

**Ruimtelijke onderbouwing
bouw 12 levensloopbestendige
woningen plan 'Wig' Nazareth**

Gemeente Maastricht

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.ovWigNazareth-
Versie:	vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	3 juli 2024
Projectnummer:	VPA 2023.79

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	6
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	12
2.4 Beleidskader	13
2.5 Milieuaspecten	28
2.6 Water	34
2.7 Cultuurhistorie en archeologie	37
2.8 Flora en fauna	37
2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
2.10 Economische uitvoerbaarheid	40
3 Motivering	41
Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning	42

Separate bijlagen:

1. Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Fase 1 Kastelenbuurt Nazareth te Maastricht - gelegen tussen Kasteel Oostlaan, Kasteel Walburglaan, Kasteel Rimborglaan en Kasteel Rivierenstraat', rapportnummer MA230139.R01.V1.0, d.d. 11-04-2023;
2. Econu, 'Notitie Aeries', rapportnummer WP 24-4-19, d.d. 19-04-2024;
- 3a. Ecolyrium, 'Rapportage Quicksanonderzoek Ecologische Waarden nieuwbouwlocatie Nazareth Noord, te Maastricht', rapportnummer 23-1398-WP, d.d. 30-03-2023;
- 3b. Provincie Limburg, ontheffing slopen en renoveren van woningen, d.d. 08-09-2022.



1 Inleiding

Woonpunt heeft het plan opgevat om in het noorden van de buurt Nazareth twaalf levensloopbestendige grondgebonden woningen te bouwen. Deze woningen zullen worden gebouwd in het wigvormige gebied tussen de Kasteel Oostlaan en de Kasteel Rivierenstraat. In het zuidoostelijke deel van dit gebied zijn thans nog negen woningen aanwezig. Deze worden gesloopt. Met de uitvoering van dit bouwplan wordt tevens een wigvormige groene parkachtige zone gecreëerd in dit deel van Nazareth, waarbij aangesloten wordt op het thans aanwezige groengebied dat ingeklemd ligt tussen de Kasteel Oostlaan, het Kasteel Oostplein en de Kasteel Walburglaan. Dit groengebied maakt geen deel uit van de projectlocatie omdat dit reeds een passende bestemming 'Groen' heeft. Vanaf de oostelijke grens van deze bestaande groenzone zal de groen wig worden gerealiseerd/doorgetrokken tot aan de Kasteel Rivierenstraat. Dit deel van de groenzone wordt eveneens niet meegenomen in het projectgebied; deze gebied zal in een ander ruimtelijk traject worden geregeld.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', echter het bouwen van nieuwe woningen is hierbinnen niet toegestaan. De gemeente Maastricht wil de realisering van deze woningen 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.ovWigNazareth-vg01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

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

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



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De beoogde ontwikkeling is voorzien in de buurt Nazareth op de percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 3704 (ged.), 5787 (ged.) en 5789 (ged.). De genoemde percelen zijn in eigendom van Woonpunt. De projectlocatie strekt zich uit van de Kasteel Oostlaan tot aan de Kasteel Rivierenstraat. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie weergegeven:



Ligging projectlocatie

Op het zuidoostelijke deel van de projectlocatie (aan weerszijden van de Kasteel Rimburchlaan en aan de westzijde van de kasteel Rivierenstraat) zijn thans nog negen grondgebonden woningen gelegen die voorafgaand aan de ontwikkeling zullen worden gesloopt. Er zijn meer woningen in Nazareth-noord die worden of al zijn gesloopt maar dat vindt plaats buiten de begrenzing van de projectlocatie. De onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie rond het Kasteel Oostplein en de Kasteel Walburglaan:



Foto vanaf de Kasteel Oostlaan met doorkijk naar de Kasteel Walburglaan: ter plaatse van dit grasveld wordt één van de nieuwe woningclusters gebouwd.





Zicht op de achtergevels van de te slopen woningen en bijgebouwen langs de Kasteel Rimborglaan (toekomstige locatie van het tweede nieuwe wooncluster)



Zicht op het parkje tussen Kasteel Oostlaan, Kasteel Oostplein en Kasteel Walburglaan met zicht op de nieuw gerealiseerde woningen aan de noordwestzijde van het Kasteel Oostplein. Na de bouw van de drie woonclusters maakt het parkje deel uit van de groene wig in zuidoostelijke richting vanaf de Meerssenerweg tot aan de Kasteel Rivierenstraat.

Deze woningen zijn tussen 1953 en 1956 gebouwd en liggen langs een aantal van noordoost naar zuidwest lopende lanen die nagenoeg parallel verlopen aan de Meerssenerweg. De woningen in deze omgeving worden gekenmerkt als rijwoningen in twee bouwlagen met kap, waarbij de kaprichting parallel aan de weg verloopt. De woningen zijn thans aan het eind van hun levensduur en worden ófwel gerenoveerd en verduurzaamd ófwel gesloopt en vervangen voor nieuwbouw.



2.2 Het plan

Door Dreessen Willemse Architecten is een bouwplan ontworpen voor de twaalf grondgebonden woningen binnen de projectlocatie. In de navolgende subparagrafen worden het bouwplan (subparagraaf 2.2.1) en het verkeer en parkeren (subparagraaf 2.2.2) toegelicht.

2.2.1 Bebouwing

Naast sloop en nieuwbouw van woningen op deze projectlocatie is de inzet van dit plan om ook het omliggende groen meer te laten doordringen in de buurt. De bedoeling is dat er een groene verbinding ontstaat tussen de Meerssenerweg (die aansluit op het wandel- en fietspad richting de Kanjel en richting Station Maastricht Noord) en het groengebied tussen de A2 en de Kasteel Neubourgweg. Aan de oostzijde van de Meerssenerweg is reeds een groenperceel aanwezig dat grenst aan de Kasteel Oostlaan (zie onderstaande luchtfoto):



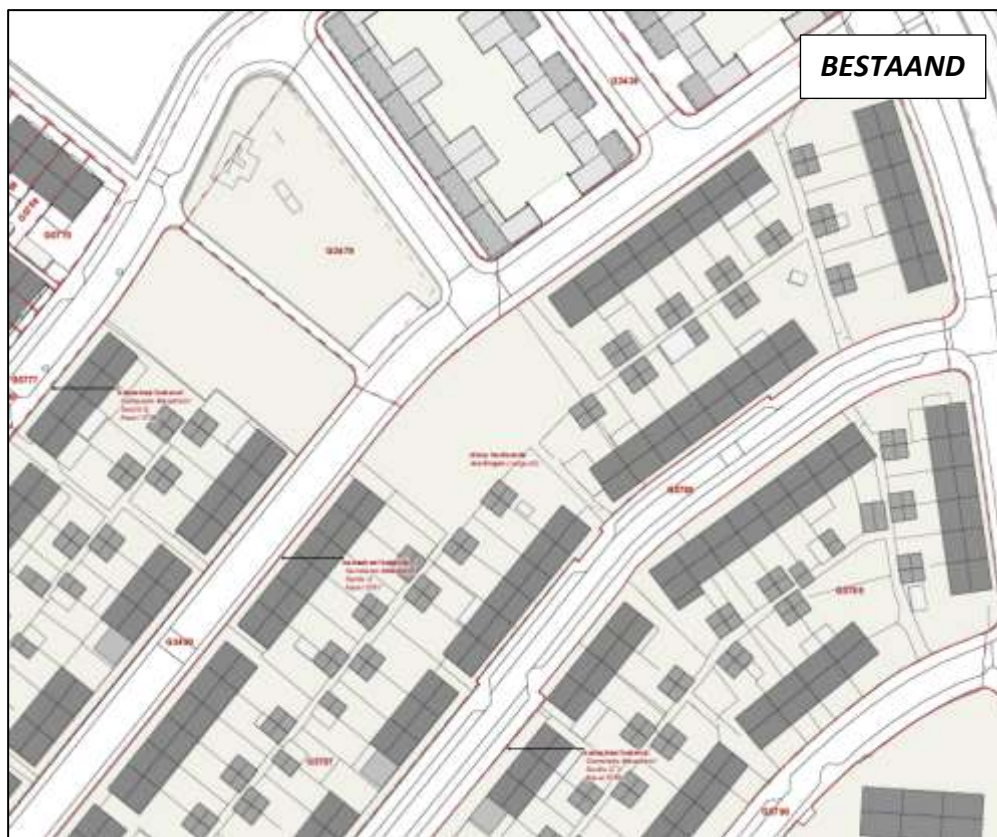
Groene verbinding

Deze groene verbinding wordt vanwege de vorm de 'wig' genoemd in deze ruimtelijke onderbouwing. Op deze wijze wordt meer groen in de buurt gebracht, wordt de buurt hittestressbestendiger en kan de capaciteit voor de opvang van hemelwater worden vergroot. Hierdoor ontstaat een tweede, noordelijk gelegen groene wig boven de reeds bestaande groene zone tussen de Meerssenerweg (ter hoogte van het Miradorplein) en de Kasteel Wolfraathstraat. De bestaande bebouwing op de projectlocatie zal worden gesloopt. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor de woningen en het groen.

Het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is vervaardigd door Dreessen Willemse Architecten. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit drie blokken van elk vier grondgebonden woningen die in elkaars verlengde zijn gepositioneerd. Doordat hier het wonen langs een groene wig wordt geïntroduceerd, wordt het patroon van de van noordoost naar zuidwest gelegen lanen met parallel daaraan gelegen woningen, onderbroken door bebouwing aan de kopse kant van het bouwblok. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een lessenaarskap, waarbij het

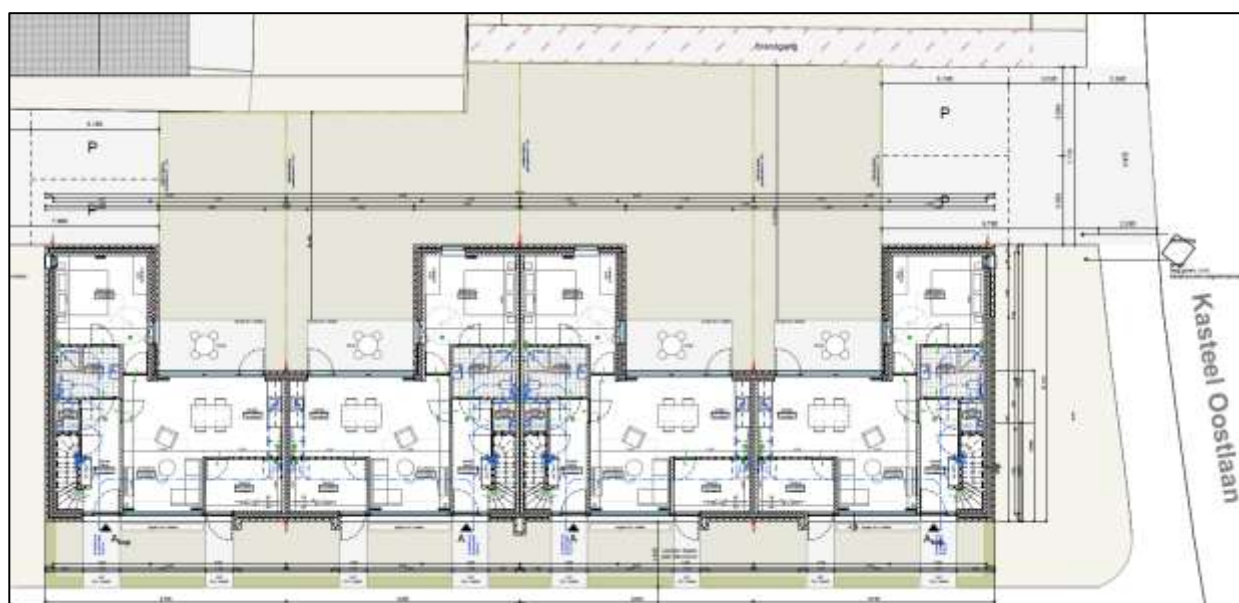


achter deel van de woning in één bouwlaag wordt gebouwd. De voorgevels zijn georiënteerd op de groene wig. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de bestaande en nieuwe situatie weergegeven:



Bron tekeningen: Dreessen Willemse Architecten)

Elk woningcluster bestaat uit vier woningen volgens onderstaande plattegrond; in dit geval het eerste woningcluster langs de Kasteel Oostlaan (bron: Dreessen Willemse Architecten):



De woningen worden aan de voorgevel uitgerust met voortuintjes met een afscheidende haag, waardoor de groene uitstraling van de groene wig wordt doorgetrokken tot aan de voorgevels.

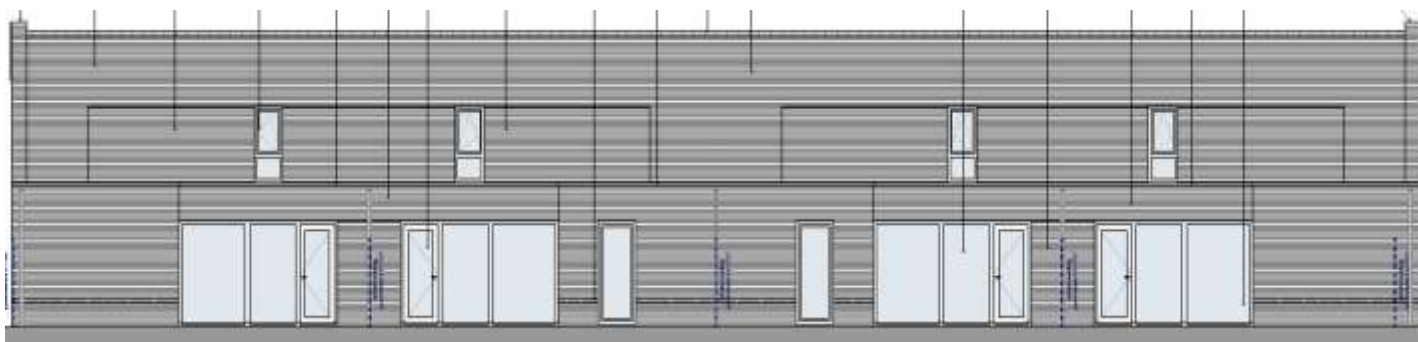
De parkeerplaatsen zijn aan de zijkanten van de buitenste woningen geprojecteerd.



Onderstaand zijn gevelaanzichten en een dwarsdoorsnede weergegeven (bron: *Dreessen Willemse Architecten*). De goothoogte bedraagt 5,07 meter, de nokhoogte bedraagt 6,75 meter, waarbij de muurafdekkers aan beide zijgevels van de buitenste woningen met een bouwhoogte van 7 meter het hoogste punt vormen.



Voorgevels



Achtergevels



Dwarsdoorsnede



Onderstaand zijn impressies opgenomen van het eindbeeld van deze drie woningclusters. Op de bovenste impressie is duidelijk de nieuwe groene wig te onderscheiden.



Impressie eindbeeld (bron: Dreessen Willemse Architecten)



Impressie voorgevels en voortuintjes (bron: Dreessen Willemse Architecten)



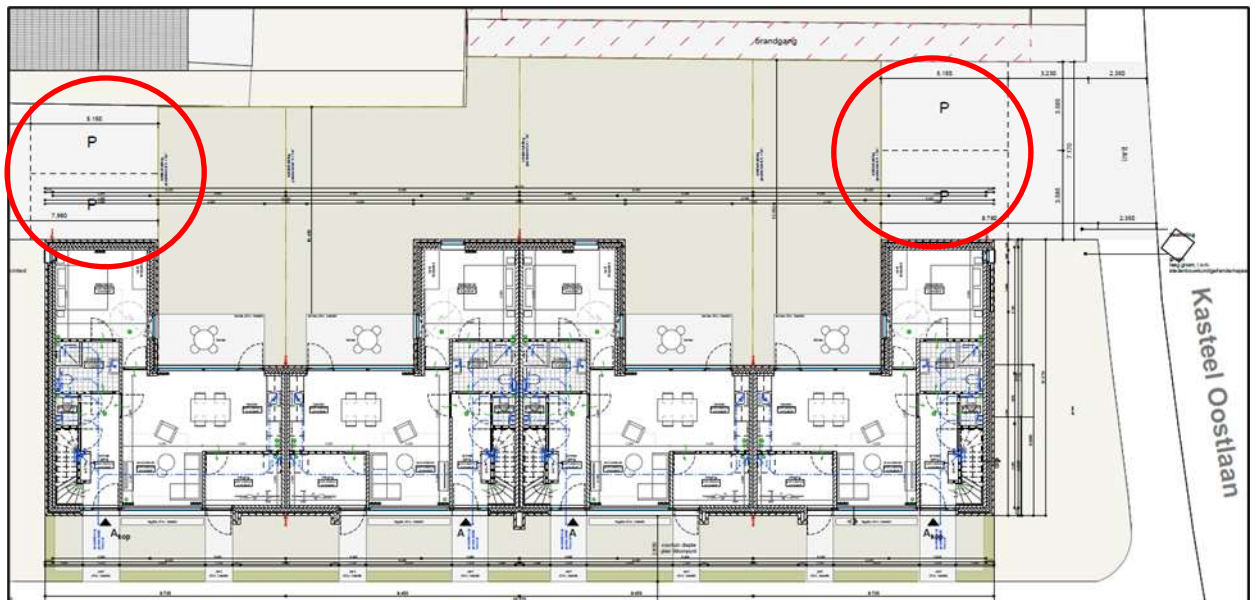
2.2.2 Parkeren

Parkeren

Een nieuw ruimtelijk plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). In dit beleid is de gemeente Maastricht verdeeld in vier zones; de projectlocatie is gelegen in zone 4 'Overig grondgebied'. In deze parkeernormen zijn zowel autoparkeernormen als fietsparkeernormen opgenomen.

Autoparkeren

Het bouwplan bestaat uit het slopen van 9 woningen en het realiseren van 12 woningen. Beide vallen onder de functie 'woning, sociale huur, grondgebonden' uit de Nota Parkeernormen. De autoparkeernorm die geldt is 1,1 pp per woning. Om het plan mogelijk te maken worden 9 bestaande woningen gesloopt. In de bestaande situatie is de parkeerbehoefte (9 woningen x 1,1 pp) 9,9 autoparkeerplaatsen. Het plan bestaat uit 12 woningen waardoor de parkeerbehoefte 13,1 autoparkeerplaatsen bedraagt. Het plan zorgt daarmee voor een toename van 3,2 (=3) autoparkeerplaatsen. Deze behoefte dient op eigen terrein worden opgelost. Op onderstaande tekening is de oplossing op eigen terrein weergegeven door toevoeging van 4 parkeerplaatsen (twee aan elke zijde):



De berekening is gebaseerd puur kijkend naar de ontwikkeling van 12 woningen ter vervanging van de 9 bestaande woningen. De gehele gebiedsontwikkeling en verandering in parkeercapaciteit is hierin niet meegenomen omdat deze (nog) ontbreekt. Afhankelijk van positionering van de parkeerplaatsen op eigen terrein en of hiermee openbare parkeerplaatsen komen te vervallen, kan de parkeereis veranderen.

Fietsparkeren

De parkeernormen voor fietsparkeren kennen geen onderverdeling in gebieden, maar zijn per functie bepaald. Daarbij is sprake van een parkeernorm voor bewoners en een parkeernorm voor bezoekers. Voor bewoners van rijwoningen geldt een fietsparkeernorm van 5 p.p. per woning. Voor bezoekers geldt een norm van 0,5 p.p. per woning. In totaal genereert het plan een behoefte van $(12 * 5 + 12 * 0,5) = 66$ fietsparkeerplaatsen.

Ten aanzien van het bewonersparkeren geldt dat indien een (in pandige) berging voldoet aan de minimale afmetingen conform de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen en



een tuin aanwezig zijn, kan gebruik gemaakt worden van deze ruimtes om te voldoen aan de fietsparkeereis. Elke woning wordt voorzien van een tuin en een berging die voldoet aan de genoemde eisen (de minimale maatvoering van de berging dient 1,8 * 2,3 meter te bedragen; de afmetingen van de te realiseren bergingen zijn 2,09 * 3.1 meter). Hiermee is de fietsparkeerbehoefte voor de bewoners opgelost.

Ten aanzien van de resterende zes fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers is door de gemeente aangegeven dat het stedenbouwkundig ongewenst is hiervoor stallingsvoorzieningen in het openbaar gebied dan wel op de hoeken op het eigen terrein te realiseren. De stalling van bezoekers vindt hierdoor plaats in de voor- dan wel achtertuin van elke woning.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het perceel gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

1. bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost';
2. facetbestemmingsplan 'Parkeren';
3. facetbestemmingsplan 'Shortstay';
4. facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting';
5. facetbestemmingsplan 'Flitsbezorging'.

De onder de nummers 3 en 4 en 5 genoemde facetbestemmingsplannen hebben geen betrekking op het voorliggende initiatief (maar uitsluitend op bestaande woningen) en worden in het navolgende niet verder behandeld. In het onderstaande wordt ingegaan op het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' en op het facetbestemmingsplan 'Parkeren'.

Bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht d.d. 13.01.2015) en is daarin bestemd tot 'Wonen'.

Bestemming 'Wonen'

De gehele projectlocatie is bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden zijn ter plaatse bestemd voor wonen in de vorm van (grondgebonden) woningen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming is het bouwen van nieuwe woningen niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Met vervangende nieuwbouw wordt bedoeld sloop en herbouw van een woning op dezelfde locatie, na bijvoorbeeld het eind van de levensduur van een woning of na een calamiteit. Het voorliggende plan wordt niet als vervangende nieuwbouw gezien aangezien de nieuwe woningen in een andere bouwrichting worden gebouwd, waarbij in combinatie met het realiseren van een groene wig een deel van de structuur van de buurt wordt aangepast. Hierdoor is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

De in deze bestemming bedoelde groenvoorzieningen zijn met name bedoeld voor particulier gebruik, als onderdeel van de woonbestemming. De beoogde groenvoorziening van een groene wig dient te worden beschouwd als openbaar groen, waardoor deze niet past binnen de woonbestemming.



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



Uitsnede bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

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

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' kent een cultuurhistorisch deel en een archeologisch deel. In cultuurhistorisch opzicht zijn er geen aandachtspunten voor deze locatie in het bestemmingsplan opgenomen. In archeologisch opzicht is de projectlocatie gelegen binnen de 'archeologische zone c'. Dat betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² én een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Hoe in dit plan is omgegaan met de archeologische en cultuurhistorische waarden is aangegeven in paragraaf 2.7.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

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

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees- en Rijksbeleid

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen:



'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Projectlocatie

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Op circa 1,4 kilometer ten noordwesten van de projectlocatie is het N2000-gebied 'Grensmaas' gelegen. Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,5 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op afstand van circa 2,8 kilometer ten zuidoosten ligt Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



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

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (2021)

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Hierdoor is formeel sinds 2 november 2022 voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk. Het resultaat van deze stikstofdepositieberekeningen is opgenomen in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Projectlocatie

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

Europese Kaderrichtlijn water

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 de Nationale Omgevingsvisie (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. Omgevingskwaliteit is daarbij 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.
- 2) 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 beleidsuitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijklingsbesluit 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.

