

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Wetgeving en beleid	9
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3 Beschrijving plangebied	23
4 Planbeschrijving	24
4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie	24
4.2 Het bouwplan	26
4.3 Parkeren	29
5 Milieuplanologische aspecten	33
5.1 Water.....	33
5.2 Natuur en ecologie	36
5.3 Geluid	38
5.4 Bodem	40
5.5 Externe veiligheid	41
5.6 Luchtkwaliteit	44
5.7 Archeologie.....	46
5.9 Overige milieuhinder	46
5.10 Kabels en leidingen.....	47
5.11 Duurzaamheid	47
6 Het bestemmingsplan	49
6.1 Feitelijke planopzet	49
6.2 Juridische planopzet	49
7 Financiële uitvoerbaarheid	51
8 Handhavingsparagraaf	52
9 Communicatieparagraaf	53
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	53
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	53
Bijlage 1 Reacties vooroverleg.....	54
Bijlage 2 Advies veiligheidsregio.....	55
Bijlage 3 Raadsvoorstel, -besluit en zienswijzennota	56



Separate bijlagen:

1. Geonius, 'Infiltratiemogelijkheden binnen VEX 11-14 project De Groene Loper Maastricht', rapportnummer GA200675.R01.V1.0, d.d. 29.03.2021;
2. Ecolybrum, 'Quickscan Ecologische waarden Woontoren Europaplein', rapportnummer 20-784, d.d. 05.07.2022;
3. Ecolybrum, 'Rapportage AERIUS-calcuatie Groene Loper woontoren te Maastricht', rapportnummer 22-1232, d.d. 27.06.2022;
4. WSP, 'De Groene Loper Maastricht fase 4D-VEX 11, Toets Wet geluidhinder', rapportnummer, SLM013801.RAP001.AC.NG, versie 1, d.d. 17.03.2022;
5. Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek VEX 11 t/m 14 gelegen tussen de Dokter Nevenstraat en Akersteenweg (ong.) in Maastricht', rapportnummer MA200868.R01.V2.0, d.d. 06.09.2021;
6. WSP, 'Memo De Groene Loper Maastricht fase 4D-VEX 11', rapportnummer SLM013801.NOT001.RL.AC.v2, d.d. 04.05.2022;
7. &Morgen, 'Mobiliteitsplan Groene Loper Maastricht', d.d. 20.01.2021;
8. Vandewall Planologisch Advies BV, 'm.e.r beoordelingsnotitie Woontoren Groene Loper Zuid Maastricht', rapportnummer VPA 2020.69-02, d.d. 05.07.2022;
9. LBP Sight, 'Woontoren VEX11 in Maastricht, trillingsonderzoek hoogbouw na tunnel en veldmetingen in november 2021', rapportnummer R0490036ai.224T8IP.go, d.d. 03.06.2022.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een gewijzigd planologisch-juridisch kader voor de bouw van 213 woningen met een commerciële functie in de plint, in een te realiseren woontoren aan de Groene Loper Zuid te Maastricht. Deze woontoren is binnen de bestemming 'Gemengd-3' reeds positief bestemd in het bestemmingsplan 'A2 Traverse'. Echter, door de voortschrijdende ontwikkeling van de Groene Loper is de woontoren thans opnieuw geprojecteerd op een locatie ten zuiden van de oorspronkelijke locatie. Daarbij is de beoogde bouwhoogte van de woontoren vergroot van 70 tot 75 meter. Op de oude locatie zullen grondgebonden woningen worden gebouwd, eveneens op basis van de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Het beoogde bouwplan kan niet worden gerealiseerd op de nieuwe locatie omdat daar de 'specifieke bouwaanduiding - woontoren' ontbreekt. Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied noodzakelijk is. De huidige bouwaanduiding voor de woontoren dient hiervoor te worden wegbestemd ten faveure van eenzelfde bouwaanduiding op de nieuwe locatie. Er wordt qua functies en aantal woningen niet méér mogelijk gemaakt dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Omdat de begrenzing van de bestaande 'specifieke bouwaanduiding - woontoren' niet gelijk loopt met de parcellering van de woningen die nu op deze locatie zijn geprojecteerd, is een aangrenzend gebied meegenomen in dit bestemmingsplan. In dit aangrenzende gebied wordt eveneens niet méér mogelijk gemaakt dan thans op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is; deze begrenzing dient met name ter verduidelijking en ter afbakening van een logischer gekozen deelgebied.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP2012). 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.bpWoontorenGLZuid-ow01);
- 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 1:1.000.

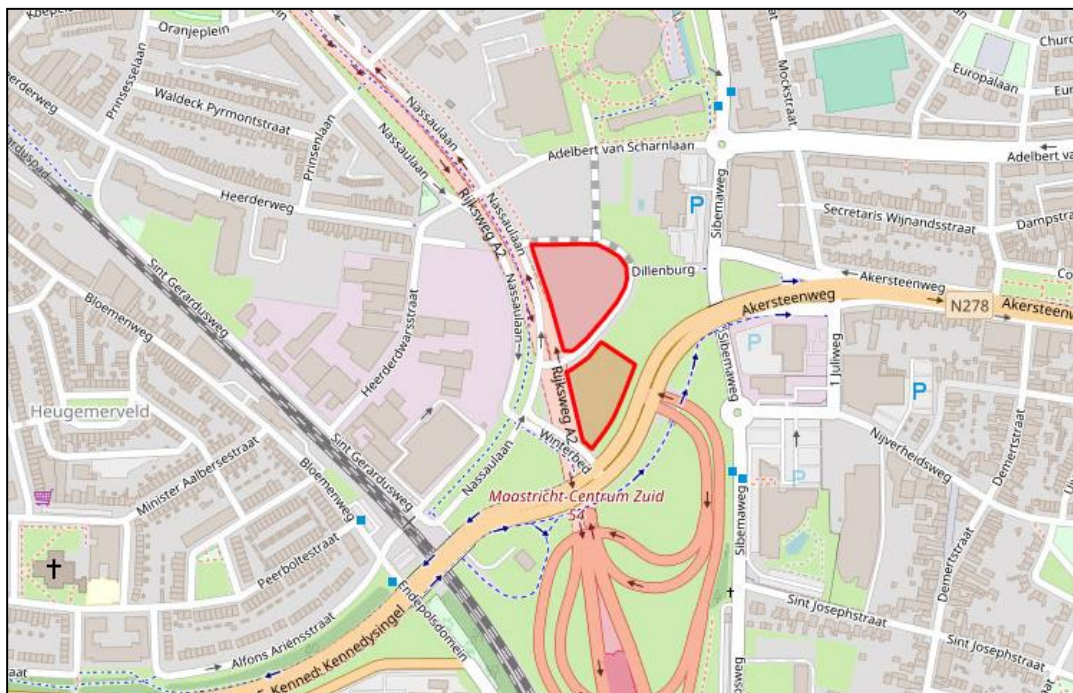
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden, die in het plan zijn begrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts 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; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, te weten het noordelijk deelgebied (waarin in het vigerende bestemmingsplan de 'specifieke bouwaanduiding – woontoren' is opgenomen) en het zuidelijke deelgebied, waar de nieuwe locatie van de woontoren is voorzien. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het voorliggende plangebied zijn vier bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'A2 Traverse') heeft betrekking op de concrete (dubbel)bestemming(en) die op de gronden in het plangebied gelden, de andere drie plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor het hele grondgebied van Maastricht gelden. De relevante bepalingen daaruit zijn meegenomen in het voorliggende plan. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

