

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning de realisering van
twaalf grondgebonden woningen en
zeventien appartementen aan de
Rembrandtstraat te Maastricht**

Gemeente Maastricht

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.Rembrandtstraat-vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	18 oktober 2023
Projectnummer:	VPA 2022.18

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	5
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
2.4 Beleidskader	11
2.5 Milieuaspecten	22
2.6 Water	30
2.7 Archeologie	35
2.8 Flora en fauna	36
2.9 Overige milieuaspecten	38
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
2.11 Economische uitvoerbaarheid	38
3 Motivering	39
Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning	40
<u>Separate bijlagen:</u>	
1. Geonius Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Rembrandtstraat 5 t/m 43 en 10 t/m 40 te Maastricht, rapportnummer MA210983.R01.V1.0, d.d. 21 april 2022;	
2. Spider Monkey Consultancy, Akoestisch onderzoek 17 appartementen en 12 grondgebonden woningen aan de Rembrandtstraat in Amby, Maastricht, projectnummer 211204 ROVL, d.d. 29.06.2023;	
3. WSP, Onderzoek externe veiligheid Rembrandtstraat Maastricht, referentie SLM023873-NOT-001.AC.RL, d.d. 14.03.2023	
4. Kragten, 'Watertoets ontwikkeling Rembrandtstraat, Maastricht', projectnummer MAT145, d.d. 28.03.2022;	
5. Ecolybrum, Quicksan Ecologische Waarden Complex 709 Rembrandtstraat te Maastricht, kenmerk 21-870-MV, d.d. 04.05.2021;	
6. Ecofect, 'Vleermuisonderzoek conform vleermuisprotocol 2021 Rembrandtstraat Maastricht', projectnummer NOV50719, d.d.13.10.2022;	
7. V.P.A., Stikstofdepositieberekening herontwikkeling Rembrandtstraat Maastricht, rapportnummer VPA 2022.18.AERIUS, d.d. 02.08.2023.	



1 Inleiding

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om aan de Rembrandtstraat te Maastricht op de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1628, 1630, 1645, 1646 de bestaande 36 duplexwoningen te slopen en twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen te realiseren.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Amby' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwbouwwoningen en gestapelde woningen te realiseren.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde ontwikkeling 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'). 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.Rembrandtstraat-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, archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6 t/m 2.9 aan bod. In paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven.

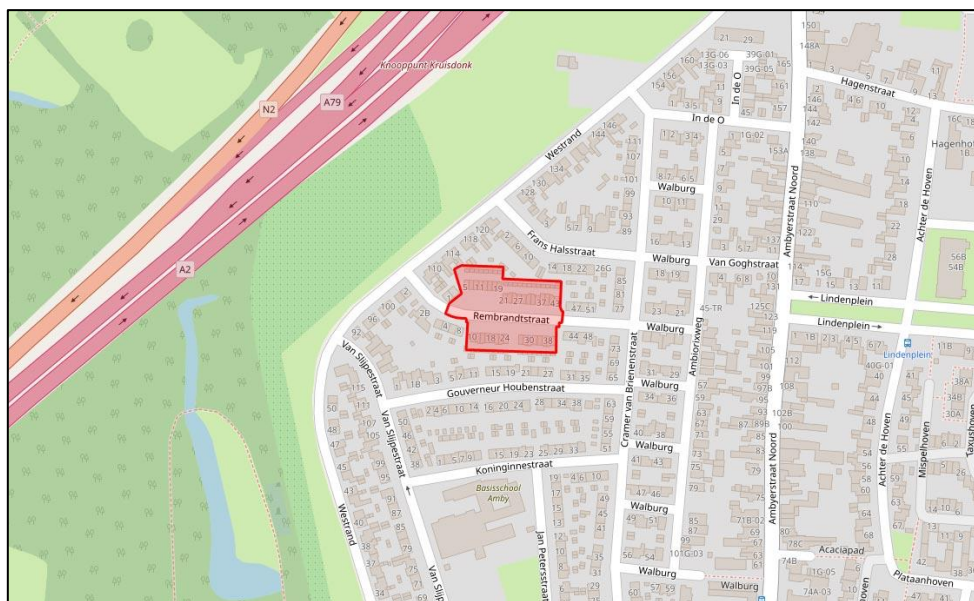
Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen in de wijk Amby in Maastricht aan de Rembrandtstraat 5 t/m 43 en 10 t/m 40. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1627 (ged.), 1628, 1630, 1645, 1646. De totale oppervlakte van de projectlocatie bedraagt 5.886 m². In de huidige situatie zijn 36 verouderde duplexwoningen aanwezig aan weerszijden van de Rembrandtstraat. Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie aangeduid middels een rood kader:



Overzichtskartaal projectlocatie

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie aangeduid:



Luchtfoto projectlocatie



De onderstaande foto's geven een beeld van de bestaande bebouwing:



Huidige bebouwing weerszijden Rembrandtstraat

De huidige bebouwing bestaat uit verouderde duplexwoningen uit de jaren 60. De woningen zijn gerealiseerd in twee bouwlagen en de gevel van de woningen is georiënteerd parallel aan de weg.

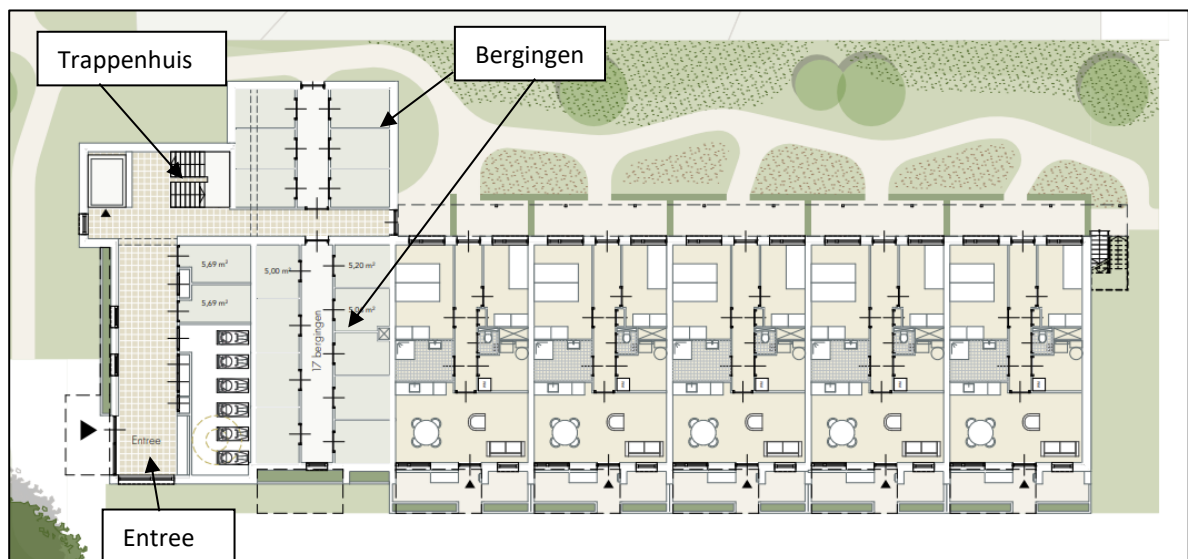
2.2 Het plan

Door Humblé, Martens & Willems Architecten is een bouwplan ontworpen voor de toevoeging van de voornoemde twaalf grondgebonden gebonden woningen en zeventien appartementen. In de navolgende subparagrafen worden het bouwplan (subparagraaf 2.2.1) en het parkeren (subparagraaf 2.2.2) toegelicht.