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'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017/ ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan vanaf 12 woningen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beschouwd.

Projectlocatie

Het onderhavige plan voorziet op de projectlocatie per saldo in een toevoeging van drie woningen (er worden negen woningen gesloopt en twaalf woningen teruggebouwd). Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet noodzakelijk. In de paragrafen over het



regionale en gemeentelijke beleidskader omtrent woningbouw (2.4.2 resp. 2.4.3) wordt verder ingegaan op de behoefte aan deze woningen.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

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

Besluit m.e.r.

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

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

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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 12 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 tevens van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Projectlocatie

Middels de verlening van de beoogde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit) wordt de bouw van 12 grondgebonden, levensloopbestendige sociale huurwoningen mogelijk gemaakt na sloop van de bestaande negen woningen op de projectlocatie.



Het onderhavige plan voorziet als zodanig in de toevoeging van - per saldo - drie woningen. Hiermee is - in analogie met voornoemde uitspraak - geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject gelet op de voorafgaande sloop van negen bestaande woningen, geringe omvang van het project alsmede het feit dat er geen functiewijziging plaatsvindt omdat er reeds een woonbestemming van kracht is. Ook wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst bij lange na niet overschreden. Gezien de geringe ruimtelijke impact die het plan heeft op de omgeving, is het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie niet aan de orde.

2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050). De provincie zoekt in de POVI naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschieden op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land: stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds.

Projectlocatie

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



Uitsnede kaart POVI 'Stedelijk gebied'

Zone 'Stedelijk gebied'

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



Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

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

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

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

Wijziging Omgevingsverordening (2020)

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



Wijzigingsverordening provincie Limburg (29 maart 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.

Projectlocatie

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 (zie tevens verderop in deze paragraaf). In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort ziet vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Verder in deze paragraaf is de Woonmonitor beschreven. Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de toevoeging van grondgebonden woningen in de sociale huursector als gevolg van dit plan draagt daaraan bij.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging van betaalbare woningen (de term 'betaalbaar' in het provinciaal beleid betekent: sociale en middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen tot de NHG-grens, die in de Woondeals voor Limburg 'bevroren' is op € 355.000; in 2024 wordt deze grens opgerekt naar € 390.000). De voorliggende grondgebonden woningen worden door woningcorporatie Woonpunt ontwikkeld en vallen binnen de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026, waarin met name gekoerst op het realiseren van duurzame en betaalbare sociale huurwoningen. Het voorliggende plan is hiervan een voorbeeld en past binnen dit afsprakenkader.

Ten aanzien van sub d. heeft de gemeente Maastricht de woningen opgenomen in de monitoringssystematiek.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de woningen binnen de aangegeven periode van vijf jaar worden gerealiseerd.



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

Wijzigingsverordening provincie Limburg (16 december 2022)

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

Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning (art. 2.16.1)

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

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

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

Klimaatadaptatie

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

Het plan voorziet in een vergroening van de directe omgeving van de projectlocatie. Er wordt een tweede 'groene wig' in Nazareth-Noord gecreëerd, die niet alleen zorgt voor het naar binnen halen van groen vanuit de omliggende wandelgebieden c.q. loop-fietsroutes, maar ook voor vermindering van hittestress door ontstening. In paragraaf 2.6 wordt daarnaast ingegaan op de wijze van afkoppeling van hemelwater. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de effecten van klimaatadaptatie.

Woonmonitor provincie Limburg 2022

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

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage bij het 'Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg' opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met het accent op het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterkt toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535



reguliere grondgebonden woningen. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Volgens figuur 6 uit het woningbehoefteonderzoek is bij de gestapelde woningbouw met name behoefte aan betaalbare (midden)huurwoningen tot de aftoppingsgrens, tot de liberalisatiegrens, boven de liberalisatiegrens tot € 1.000,- en boven de € 1.000,-. Het onderhavige plan, dat voorziet in de bouw van grondgebonden sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens, voorziet in een behoefte.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

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

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

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld.



De beleidsregel is in de plaats gekomen van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden in deze beleidsregel beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan de drie onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 12 sociale grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen (per saldo is sprake van een toevoeging van drie woningen). In de beleidsregel worden de woningen in dit segment gezien als 'betaalbare woningbouw'. Het plan voldoet voor deze woningen aan criterium 1.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar subparagraaf 2.4.2 ('Provinciaal en regionaal beleid') en subparagraaf 2.4.3 ('Gemeentelijk beleid') van deze ruimtelijke onderbouwing. Het plan kan voldoen aan dit criterium.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. De gemeente Maastricht dient dit plan af te stemmen met de regio. Het plan voldoet na afstemming aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Compensatie voor dit bouwplan is niet aan de orde.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en



veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden.

In deel I van deze Omgevingsvisie is gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten ('gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'Stadsrand'. Een wijk binnen de 'stadsrand' wordt gekenmerkt door de directe nabijheid van groene buitengebieden. De stedelijke voorzieningen op het gebied van winkels, cultuur en horeca zijn op fietsafstand bereikbaar. Er is veel laagbouw met relatief veel groen en grote tuinen in vergelijking met andere woongebieden in de stad. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-een-kappers met voortuinen. In sommige buurten staat de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk.

Binnen het gebiedsprofiel 'stadsrand' gelden de volgende principes:

- 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 en waar mogelijk versterken.

Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen mogen worden toegevoegd in de nabijheid van centrale wijkvoorzieningen.