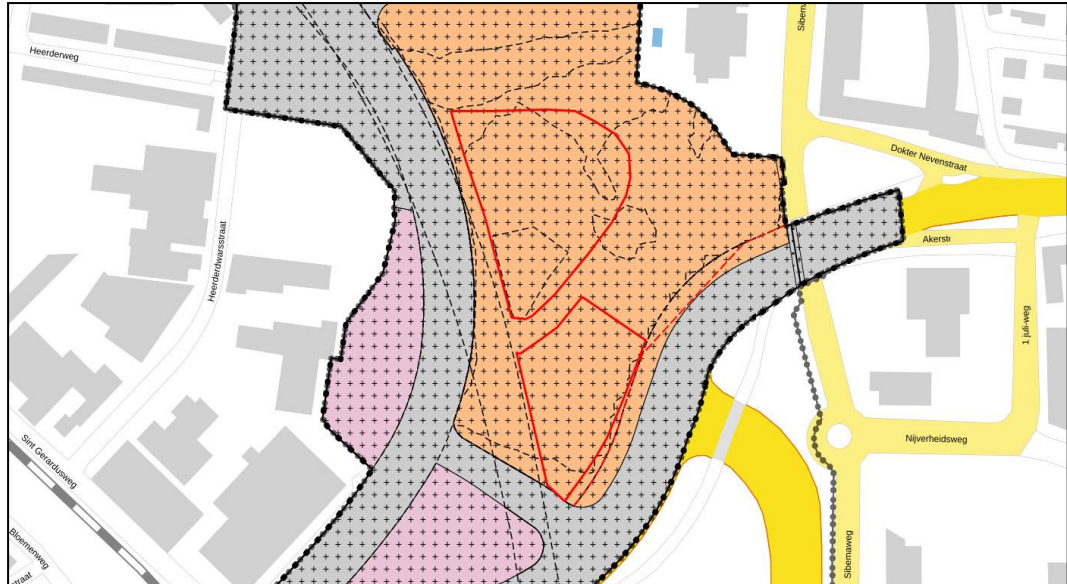
Bestemmingsplan 'A2 Traverse'

Het bestemmingsplan 'A2 Traverse' is vastgesteld op 14.12.2010 en is opgesteld om de ondertunneling van de A2-passage door Maastricht en een aanzienlijk deel van de vastgoedontwikkeling langs de hieruit ontstane Groene Loper planologisch-juridisch mogelijk te maken. De gronden kennen een voorlopige bestemming, gevolgd door een definitieve bestemming. Inmiddels is de tunnel al meer dan vijf jaar in gebruik en zijn alleen nog de definitieve bestemmingen van kracht. Er is een geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'A2 Traverse' (met IMRO-code NL.IMRO.0935.BPA2Traverse-gc01) gemaakt, omdat de voorlopige bestemmingen van dit bestemmingsplan het raadplegen van het geldende planologische regime niet eenvoudig



maakte. In deze versie zijn de voorlopige bestemmingen omgezet naar de definitieve bestemmingen.

De gronden van het voorliggende bestemmingsplan zijn in het plan 'A2 Traverse' definitief bestemd tot 'Gemengd-3'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de geconsolideerde versie.



Uitsnede uit de geconsolideerde versie van bestemmingsplan 'A2 Traverse'

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk:

- bedrijf;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijk;
- recreatie;
- sport;
- wonen;
- aan-huis-verbonden-beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- een ondergrondse stroomweg ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'*;
- een dienstengebouw ten behoeve van het onderhoud van en toezicht op de verkeerstunnel*.

****niet van toepassing op dit plangebied***

In de bouwregels is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - woontoren' een woontoren toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 70 meter. De locatie van deze woontoren alsmede de maximale bouwhoogte zijn op basis van voortschrijdend inzicht veranderd. De woontoren is nu zuidelijker geprojecteerd (in het zuidelijke deel van het plangebied), alwaar geen specifieke bouwaanduiding voor de woontoren is opgenomen. Hier geldt bovendien een maximale



bouwhoogte van 16 meter voor woningen. Op deze punten is in relatie tot de gewijzigde bouwlocatie van de woontoren sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Met het inwerking treden van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan worden deze strijdigheden (locatie woontoren en maximum bouwhoogte) weggenomen. Vanwege de beoogde en gewijzigde parcellering van de te bouwen grondgebonden woningen in het noordelijk deel van het plangebied (waardoor het aantal woningen in dit plandeel niet exact kon worden vastgelegd) en vanwege de koppeling van het aantal toegestane woningen voor de gehele Groene Loper in het moederplan kon niet worden volstaan met het verwijderen van de 'specifieke bouwaanduiding – woontoren'. Vandaar dat ervoor gekozen is een duidelijk afgebakend plangebied te selecteren; hierdoor is het gehele noordelijke plandeel als zodanig opgenomen. Het aantal te realiseren woningen langs de Groene Loper neemt daarbij niet toe.

Daarnaast is in de bouwregels een aantal bouwaanduidingen met betrekking tot dove gevels opgenomen. Binnen deze zones dienen delen van woongebouwen te worden voorzien van dove gevels wegens geluidoverlast vanwege wegverkeerslawaai. Deze zones zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

In verband met de rechtszekerheid van de gebruikers van de gronden zijn nagenoeg alle functies opnieuw opgenomen, uitgezonderd de bedrijfsfunctie. Op dit moment wordt namelijk de omgevingsvergunningaanvraag voor het realiseren van 36 grondgebonden woningen in het noordelijk deel van het plangebied behandeld en daarmee is in dit deel de vestigingsmogelijkheid voor bedrijven uitgesloten. In het zuidelijk deel van het plangebied is alleen plaats voor de woontoren en de parkeergarage. In de plint van de woontoren zal zeker geen bedrijfsfunctie landen. Vandaar dat deze functie niet meer is opgenomen in dit voorliggende plan.

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. Binnen deze dubbelbestemming is sprake van een onderverdeling in archeologische waarden en cultuurhistorische waarden. In het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waardoor hier uitsluitend het onderdeel archeologie aan de orde is. Bij planontwikkelingen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de specifieke cultuurhistorische waarden van deze bouwwerken en gebieden.

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 én met een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². In het voorliggende plangebied heeft in het kader van de aanleg van de tunnel reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Er zijn thans geen archeologische waarden meer aanwezig in het plangebied.

Facetbestemmingsplan 'Short Stay'

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is een plan dat voor alle zelfstandige woonfuncties binnen de gemeente geldt. Onder shortstay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Dit facetbestemmingsplan is van toepassing op bestaande woningen en biedt hiervoor een aanvullende gebruiksmogelijkheid ten opzichte van de mogelijkheden die de woonbestemming



biedt. Zodra de woningen gerealiseerd zijn is dit facetbestemmingsplan derhalve ook van toepassing.

Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuysvesting. Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt verstaan: omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur. In dit facetbestemmingsplan worden zowel woningsplitsing als woningomzetting verboden. Afwijking van dit verbod is alleen 'buitenplans' mogelijk, dat wil zeggen met een specifieke aparte planologisch procedure. Daarbij wordt getoetst aan het geldende woningbouwbeleid.

De verbodsbepaling uit dit facetbestemmingsplan is opgenomen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan.

De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. 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 daarin inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 zijn de nieuwe bebouwingmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen 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 Wetgeving en beleid

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

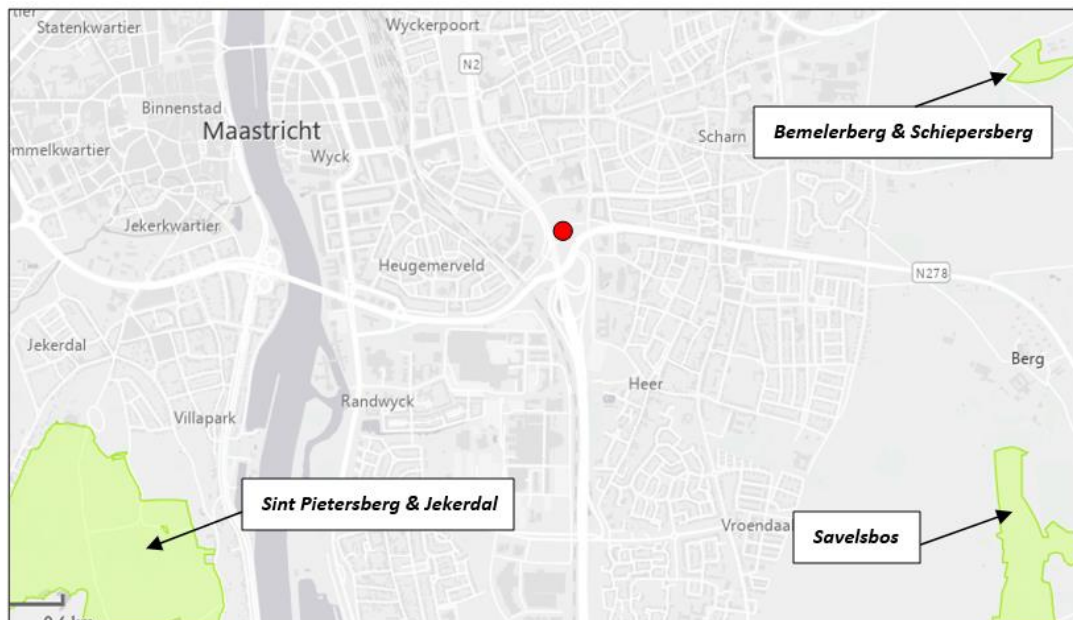
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones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

Gebiedsbescherming

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

Onderhavig plan

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,3 km ligt het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Daarnaast zijn nog de Natura2000-gebieden 'Savelsbos' (op 2,3 kilometer) en 'Sint Pietersberg & Jekerdal' (op 2,1 kilometer) op aanzienlijke afstand gelegen. Op het onderstaande kaartje is het plangebied door middel van een rode stip aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Gelet op de relatief grote afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden naar alle



waarschijnlijkheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Om negatieve gevolgen uit te sluiten dient ook de stikstofproductie als gevolg van het plan te worden beschouwd.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 162 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermistende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (in principe de meeste ruimtelijke ontwikkelingen). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' is niet toegestaan op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Hiermee zijn de PAS-maatregelen als ontoereikend te beschouwen. Tot het vaststellen van definitieve nieuwe wetgeving dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling een stikstofdepositieberekening te worden uitgevoerd (AERIUS-berekening genoemd, naar het model waarmee de berekeningen moeten worden uitgevoerd). Afhankelijk van het resultaat daarvan (de berekende stikstofdepositie als gevolg van het plan) dient een ontheffing bij de provincie te worden aangevraagd.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (2021)

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben, in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector.

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-calculatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De effecten van de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwphase) zullen worden berekend bij de aanvraag omgevingsvergunning, omdat de informatie ten aanzien van het te gebruiken materieel, het aantal personen, de bouwduur en dergelijke thans nog niet bekend zijn. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming is in de Wet natuurbeheer vastgelegd. Ten behoeve van dit bouwplan is in dit kader een ecologische quickscan uitgevoerd, waarvan de resultaten eveneens in paragraaf 5.2 zijn opgenomen.



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. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. De genoemde opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor toekomstige generaties.

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. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. 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) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een



voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. De energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Op zee wordt ruimte gezocht voor windmolens. Op land schiet de hoofdinfrastructuur voor transport en opslag van duurzame energie in gebieden soms nu al tekort. 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. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: 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 plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. 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; de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling



Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is één aspect van Rijksbelang uit het Barro relevant en dat is de vrijwaringszone voor de A2-tunnel (Willem-Alexandertunnel). In deze zone mag geen belemmering ontstaan (bebouwing plaatsvinden) vanwege de aanwezigheid van de tunnel. In het voorliggende bestemmingsplan is deze vrijwaringszone als gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding en van een beschermende regeling voorzien in de planregels.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

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. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). 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.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. 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.

Het voorliggende plan, dat strekt tot de bouw van 213 gestapelde woningen in een woontoren aan de Groene Loper-Zuid, is reeds als harde woningbouwcapaciteit planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'A2-Traversal'. In artikel 18 lid 1 sub a van dat bestemmingsplan is vastgelegd dat in het gehele plangebied in totaal 1.141 woningen worden gebouwd. De 213 woningen in de woontoren maken hier deel van uit. Dat geldt ook voor de 36 grondgebonden woningen die in het noordelijk deel van het plangebied worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan is met name opgesteld om de positie van de woontoren en de aangepaste bouwhoogte te kunnen aanpassen. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

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

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze



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

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

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

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

Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Ondanks dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 213 gestapelde en 36 grondgebonden woningen die reeds planologisch verankerd zijn, is toch sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject om dat met name de woningen in de woontoren met een hoogte van 75 meter op een andere plek en met een gewijzigde maximum bouwhoogte worden gerealiseerd dan vooraf is vastgelegd. Daarmee is er vanuit milieukundig oogpunt voor dit plandeel sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Dat geldt niet voor de 36 grondgebonden woningen, omdat deze in het gehele plangebied al planologisch mogelijk zijn gemaakt met een maximum bouwhoogte van 16 meter (en een mogelijkheid om te bouwen tot 30 meter). Hiervan veranderen de milieuaspecten niet. Om de milieueffecten van de woningen in de woontoren op de nieuwe locatie te kunnen bepalen zijn nieuwe milieukundige onderzoeken uitgevoerd.

Onderhavig plan

Voor dit plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van 213 gestapelde woningen geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet 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 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. 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 cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

Onderhavig plan

In het voorliggende plangebied is alleen sprake van archeologische verwachtingswaarden. 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. Zoals bij de beschrijving van de dubbelbestemmingen in het eerste hoofdstuk van deze toelichting al is aangegeven, is het onderhavige plangebied gelegen in archeologische zone c en daarvoor geldt de onderzoeksverplichting bij een verstoringsdiepte groter dan 0,40 meter én een oppervlakte van meer dan 2.500 m². De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan, alsmede de resultaten van het daarvoor uitgevoerde archeologisch onderzoek, is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