2.2.1 Bebouwing

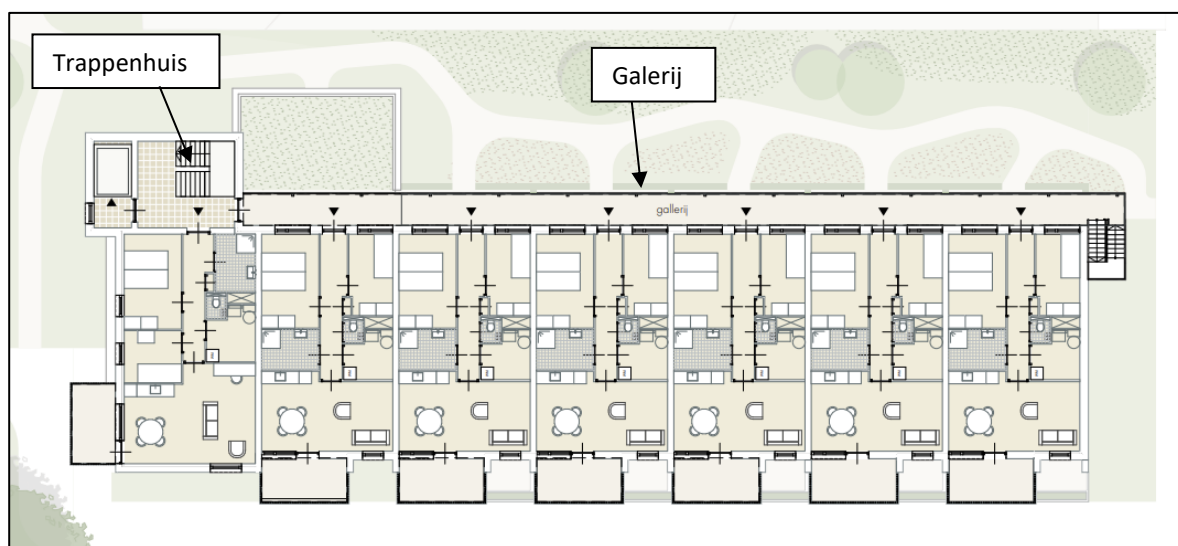
Appartementencomplex

Aan de noordzijde van de projectlocatie zullen de bestaande duplexwoningen worden vervangen door een appartementencomplex bestaande uit drie lagen. Van de zeventien appartementen zullen vijf appartementen worden gerealiseerd op de begane grond en op de tweede verdieping en zullen zeven appartementen worden gerealiseerd op de eerste verdieping.



Indeling begane grond (bron: Humblé, Martens & Willems Architecten, bewerkt door VPA)





Indeling eerste verdieping appartementencomplex (bron: Humblé, Martens & Willems Architecten, bewerkt door VPA)

De appartementen hebben een oppervlakte van circa 65 m² en worden levensloopbestendig gerealiseerd. De doelgroep van de appartementen is een- en tweepersoonshuishoudens en senioren.

Grondgebonden woningen

Aan de zuidzijde van de Rembrandtstraat worden twaalf grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen worden in twee rijen van zes woningen gebouwd en bestaan uit twee lagen. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 80 m² met tuin en zijn bestemd voor kleine gezinnen.



Impressie begane grond woningen





Impressie eerste verdieping woningen

Prijssegment

De twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen zullen in het sociale huursegment op de markt worden gebracht en zullen door Woningstichting Maasvallei worden verhuurd.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voorliggende plan leidt niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het autoverkeer of toename van parkeerdruk in de buurt, omdat het plan een afname van het aantal woningen inhoudt. Er is resumerend geen sprake van negatieve effecten op het verkeer in deze straat.

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). Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan vastgesteld op 29 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Wanneer een nieuwe versie van de gemeentelijke parkeernormen wordt vastgesteld geldt deze automatisch als het toetsingskader.

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2021 is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

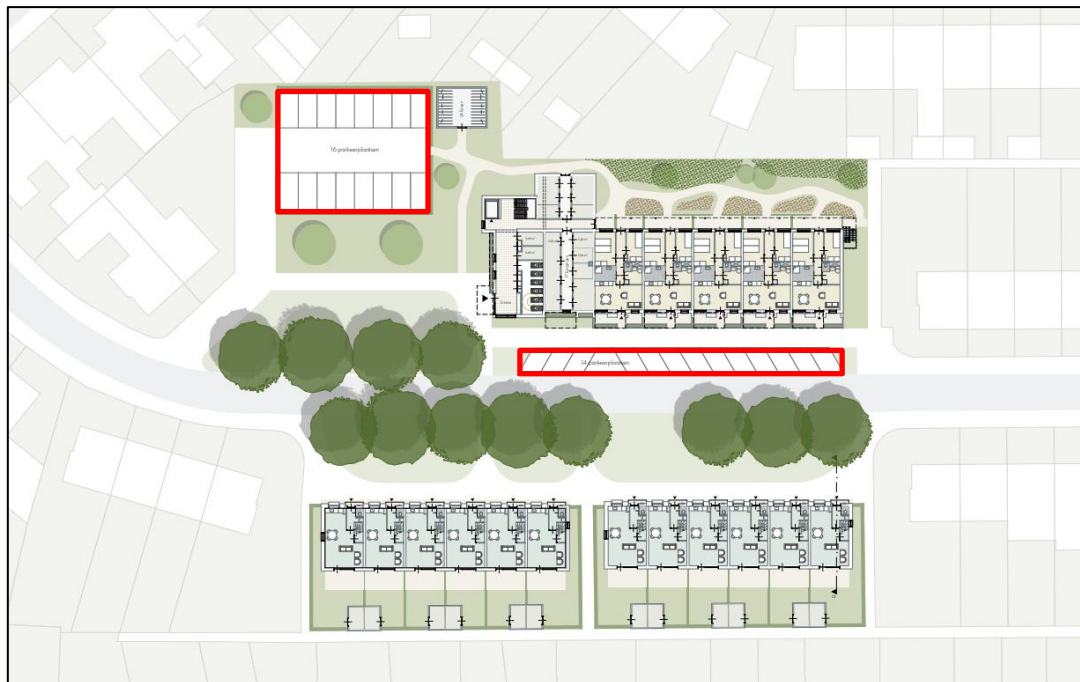
- Zone 1: dynamisch gebied;
- Zone 2: stedelijk gebied;
- Zone 3: parkwijken;
- Zone 4: overig grondgebied.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in zone 4. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.



Voor grondgebonden woningen in het sociale huursegment geldt in deze zone een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen.

Voor gestapelde woningen in het sociale huursegment geldt in deze zone een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 15,3 parkeerplaatsen voor het appartementencomplex. Dit betekent dat het project een totale parkeerbehoefte kent van 28,5 parkeerplaatsen, ofwel 29 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor het appartementencomplex worden ten noordwesten van het complex gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de twaalf grondgebonden woningen worden aan de Rembrandtstraat gerealiseerd. In onderstaande uitsnede zijn de parkeerplaatsen met een rode omlijning aangegeven.



Parkeerplaatsen aan de Rembrandtstraat

Fietsparkeren

Conform de Nota Parkeernormen Maastricht 2021 geldt voor de twaalf grondgebonden een fietsparkeernorm van 5,5 fietsparkeerplekken per woning (incl. bezoekers). In de fietsparkeerbehoefte van de grondgebonden woningen kan worden voorzien door gebruik te maken van de bergingen behorende bij de grondgebonden woningen.

Voor de appartementen aan de noordzijde van de Rembrandtstraat geldt een fietsparkeernorm van 2,5 fietsparkeerplekken per appartement (incl. bezoekers), ofwel een totale fietsparkeerbehoefte van 43 fietsparkeerplekken voor de appartementen. De fietsparkeerplekken voor de appartementen zullen gedeeltelijk worden gerealiseerd in de fietsenstalling aan de noordzijde van het perceel. Deze fietsenstalling voorziet in 24 parkeerplekken. Daarnaast bieden de individuele bergingen op de begane grond voldoende plek voor twee fietsparkeerplekken per berging.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de voorliggende projectlocatie zijn vier bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Amby') heeft betrekking op de concrete (dubbel)bestemming(en) die op de gronden in het plangebied gelden, de andere drie plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short



Stay', 'Parkeren' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor het hele grondgebied van Maastricht gelden. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

Bestemmingsplan 'Amby'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Amby' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 14 februari 2012). In dit bestemmingsplan zijn de percelen behorende bij de projectlocatie bestemd tot 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed', alsmede de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De projectlocatie is op deze uitsnede binnen de rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Amby'

In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het vigerende bestemmingsplan per bestemming en dubbelbestemming beschreven.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', beroepen aan huis, bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder milieucategorieën 1 en 2, groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

Strijdigheid

In de voorliggende situatie is sprake van het realiseren van nieuwbouwwoningen en appartementen. Ter plaatse is het niet toegestaan om nieuwbouwwoningen of gestapelde woningen te realiseren. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.



Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'

Deze dubbelbestemming is opgenomen om archeologische waarden (ondergronds) en cultuurhistorische waarden (bovengrond) te beschermen.

Archeologie

De gehele projectlocatie is gelegen in 'archeologische zone c'. Gronden voorzien van deze aanduiding zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m². Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied'

De gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' zijn bestemd voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland (thans beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg) is. De bepalingen uit de Omgevingsverordening Limburg zijn hierbij van toepassing. De projectlocatie is echter niet gelegen binnen het bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

De projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 3 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten;
- d. wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

Conclusie

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Amby'. Er is tevens geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Medewerking is uitsluitend mogelijk door het volgen van een buitenplanse ruimtelijke procedure.

Facetbestemmingsplannen

Tevens zijn de facetbestemmingsplannen 'Short Stay', 'Woningsplitsing en Woningomzetting' en 'Parkeren' van kracht op de gronden binnen de projectlocatie.

Het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' draagt bij aan de verdere regulering van de mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuysvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds is het plan gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename (woningsplitsing). Dit facetbestemmingsplan is niet van toepassing op de voorliggende planontwikkeling maar heeft wel werkingskracht na realisering van de woningen.

Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' bevat de verwijzing naar de meest recente parkeernormen van de gemeente Maastricht. Dit aspect is beschreven in de voorgaande subparagraaf (paragraaf 2.2.2) van deze ruimtelijke onderbouwing.



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.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven 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: Rijkswaardwegen, 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 projectafwijkingbesluit 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 realisering van twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen. 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 tot en met 11 woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Hoewel het voorliggende plan boven de ondergrens valt is in dit geval sprake van de vervanging van 36 duplexwoningen voor de genoemde twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen. Het onderhavige plan houdt derhalve een verdunning van woningvoorraad in. Het voorliggende plan kan op grond hiervan niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gezien. Hiermee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bouwplan.

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 in het kader van de omgevingsvergunning 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.



Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, dat voorziet in de realisering van twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen ter vervanging van 36 duplexwoningen, kan in analogie met voornoemde uitspraak niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gebruik van de locatie verandert niet en het plan houdt een afname van het aantal woningen in. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor ook geen m.e.r.-beoordelingsnotitie noodzakelijk is.

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:

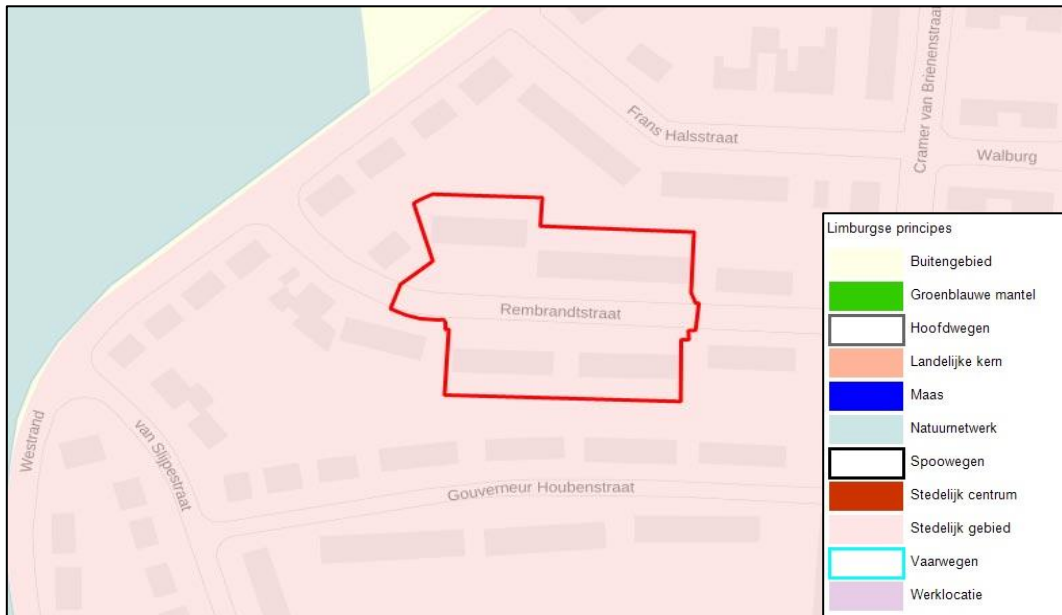
- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus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

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Stedelijk gebied'.



Op navolgende uitsnede is de ligging binnen de zone 'Stedelijk gebied' aangegeven middels een rood kader:



Uitsnede kaart POVI 'Stedelijk gebied'

Zone 'Stedelijk gebied'

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgedebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van aantrekkelijke woongebieden in combinatie van een mix aan functies die gelden binnen de zone 'Stedelijk gebied' zoals aangegeven in het POVI.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de ladder moet zowel de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied worden beschreven in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik.



Woningbouw Zuid-Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is in paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) regelgeving opgenomen ten aanzien van het toevoegen van woningen. Met de verordening wordt ten aanzien van dit aspect beoogd de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en aan te blijven sluiten 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. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De structuurvisie wordt verderop in deze subparagraaf beschreven.

Onderhavig plan

In paragraaf 2.1 is reeds gemotiveerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet doorlopen hoeft te worden. In navolgende paragrafen zal desondanks gemotiveerd worden dat de beoogde woningen passen binnen de beleidsuitgangspunten van de SVWZL, regionaal en gemeentelijk beleid.

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 bouwmogelijkheden 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.

Deze wijziging kent geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plan.

Omgevingsverordening 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkolenwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Voor het onderhavige plan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen relevante uitgangspunten.

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 zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de realisering van twaalf grondgebonden woningen en 17 appartementen in het sociale huursegment draagt daaraan bij.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat het onderhavige plan per saldo niet voorziet in een toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. Derhalve hoeft het plan niet te worden afgestemd met de regio.

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

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de sloop- en bouwwerkzaamheden in 2024 zullen worden gestart. De beoogde woningen zullen vrijwel zeker binnen de aangegeven periode van vijf jaar worden gerealiseerd.

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

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.

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 vervanging van 36 duplexwoningen door twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen in het sociale huursegment. Deze woningen worden in de beleidsregel gezien als 'betaalbare woningbouw'. Het plan voldoet derhalve 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 paragraaf 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 zal dit afstemmen met de regio.

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 deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in de buurt Amby in het gebiedsprofiel 'Stadsrand (met of zonder dorpskernen)'. Dit zijn de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De directe nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. De stedelijke voorzieningen op het gebied van winkels, cultuur en horeca zijn op fietsafstand bereikbaar. Dat onderscheidt deze gebieden van suburbane woonmilieus in het Heuvelland. Er is veel laagbouw met relatief veel groen en grote tuinen in vergelijking met andere woongebieden in de stad. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijwoningen en twee-onder-een-kappers met voortuinen. In sommige 'stadsrand' gebieden bevinden zich vanouds dorpskernen met karakteristieke lintbebouwing. Deze kernen dragen sterk bij aan de identiteit van en binding aan de buurt en fungeren vaak als ontmoetingsplek. In sommige buurten staat de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk.

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



De specifieke uitgangspunten voor dit gebiedstype zijn:

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

Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'Stadsrand (met of zonder dorpskernen)'. Het onderhavige project voorziet in een mogelijkheid tot verdunning van de woningvoorraad en kwaliteitsverbetering van de woningen. Daarnaast draagt het plan bij aan een grotere differentiatie aan woningtypes door de vervanging van duplexwoningen door rijwoningen en appartementen. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van het gebiedstype 'Stadsrand (met of zonder dorpskernen)' 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.

Projectlocatie

Het onderhavige plan voorziet in woningen in het sociale huursegment ten behoeve van de doelgroep een- of tweepersoonshuishoudens en senioren. Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.

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.

Projectlocatie

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 29 woningen gerealiseerd in het sociale huursegment. De huurprijzen van de woningen dienen aan deze verordening te voldoen. Er wordt voldaan aan de Woonprogrammering 2021-2030.

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 bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Onderhavig plangebied

De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Het gehele perceel is gelegen in 'archeologische zone c'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek



dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de verstoringsoppervlakte groter is dan 2.500 m². Hoe met dit aspect 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, 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

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Geonius Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Rembrandtstraat 5 t/m 43 en 10 t/m 40 te Maastricht, rapportnummer MA210983.R01.V1.0, d.d. 21 april 2022 (separate bijlage 1).

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PCB en/of minerale olie. Daarnaast is de bovengrond niet tot sterk verontreinigd met PAK. De verontreinigingen zijn gerelateerd aan de diffuse verontreiniging die binnen de gemeente Maastricht aanwezig is. Voor de bovengrond heeft een middeling van de analyseresultaten plaatsgevonden. Uit de middeling blijkt dat de bovengrond gemiddeld heterogeen diffuus sterk verontreinigd is met PAK. Indien de gemiddelde gemeten gehalten indicatief getoetst worden aan het Besluit bodemkwaliteit is de gemiddelde gehalten in bovengrond 'niet toepasbaar'.
- De ondergrond (0,5-2 m-mv) ter plaatse van boringen 004, 009 en 019 is niet verontreinigd. Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit is de kwaliteit van de ondergrond (0,5-2 m-mv) indicatief "achtergrondwaarde".
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m-mv) dient de hypothese "verdacht" te worden aanvaard.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit van de ondergrond (0,5-2 m-mv) dient de hypothese "onverdacht" te worden aanvaard. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de asbestverdachte bijmengingen in de vorm van baksteen geen asbest aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de aanwezigheid van de sterk verontreinigde bovengrond dient rekening gehouden te worden met het plaatselijk uitvoeren van werkzaamheden onder een BUS-melding dient rekening gehouden te worden met een doorlooptermijn van circa vijf weken.



Daarnaast zal tijdens de uitvoering rekening gehouden moeten worden met meerdere vrijkomende en opslag van grondstromen van verschillende bodemkwaliteit. De saneringswerkzaamheden/ grondwerkzaamheden moeten door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer uitgevoerd worden.

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.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten van het onderzoek omschreven:

Spider Monkey Consultancy, Akoestisch onderzoek 17 appartementen en 12 grondgebonden woningen aan de Rembrandtstraat in Amby, Maastricht, projectnummer 211204 ROVL, d.d. 29.06.2023 (separate bijlage 2).

Toetsing van de geluidbelasting aan de Wet geluidhinder

Als geluidgevoelige objecten geprojecteerd worden binnen de geluidszone van een (spoor-)weg of industrieterrein, dan dient de geluidbelasting op de gevel getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van 60- meter van de autosnelweg A2 en binnen de 400 meter brede geluidszone van de A79. Nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten die geprojecteerd worden binnen de zonebreedte van een (spoor-)weg, dienen te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting wegverkeerslawaaï is berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu.

Geluidbelasting vanwege de autosnelwegen A2 en A79

Er zijn 5 appartementen met tenminste één rekenpunt/gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuwe situatie wordt niet overschreden. De hoogste berekende waarde bedraagt 52 dB inclusief aftrek van 2 dB en treedt op aan de gevels van de geluidgevoelige vertrekken aan de noordgevel gelegen op de tweede verdieping, rekenpunten GA02_C t/m GA05_C op 7,5 meter. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn afgewogen in paragraaf 3.4 van de rapportage. Het treffen van bronmaatregelen of het treffen van maatregelen in de geluidoverdracht, i.c. het ophogen van het bestaande geluidscherm langs de autosnelwegen, worden niet mogelijk geacht, c.q. afgewezen om redenen van stedenbouwkundige aard en/of reden van kosteneffectiviteit. Het aanbrengen van een koude, onzuivere vliesgevel is overwogen en besproken in een vooroverleg met de gemeente Maastricht. Dit is uitgewerkt in een eindvariant. Als hoogste berekende waarde geldt dan 51 dB inclusief aftrek van 2 dB. Er treedt geen cumulatie op van geluid.

Geluidbeleid Maastricht

Met het voorliggende plan/stedenbouwkundig ontwerp van het gebouw wordt met het toepassen van een koude, onzuivere vliesgevel zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het geluidbeleid van de gemeente Maastricht. De appartementen zijn akoestisch gunstig ingedeeld en de slaapkamers zijn gelegen aan een geluidluwe buitengevel.

Hogere grenswaarde procedure Wet geluidhinder

Het college van B en W van de gemeente Maastricht dient te worden verzocht voor 5 appartementen een hogere grenswaarde vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege de autosnelwegen A2 en A79.



Eindconclusie

Het plan wordt inpasbaar geacht, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd voor het wegverkeerslawaai vanwege de autosnelwegen A2 en A79.

2.5.3 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 basisnet van toepassing. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Daarnaast is de Regeling basisnet 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.



WSP, Onderzoek externe veiligheid Rembrandtstraat Maastricht, referentie SLM023873-NOT-001.AC.RL, d.d. 14.03.2023 (separate bijlage 3).

De dichtstbijzijnde bronnen zijn nader beschouwd in relatie tot het planvoornemen. Het betreft:

1. Basisnetroute gevaarlijk stoffen, A2:
 - a. Knooppunt Kruisdonk – N2 (Pres. Rooseveltweg/ Terblijterweg/ Viaductweg);
 - b. Afrit 51 (Meerssen) – Knooppunt Kruisdonk;
2. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, A79: Knooppunt Kruisdonk – afrit 1 (Bunde);
3. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, spoorlijn Lutterade – Maastricht;
4. Hogedrukaardgasleiding Gasunie Z-500-01.

Analyse plaatsgebonden risico

Basisnetroute gevaarlijke stoffen, A2/A79

Volgens de regeling basisnet geldt voor de wegtracés van de A2 (Knp. Kruisdonk – N2 en afrit 51 – Knp. Kruisdonk) een risicocontour van 0 meter, echter is er wel sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Dit gebied strekt zich uit tot 30 meter vanaf de buitenkant van de weg. Voor het wegtracé A79 (Knp. Kruisdonk – afrit 1) geldt, conform de Regeling basisnet, eveneens een risicocontour van 0 meter. Hier is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 180 meter ten opzichte van de A2 en circa 255 meter ten opzichte van de A79. Zowel het plaatsgebonden risico als het plasbrandaandachtsgebied van deze bronnen vormen daarmee geen belemmering.

Basisnetroute gevaarlijke stoffen, spoorlijn Lutterade - Maastricht

Het plaatsgebonden risico voor spoorlijnen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Er geldt volgens de Regeling voor het tracé ter hoogte van het plangebied een risicocontour van 14 meter voor de spoorlijn. Hier is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De spoorlijn is op een afstand van circa 890 meter ten opzichte van het plangebied gelegen. Het plaatsgebonden risico van deze bron vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Hogedrukaardgasleiding Gasunie Z-500-01

Conform de gegevens uit de EV-signaleringskaart versie 2.2 valt het plaatsgebonden risico van de aardgasleiding met kenmerk Z-500-01 binnen de belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Het plan is op een afstand van circa 810 meter gelegen van de leiding, waardoor het plaatsgebonden risico van deze bron geen belemmering vormt.

Analyse groepsrisico

Basisnetroute gevaarlijke stoffen, A2/A79

Voor het vervoer over de A2 is een beoordeling gedaan op basis van de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van het RIVM. Op deze transportas is geen sprake van vervoer van de stofcategorieën LT3 (Toxische vloeistof), GT4 (Toxisch gas) of GT5 (Toxisch gas). Daarmee is het aantal transporten GF3 (Brandbaar gas) per jaar maatgevend voor het groepsrisico. Het groepsrisico is getoetst aan de tabel voor drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, autosnelweg, éézijdige bebouwing (tabel 1-4 HART). Op basis van 1.000 transporten GF3 per jaar (conform de informatie uit de risicokaart), een personendichtheid van circa 48 personen/ha1 en een afstand van 180 meter tot de weg blijkt dat het groepsrisico ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Daarmee vormt deze risicobron geen belemmering voor het realiseren van kwetsbare objecten op deze locatie.

De afstand van het wegtracé A79 tot het plangebied bedraagt circa 255 meter. Conform artikel 8 van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes is het voor een plan dat buiten 200 meter van een transportroute is gelegen, niet noodzakelijk om in te gaan op o.a. de hoogte van het groepsrisico.

Basisnetroute gevaarlijke stoffen, spoorlijn Lutterade – Maastricht

De afstand van het spoor tot het plangebied bedraagt circa 890 meter. Hiermee ligt het plan op een



grotere afstand dan 200 meter zoals genoemd in artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hiermee vervalt de wettelijke verplichting om het groepsrisico te verantwoorden.

Hogedrukaardgasleiding Gasunie Z-500-01

De aardgasleiding van Gasunie met kenmerk Z-500-01 heeft een uitwendige diameter van 219 mm. De werkdruk van de leiding bedraagt 40 bar. De 1%- en de 100%-letaliteitscontouren van de buisleiding bedragen daarmee respectievelijk 95 en 50 meter. Het plangebied ligt met een afstand van circa 810 meter ruim buiten deze invloedsgebieden. Omdat een toevoeging van personen op een dergelijk grote afstand geen invloed heeft op het groepsrisico is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden:

- De effectafstand van de A2 waarover brandbare vloeistoffen (LT1 en LT2), brandbare gassen (GF2 en GF3) en toxische gassen (GT3) worden vervoerd;
- De effectafstand van de A79 waarover brandbare gassen (GF2 en GF3) worden vervoerd;
- De effectafstand van de spoorlijn Lutterade – Maastricht waarover toxische gassen (B2) worden vervoerd;

Bijgevolg dient voor deze risicobronnen ingegaan te worden op:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en;
- b. Voor zover het plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Daarnaast worden er in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht verantwoordingsniveaus per risicobron onderscheiden. Deze niveaus worden bepaald op grond van de afstand tussen bron en object en de kwetsbaarheid van het object. In dit geval is er sprake van kwetsbare objecten. Voor de bronnen gelden de volgende afstanden en het bijbehorende verantwoordingsniveau:

BRON	AFSTAND [M]	ZONE*	VERANTWOORDINGS- NIVEAU
1 Basisnetroute gevaarlijke stoffen weg, A2	180	2	1
2 Basisnetroute gevaarlijke stoffen weg, A79	255	3	3 ^a
3 Basisnetroute gevaarlijke stoffen spoor	890	3	3 ^a
4 Hogedrukaardgasleiding	810	--	--

* Zone-indeling conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied BLEVE (Zone 2) van de rijksweg A2 en omdat het hier om een kwetsbaar object gaat, dient er verantwoord te worden op niveau 1. Het plangebied is eveneens gelegen binnen het invloedsgebied toxisch (Zone 3) van zowel de A79 als de spoorlijn Lutterade – Maastricht, waardoor ook verantwoord dient te worden op niveau 3.

Verantwoordingsniveau 1 – Basisnetroute weg

Ter verantwoording van het groepsrisico dienen naast de wettelijk bepaalde elementen, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden: noodzaak van de ontwikkeling, mogelijke veiligheidsmaatregelen, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en risicocommunicatie.



Personendichtheid binnen het invloedsgebied

In de huidige situatie zijn 36 duplexwoningen aanwezig, voornamelijk gericht op tweepersoonshuishoudens. Deze duplexwoningen maken plaats voor 12 gezinswoningen en 17 appartementen. De gezinswoningen zijn gericht voor starters bestaande uit een drie-/vierpersoonshuishouden (2 personen met deels 1 à 2 kinderen). De appartementen zijn gericht op senioren, met name een een-/tweepersoonshuishouden. Het aantal personen in de toekomstige situatie zal dus nagenoeg gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie.

Noodzaak van de ontwikkeling

Ontwikkeling van de locatie wordt noodzakelijk geacht omdat de bestaande woningen niet levensloopbestendig zijn en daardoor niet meer aansluiten bij de marktbehoefte (meer nood aan woningen voor senioren en gezinnen met kinderen). Daarnaast voldoen de huidige woningen niet meer aan de huidige technische en energetische eisen.

Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen

Mogelijkheid beperking ontwikkeling

Door de grootte van de ontwikkeling in de zin van personendichtheden te beperken kan ook het groepsrisico worden beperkt. De ontwikkeling wordt voorzien om aan te sluiten bij de marktbehoefte. Het terugbrengen van het oppervlak en aantal woningen, zorgt voor een onhaalbare businesscase.

Mogelijkheid om de afstand tot de risicobron te vergroten

Het plan voor het gebied heeft reeds rekening gehouden met de positionering van enkele parkeerplaatsen en fietsenstalling ten noordwesten van het gebied, waardoor reeds de maximale afstand tussen de A2 en de woningen is aangehouden.

Oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van de risicobron

De oriëntatie van de bebouwing/verblijfplaatsen kan de effecten van een mogelijk ongeval tot op zekere hoogte beperken. De appartementen zijn voorzien van een vluchtrappenhuis aan de oostzijde van het gebouw (afgekeerd van de risicobron) en bij de grondgebonden woningen kan steeds gevlucht worden via de voor- én achterzijde van de woning.

Effect beperkende maatregelen in het overdrachtsgebied

De effecten van een BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Door de toepassing van een wal of een scherm kan schaduwwerking gerealiseerd worden om mensen meer tijd te bieden om te vluchten. In voorliggende situatie is er langs de A2 reeds een geluidscherm aanwezig.

Minimaal twee van de risicobron af gerichte externe vluchtwegen

Ten aanzien van kwetsbare objecten is het wenselijk dat men in geval van een calamiteit in staat is weg te vluchten van de bron. De appartementen zijn voorzien van een hoofdentree aan de voorzijde van het gebouw en een vluchtrappenhuis aan de oostzijde van het gebouw (afgekeerd van de risicobron). De woningen kunnen steeds via de voorzijde of via de achterzijde (via de tuin) vluchten van de risicobron weg.

Bronmaatregelen

De kans op een BLEVE na een ongeval wordt onder andere bepaald door de kans op een ongeval, de kans op instantaan falen en de kans op een directe ontsteking. Verschillende factoren kunnen genomen worden om de kans van optreden te verkleinen, zoals de toegestane rijnsnelheid te verlagen en het aantal transportbewegingen te verminderen. Deze maatregelen liggen echter buiten de invloedssfeer van het project.

Objectgerelateerde veiligheidsmaatregelen

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen

De bouwblokken zijn zo gepositioneerd dat het grootste deel van de gevels (de langshevels) beschermd is tegen de frontale effecten van een drukgolf.



Mogelijkheden om intern ontruimingsplan af te stemmen op externe veiligheid

De bewoners dienen de noodzakelijke informatie over de vluchtroutes en de aanwezigheid van de nabijgelegen risicobronnen te kennen.

Interne vluchtwegen ten opzichte van de risicobron

Het appartementengebouw heeft een vluchtrappehuis waar aanwezigen in tegenovergestelde richting van de A2 kunnen vluchten. Ook de grondgebonden woningen kunnen via de tuinzijde weg van de A2 vluchten.

Mogelijkheden tot centraal afsluitbaar ventilatiesysteem

Geadviseerd wordt om de woningen volledig mechanisch te ventileren. Hiermee bestaat de mogelijkheid om in geval van een (toxische) calamiteit, de luchttoe- en afvoer centraal uit te schakelen.

Zelfredzaamheid

De aanwezigheid van beperkt zelfredzame personen ter plaatse lijkt uitzonderlijk, maar indien dit het geval zou zijn, zal steeds ondersteuning in de nabije omgeving aanwezig zijn, waardoor de zelfredzaamheid voldoende wordt geacht.

Bestrijdbaarheid

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. In beide gevallen komt LPG vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De kans hierop is erg klein. De tankwagens die LPG vervoeren, zijn voorzien van extra isolerende bekleding en bieden daardoor, indien de isolerende laag in tact is, gedurende 90 minuten weerstand tegen het ontstaan van een explosie. De tankwagens die propaan vervoeren, zijn niet voorzien van een isolerende bekleding zoals bij het vervoer van LPG gebruikelijk is. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 15 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze reden sterk defensief optreden.

Advies brandweer Zuid-Limburg

Ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dient advies te worden ingewonnen bij de Brandweer Zuid-Limburg. De aanvullende adviezen van de Brandweer Zuid-Limburg dient de gemeente Maastricht mee te wegen in haar besluitvorming.

Verantwoordingsniveau 3(A) – Basisnetroute weg/spoor

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen



personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

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

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de effectafstanden van de A2, de A79 en de spoorlijn Lutterade-Maastricht. In het kader van de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht is het groepsrisico verantwoord (op niveau 1 voor de A2 en op niveau 3 voor de A79 en de spoorlijn).

De overige risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen/appartementen aan de Rembrandtstraat in Maastricht.

2.5.4 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 25-30 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 16 februari 2023). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 30-39 µg/m³ ('Matig', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 16 februari 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 de realisering van 29 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

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

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

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Legger

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

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. Riolerings, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad. Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden



rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering).

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

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 een afname van het verhard oppervlak en er is derhalve geen bergingsopgave.

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

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd:

Kragten, 'Watertoets ontwikkeling Rembrandtstraat, Maastricht', projectnummer MAT145, d.d. 28.03.2022 (separate bijlage 5).

Uit de boringen is gebleken dat de bovenste circa 3 meter van de ondergrond bestaat uit leem, welke sterkzandig is. Vanaf circa 3 meter beneden maaiveld bevindt zich grind in de bodem.

De horizontale waterdoorlatendheid van de ondergrond is gemeten ter plaatse van I01 t/m I03. Dit is gedaan met behulp van de omgekeerde boorgatmethode. Bij deze methode worden de boorgaten (tijdelijk) afgewerkt met een meetbuis. Vervolgens is de meetbuis gevuld met water waarna de zaksnelheid is geregistreerd met behulp van een digitale drukopnemer (Diver-meetsysteem). Aan de hand van zaksnelheid van het water in de boringen is de horizontale waterdoorlatendheid herleid van de bodem. De metingen zijn uitgevoerd op verschillende diepten.

De resultaten van het infiltratieonderzoek zijn weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 1 resultaten infiltratieonderzoek (berekeningen in bijlage)

Locatie	Meting	K-waarde (m/dag)	Meettraject (m beneden maaiveld)	Bodemlaag
I01	1	0,5	1,00 – 1,50	leem, sterk zandig
	2	0,3		
I02	1	0,2	1,80 – 2,30	leem, sterk zandig
I03	1	0,1	2,10 – 2,60	leem, sterk zandig en zwak grindig

Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek valt op te maken dat de infiltratiewaarden over het gehele gebied matig zijn. Dit komt overeen met de verwachting op basis van de grondslag die aangetroffen is. De gemiddelde doorlatendheid van de sterk zandig leem is 0,28 m/d.

Om de rekenwaarde van de k-waarde te bepalen wordt conform het voorschrift van Stichting RioNED een factor 0,5 op de gemiddelde k-waarde toegepast. De k-waarde waarmee voor een eventuele infiltratievoorziening rekening mee gehouden dient te worden is $(0,28 \text{ m/d} * 0,5 =) 0,14 \text{ m/d}$.

Regenwatersysteem/omgang met hemelwater en afvalwater

Verhard oppervlak

Aan de hand van het ontwerpvoorstel is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld. Er wordt van uitgegaan dat er in de nieuwe situatie circa 1.950 m² verharding ten noorden van de Rembrandtstraat en 1.460 m² verharding ten zuiden van de Rembrandtstraat komt te liggen. Hierbij is ervanuit gegaan dat de tuinen van de rijwoningen 100% verhard worden. uit ervaring blijkt dat tuinen bij rijwoningen vaak onderhoudsvrij worden aangelegd en hierbij wordt veelal verharding gebruikt. Het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie is hierdoor 3.410 m².

Berging

Volgens het beleid van Waterschap Limburg dient er 80 mm waterberging aangelegd te worden per m² aan toenemend verhard oppervlak. Aan de hand van luchtfoto's en obliekfoto's is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid verhard oppervlak dat in de huidige situatie op het terrein aanwezig is. Ook hierbij is ervanuit gegaan dat de tuinen van rijwoningen volledig verhard zijn. In de huidige situatie is er 2.460 m² aan verharding op het perceel ten noorden van de Rembrandtstraat aanwezig en is er 1.870 m² verharding ten zuiden van de Rembrandtstraat aanwezig. Het totale verhard oppervlak in de huidige situatie is hierdoor 4.330 m². De toename van het verhard oppervlak wordt hierdoor $(3.410 - 4.330 =) -920 \text{ m}^2$. Aangezien dit een negatief getal is, houdt dit in dat er in de



toekomstige situatie 920 m² minder verhard oppervlak wordt aangebracht. Volgens het beleid van het waterschap is er hierdoor geen bergingsopgave.

Mocht de projectontwikkelaar de percelen toch duurzaam inrichten en het hemelwater van het volledige toekomstige verhard oppervlak opvangen, dan moet er $(3.410 * 0,08 =) 272,8$ m³ aan waterberging worden aangelegd.

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld. In het volledige projectgebied is er niet voldoende ruimte voor oppervlakkige waterberging, daarom is er gekozen voor een combinatie tussen oppervlakkige en ondergrondse waterberging.

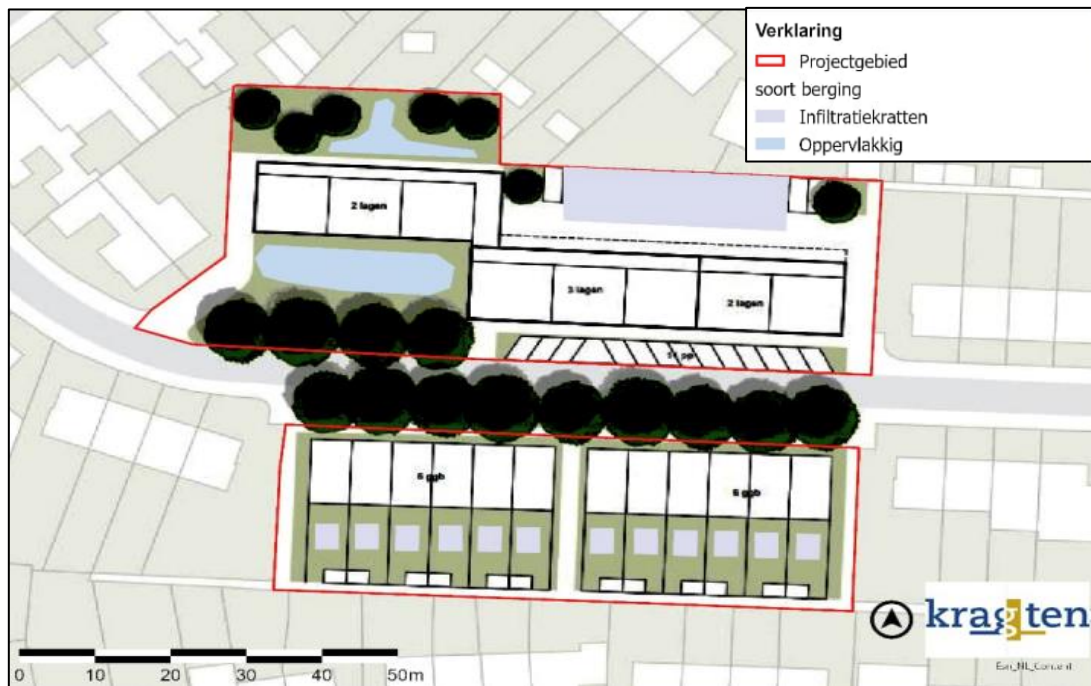
Bij het duurzaam inrichten is de benodigde waterberging voor het noordelijk deel van het projectgebied circa $(1.950 * 0,08 =) 156$ m³ en voor het zuidelijk deel van het projectgebied circa $(1.460 * 0,08 =) 116,8$ m³.

Aan de westzijde van het noordelijke plangebied zijn groengebieden voorzien. Deze kunnen verlaagd worden, waarmee er waterberging kan worden gecreëerd. Hier is ongeveer 200 m² aan ruimte beschikbaar. Wanneer dit gebied gemiddeld met 0,3 meter wordt verlaagd, kan hier $(200 * 0,3 =) 60$ m³ aan water geborgen worden. Hierdoor blijft er 96 m³ aan berging over voor het noordelijk deel van het projectgebied. Dit kan ondergronds geborgen worden in infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen en de verharding.

Infiltratiekratten van het type Dyka Rainbox 3S hebben een afmeting van 1,2 m * 0,6 m * 0,42 m (l * b * h) en dus een horizontaal oppervlak van 0,72 m². De infiltratiekratten hebben een bergingsrendement van 96%, wat inhoudt dat 1 m³ aan infiltratiekratten 0,96 m³ aan water kan bergen. De bovenkant van de Dyka Rainbox 3S infiltratiekratten dient minimaal 0,5 meter beneden maaiveld aangelegd te worden om de verkeersbelasting te kunnen afdragen. Er is voor gekozen om 1 laag infiltratiekratten aan te leggen. Dit houdt in dat er een oppervlak van circa 240 m² benodigd is om het water te bergen. In dit oppervlak kan namelijk $(240 * 0,96 * 0,42 =) 96,8$ m³ water geborgen worden. In figuur 13 van de rapportage is een indicatie van de ruimte in het projectgebied weergegeven. De locatie hiervan kan nog aangepast worden.

In het zuidelijk deel van het projectgebied is geen ruimte om water oppervlakkig te bergen. Dit water zal dus volledig ondergronds geborgen moeten worden met behulp van infiltratiekratten. Ook hier is ervoor gekozen om infiltratiekratten in 2 lagen aan te leggen, welke zijn gepositioneerd in de tuinen van de woningen. Iedere tuin moet circa 10 m³ aan hemelwaterberging hebben, wat resulteert in een oppervlak van circa 12 m². Dit is ook in figuur 13 van de rapportage weergegeven.





Figuur 13 impressie infiltratiekragen

Leegloop

Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de bodem ter plekke van het projectgebied matig doorlatend is (minimaal 0,14 m/d). Hierdoor kan de leegloop van de voorziening niet verlopen via infiltratie zonder dat er extra maatregelen genomen worden.

In de boorprofielen van het infiltratieonderzoek is te zien dat er op circa 3,00 meter beneden maaiveld grind in de bodem zit. Grind is zeer goed doorlatend, de infiltratiewaarde ligt veel hoger dan de 0,14 m/d van de sterk zandige leem. Om de leegloop van de voorziening te waarborgen kunnen er in de voorziening grindpalen geboord worden tot de grindlaag in de bodem. Door deze grindpalen staat de voorziening in connectie met de goed doorlatende grindlaag en kan de voorziening infiltreren in de bodem.

Overstort-/escapemogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

2.7 Archeologie

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



Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 40 cm of dieper binnen een planlocatie met een oppervlakte van 2.500 m² of meer. Het onderhavige plan voorziet in de sloop van 36 duplexwoningen en bouw van twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal op basis van de plattegronden en doorsnedetekeningen worden vastgesteld welke vorm het archeologisch onderzoek dient te krijgen. De gemeente Maastricht zal daartoe een Plan van Aanpak en/of Programma van Eisen opstellen.

2.8 Flora en fauna

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is in de meeste situaties een AERIUS-berekening noodzakelijk om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden te kunnen bepalen.

Projectlocatie

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een ecologische quickscan uitgevoerd.

Ecolybrum, 'Quickscan Ecologische Waarden Complex 709 Rembrandtstraat te Maastricht', kenmerk 21-870-MV, d.d. 04.05.2021 (separate bijlage 5).

Conclusies

- er zijn geen jaarrond beschermde nestlocaties aanwezig van gierzwaluwen, huismussen en huiszwaluwen ter plekke van de woningen. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
- In de woningen zijn open stootvoegen aanwezig die toegang geven tot de spouwmuur die voor vleermuizen als vaste rust- en verblijfplaats kunnen dienen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook noodzakelijk om vastgesteld te krijgen of er gebruik gemaakt wordt van de bebouwing door vleermuizen en of er effecten optreden ten aanzien van de soortgroep.
- 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.
- In het kader van de Wet natuurbescherming is het opstellen van een gedegen effectbeoordeling en toetsing op overtredingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen niet mogelijk. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en het gebruik van de woningen door vleermuizen is dan ook noodzakelijk.

Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is om vast te stellen of er gebruik gemaakt wordt van de bebouwing door vleermuizen en of er effecten optreden ten aanzien van de soortgroep.

Ecofact, 'Vleermuisonderzoek conform vleermuisprotocol 2021 Rembrandtstraat Maastricht', projectnummer NOV50719, d.d.13.10.2022 (separate bijlage 6).



Uit het vervolgonderzoek volgen de navolgende conclusies:

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes danwel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

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. Nederland telt 162 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Het is verboden om een project te realiseren dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied. Bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Deze toetsing vindt plaats in twee stappen: een voortoets en een passende beoordeling.

Er is ten behoeve van dit plan een stikstofdepositieberekening voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten van deze berekeningen zijn in het navolgende beschreven.

V.P.A., Stikstofdepositieberekening herontwikkeling Rembrandtstraat Maastricht, rapportnummer VPA 2022.18.AERIUS, d.d. 02.08.2023 (separate bijlage 7).

De berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van AERIUS-Calculator (versie 2022.2).

Bouwfase

Voor de onderhavige situatie zijn de rekenresultaten voor de sloop/bouwphase hoger dan 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,01 mol/ha/jr. De referentiewaarde is vergeleken met de depositiewaarde in de sloop/bouwphase. In de referentiesituatie is sprake van een depositie van 0,01 mol/ha/jr. en in de bouwphase is er tevens sprake van een depositie van 0,01 mol/ha/jr. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.



Gebruiksfase

Er zijn voor de projectlocatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de omliggende Natura2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

2.9 Overige milieuaspecten***Trillingshinder***

Het initiatief betreft de realisering van trillingsgevoelig objecten. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Onderhavig bouwplan voorziet in de realisering van een lichthindergevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken, anders dan straatverlichting. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

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

2.10 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.

2.11 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 ontwerpbesluit heeft van 31 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor het onderhavige plan is geen anterieure overeenkomst noodzakelijk. Wél is er tussen de gemeente en initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin het planschaderisico zal worden afgewenteld op initiatiefnemer.



3 Motivering

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om aan de Rembrandtstraat op de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie R, nummers 1627 (ged.), 1628, 1630, 1645, 1646 de bestaande 36 duplexwoningen te slopen en twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen te realiseren.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Amby' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwbouwwoningen en gestapelde woningen te realiseren.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde woningen en appartementen 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').

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

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- er een bouwplan wordt ontwikkeld dat voorziet een verdunning van de woningvoorraad door de vervanging van 36 duplexwoningen voor twaalf grondgebonden woningen en zeventien appartementen in het sociale huursegment;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

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



Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning