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

Projectlocatie

Het plan maakt deel uit van de herstructurerings- en verduurzamingsslag van de corporatiewoningen in Nazareth-noord. Het plan voorziet in de vervanging van verouderde woningen waarbij per saldo drie levensloopbestendige, sociale huurwoningen worden toegevoegd, hetgeen passend is binnen de beperkte uitbreidingsopgave binnen de stadrandzones. Daarbij wordt de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk Nazareth in stand wordt gehouden, met een kleine aanpassing teneinde meer groen in de wijk te ontwikkelen. Dit past binnen het uitgangspunt om de verbinding naar de aansluitende groene buitengebieden te versterken. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van het gebiedstype 'Stadsrand' 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

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

Woonprogrammering 2021-2030

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

- a. Aansluiten op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep zijn nieuwe woningen nodig. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000 respectievelijk een huurprijs tussen € 808 (goedkope huur, prijspeil 2023) en € 1.100 (middeldure huur, prijspeil 2023) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in het middeldure segment wordt tot 2030 een beperktere 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 belangrijkste opgave uit de Woonprogrammering is het realiseren van meer betaalbare woningen. Nieuwe woningbouwplannen dienen voor minimaal 60% te bestaan uit betaalbare woningen. In tegenstelling tot het begrip 'betaalbaar' zoals gebruikt in het provinciaal beleid wordt in de gemeente Maastricht onder 'betaalbaar' verstaan: sociale huurwoningen (maximale huurprijs is de liberalisatiegrens van € 808,06, prijspeil 2023), sociale grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000) en koopwoningen tot € 355.000. Het onderhavige plan voorziet in een toevoeging van - per



saldo - drie woningen in het sociale huursegment. Deze ontwikkeling past, rekening houdend met de betaalbaarheidseis, binnen de uitgangspunten van de Woonprogrammering 2021-2030.

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de specifieke doelgroepen voor betaalbare woningen vastgelegd met de bijbehorende huur- en koopprijsgrenzen van die woningen. In het voorliggende plan worden uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd. De huurprijs dient te voldoen aan de in de verordening gestelde bedragen, waarbij de liberalisatiegrens landelijk is bepaald op € 808 (prijsspeil 2023). De woningen mogen geen hogere huurprijs hebben dan deze liberalisatiegrens. Vanuit de instandhoudingstermijn zoals opgenomen in artikel 6 van de Verordening dienen sociale huurwoningen tenminste 15 jaar na eerste ingebruikname als zodanig in stand te worden gehouden.

Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 19.07.2022 de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw 2021' vastgesteld. Hierin zijn twee aspecten van het woonbeleid verder uitgewerkt; de spreiding van sociale huurwoningen en het vastleggen van een minimumgrootte van appartementen. Dit laatstgenoemde aspect speelt geen rol bij dit plan omdat er uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.

Spreiding sociale huurwoningen

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

Nazareth is in deze notitie aangeduid als een 'kwetsbare buurt'. Voor deze kwetsbare buurten geldt vanaf een toevoeging van 11 woningen of meer minimaal 60% betaalbare woningen dienen te zijn. Daarbij geldt een aanvullende eis dat het aandeel sociale huurwoningen (dus met huurprijzen tot aan de liberalisatiegrens) minimaal 20% en maximaal 40% mag zijn. Het voorliggende bouwplan kan echter niet als een 'nieuw plan' worden beschouwd omdat het negen verouderde woningen vervangt door 12 nieuwe sociale huurwoningen en er per saldo dus sprake is van een toevoeging van drie woningen. Deze eis (met name de eis tot realisatie van maximaal 40% sociale huur) geldt niet voor dit plan aangezien per saldo slechts drie woningen worden toegevoegd.

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

Nota Bodembeheer (2012)

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

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de



bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden.

Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Projectlocatie

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

Cultureel erfgoed in Omgevingsvisie 2040 deel 2

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

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

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

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

- Randvoorwaarden: in een vroeg stadium rekening houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit cultureel erfgoed voorkomt vertragingen en verrassingen in het ontwikkelproces. Op deze manier wordt cultuurhistorie als één van de uitgangspunten zorgvuldig meegewogen. Cultureel erfgoed kan daarmee ook een inspiratiebron zijn voor ontwerpers en ontwikkelaars.
- Draagvlakvergroting: het verhaal van de plek is een middel dat een gesprek en de samenwerking tussen initiatiefnemers en bijvoorbeeld omwonenden bevordert. Identiteit verbindt, zorgt voor



vertrouwen en creëert draagvlak. Mensen herkennen zich in bijzondere plekken en gebouwen en tradities. De Maastrichtenaar is trots op zijn stad.

- Waardecreatie: het zichtbaar maken van het verhaal van de plek zorgt voor kwaliteit en een verrijking van een ontwerp. Het voegt een herkenbare nieuwe laag aan de geschiedenis toe en geeft de plek opnieuw betekenis.

Onderhavig plan

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

2.5 Milieuaspecten

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

2.5.1 Bodem

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

Projectlocatie

Ten behoeve van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek betreft twee van de drie bouwblokken. Het derde bouwblok (het meest oostelijke) kan pas worden onderzocht na sloop van de bestaande bebouwing.

Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Fase 1 Kastelenbuurt Nazareth te Maastricht - gelegen tussen Kasteel Oostlaan, Kasteel Walburglaan, Kasteel Rimburlaan en Kasteel Rivierenstraat', (separate bijlage 1)

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- de bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van enkele boringen is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK;
- de bovengrond (0-0,54 m-mv) ter plaatse van de overige boringen is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PCB;
- de matige verontreiniging wordt veroorzaakt door de diffuse verontreiniging (ophooglaag met bodemvreemde bijmengingen) die binnen dit deel van de gemeente Maastricht aanwezig is. In de gemeente Maastricht is het hierdoor mogelijk om de resultaten te kunnen middelen met elkaar. Na middeling van mengmonsters blijkt dat het gemiddelde gehalte zink de tussenwaarde niet overschrijdt. Daarnaast blijkt uit het vooronderzoek dat binnen dit deelgebied en binnen de onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. Derhalve is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.



- de ondergrond (0,5-1,7 m-mv) ter plaatse van enkele boringen is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en zink;
- het grondwater is niet verontreinigd aan de getoetste parameters;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit is de kwaliteit van indicatief "industrie".

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" te worden aanvaard en "onverdacht" te worden verworpen voor de ondergrond. Aangezien asbest indicatief onderzocht is in onderhavig verkennend asbestonderzoek fase 1, is aanvullend onderzoek tijdens het verkennend asbestonderzoek fase 2 noodzakelijk (na sloop).

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

Deellocatie III kan - zoals aangegeven - pas worden onderzocht na sloop. Indien ter plaatse van deellocatie III onverhoopt een sterke grondverontreiniging wordt aangetoond zal, overeenkomstig wet- en regelgeving Omgevingswet, conform de Nota bodembeheer van de gemeente Maastricht sanerende maatregelen worden getroffen om de locatie alsnog geschikt te maken voor de bouw van de nieuwe woningen. Deze maatregelen zullen bestaan uit het ontgraven dan wel afdekken met een duurzame verharding van de aangetroffen sterke verontreinigingen. Voorafgaand aan deze sanerende maatregelen zal, overeenkomst de Omgevingswet, naast de vereiste meldingen Milieubelastende Activiteit Graven (> interventiewaarde) eveneens een melding Milieubelastende Activiteit Saneren van de bodem worden verricht. Indien een melding van de activiteit Saneren van de bodem noodzakelijk is dient daarnaast ook nog een melding Graven groter dan interventiewaarde worden verricht.

2.5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder artikel 3.1 lid 1, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' (zie 'Milieuzonering' in paragraaf 2.5.3).

Projectlocatie

Op de voorliggende projectlocatie is uitsluitend wegverkeerslawaaï van toepassing. De locatie ligt buiten de onderzoekszone van de spoorlijn Maastricht-Sittard en is ook niet gelegen in een zone industrielawaai.

Het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) heeft aangegeven dat de geluidbelasting op de geprojecteerde gevels niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee is akoestisch onderzoek voor de geluidbelasting en gevelwering niet noodzakelijk en is een goed woon- en leefklimaat voor dit aspect gewaarborgd.



2.5.3 Milieuzonering

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

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

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

Projectlocatie

In de nabijheid van de projectlocatie is een autorijschool gelegen:

Functie	Afstand tot nieuwe woningen	Richtafstand en (maatgevende indicator) - 'rustige woonwijk'	Voldoet/voldoet niet
Autorijschool Kasteel Oostlaan 40	18 m.	10 m. (geluid) (persoonlijke dienstverlening n.e.g)	Voldoet

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

2.5.4 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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



verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet 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.

Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die relevant zijn voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport over water

De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. De projectlocatie is op 2.150 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd wordt dat de projectlocatie niet in het invloedsgebied ligt. De verdere beschouwing van het groepsrisico is voor dit aspect niet aan de orde.

Transport over de weg

- Autosnelweg A2

Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en aangezien de projectlocatie op circa 210 meter van de A2 gelegen is ligt deze binnen het invloedsgebied. Voor deze bron dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

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

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



Transport over het spoor

Over de spoorlijn Sittard - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10⁻⁶-contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 155 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie binnen het invloedsgebied ligt. Voor deze bron dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding met 10⁻⁶-risicocontour is gelegen langs de spoorlijn Maastricht-Sittard op circa 150 meter; het betreft de leiding Z-500-01 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour (gelegen op de leiding) en ook niet binnen het invloedsgebied (60 meter) van deze risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie.

GROEPSRISICOVERANTWOORDING

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A2) en het spoor (Geleen-Maastricht-Belgische grens). Dit betekent dat ook gekeken moet worden naar de invloed van het plan op het groepsrisico. Onderstaand is het schema ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico uit de beleidsvisie van de gemeente Maastricht opgenomen. Per bron is aangegeven welk verantwoordingsniveau van toepassing is:

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

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A2 (zone 3:200-1.500 meter) en de spoorlijn (eveneens zone 3: 200-1.500 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens het beleid is verantwoordingsniveau 3 het lichtste verantwoordingsniveau dat bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30 -200 meter langs provinciale wegen (verantwoordingsniveau 3b).

Volgens bovenstaand schema geldt voor deze twee risicobronnen verantwoordingsniveau 3a.

Verantwoording (verantwoordingsniveau 3a)

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

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



Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

2.5.5 Luchtkwaliteit

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de



luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 15-20 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, november 2023). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 10-15 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 17 november 2023). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan met een toename van per saldo drie woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

2.6 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

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

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

Legger

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



Keur

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

Voor de voorliggende projectlocatie kent de Legger geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

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

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

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

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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



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

Waterneutraal bouwen

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

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

Hemelwaterverordening Maastricht 2022

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

Aansluitverordening Maastricht 2022

Voor de aansluiting op de riolering is een aansluitvergunning noodzakelijk op basis van de



Verordening aansluitingen Maastricht 2022. De aansluitvoorwaarden zijn in deze verordening opgenomen.

Projectlocatie

De hemelwaterafvoer van het hele gebied Nazareth-noord zal plaatsvinden via een gescheiden systeem. Het hemelwater wordt daarbij geïnfiltreerd via de nieuw aan te leggen groene wig. Hierin zullen op diverse plekken wadi's gerealiseerd worden. Deze wadi's zorgen voor opvang hemelwater dat vervolgens vertraagd kan wegzakken in de bodem. De uitwerking daarvan vindt integraal plaats in het kader van de herontwikkeling van dit gebied.

2.7 Cultuurhistorie en archeologie

2.7.1 Cultuurhistorie

Zoals in de paragrafen 2.1 en 2.2 reeds is aangegeven kent de projectlocatie geen cultuurhistorische waarden dan wel gemeentelijke monumenten.

2.7.2 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Projectlocatie

De projectlocatie is binnen de 'archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer het verstoringsoppervlak en/of het plangebied groter is dan 2.500 m² of meer én op een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld. Gezien de omvang van de projectlocatie (< 2.500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 meter) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk.

2.8 Flora en fauna

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is deze wetgeving geborgd in de Wet natuurbescherming. Op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. In de Wnb wordt onderscheid gemaakt in twee beschermingsregimes, te weten de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

Gebiedsbescherming

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de



stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of 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.

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

Projectlocatie

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

Econu, Notitie Aerius – Nieuwbouw Groene Wig Maastricht (separate bijlage 2).

Uit de stikstofdepositieberekening volgt het volgende:

- Op basis van de beschreven input wordt een stikstofdepositie $>0,00\text{mol/ha/jaar}$ in stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden verwacht tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden
- Er is tijdens de sloop- en bouwphase in 2024 sprake van een stikstofdepositie op 31,57 ha in het Geuldal. Deze depositie vindt plaats op reeds (zwaar) overspannen hexagonalen met habitattypen H9120 Beuken-eikenbossen met hulst en H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland).
- Tijdens de gebruiksfase is er geen depositie van stikstof in aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden.
- Op basis van de hierboven beschreven factoren kan (nog) niet gesteld worden dat er geen significante, negatieve effecten verwacht worden op instandhoudingsdoelstellingen.
- Een voorttoets is niet noodzakelijk aangezien bij een resultaat van maximaal $0,01\text{mol/ha/jr}$ gedurende maximaal 2 jaar gebruik gemaakt kan worden van de volgende jurisprudentie: Uitspraak 202106637/1/R4 - Raad van State.

Soortenbescherming

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



Projectlocatie

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

Ecolybrum, Rapportage Quickscan Ecologische Waarden nieuwbouwlocatie Nazareth-noord te Maastricht (separate bijlage 3a).

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

- binnen de ingreeplocatie geen (al of niet jaarrond beschermde nesten van) broedvogels aanwezig en/of te verwachten zijn. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.
- de locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplantingsplekken) voor marterachtigen zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde.
- er mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voorkomen die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat en mogelijk egel. Echter kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van werken onder voorwaarden van de Algemene Zorgplicht (zorgvuldig werken vanuit een richting) en de vrijstellingsregels van de provincie Limburg. Overtredingen van verbodsbepalingen op zwaarder beschermde soorten treden niet op, omdat dergelijke soorten niet aanwezig zijn in het gebied of binnen de beïnvloedingsfeer ervan.
- beschermde soorten (zoals reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden) zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie zeker niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en.
- beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden uit te sluiten.
- de meest versturende werkzaamheden (nieuwbouw) dient gestart te worden buiten de kwetsbare periode van broedvogels. Dus buiten de periode half maart-half juli;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn, omdat er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde planten en dieren.

Provincie Limburg, ontheffing Wnb (separate bijlage 3b).

Woonpunt heeft voor de sloop (Nazareth Noord) ontheffing gekregen voor de sloop, geldig tot 1 augustus 2024. Deze ontheffing met kenmerk 2021-2003346 dd. 08-09-2022 (separate bijlage 3b) is verleend voor het slopen en renoveren van woningen in Maastricht voor de soorten huismus, gierzwaluw en de dwergvleermuis en is geldig tot 1 augustus 2024. Buiten ontheffingsgebied (grasveld Kasteel Oostlaan) is nog een quickscan ecologie uitgevoerd ter aanvulling. Bij deze quickscan zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Daardoor zijn er geen beperkingen vanuit de Wet natuurbescherming betreffende flora en fauna, mits de sloop plaatsvindt vóór augustus 2024 en voor deze sloop de voorwaarden in de ontheffing zijn gevolgd.

2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.



2.10 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het onderhavige plan voorziet in de sloop van negen sociale huurwoningen woningen en bouw van 12 nieuwe sociale huurwoningen. Het aantal woningen neemt derhalve met drie woningen toe. Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Ten behoeve van dit bouwplan zal met woningcorporatie Woonpunt een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal zal worden verankerd en waarin tevens het planschaderisico zal worden verhaald.



3 Motivering

Woonpunt heeft het plan opgevat om in het noorden van de buurt Nazareth twaalf levensloopbestendige grondgebonden woningen te bouwen. Deze woningen zullen worden gebouwd in het wigvormige gebied tussen de Kasteel Oostlaan en de Kasteel Rivierenstraat. In het zuidoostelijke deel van dit gebied zijn thans nog negen woningen aanwezig. Deze worden gesloopt. Met de uitvoering van dit bouwplan wordt tevens een wigvormige groene parkachtige zone gecreëerd in dit deel van Nazareth, waarbij aangesloten wordt op het thans aanwezige groengebied dat ingeklemd ligt tussen de Kasteel Oostlaan, het Kasteel Oostplein en de Kasteel Walburglaan. Dit groengebied maakt geen deel uit van de projectlocatie omdat dit reeds een passende bestemming 'Groen' heeft. Vanaf de oostelijke grens van deze bestaande groenzone zal de groen wig worden gerealiseerd/doorgetrokken tot aan de Kasteel Rivierenstraat. Dit deel van de groenzone wordt wel meegenomen in het projectgebied, omdat dit thans een bestemming 'Wonen' heeft.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', echter het bouwen van nieuwe woningen is hierbinnen niet toegestaan. De gemeente Maastricht wil de realisering van deze woningen 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 leidt niet tot enig nadelig effect op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- er een bouwplan wordt ontwikkeld dat voorziet in levensloopbestendige woningen in het sociale huursegment;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- er geen sprake is van onevenredige effecten op de (woon)omgeving;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd bouwplan in Nazareth-noord in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning

