwaterende dakoppervlak kan direct door middel van riolering (HWA) worden gerealiseerd. Indien in het afvoersysteem van het dak koper en/of zink is gebruikt is mogelijk wel toepassing van een bodemfilter noodzakelijk. Regenwater dat op het dak valt, wordt via een (kunststof) dakgoot naar een verticale standleiding getransporteerd. Daarin dient een bladafscheider te worden voorzien welke bladeren en grof vuil uitwerpt en die tevens dienst doet als overstort bij



extreme regenval. Voor een groot deel worden verstoppingen in leidingen en voorzieningen hiermee voorkomen.

In verband met ontluchting bij het vullen van het element dient het systeem van ontluchtingsbuizen naar het maaiveld te worden voorzien. Indien gewenst kan het volledig ontwerp van de hemelwaterafvoer en de terreininrichting door ons bureau nader worden uitgewerkt.

Grindpalen

De voorziening zal ca. 3 à 5 meter in de zandgrindlaag worden geplaatst en de grindpaal in het leempakket wordt voorzien van een blinde buis teneinde verweking van de leemlagen en wateroverlast in nabijgelegen kelders en kruipruimten te voorkomen. Ook een eventuele ondiepe buffer wordt geadviseerd waterdicht aan te brengen.

De grindpalen worden met een slokop geplaatst (kolk voorzien van zandvang). Door de slokop met zandvang zal het dichtslibben worden beperkt en zal de functionaliteit en infiltratiecapaciteit gewaarborgd blijven. Het onderhoud bestaat met dit systeem uit het periodiek legen van de zandvang in de slokops. Qua toegankelijkheid is het praktisch de slokop aan de rand van de buffer, ca. 0,2 à 0,3 m boven de bodem aan te brengen. En de grindpalen naast de buffer te realiseren. De grindpaal kan worden voorzien van een dichte putdeksel. Op deze wijze zijn de grindpalen te allen tijde goed bereikbaar en inspecteerbaar, ook als de buffer zelf gevuld is met water.

2.7 Cultuurhistorie en archeologie

2.7.1 Cultuurhistorie

Zoals in de paragrafen 2.1 en 2.2 reeds is aangegeven is de projectlocatie gelegen in een cultuurhistorisch attentiegebied en het bestaande gebouw de status van 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument).

Ten aanzien van het cultuurhistorisch attentiegebied is van belang dat het Poortgebouw is gelegen in de naoorlogse wijk Pottenberg en deze wijk door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is aangemerkt als 'behoudenswaardige wederopbouwwijk'. De wijk werd ontworpen volgens de 'parochiefilosofie': elke wijk moest functioneren als een parochie, waarbij de parochiekerk centraal stond en de scholen, winkels en andere voorzieningen in het gebied daar direct omheen werden gebouwd. Daaromheen werden vervolgens de woningen gerealiseerd. In Pottenberg is het centrumplan nog altijd intact en heeft de kerk als middelpunt van de wijk zijn functie behouden. De wanden van het centrum worden gevormd door gebogen en geknikte gebouwen.

Het besluit tot sloop van het Poortgebouw is vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026 met de corporaties. De sloop van de Poortgebouw stond al eerder op de rol maar is destijds uitgesteld wegens hoge stichtingskosten die de haalbaarheid onder druk zetten. De belangrijkste redenen voor sloop zijn de bouwkundige staat van het gebouw (einde levensduur), de moderne wooneisen alsmede de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en energie. Bij het ontwerp van het gebouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de behoudenswaardige kenmerken van de Poortgebouw.

2.7.2 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. 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.

Projectlocatie

De projectlocatie is binnen de 'archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer het verstoringsoppervlak en/of het plangebied groter is dan 2.500 m² of meer én op een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld. Aangezien de herbouw de contour van de bestaande bebouwing niet overschrijdt, en de ondergrond hierdoor reeds is verstoord, kan in dit geval van archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgezien. De wettelijke meldingsplicht blijft echter van kracht.

2.8 Flora en fauna

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 Nederland is deze wetgeving geborgd in de Wet natuurbescherming. Op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. In de Wnb wordt onderscheid gemaakt in twee beschermingsregimes, te weten de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

Gebiedsbescherming

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. Een 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 vermistende 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.

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Het probleem zit in het feit dat de aanpak die gebruikt wordt bij de bouwvrijstelling; eventuele negatieve effecten tijdens de bouwfase worden gecompenseerd door maatregelen met positieve effecten. Deze aanpak is alleen mogelijk als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn én vaststaat dat deze maatregelen tot het geplande positieve effect leiden. Omdat veel van de geplande maatregelen nog niet uitgevoerd zijn, voldoet de bouwvrijstelling niet aan deze voorwaarden. Hierdoor is formeel voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Projectlocatie



Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie aangegeven ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden 'Sint Pietersberg & Jekerdal' en 'Grensmaas'.



Voor de ten behoeve van deze ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de gebruiks-, sloop- en bouwphase.

Econu, Aerius berekening Terra Cottaplein Maastricht, kenmerk WP 24-4-29, d.d. 29.04.2024 (separate bijlage 6).

Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat zowel in sloop-/bouw- als gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. Gezien de bovenstaande overwegingen kan worden gesteld dat de stikstofdepositie (gebiedsbescherming) geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt in de meeste gevallen voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Projectlocatie

In het kader van het onderhavige plan is door Ecolybrum een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van de quickscan zijn in het navolgende beschreven.

Ecolybrum, Rapportage Quickscan Ecologische Waarden Mammoetflat en Poortgebouw te Maastricht, kenmerk 221-914-WP, d.d. 17.05.2021 (separate bijlage 7).

Op basis van het onderzoek en in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, omdat er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn in de bebouwing;



- in de bebouwing zijn meerdere geschikte openingen aanwezig, die mogelijk dienstdoen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten. Nader onderzoek achten we noodzakelijk om vastgesteld te krijgen of er gebruik gemaakt wordt van de bebouwing door vleermuizen;
- 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.

Als gevolg van de resultaten van de quickscan is door Ecolybrum een nader onderzoek uitgevoerd naar de vleermuis. De resultaten van dit onderzoek worden in het navolgende weergegeven.

Ecolybrum, Rapportage vleermuisonderzoek Poortgebouw te Maastricht, kenmerk 21-918-WP, d.d. 24.12.2021 (separate bijlage 8).

Conclusies

- Uit het onderzoek is gebleken dat er meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van gewone dwergvleermuizen in de te slopen bebouwing. Het betreft hier vier zomerverblijfplaatsen en één paar/winterverblijf. De verstoring en vernietiging van de verblijfplaatsen is ontheffingsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- Effecten op het oppervlakte van het foerageergebied van vleermuizen treedt niet op, omdat de sloopwerkzaamheden niet betekenen dat het aanwezige groen verdwijnt;
- In het kader van de ontheffingsaanvraag dient te worden nagedacht over de locatie en mate van mitigatie voor de betreffende verblijfplaatsen en individuen. Dit dient in samenwerking met de architect/aannemer uitgevoerd te worden. Dit dient bij de ontheffingsaanvraag ingediend te worden;
- De werkzaamheden dienen voorts buiten de kwetsbare periode van alle soorten uitgevoerd te worden. Voor vogels betekent dit buiten de periode maart t/m juli. Voor de vleermuizen alleen met ontheffing, waarin de werkbare periode is opgenomen/onderbouwd.

Op 29 maart 2022 is een ontheffingsaanvraag soortenbescherming ingediend. Deze aanvraag is van toepassing op de sloop en nieuwbouw van het Poortgebouw aan het Terra Cottaplein te Maastricht. De aanvraag heeft betrekking op de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis. De ontheffing is verleend op 15 augustus 2022 en is als separate bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

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.

2.10 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).



Het onderhavige plan voorziet in de sloop van een woongebouw met 52 woningen en de bouw van 56 woningen. Het aantal woningen neemt derhalve met vier woningen toe. Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Ten behoeve van dit bouwplan zal met woningcorporatie Woonpunt een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal zal worden verankerd en waarin tevens het planschaderisico zal worden verhaald.



3 Motivering

Woonpunt heeft het plan opgevat om het verouderde wooncomplex aan het Terra Cottaplein in de Maastrichtse woonwijk Pottenberg te slopen en ter plaatse twee nieuwe woongebouwen te realiseren met 56 appartementen, waarvan 40 sociale huurwoningen en 16 woningen in het middeldure huursegment. Daarnaast zullen in de plint van de gebouwen een medisch centrum, een wijkcentrum, een kapper en een frituur worden gerealiseerd. Het bestaande woongebouw, het zogenaamde Poortgebouw, is een gemeentelijk monument in de vorm van een 'dominant bouwwerk'. Daarnaast ligt de flat in de wijk Pottenberg die, evenals de andere parochiewijken, is aangemerkt als cultuurhistorisch attentiegebied. Dit houdt in dat de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur (wijkopbouw, typologie en structurerende elementen) in het gebied zoveel mogelijk intact moeten worden gehouden.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maastricht West' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum' en 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'.

De gemeente Maastricht wil de realisering van het wooncomplex mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingbesluit').

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

- het plan leidt niet tot enig effect op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- er een bouwplan wordt ontwikkeld dat voorziet in woningbouw in het sociale en middeldure huursegment;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- er geen sprake is van onevenredige effecten op de (woon)omgeving;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan het Terra Cottaplein te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning

