

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	19
3.1 Het plangebied en omgeving.....	19
3.2 Stedenbouwkundig beeld Heugemerweg	22
4 Planbeschrijving	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Het bouwplan	25
5.1 Water.....	32
5.2 Ecologie	34
5.3 Geluid	35
5.4 Bodem	36
5.5 Externe veiligheid	39
5.6 Luchtkwaliteit	42
5.7 Archeologie.....	43
5.8 Overige milieuhinder	44
5.9 Kabels en leidingen.....	44
6 Het bestemmingsplan	45
6.1 Feitelijke planopzet	45
6.2 Juridische planopzet	45
7 Financiële uitvoerbaarheid	48
8 Handhavingsparagraaf	49
9 Communicatieparagraaf	50
9.1 Omgevingsdialoog	50
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	50
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	50
Bijlage 1 Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat.....	52
Bijlage 2 Raadsvoorstel en -besluit.....	52
Bijlage 3 Zienswijze.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.



Separate bijlagen:

- 1) Rapportage quickscan ecologische waarden en rapportage AERIUS-calculatie Heugemerweg 103-105 Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 20-263, d.d. 24.02.2020;
- 2) Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg te Maastricht (wijk Heugemerveld), Aelmans Eco B.V., rapportnummer E170030.002/HWO, d.d. 21.06.2017;
- 3) Bodemonderzoek Heugemerweg 105 te Maastricht, Antea Group, projectnummer 420648 (definitief, revisie 01), d.d. 01.12.2017;
- 4) Saneringsplan Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg te Maastricht, Aelmans Eco B.V. rapportnummer E170931.001/LRI, d.d. 13 juli 2017;
- 5) Evaluatierapport bodemsanering Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg te Maastricht, Aelmans Eco B.V., rapportnummer E182859.002.R2/GHA, d.d. 12.10.2020.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisering van vijf appartementen en twee studio's op het perceel plaatselijk bekend als Heugemerweg 103-105 en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie F, nummer 3567, 5663, 5695, 5696 en 5645 (gedeeltelijk). Deze ontwikkeling vormt het sluitstuk van de herstructurering van het woonblok gelegen tussen de Heugemerweg en de Jonkheer Ruysstraat. Op de betreffende gronden bevinden zich thans twee leegstaande woningen (Heugemerweg 103 en 105). Deze in verval geraakte woningen worden gesloopt om de realisering van het onderhavige bouwplan mogelijk te maken. De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' bestemd tot 'Wonen'.

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat in het bestemmingsplan is bepaald dat op de betreffende gronden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het onderhavige plangebied. Daarnaast is het bestemmingsplan bepaald dat uitsluitend vervangende nieuwbouw is toegestaan. Het bouwplan voorziet in het slopen van twee grondgebonden en de nieuwbouw van vijf appartementen en twee studio's; er is derhalve geen sprake van vervangende nieuwbouw.

Om de realisering van het onderhavige bouwplan mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

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

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

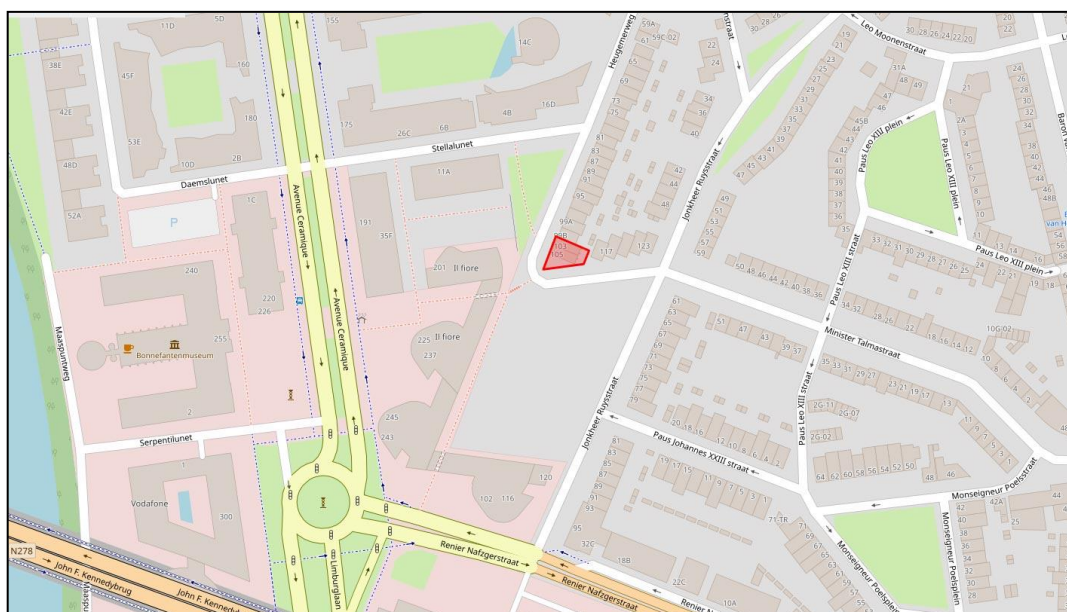
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; het onderzoek zelf is als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

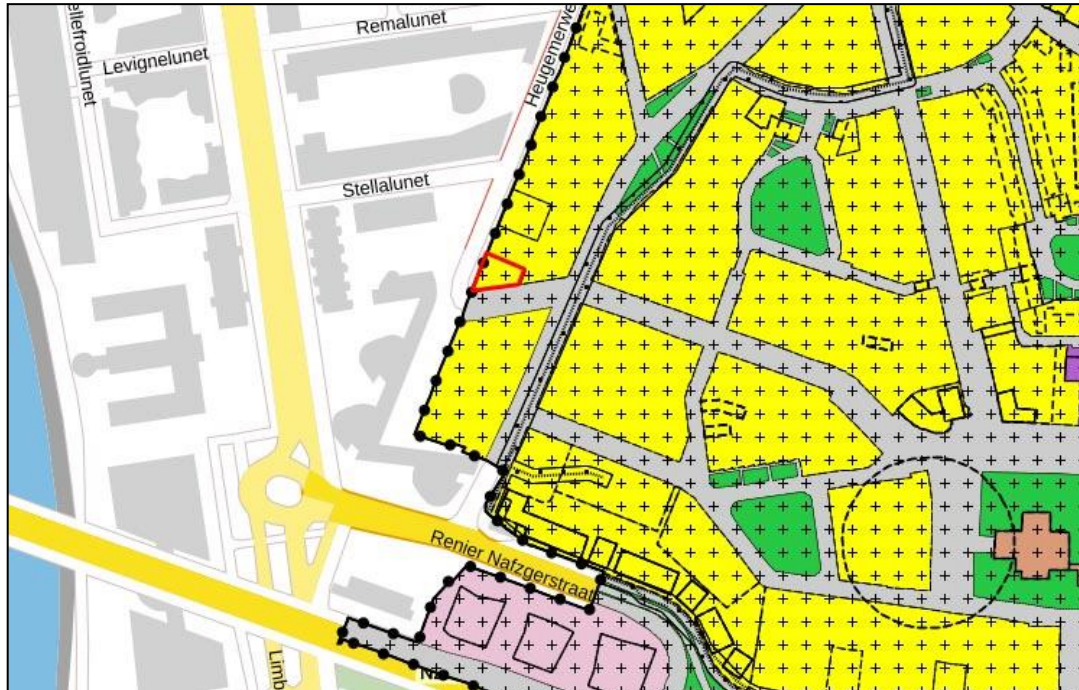
Het plangebied is gelegen in de wijk Heugemerveld, in het oostelijke gedeelte van Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 254 m². Op het perceel zijn twee leegstaande en vervallen woningen aanwezig. Het plangebied is gelegen aan het zuidelijke gedeelte van de Heugemerweg, in de bocht richting de ten oosten gelegen Jonkheer Ruysstraat.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 13.01.2015). Het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen;
- wonen in de vorm van gestapelde woning ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]; (*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (dh); (*)
- een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b); (*)
- horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' (h=2); (*)
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' (h=3); (*)
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' (k); (*)
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m); (*)
- opslag ten behoeve van een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op); (*)
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeersgarageboxen' (sv-gb); (*)
- een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' (spc); (*)
- verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' (v); (*)
- een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (wp); (*)
- kamerverhuur ten behoeve van maximaal zes kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-kamerverhuur 6' (sw-kv6); (*)



- een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond]; (*)
- een dakterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dakterras' [sba-dt]; (*)
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Conform artikel 19.2.1 mogen gestapelde woningen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het onderhavige plangebied, waardoor hier uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden. Bovendien is in artikel 19.2.3, sub a. bepaald dat nieuwbouw niet is toegestaan, behoudens vervangende nieuwbouw. Het onderhavige bouwplan voorziet in het slopen van twee grondgebonden woningen en het realiseren van vijf appartementen en twee studio's. Het aantal wooneenheden neemt toe, waardoor geen sprake is van vervangende nieuwbouw. Het bouwplan is derhalve in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'.

1.4 Leeswijzer

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



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

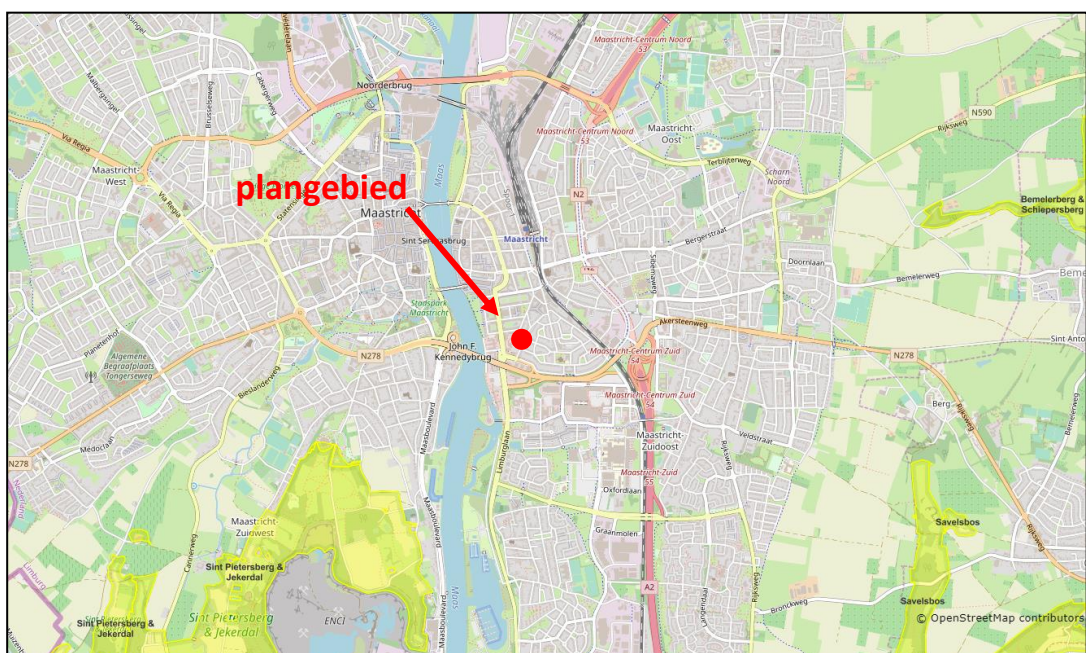
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet 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.

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

Onderhavig plan

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,1 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebieden 'Savelsbos'. De afstand tussen het plangebied in dit Natura2000-gebied bedraagt circa 3 kilometer. Op een afstand van circa 1,4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode stip globaal aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven:



Ter voorbereiding op de realisering van het plan is een stikstofberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in paragraaf 5.2 (Ecologie) van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

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

Onderhavig plan

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting



in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 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. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 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.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.



Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisering van vijf appartementen en twee studio's – hetgeen per saldo een toevoeging van vijf nieuwe wooneenheden betekent – niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingplan.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

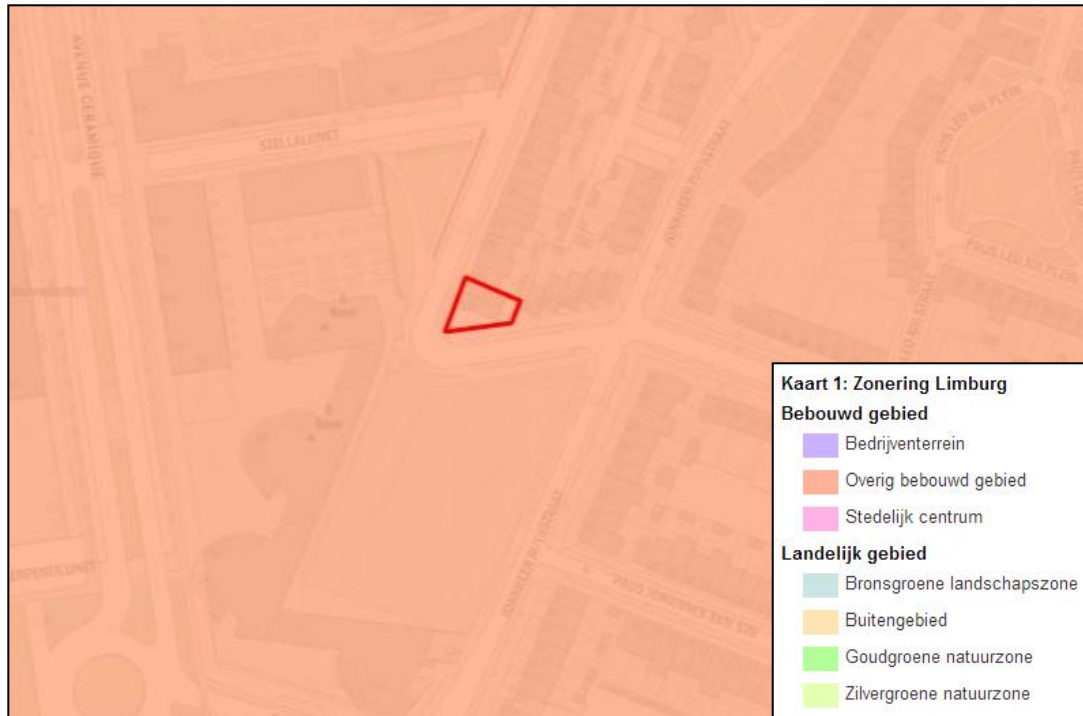
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan



ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

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



Zone 'Overig bebouwd gebied'

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

Het onderhavige plan behelst het (per saldo) toevoegen van vijf nieuwe wooneenheden in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'. Het POL2014 vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij



komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

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

Harde, zachte en nieuwe plannen

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

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

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden.

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



Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

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

Op 15 december 2020 heeft de raad van de gemeente Maastricht de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningplannen' vastgesteld. Hiermee wordt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' meer structureel gemaakt, verder uitgebreid en wordt voor goede plannen de beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – waarin staat dat met uitzondering van enkele plannen voor het overige allen nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden – losgelaten. Deze goede plannen, waarvoor dan niet meer hoeft te worden gecompenseerd, moeten van maatschappelijke meerwaarde zijn. Voorbeelden zijn sociale en middeldure huur en koop voor de doelgroep starters en ouderen tot de Nationale Hypotheek Garantie Grens. Deze uniforme beleidsregel geeft uitvoering aan de motie 'Bouwen zonder vertragende regels voor Maastricht', die op 8 december is aangenomen door de gemeenteraad.



Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van vijf appartementen en twee studio's. Hiertoe worden binnen het plangebied twee grondgebonden woningen gesloopt. Dit betekent dat per saldo vijf nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. Omdat sprake is van een herstructureringslocatie en het plan een positieve bijdrage levert aan de herstructureringsopgave in de wijk Heugemerveld, is het betalen van een financiële compensatiebijdrage niet aan de orde.

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Het plan voorziet in de sloop van twee in verval geraakte woningen en de realisering van vijf appartementen en twee studio's. Deze ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Er is derhalve sprake van een inbreidingslocatie. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling om het bestaand stedelijk gebied te transformeren in plaats van uit te breiden.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030 geen belemmeringen vormen voor de realisering van het plan.



Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

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

Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van een zogenoemde 'rotte plek' in de woonomgeving. De twee in verval geraakte woningen die zich binnen het plangebied bevinden worden gesloopt en ter plaatse wordt een nieuw woongebouw bestaande uit vijf appartementen en twee studio's gerealiseerd. Het plan voorziet in het sluitstuk van een woningbouwontwikkeling waarbij de gronden ten noorden van het plangebied reeds zijn getransformeerd tot een kwalitatief hoogwaardige woonlocatie. Het plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving en betreft derhalve een inbreidingslocatie. In zoverre is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht.

Woonprogrammering 2021-2030

In de door de raad van de gemeente Maastricht op 9 februari vastgestelde Woonprogrammering 2021-2030 is gekozen voor een adaptieve woonprogrammering, waarin extra aandacht wordt geschonken aan de huisvesting van internationale werknemers, het vasthouden van afgestudeerden, het vergroten van de mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, levensloopbestendige woningen voor senioren en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit programma draagt bij aan behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad en draagt bij aan gemengde wijken. Er is behoefte aan aanvullende woningbouwlocaties, ook in de stadsrandmilieus. Door de woonprogrammering flexibel (adaptief) in te richten, kan deze meebewegen met toekomstige ontwikkelingen. Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woning in de woningbouwproductie noodzakelijk. Om hier scherper op te kunnen sturen is door de raad op 16 november 2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. Met deze verordening – in combinatie met een nog door het college vast te stellen notitie met gebiedsgerichte percentages – kan betaalbaarheid planologisch worden geregeld. Vooralsnog geldt gemeentebreed een betaalbaarheidspercentage van 60% voor nieuwe plannen. Het onderhavige plan voldoet hieraan. In de 'Verordening betaalbare woningbouw' staan de huur- en koopprijzen van betaalbare woningen omschreven.

Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. De moeilijkheid van deze visie is de onzekerheid over het aantal inwoners van Maastricht: het is niet zeker of dit groeit, stabiliseert of daalt. De prognoses lopen dan ook uiteen van een verwachte groei van Maastricht naar 133.800 inwoners in



2040, tot een daling van het aantal inwoners naar 116.200. Ook is er een ‘gemiddelde’ prognose van een inwoneraantal dat rond de 120.000 blijft. Met deze uiteenlopende prognoses is ook de toekomstige samenstelling van de Maastrichtse bevolking onzeker. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden.

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

Binnen het gebiedsprofiel ‘stedelijk gebied’ geldt:

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

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

Conclusie:

De voorliggende locatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel ‘stedelijk gebied’ en dit profiel leent zich voor herstructurering, selectieve verdichting op vrijkomende locaties en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Het voorliggende plan (met selectieve verdichting en het verbeteren van het woon- en leefklimaat door herstructurering van gedateerd vastgoed) past binnen de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

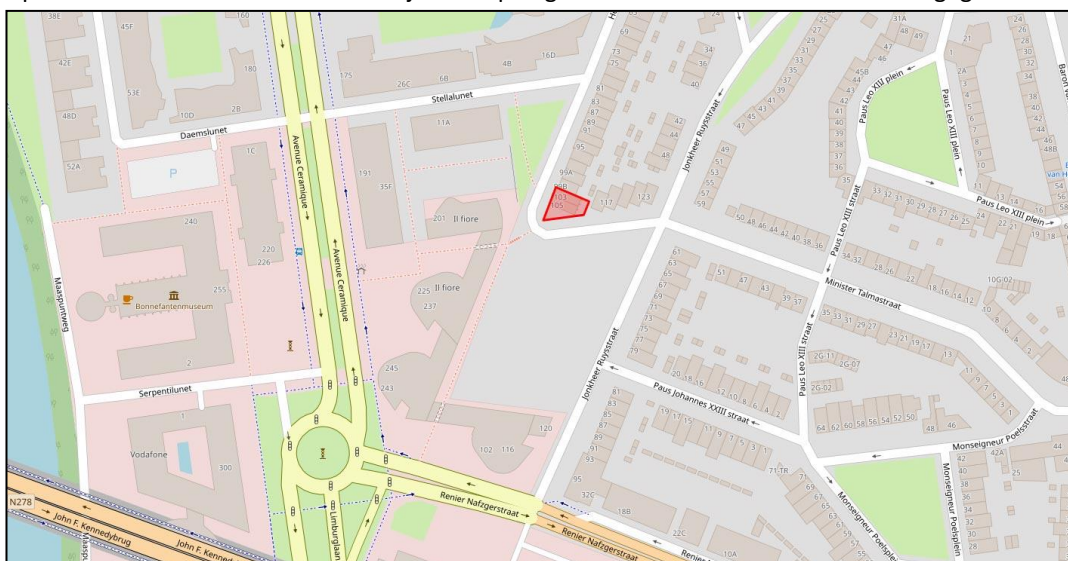


3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied, plaatselijk bekend als Heugemerweg 103-105 en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie F, nummers 2567, 5663, 5695, 5696 en 5645 (ged.) is gelegen in de wijk Heugemerveld, in het oostelijke gedeelte van Maastricht. het plangebied heeft een oppervlakte van 248 m². Op het perceel bevinden zich thans twee in verval geraakte, leegstaande woningen.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Binnen het plangebied bevinden zich, ten tijde van het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan, twee vervallen, leegstaande woningen. De onderstaande afbeelding toont de voorgevel van deze woningen, gezien vanaf de Heugemerweg:



De voorgevel van de woningen Heugemerweg 103-105

De onderstaande afbeelding toont de achtergevel van de woningen Heugemerweg 103-105:



Ten westen en ten noorden van het plangebied ligt de wijk Céramique en ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de N278, ligt de wijk Randwyck.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in een groter perspectief weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto middels een rode stip weergegeven en de omliggende wegen en overige voorzieningen die in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd, zijn middels een gele kleur aangeduid:



De onderstaande afbeeldingen tonen de Heugemerweg in noordelijke richting:



De Heugemerweg in noordelijke richting

De onderstaande afbeelding toont de Heugemerweg in zuidelijke richting. Op de achtergrond is het kantoorgebouw aan de Avenue Céramique weergegeven:



De Heugemerweg in zuidelijke richting



3.2 Stedenbouwkundig beeld Heugemerweg

Ter plaatse van de Heugemerweg en de Jonkheer Ruysstraat heeft de afgelopen jaren een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Direct grenzend aan de noordzijde van het onderhavige plangebied zijn vier nieuwbouwwoningen gerealiseerd (Heugemerweg 97 A-B en 99 A-B). Verder ten noorden aan de Heugemerweg heeft eveneens nieuwbouw dan wel renovatie plaatsgevonden.

De onderstaande afbeelding toont een gedeelte van de vernieuwde straatwand van de Heugemerweg, ten noorden van het plangebied:



De vernieuwde straatwand aan de oostzijde van de Heugemerweg

In 2019 zijn de nieuwbouwwoningen aan de Jonkheer Ruysstraat 34 t/m 50 opgeleverd. Deze woningen liggen ten noordoosten van het onderhavige plangebied. De onderstaande afbeelding toont deze woningen:



Nieuwbouwwoningen Jonkheer Ruysstraat 34 t/m 50



Tevens zijn in 2019 de nieuwbouwwoningen aan de Heugemerweg 115 t/m 123 opgeleverd. Deze woningen, gesitueerd in een zaagtand-voetprint, grenzen direct aan de oostzijde van het onderhavige plangebied. De onderstaande afbeelding toont deze woningen. De foto is genomen vanaf de Heugemerweg:



De woningen aan de Heugemerweg 115 t/m 123

De onderstaande afbeelding toont nogmaals de woningen aan de Heugemerweg 115 t/m 123. Op deze afbeelding is ook de zijgevel van de woning aan de Heugemerweg 105 weergegeven. Deze afbeelding toont duidelijk het contrast tussen de omliggende woningen en de woningen (Heugemerweg 103-105) die in de huidige situatie binnen het plangebied zijn gesitueerd:



De linker zijgevel van de woning Heugemerweg 105 en de nieuwbouwwoningen Heugemerweg 115 t/m 123

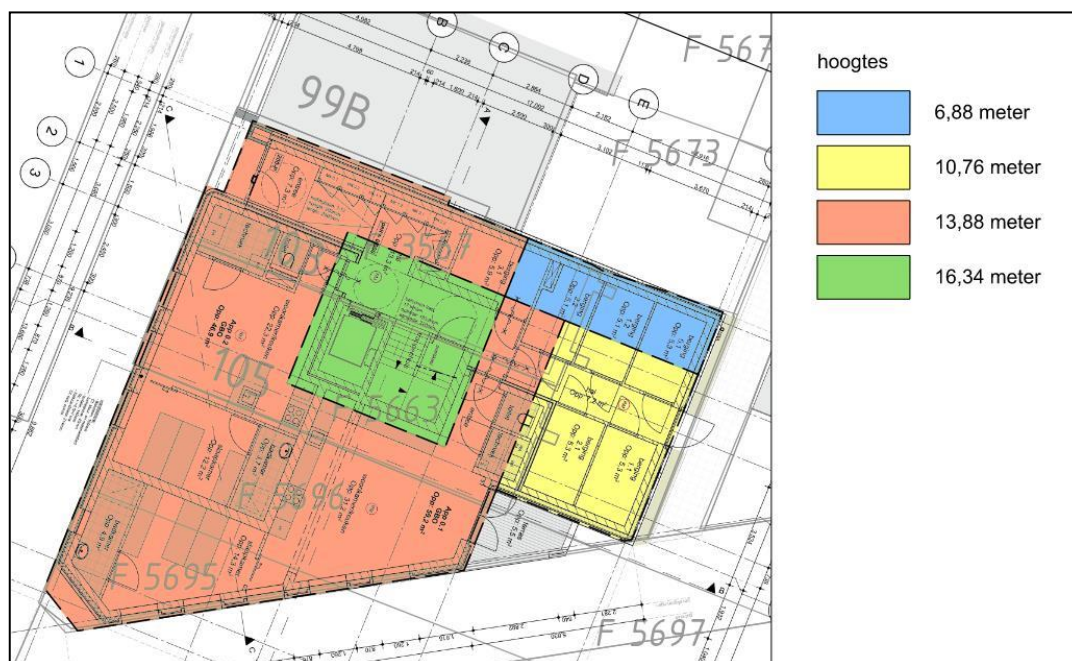


Het onderhavige bouwplan, dat voorziet in de sloop van de in verval geraakte woningen Heugemerweg 103-105 en de realisering van een nieuw woongebouw bestaande uit vijf appartementen en twee studio's, vormt het sluitstuk van de herstructurering van het woonblok gelegen tussen de Heugemerweg en de Jonkheer Ruysstraat.

De nieuwbouwwoningen die rondom het onderhavige plangebied zijn gesitueerd bestaan allen uit twee bouwlagen met kap. Deze woningen hebben een goot- en bouwhoogte van circa 6 respectievelijk circa 9 meter. Het woongebouw dat binnen het onderhavige plangebied wordt gerealiseerd bestaat uit gedeeltelijk uit drie bouwlagen en gedeeltelijk uit vier bouwlagen en een hoger gelegen liftgebouw. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De situering van het gebouw op de hoek van de Heugemerweg zorgt voor een hoekaccent tussen de tweelaags woningen ten noorden van het plangebied en de hoogbouw (kantoren) die ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn gesitueerd.



Het gebouw bestaat gedeeltelijk uit drie bouwlagen en gedeeltelijk uit vier bouwlagen en heeft een bouwhoogte variërend van 6,88 meter, 10,76 meter, 13,88 meter en 16,34 meter. Deze bouwhoogten zijn op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als maximale bouwhoogte van 7,00 meter, 11,00 meter, 14,00 meter en 16,50 meter. Op de onderstaande afbeeldingen zijn deze verschillende bouwhoogten middels verschillende kleuren weergegeven:

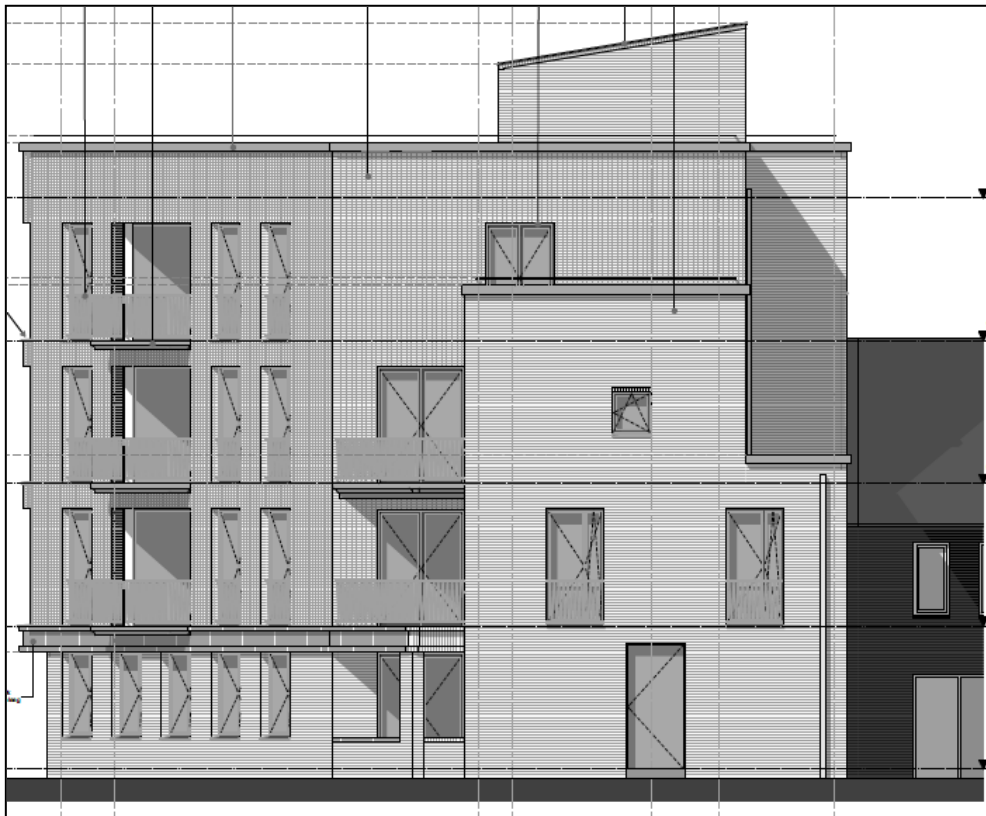


Kaartje met verschillende bouwhoogten bouwplan

De navolgende afbeeldingen tonen de voorgevel en de achtergevel van het gebouw:



Voorgevel



Achtergevel



De navolgende afbeeldingen tonen de rechter zijgevel en de rechter zijgevel van het gebouw:



Rechter zijgevel



Linker zijgevel



4.3 Parkeren

Nota Parkeernormen gemeente Maastricht 2021

Op 19 oktober 2021 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld. Deze zijn op 1 december 2021 gepubliceerd en zijn op 2 december 2021 in werking getreden. Het onderhavige plan is dus getoetst aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021.

In de Nota Parkeernormen wordt de volgende gebiedsindeling gehanteerd:

- Zone 1 (Dynamisch gebied);
- Zone 2 (Stedelijk gebied);
- Zone 3 (Parkwijken);
- Zone 4 (Overig grondgebied).

Het plangebied is gelegen in Zone 2 (Stedelijk gebied). In de bestaande situatie was sprake van twee woningen met een oppervlakte van 60 m² tot 110 m². Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie worden de onderstaande woningen met bijbehorende parkeerbehoefte gerealiseerd:

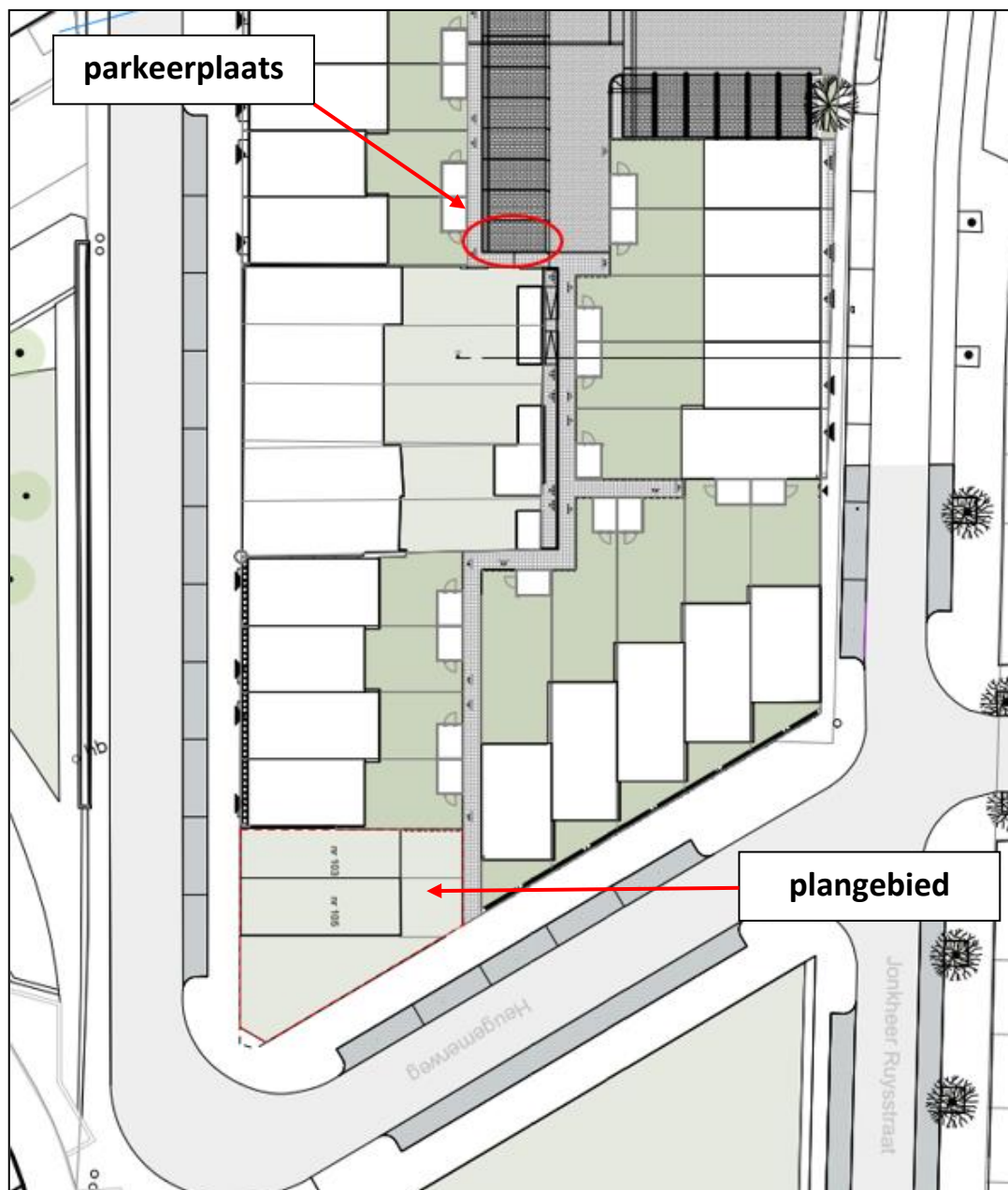
- 3 woningen (30 m² - 60 m²) x 0,7 pp = 2,1 parkeerplaatsen;
- 3 woningen (60 m² - 110 m²) x 1,0 pp = 3,0 parkeerplaatsen;
- 1 woning (> 110 m²) x 1,1 pp = 1,1 parkeerplaatsen.

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie beschikt de eigenaar niet over een eigen parkeerplaats, waardoor twee voertuigen worden geparkeerd in de openbare ruimte. Dit blijft ook in de toekomstige situatie het geval, waardoor de parkeerbehoefte wordt gereduceerd van 6 parkeerplaatsen naar 4 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt aan de achterzijde van het perceel een parkeerplaats gehuurd/gekocht/geregeld, waardoor de parkeervraag wordt gereduceerd naar 3 parkeerplaatsen.



Op de onderstaande afbeelding is de parkeerplaats aan de achterzijde van het perceel middels een rode ovaal aangeduid:



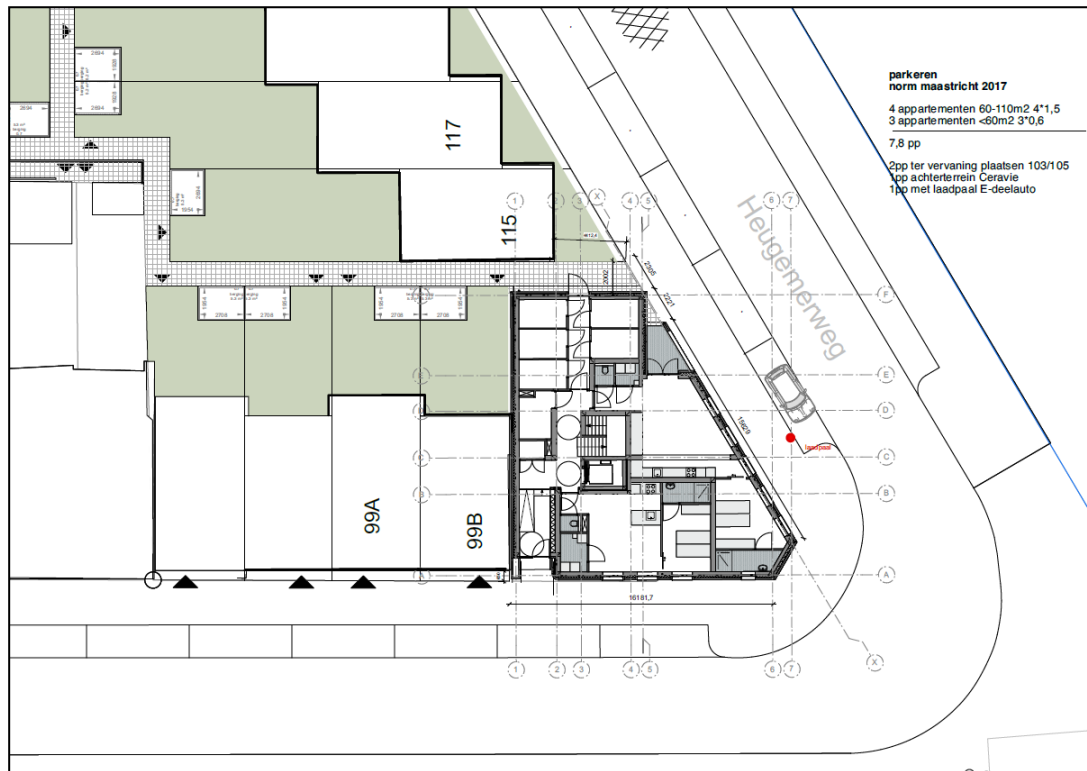
Parkeerplaats ter plaatse van het achterterrein

Deelauto

Daarnaast voorziet het onderhavige plan in de aanleg van één parkeerplaats (met laadpaal) voor het gebruik van een elektrische deelauto. Hiertoe wordt ten oosten van het plangebied in het openbaar gebied een laadpaal voorzien. Deze moderne en duurzame oplossing van het parkeervraagstuk wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maastricht wordt gesloten.



Op de onderstaande afbeelding is de opstelplaats met laadpaal voor de elektrische deelauto weergegeven:



Invulling elektrische deelauto

In de Nota Parkeernormen 2021 is vastgelegd dat het gebruik van één deelauto maximaal vier 'eigen auto's' vervangt. Door de gebruikmaking van de deelauto voorziet het voorliggende plan in een sluitende parkeerbalans. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Maastricht.

Dynamische verwijzing naar parkeernormen in de algemene gebruiksregels

In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is in de algemene gebruiksregels (artikel 7.2) vastgelegd dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Maastricht, of diens rechtsopvolger.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). 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 geloozd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder meer aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan



de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop deze vorm zal krijgen.

Belangen Rijkswaterstaat

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed van de Maas waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet op van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Recent is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is, zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming bij schade bij overstroming.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

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

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

De onderstaande basisuitgangspunten dienen bij planvorming zoveel mogelijk te worden toegepast:

1. 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.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.



Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan zijn er geen mogelijkheden voor het afkoppelen (bijvoorbeeld door infiltratie) van hemelwater. Er is geen sprake van (voldoende) onbebouwde ruimte binnen het plangebied voor het realiseren van infiltratievoorzieningen. Met de gemeente Maastricht is derhalve overeengekomen dat een gescheiden rioolstelsel dient te worden aangelegd. Aan de rechterzijde van het pand wordt een rioolleiding aangelegd voor de afvoer van het hemelwater en aan de voorzijde van het pand wordt een rioolleiding voor vuilwater aangelegd. Bij de herontwikkeling van de wijk Heugemerveld is er destijds voor gekozen om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen, met in de wijk centrale infiltratievoorziening.

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

5.2 Ecologie

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'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet 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.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het plan zijn door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden en een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Rapportage quickscan ecologische waarden en rapportage AERIUS-calculatie Heugemerweg 103-105 Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 20-263, d.d. 24.02.2020

Quickscan natuurwaarden

Uit de quickscan natuurwaarden zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- er zijn geen mogelijke nestlocaties van gierzwaluw, huismus en huiszwaluw aanwezig, omdat er geen geschikte invliegopeningen en broedplekken in de woningen zijn aangetroffen;



- er zijn geen geschikte invliegopeningen aanwezig voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats te dienen. De spleet onder het dakbeschot (Heugemerweg 105) is vanwege het vocht en de verrotting ongeschikt bevonden als zodanig. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- de beoogde sloop leidt derhalve niet tot effecten op vleermuizen, huismus, huiswaluw en gierwaluw en daarmee niet tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

AERIUS-calculatie

Uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de 0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura2000-gebieden niet overschrijdt. Deze resultaten gelden echter enkel als bouwmaterieel gebruikt wordt met bouwjaar 2014 of jonger en per werktuig de vermelde hoeveelheid bedrijfsuren wordt gehanteerd zoals vermeld in het onderzoeksrapport. Aan beide voorwaarden dient de aannemer zich voor de bouw van de appartementen te houden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek en/of een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd is, indien tijdens de bouwfase de uitgangspunten van dit rapport worden aangehouden.

De rapportage van bureau Ecolyrium is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder (Wgh)

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

Plangebied

Spoorweglawaai

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, ligt de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Deze spoorlijn heeft een geluidzone van 600 meter. Het plangebied ligt binnen deze geluidzone. Het plangebied is echter gelegen in een bestaand woongebied. Bovendien zijn tussen het plangebied en de betreffende spoorweg diverse (stedelijke) voorzieningen gelegen, waaronder een groot aantal woningen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van deze spoorweg geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.



Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaa

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Heugemerweg. De Heugemerweg en de andere omliggende wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen kennen derhalve geen geluidzone. Ook is het plangebied niet gesitueerd binnen de geluidzone van andere wegen. Ter plaatse van de Avenue Céramique geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Deze weg heeft wel een geluidzone. Tussen het plangebied en de Avenue Céramique is echter hoogbouw (kantoren en bedrijven) aanwezig, die een afschermende werking vormt, waardoor de aanwezigheid van deze weg geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

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

Goede ruimtelijke ordening

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

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

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Aelmans Eco B.V. een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek betreft een aanvulling/actualisering van een in 2015 uitgevoerd onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het gehele woonblok gelegen tussen de Heugemerweg en de Jonkheer Ruysstraat, in het kader van het totale herstructureringsproject van dit woonblok. In het onderstaande zijn de conclusies en aanbevelingen die (deels) betrekking hebben op het onderhavige plangebied beschreven.

Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg te Maastricht (wijk Heugemerveld), Aelmans Eco B.V., rapportnummer E170030.002/HWO, d.d. 21.06.2017



Conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In 2015 en 2017 zijn twee onderzoeken uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. Tijdens de uitvoering van deze onderzoeken is beide keren gebruik gemaakt van een mini-graver waarmee proefsleuven zijn gegraven tot een diepte van 2,0 á 2,5 m-mv. Tijdens het plaatsen van voornoemde sleuven/proefgaten zijn diverse bodemlagen aangetroffen variërend van visueel schoon zand tot plaatselijk pure lagen sintels/keramiekresten e.d.

Terreinen aan de Heugemerweg 73, 77, 97, 101, 105

De boringen 201 t/m 213 zijn systematisch verdeeld over voornoemde panden en tuinen. Tijdens het plaatsen van deze boringen zijn wederom diverse bodemvreemde materialen aangetroffen. Uit de onderzochte grondmengmonsters blijkt dat de (boven)grond ter plaatse van de boringen 201, 202, 206 en 209 sterk verontreinigd is met koper, lood, zink of PAK. De in grondmengmonster 11 aangetroffen concentratie lood overschrijdt tevens de MTR-waarde voor de functie wonen met tuin. Indien dit terreingedeelte daadwerkelijk als dusdanig in gebruik genomen zal worden, dient men er rekening mee te houden dat de bodemlaag daadwerkelijk gesaneerd dient te worden. Voornoemde bodemlaag bevindt zich momenteel onder een betonvloer, zolang deze intact blijft is de kans op verspreiding minimaal.

De bovengrond van de overige boringen (nrs. 203 (boring staat in een kelder), 207, 208, 209, 211, 212 en 213) is veelal licht verontreinigd met diverse zware metalen of PAK. In grondmengmonster 19 overschrijdt de concentratie lood tevens de bodemindex doch niet de interventiewaarde.

De ondergrond c.q. lagen van dit terreingedeelte van het plangebied is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 14, 18 en 21 (volledige sintels). Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt dat, behoudens diverse overschrijdingen van de achtergrondwaarden, geen verdere overschrijdingen worden aangetroffen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk en analytisch asbestonderzoek blijkt dat analytisch een marginale overschrijding wordt aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze als te verwaarlozen beschouwd kunnen worden en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Naar aanleiding van voornoemde bevindingen kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd. Tijdens de sloop van de nog aanwezige opstallen dient men echter wel rekening te houden dat geen asbesthoudende materialen vermengd worden met de onderliggende grond. Daarnaast dienen de op de betonplaat ter hoogte van boring 312 aangetroffen asbest verdachte stukjes golfplaat tijdig verwijderd te worden.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verontreinigde locatie' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Er zijn geen directe aanleidingen om direct over te gaan tot het uitvoeren van nader onderzoek. Naar aanleiding van voornoemde bevindingen dient men echter wel rekening te houden dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit omdat op perceelsniveau meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond (>I) aanwezig is.

Dit betekent dat een saneringsplan dient te worden opgesteld voordat mag worden begonnen met de graafwerkzaamheden.



Het onderzoeksrapport van Aelmans eco B.V. is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van Heugemerweg 105

Ter voorbereiding op de verkoop van het perceel Heugemerweg 105 is eind 2017 een bodemonderzoek verricht ter plaatse van een perceel ten zuiden van de woning aan de Heugemerweg 105. De aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek is de verkoop van het terrein en de resultaten van het verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg te Maastricht, waarvan de conclusies in het voorgaande zijn beschreven. Tijdens dit onderzoek is in één boring een sterk verhoogd zinkgehalte aangetroffen.

In het onderstaande worden de resultaten die uit het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van het perceel ten zuiden van het perceel aan de Heugemerweg 105 naar voren zijn gekomen beschreven.

Bodemonderzoek Heugemerweg 105 te Maastricht, Antea Group, projectnummer 420648 (definitief, revisie 01), d.d. 01.12.2017

Samenvatting en conclusies

Doel

Het doel van het bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit en de verificatie van het in eerder onderzoek aangetroffen sterk verhoogde zinkgehalte in de bovengrond. Daarnaast heeft het onderzoek tot doel om te bepalen of een leeflaagsanering in het onderhavige onderzoeksgebied op grond van de resultaten van het eerder verrichte en huidige bodemonderzoek doelmatig is.

Bodemonderzoek

In de sporen tot matig puin bevattende boven-(0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn over het algemeen licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK (10 VROM) en/of minerale olie gemeten. Het lokaal aangetroffen matige verhoogde gehalte aan zware metalen betreft zink.

Het niet voor de standaard bodem gecorrigeerde zinkgehalte ligt in het onderhavige onderzoek tussen 56 en 400 mg/kg ds (gemiddeld: 191 mg/kg ds). In combinatie met het (ongecorrigeerde) zinkgehalte van 510 mg/kg in boring 206 (0-0,5 m-mv) uit eerder onderzoek (Aelmans Eco, 2017) bedraagt het gemiddelde zinkgehalte in het onderhavige onderzoeksgebied 237 mg/kg ds.

Doelmatigheidstoets

Op basis van zowel het maximale als gemiddelde gehalte aan zink uit het huidige en eerder verrichte onderzoek (Aelmans Eco, 2017) wordt een sanering van het onderhavige onderzoeksgebied, uitgaande van de functie 'stedelijk wonen met tuin', niet doelmatig geacht.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gemiddelde zinkgehalte onder de interventiewaarde ligt, waardoor bij een gelijkblijvende bodemgebruiksfunctie, sanering niet nodig is. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Het onderzoeksrapport van Antea Group is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Saneringsplan

Naar aanleiding van de resultaten die uit het uitgevoerde bodemonderzoek naar voren zijn gekomen, is door Aelmans Eco B.V. een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan (*Saneringsplan Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg te Maastricht, Aelmans Eco B.V. rapportnummer E170931.001/LRI, d.d. 13 juli 2017*) is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.



Het plangebied valt binnen het beschikte Saneringsplan van 2017. Deze sanering is nog niet formeel afgesloten. Er is een recent aangepaste EVA d.d. 12 oktober 2020 voor beoordeling en beschikking aangeboden. Voorgesteld wordt voor de sloop van de huidige twee panden en de realisatie van het appartementencomplex en de daarbij benodigde graafwerkzaamheden op basis van het goedgekeurde saneringsplan en de beschikking van 26 oktober 2017 te laten uitvoeren. Na realisatie is het gehele terrein bebouwd.

Voor zowel de bestemmingsplanwijziging als voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het goedgekeurde saneringsplan en daarbij behorende beschikking de basis. Aanvullende ontgravingen (en afvoer van grond) dienen dan in het nog niet beschikte evaluatierapport of een separaat aanvullend evaluatierapport te worden opgenomen. Vervolgens kan procedure beschikking EVA alsnog worden afgerond.

Als de werkzaamheden onder het goedgekeurde saneringsplan/beschikking worden verricht, is geen onderzoek noodzakelijk. Opnemen dat dit plan gelegen is in het goedgekeurde/beschikte saneringsplan en dat realisatie in het overleg met het bevoegd gezag Wet bodembescherming zal plaatsvinden.

Door de gemeente Maastricht is inmiddels een saneringsbeschikking afgegeven. Deze beschikking is opgenomen in het rapport 'Evaluatie bodemsanering' dat door bureau Aelmans is opgesteld. Dit rapport is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

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

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

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 spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen; 3
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Onderhavig plan

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



Risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen*Over de weg*

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N278 (Kennedybrug/Akersteenweg). Deze transportroute is gelegen ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 220 meter. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is dermate gering, dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het groepsrisico van de weg ligt lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Tevens is de tunnelmond van de A2 (Willem Alexandertunnel) gelegen op een afstand van circa 900 meter van het plangebied. Hiervoor geldt verantwoordingsniveau 3 conform de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Maastricht.

Over het water

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is binnen de gemeente Maastricht de Maascorridor en het Julianakanaal relevant. De Maascorridor is opgenomen in de Wet Basisnet. De Maascorridor loopt via het Albertkanaal en het Julianakanaal naar het noorden. De Maascorridor ligt op circa 250 meter afstand van het plangebied. Hiervoor geldt verantwoordingsniveau 3 conform de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Maastricht.

Over het spoor

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, ligt het spoortraject Maastricht-Eindhoven. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf is gelegen. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van 1.500 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico. Dit is in de onderhavige situatie het geval: er worden per saldo vijf nieuwe wooneenheden toegevoegd, waardoor het aantal verblijvende personen toeneemt. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht dient het groepsrisico derhalve te worden verantwoord op basis van verantwoordingsniveau 3.

Buisleidingen

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 410 meter, ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-500-01). Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Ook vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering met betrekking tot het groepsrisico. Geconcludeerd kan derhalve worden dat de aanwezigheid van de buisleiding geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Verantwoording groepsrisico

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven.

Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a (Maas en spoorlijn Maastricht-Eindhoven)

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.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- 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 er toe leiden dat het aantal blootgesteld 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);



- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

Onderhavig plan

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

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

5.7 Archeologie

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

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

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m². Het



plangebied heeft een oppervlakte van slechts 254 m². Bovendien wordt de nieuwe bebouwing volledig gebouwd binnen de contour van de te slopen woningen. Deze gronden zijn reeds verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van lichthindergevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van gestapelde woningbouw, bestaande uit vijf appartementen en twee studio's, op de locatie plaatselijk bekend als Heugemerweg 103-105 en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie F, nummers 3567, 5663, 5695, 5696 en 5645 (ged.).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

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

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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



(bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisering van gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] en 'maximum aantal wooneenheden: 7' toegekend aan het plangebied. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de woonfunctie, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, wegen, paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de realisering van het gebouw is een bouwvlak opgenomen. Het gebouw dient binnen dit bouwvlak gebouwd te worden. De goot- en bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Het realiseren van aan- en uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn, behoudens erf- en terreinafscheidingen die vóór de voorgevelrooilijn worden geplaatst; deze mogen maximaal 1,00 meter hoog zijn. de maximale oppervlakte aan carports/overkapping bedraagt 30 m², waarbij maximaal 50% van het achtererfgebied met carports/overkappingen mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van carports/overkappingen bedraagt 3,50 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4,00 meter.

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

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

Archeologische zone c

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



wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Ook het verhalen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer wordt in deze overeenkomst vastgelegd. Hiermee is het kostenverhaal anderszins gezekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Omgevingsdialoog

Procesmanager Kwartier Planontwikkeling heeft sinds de revitalisatie van de gehele buurt destijds in opdracht van Hazenberg Bouw/Servatius vanaf 2016 intensief contact gehad met buurtbewoners. Dit is begonnen met de plannen voor 28 nieuwbouwwadswoningen ('Ceravie'), de sloop van vier leegstaande panden en de sanering van het gehele achterterrein. Bij het bereiken van het hoogste punt van de nieuwbouw van de 28 nieuwbouwwoningen op 28 juli 2018 is reeds aan alle bestaande en nieuwe bewoners het plan voor een appartementenblok als afronding van de hoek Heugemerweg/Jhr. Ruysstraat aangekondigd.

Sindsdien is regelmatig telefonisch en fysiek overleg geweest met buurtbewoners en het centrale aanspreekpunt voor het buurtoverleg, de bewoner van het pand aan de Heugemerweg 95. Gezien de toch redelijk schrijnende situatie ter plaatse van de panden Heugemerweg 103 en 105 zijn er begrijpelijkerwijs steeds veel vragen geweest over de voortgang om te komen tot de nieuwbouw van het appartementenblok op de hoek Heugemerstraat/Jhr. Ruysstraat.

Met de buurt – en in het bijzonder met de volgende belanghebbenden – is vanaf het begin in 2018 en in de jaren daarna een voortdurende informatie-uitwisseling en overleg geweest over de voortgang en de aanpassingen in het plan naar aanleiding van de welstand:

- met bureu van het plan aan de Heugemerweg 99a, 99b, 97a, 97b, 95 en 93;
- meer in het bijzonder het centrale aanspreekpunt van het buurtoverleg (Heugemerweg 95);
- de bewoners van Heugemerweg 89 en 91;
- de bewoners van Heugemerweg 103;
- de bureu aan de Heugemerweg 115 en 117.

Het plan voor het slopen van de twee bestaande woningen Heugemerweg 103 en 105, te saneren en te vervangen door een appartementenlok bestaande uit zeven wooneenheden, inclusief de verhuizing van de voormalige bewoners van de te slopen woningen, is zowel ruimtelijk als sociaal een zeer passende en duurzame oplossing, welke ook door de buurt en de directe omwonenden volledig wordt ondersteund.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Aangezien er geen belangen van vooroverleginstanties bij dit plan zijn betrokken is geen vooroverleg gevoerd.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijze ingediend voor het bestemmingsplan. Wel is een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Aan



de hand van deze zienswijze is tevens de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De ingediende zienswijze is separaat als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

Het raadsvoorstel en -besluit, waarin de beantwoording van de ingediende zienswijze is opgenomen, is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Rijkswaterstaat heeft een ambtelijke reactie ingediend ten tijde van de zienswijzeperiode. Deze reactie is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Aan de hand van deze reactie is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast

Coördinatieregeling

Voor de bestemmingsplanprocedure wordt de coördinatieregeling door de gemeente Maastricht toegepast. Dit betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig ter inzage worden gelegd.



Bijlage 1 Zienswijze omgevingsvergunning



Bijlage 2 Raadsvoorstel en -besluit



Bijlage 3 Ambtelijke reactie Rijkswaterstaat