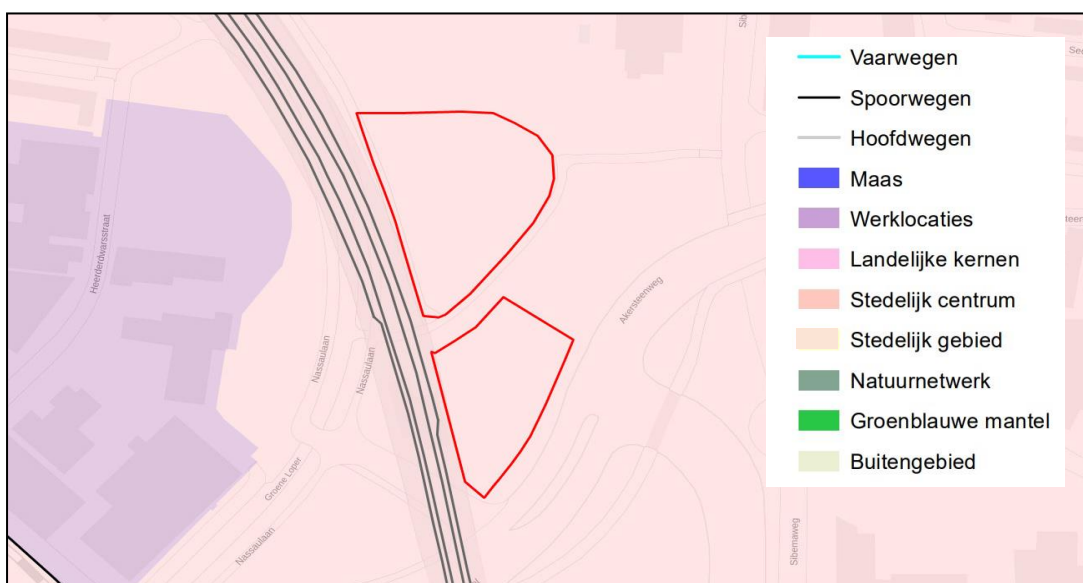
Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

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

Onderhavig plan

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Op de onderstaande uitsnede is het plangebied weergegeven op de POVI-kaart:



Uitsnede POVI

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

Het voorliggende plangebied maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van/aan de Groene Loper. In dit gebied wordt gefaseerd een gemêleerde woon- en leefomgeving gerealiseerd op de plek waar voorheen de A2 bovengronds dwars door de stad liep. Deze ontwikkeling is één van de grote gebiedsontwikkelingen in Limburg die bijdraagt aan het samenbrengen van de buurten en wijken langs deze as. Er worden hoogwaardige koop- en huurwoningen gerealiseerd in diverse prijsklassen voor een divers publiek. Deze ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners en past hiermee binnen de doestellingen vanuit de POVI.

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.

Onderhavig plan

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 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 slooppogave.

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.

Onderhavig plan

Het voorliggende bouwplan is reeds planologisch-juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'A2 Traverse' (vastgesteld d.d. 14.12.2010). Hierin zijn in totaal 1.141 woningen als harde plancapaciteit vastgelegd in het hele gebied van de A2 Traverse/Groene Loper. Er is derhalve geen sprake van een nieuw bouwinitiatief. Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld om de gewijzigde locatie en de gewijzigde bouwhoogte van de woontoren te verankeren. Het aantal woningen wijzigt ten opzichte van het bepaalde in het bestemmingsplan 'A2 Traverse' niet.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

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



‘stedelijk gebied’. 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. Het project Groene Loper is tevens aangeduid als één van de grote, integrale gebiedsontwikkelingen van de stad die als aanjager fungeert voor de verdere her- en doorontwikkeling van de aansluitende buurten.

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 past binnen de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 is door de raad de ‘Woonvisie Maastricht 2018’ vastgesteld. Deze Woonvisie bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema’s: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema’s Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.

De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.



Als het gaat om de ontwikkeling van de woningvoorraad blijft de gemeente vasthouden aan de koers die is uitgezet in de Woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen. De woningmarkt wordt momenteel beheerst door een lage rente in combinatie met economische groei. Nieuwbouwwoningen vinden hierdoor gretig aftrek, bij zowel individuele eigenaren als grote investeerders. De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is dus groot. Daaraan toegeven kan negatieve gevolgen hebben voor met name het kwalitatief mindere deel van de bestaande woningvoorraad. Daarom is nieuwbouw in de Maastrichtse woonprogrammering 2016-2020 sterk ingeperkt, evenals woningsplitsing en -omzetting. Gebleken is dat er toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling (waaronder de Groene Loper) en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en de Groene Loper.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.

Woonprogrammering 2021-2030

In 2010 is besloten het Maastrichtse woningbouwprogramma (fors) te verlagen en de productie te concentreren in een aantal zogenaamde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling (gebieden die prioriteit hebben gekregen vanuit het belang daarvan voor de stad). In 2015 heeft vervolgens een actualisatie van dat programma plaatsgevonden, waarbij het principe van de brandpunten overeind is gebleven ('het ABCD' van de woonprogrammering):

- A2: de vastgoedontwikkeling binnen het project A2 Maastricht (Groene Loper);
- Belvédère: de woningbouw binnen dit programma;
- Corporaties: herstructurering van de sociale huursector en
- Diversen: een aantal specifieke projecten in de binnenstad (Wonen Boven Winkels, aanloopstraten en Palace).

Op basis van deze evaluatie is destijds het woningbouwprogramma 2016-2020 vastgesteld waarbij het beleid in grote lijnen werd voortgezet en er onder meer werd gekozen voor met name binnenstedelijke (her)ontwikkeling en afbouw van bouwmogelijkheden in combinatie met vergroening aan de randen van de stad. Het voorliggende plan maakt sinds 2010 deel uit van de 'vastgoedontwikkeling binnen het project A2' en is gelegen in één van de brandpunten van het woningbouwbeleid. Inmiddels zijn deze brandpunten - conform programma - volop in ontwikkeling.

Inmiddels is het woningbouwbeleid geactualiseerd en hierin is meer aandacht voor groei van de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen zoals studenten, starters, senioren en expats. In de Woonprogrammering 2021-2030 zijn de volgende uitgangspunten voor woningbouw opgenomen:

- a. Aansluiten op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep zijn nieuwe woningen nodig. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000 respectievelijk een huurprijs tussen € 740 (goedkope huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in dit segment wordt tot 2030 een behoefte van 100 voorzien.
- b. Gezinnen en doorstarters vasthouden met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de rand van het centrum. Het is belangrijk gezinnen en doorstarters (leeftijd van 30 tot 50 jaar) vast te houden. Deze doelgroep neemt volgens de recente prognoses licht af.
- c. Aansluiten op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder en bouw huurpatio's. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden



koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patio woningen of nultredenwoningen zijn.

- d. Benutten van leegstaand vastgoed voor tijdelijke woningzoekenden of huishoudens met een laag budget. Er zijn kansen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor de huisvesting van (arbeids)migranten en (buitenlandse) studenten. Van deze doelgroepen wordt de komende jaren nog extra vraag verwacht.

Onderhavig plan

Het bouwprogramma voor de Groene Loper ligt kwantitatief vast in het bestemmingsplan 'A2 Traverse'. In kwalitatief opzicht kan worden aangegeven dat in de woontoren:

- 75 woningen voor short stay worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de woningen gemeubileerd worden verhuurd gedurende een periode van minimaal 4 weken en maximaal een jaar;
- 138 reguliere appartementen worden gerealiseerd, waarvan de verdeling tussen huur en koop ongeveer gelijk zal zijn. Daarbij zullen in het huursegment middeldure huurwoningen (onder € 971) en vrije sector huurwoningen worden gebouwd en in het koopsegment middeldure koopwoningen (onder de NHG) en vrije sector koopwoningen worden gebouwd.

Parkeernormen Maastricht 2021

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan vastgesteld op 29 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Wanneer een nieuwe versie van de gemeentelijke parkeernormen wordt vastgesteld geldt deze automatisch als het toetsingskader.

Onderhavig plan

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouw aanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Onderhavig plan

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente



organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperiodes. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruikbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Ggb.

Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht

De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

In de beleidsvisie zijn de risicobronnen in beeld gebracht die binnen de gemeente Maastricht aanwezig zijn. Deze zijn bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Het betreft:

- Transport van gevaarlijke stoffen: over het spoor, over de weg (rijkswegen- provinciale en gemeentelijke wegen*), door buisleidingen en over het water.
**het routenet voor transport van gevaarlijk transport op gemeentelijke wegen is inmiddels opgeheven.*
- Stationaire activiteiten, zoals: LPG tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen (> 10.000 kg), BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties (> 1.500 kg), grote compressorstations voor het gastransport (gastoevoerleiding > Ø 20 inch), en het spoorwegemplacement.

Zowel de risicobronnen zijn in de beleidsvisie beschreven alsmede de invloedsgebieden daarvan. Voor het plaatsgebonden risico kan bepaald worden of een ontwikkeling gelegen is binnen een PR-contour. Ook kan hiermee worden bepaald of een ontwikkeling in het invloedsgebied van een risicobron is gelegen; in dat geval is groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Ten aanzien van het groepsrisico is in de beleidsvisie een aantal categorieën opgenomen met verschillende zwaarten van groepsrisicoverantwoording. Afhankelijk van de risicobron, het type ontwikkeling (functie), de afstand tot de risicobron en specifieke omgevingskenmerken kan worden bepaald welke groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is.



Onderhavig plan

Hoe met externe veiligheid is omgegaan in dit bouwplan is aangegeven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Cultureel erfgoed (Omgevingsvisie 2040 deel II)

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

De belangrijkste methoden voor het beschermen van cultureel erfgoed zijn:

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

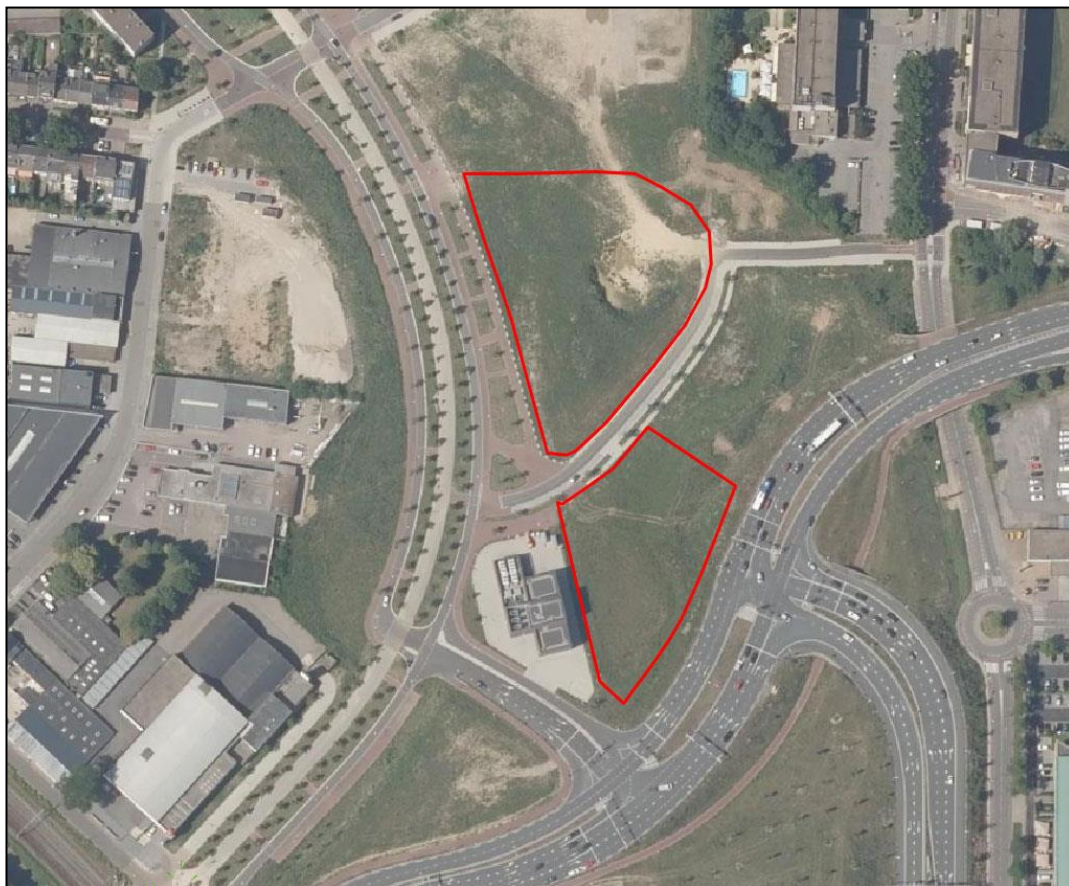
Onderhavig plan

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem). De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is thans volledig onbebouwd. Het wordt geflankeerd door het dienstgebouw van de tunnel aan de zuidwestzijde. Voor het overige is in het gebied en de directe omgeving daarvan de volledige infrastructuur al aangelegd. Daar waar geen bestrating is, is sprake van grasland. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven:



Luchtfoto

Het dienstgebouw markeert de hoek tussen de Groene Loper en de J.F. Kennedysingel. In de omgeving van het plangebied worden thans grondwerkzaamheden uitgevoerd als voorbereiding op de bouw van de grondgebonden woningen.



Foto's plangebied



4 Planbeschrijving

4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie

Het plan De Groene Loper is één plan voor stad en snelweg; het betreft een integraal plan waarmee een oplossing wordt gecreëerd voor de snelweg door middel van een dubbellaagse tunnel. De stad wordt 'geheeld' doordat oost-westverbindingen worden hersteld en kansen ontstaan voor Maastricht-Oost. Het Masterplan beschrijft de ambities om van De Groene Loper een succes te maken. Het vastgoed dat aan De Groene Loper wordt gerealiseerd zal bijdragen aan het ruimtelijk en sociaal verbinden van de wijken aan weerszijden van De Groene Loper én van Maastricht-Oost met de rest van Maastricht en het buitengebied.

De Groene Loper zal ervoor zorgen dat de voormalige barrière van de A2 niet meer wordt ervaren, uit het collectieve geheugen zal verdwijnen en dat Maastricht-Oost een stevige impuls krijgt als hoogwaardig stedelijk woongebied, waarvan de diverse omgevingskwaliteiten (ligging nabij centrum, A2, OV-knooppunt Centraal Station en dagelijkse voorzieningen) worden erkend en gewaardeerd. Het plan voor De Groene Loper bestaat uit de deelgebieden Geusselt, Midden, Centrum-Oost en Zuid. Binnen deze vier deelgebieden zijn verschillende ontwikkelingsvelden te herkennen. De ontwerpbenadering is toegespitst op de specifieke opgave per veld. Het voorliggende plangebied behoort tot locatie 'Zuid'.

De stedenbouwkundige vormgeving van het vastgoed aan de zuidzijde van de Groene Loper is verbonden met de volgende gebiedskarakters:

- gunstige ligging t.o.v. het woonmilieu van Scharn, nabij MECC/NS-Station/Wyck/A2;
- dominante infrastructurele uitstraling en hoogteverschillen tussen Kennedysingel en het woongebied;
- transformatie bedrijven Wyckerpoort-Zuid (in uitvoering);
- versterken/afronden van het netwerk van fietsverbindingen tussen de Kennedysingel, Akersteenweg, Heerderweg en Adelbert van Scharnlaan;
- locatie en belangen van het Leeuwenborgh College: zichtbaarheid en bereikbaarheid;
- dienstengebouw A2 tunnel (gerealiseerd).



Gebiedsindeling vanuit het Masterplan

Onderdeel van het Masterplan is de Vormgevingsvisie deel C (de VV-C) uit december 2017. De VV-C richt zich op de vormgeving van de te realiseren gebouwen en hun positionering aan de openbare ruimte, waar de eerdere vormgevingsvisies A en B zich vooral richtten op de kunstwerken en de openbare ruimte.

In dit plandeel is in de VV-C ten oosten van het Dienstengebouw aan de Kennedysingel de woontoren geprojecteerd (in de VV-C nog 'Baken Zuid' genoemd). Dit gebouw is onderdeel van het architectonische ensemble van deze buurt. Dit gebouw neemt een belangrijke positie in vanuit verschillende perspectieven. Allereerst vormt het de beëindiging van de Groene Loper - kijkend vanuit het noorden - en begeleidt het de bocht van de loper naar het westen. Maar ook vanuit de Akersteenweg en de Kennedysingel vormt het een baken. Vanuit het zuiden manifesteert het gebouw zich nadrukkelijk als icoon van de Groene Loper, een glimp van de Europese stad Maastricht voordat de automobilist de tunnel induikt. Het gebouw speelt door zijn sculpturaliteit in op deze verschillende waarnemingsposities en geeft uitdrukking aan het eigen karakter van de stad.

Vanwege de gefragmenteerde context wordt er voor gekozen om het zuidelijk plandeel van de Groene Loper coherent vorm te geven, in de traditie van Scharn. Dit betekent dat de architectuur van één hand is en dat er een eenduidige sfeer neergezet wordt, inclusief de woontoren. Binnen deze sfeer is er ruimte voor verschillende gebouwvormen en woningtypes: geschakelde woningen en appartementen in de aansluitend woonstraten, voorname stadswoningen aan de Groene Loper, passtukken, hoekoplossingen en accenten. Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van de bebouwing naar de Kennedysingel. Hierbij dienen geluidwering, zonnepanelen en begroeide muren en parkeeroplossing geïntegreerd te worden tot een coherent landschappelijk en representatief ontwerp. In de VV-C is de woontoren reeds geprojecteerd op de nieuwe locatie, zoals onderstaande schets aangeeft:



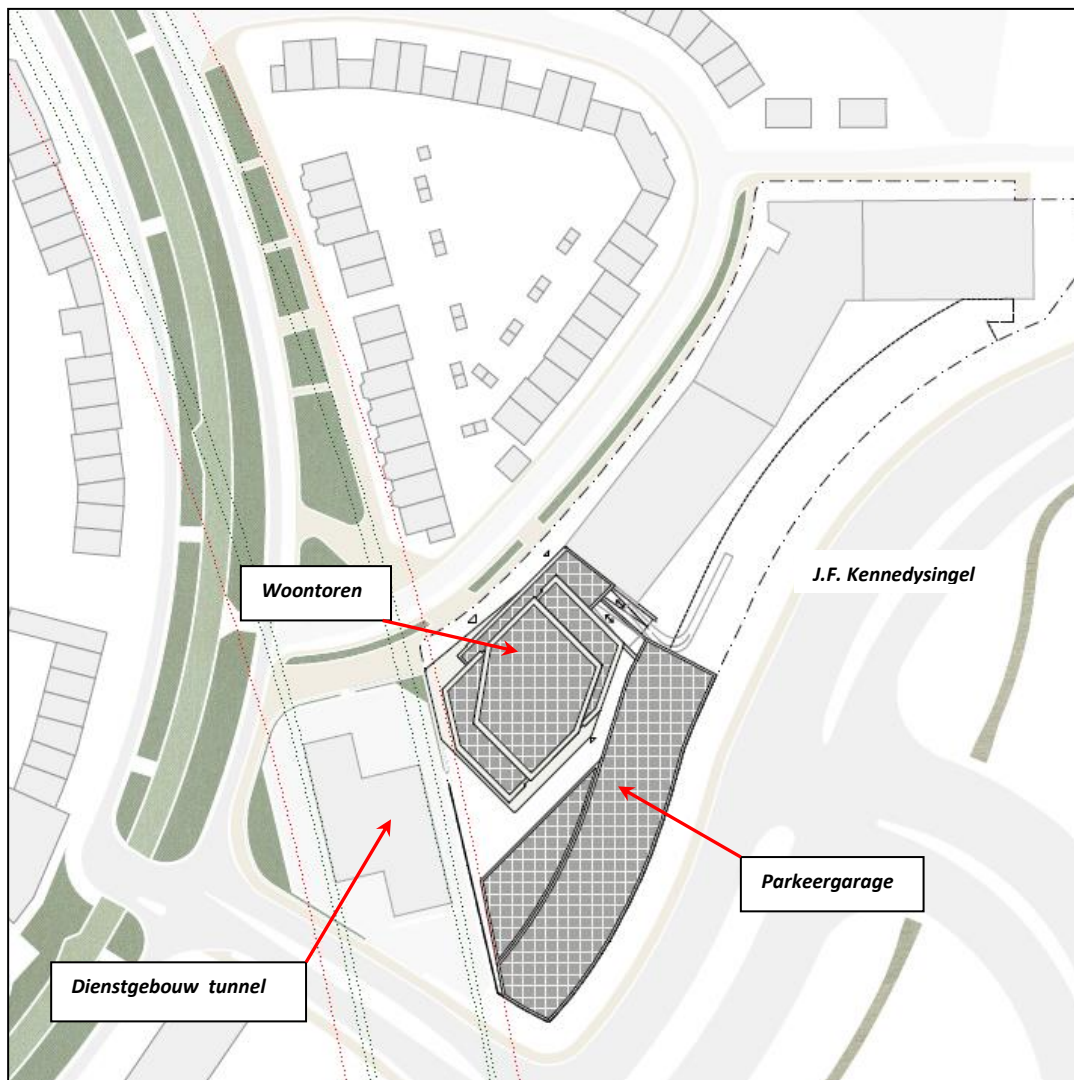
Fragment plandeel Zuid uit de 'Vormgevingsvisie - C'

4.2 Het bouwplan

Locatie/positionering gebouwen

In deze paragraaf wordt het concept van het bouwplan toegelicht. Voor het bestemmingsplan is nog geen (definitief) bouwplan benodigd, maar in deze paragraaf wordt een goede indicatie gegeven van de bouwmassa in de eindsituatie. Dit ontwerp kan nog worden aangepast, maar het geeft een goed een betrouwbaar beeld van de bouwhoogte, massa-opbouw en uitstraling naar de omgeving.

Onderstaand is de situatietekening weergegeven van de woontoren met parkeergarage met de omliggende (geprojecteerde en bestaande) wegen, waaronder de Groene Loper en de J.F. Kennedysingel. De bebouwing is - met uitzondering van het dienstgebouw van de tunnel - nog niet aanwezig:



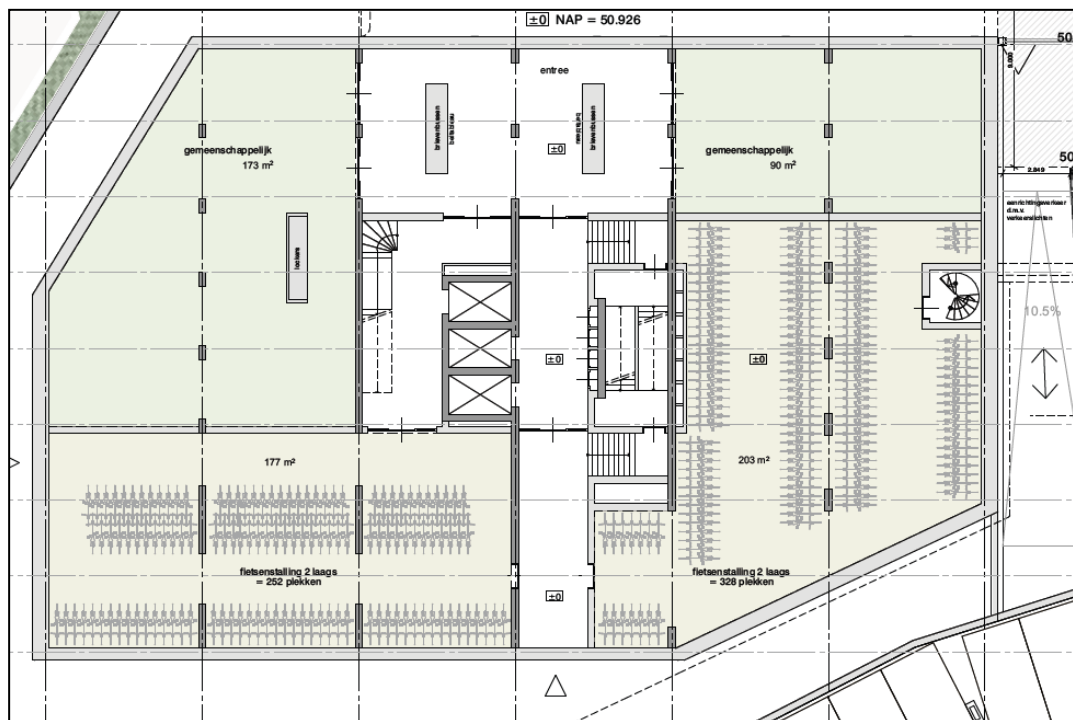
Bron: Office Winhov Architecten

Beide gebouwen (woontoren en parkeergarage) zijn naast het bestaande dienstgebouw voor de tunnel geprojecteerd. De in- en uitgang van de parkeergarage zijn aan de oostzijde van de woontoren gelegen. Op het dak van de parkeergarage - en in het verlengde daarvan in noordoostelijke richting - zullen zonnepanelen worden geplaatst. De parkeergarage zal volledig ondergronds worden gebouwd; deze is van buitenaf dus niet waarneembaar. De zonnepanelen markeren het dak van de parkeergarage.

Indeling woontoren

De woontoren wordt gebouwd in 23 bouwlagen (22 verdiepingen), met een alzijdige geveloriëntatie op de omgeving. Vanaf de zesde bouwlaag springt de bebouwing aan de noord- en oostzijde iets terug en vanaf de negende bouwlaag springt de bebouwing aan de zijde van de Groene Loper terug. Op deze wijze wordt het gebouw getrapt uitgevoerd, waardoor geen sprake is van een eentonige, rechte bouwmassa. De oostelijke helft van de footprint van het gebouw wordt onderkelderd ten behoeve van fietsenstalling en opslagvoorzieningen. Ten zuidwesten van het gebouw wordt een gemeenschappelijke buitenruimte gecreëerd.

In de plint (begane grond), naast de entreehal een fietsenstalling wordt gerealiseerd en deels een commerciële/gezamenlijke functie wordt gevestigd. Op onderstaande afbeelding is de beoogde indeling weergegeven:



Beoogde indeling plint/begane grond (Bron: Office Winhov Architecten)

Als commerciële functie wordt in eerste instantie gedacht aan een combinatie van voorzieningen die gerelateerd zijn aan de bewoners van de woontoren. Deze zijn ook gericht op 'ontmoeten'. Een voorbeeld daarvan is een loungespace met bar, 'touchdown' werkplekken, spreek- en ontmoetingsruimtes, eventuele aanvullende voorzieningen al dan niet met een terras. Met deze invulling met niet-woonfuncties in de plint wordt het ontstaan van een levendiger straatbeeld bevorderd. Boven deze plint worden 22 verdiepingen gebouwd met uitsluitend appartementen. Op het centrale gedeelte van het dak worden enkele technische installaties gebouwd; deze zullen door hun positionering niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De uiteindelijke bouwhoogte van de woontoren bedraagt maximaal 75 meter.

Typologie woningen

Op de verdiepingen 1 tot en met 3 worden in totaal 75 huurappartementen voor 'short stay' gebouwd. Dit zijn kleine woningen met een gebruiksoppervlakte van 20 tot circa 48 m² die gemeubileerd worden verhuurd voor een korte termijn aan bijvoorbeeld expats. Het gaat daarbij uitdrukkelijk niet om recreatieve verhuur. Op de vierde tot en met de 22^{ste} verdieping worden 138 reguliere huur- en koopappartementen gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte variërend van 40 m² tot 170 m². De koopappartementen zijn daarbij voornamelijk in de bovenste elf woonlagen (verdieping 12 t/m 22) gesitueerd.



Qua prijsklasse zullen woningen beschikbaar komen in het middeldure huursegment (huurprijs < € 971), de vrije sector huur, het middeldure koopsegment (onder NHG 2022) en vrije sector koopwoningen.

Op onderstaande impressies is de eindsituatie weergegeven vanuit vogelvlucht (afbeelding 1) en vanaf de Groene Loper (afbeelding 2), met de woontoren, de parkeergarage en de zonnepanelen als onderdeel van het deelgebied 'Zuid':



Afbeelding 1: Vogelvlucht (Bron: Office Winhov Architecten)



Afbeelding 2: Straatzicht vanaf Groene Loper (Bron: Office Winhov Architecten)



Effect op de openbare ruimte

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt de woonbuurt in de Groene Loper Zuid verder afgemaakt om de gewenste kwalitatieve hoogwaardige openbare ruimte met elkaar te realiseren. Deze sluiten vanuit de woonbuurt Le Sud in het zuiden aan op de kwaliteit van de openbare ruimte die eerder gerealiseerd is aan de Groene Loper en de Nassaulaan. De hoeveelheid verharding ten opzichte van de oude situatie zal iets kleiner worden. Op de oude locatie van de woontoren worden namelijk grondgebonden woningen gerealiseerd in fase 5 in een woonbuurt en deze woningen worden ingericht met tuinen. Inrichting van deze tuinen is op privéterreinen en wordt zoveel mogelijk gestimuleerd om groen in te richten. Dit gebeurt door de kopers zelf. Ook hieraan wordt aandacht besteed in de vorm van tuinworkshops en een starterskit bij oplevering vanuit een samenwerking met de Vogelbescherming voor de bevordering van nestelvoorzieningen in tuinen bij grondgebonden woningen. In de openbare ruimte zal de toevoeging van groen hoogwaardig gebeuren, maar binnen de kaders die eerder voor de Groene Loper zijn vastgesteld.

4.3 Parkeren

Op 19 oktober 2021 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld. Deze zijn vervat in de 'Nota Parkeernormen gemeente Maastricht 2021', die op 1 december 2021 is gepubliceerd en op 2 december 2021 in werking is getreden. Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan vastgesteld op 29 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Wanneer een nieuwe versie van de gemeentelijke parkeernormen wordt vastgesteld geldt deze automatisch als het toetsingskader.

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

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

Het voorliggende plangebied is gelegen in zone 2 (stedelijk gebied). Voor elke zone zijn parkeernormen voor de auto en voor de fiets opgenomen.

AUTOPARKEREN

Voor de verschillende typen woningen gelden de volgende autoparkeernormen voor de zone 'stedelijk gebied' met daarbij het resultaat van de parkeerbehoefte voor 213 woningen en commerciële ruimte:

Functie	Aantal	Norm	Behoefte
Woning tussen 30 en 60 m ²	117	0,7 p.p. per woning	81,9
Woning tussen 60 en 110 m ²	90	1,0 p.p. per woning	90
Woning groter dan 110 m ²	6	1,1 p.p. per woning	6,6
Commerciële dienstverlening	263 m ² bvo	1,1 per 100 m ² bvo	2,9
Totaal			181,4 ≈ 182 p.p.

Ten aanzien van deze parkeerbehoefte kan worden gezegd dat bij toepassing van deze 'platte' parkeernormen een parkeerbehoefte wordt berekend van 182 parkeerplaatsen. Indien toepassing wordt gegeven aan de aanwezigheidspercentages van woningen en de commerciële functie kan de gewogen parkeerbehoefte worden bepaald. Hierin is dan ook dubbelgebruik doorgerekend. daartoe dient voor het wonen een onderscheid te worden gemaakt in bewonersparkeren en bezoekersparkeren. De in het beleid aangegeven aanwezigheidspercentages zijn als volgt:



Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag Avond	Zondag middag
Wonen bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Wonen bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Comm. dienstverl.	100%	100%	5%	0%	0%	0%	0%

Bij woningen in zone 2 geldt een behoefte voor bezoekers van 0,2 p.p. per woning. De parkeerbehoefte-verdeling voor de verschillende woningtypologieën wordt dan:

- woning tussen 30 en 60 m² : 58,5 p.p. bewoners en 23,4 p.p. bezoekers (samen 81,9)
- woning tussen 60 en 110 m² : 72 p.p. bewoners en 18 p.p. bezoekers (samen 90)
- woning tussen 30 en 60 m² : 5,4 p.p. bewoners en 1,2 p.p. bezoekers (samen 6,6)

Het aantal parkeerplaatsen voor de woningen kan op basis hiervan worden verdeeld in 135,9 voor bewoners 42,6 bezoekers (samen 178,5 voor de woningen).

Dit resulteert in de volgende gewogen parkeerbehoefte:

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Wonen bewoners (135,9 p.p.)	50% 67,95	50% 67,95	90% 122,31	100% 135,9	60% 81,54	80% 108,72	70% 95,13
Wonen bezoekers (42,6 p.p.)	10% 4,26	20% 8,52	80% 34,08	0% 0	60% 25,56	100% 42,60	70% 29,82
Comm. dienstverl. (2,9 p.p.)	100% 2,9	100% 2,9	5% 0,15	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Benodigd →	75,11	79,37	156,54	135,9	107,1	151,32	124,95

Dit betekent dat de gewogen parkeerbehoefte 156,54, afgerond 157 parkeerplaatsen bedraagt.

Mogelijkheden mobiliteitscorrectie

Ook kan op bovenstaande berekende parkeernormen (182 parkeerplaatsen) nog een eventuele mobiliteitscorrectie van maximaal 30% (in zone 2) worden toegepast indien er sprake is van:

1. Een duurzaam en toekomstbestendig mobiliteitsconcept, bijvoorbeeld door het gebruik van deelauto's;
2. Speciale doelgroepen met een afwijkend mobiliteitsprofiel;
3. Toepassing van MaaS (Mobility as a Service).

Mobiliteitsvisie

In overleg met de gemeente Maastricht is door de initiatiefnemer een mobiliteitsvisie 'The walkable neighborhood' opgesteld (zie separate bijlage 7 bij deze toelichting) voor de verschillende deelgebieden van de Groene Loper.

Concept 'walkable neighborhood'

De walkable neighborhood is een gebied waarin het lopen en fietsen optimaal worden gefaciliteerd en waarbij deze goede loop- en fietsverbindingen in combinatie met deelmobiliteit en een goede OV-bereikbaarheid ervoor kunnen zorgen dat er een aanzienlijke reductie van het aantal parkeerplaatsen mogelijk is. Door het volgen en implementeren van een stappenplan (zie separate bijlage 7) kan een gebied transformeren tot een 'walkable neighborhood'.

De ligging van de Groene Loper dicht bij het Centraal Station maakt dit concept ook een zeer realistisch concept. Concreet wordt aan de Groene Loper meer ruimte gemaakt voor lopen en fietsen, wordt gezorgd voor een perfect aanbod aan deelmobiliteit in gebouwde mobiliteitshubs en op straat, worden aansluitingen op bus- en treinvervoer geoptimaliseerd en wordt bewonersparkeren in dichtbebouwde deelgebieden deels op afstand (aan de rand van de stad) gefaciliteerd. De benodigde fysieke ruimte voor autoverkeer en met name voor parkeren kan



hierdoor sterk verminderd worden. Ruimte die vervolgens ingezet kan worden voor bredere voetpaden en fietspaden, maar ook voor meer groen, spelen, verblijfsruimte, terrassen, tuinen en ruimte voor klimaatadaptatie (waterberging en reductie van hitte-stress).

Door zowel de ligging met uitstekende uitgangspunten voor actieve mobiliteit en OV, alsmede de hoge ambities voor de gebiedsontwikkeling wordt daarom ingezet op een 'walkable neighborhood'. Dit houdt in dat lopen en fietsen uitstekend worden gefaciliteerd en voor gaan op autoverkeer. Straten zullen zoveel als mogelijk autoluw of zelfs autovrij gemaakt worden en parkeerruimte zal tot een minimum worden gereduceerd. Aansluiting met OV en het plaatsen van een uitstekend aanbod aan deelmobiliteit completeren de 'walkable neighborhood' en ontmoedigen autogebruik.

Auto

Er heeft in het kader van dit mobiliteitsplan een enquête plaatsvinden onder potentiële kopers van woningen aan de Groene Loper. Geconcludeerd wordt daaruit dat een hoge kwaliteit van het aanbod deelmobiliteit, parkeren op afstand en beloopbaarheid voor de doelgroep belangrijke redenen zijn om de auto te laten staan en mogelijk zelfs af te schaffen.

Fiets

Fietsen is, naast lopen, de tweede prioriteit qua mobiliteit. Fietsen is ruimte-efficiënt, gezond en schoon. Met name de verbindingen met de binnenstad, via de (toekomstige) Groene Uitlopers zijn voor fietsen van belang. Hierdoor kan, bijvoorbeeld met de realisering van een spoorbrug voor langzaam verkeer ten noorden van het Centraal Station, de historische binnenstad op een luttel aantal fiets- en loopminuten van het oostelijk stadsdeel komen te liggen. De 'Uitlopers' dienen daarom vloeiend en met voldoende breedte aan te sluiten op de (toekomstige) spoorkruisingen.

Trein

Het intercitystation Maastricht Centraal ligt voor het gehele plangebied binnen 14 minuten lopen. De OV-bereikbaarheid is daarmee uitstekend. Deelgebied Zuid ligt ook nog eens op 14 minuten lopen van station Maastricht-Randwyck. De looproutes van de gebieden naar de stations dient continu te zijn en met voldoende breedte. Oversteekbaarheid van auto-infrastructuur altijd met voorrang voor voetgangers.

Bus

De huidige buslijnen lopen grotendeels om het gebied heen, maar wel is er een halte binnen 300 meter loopafstand beschikbaar. In deelgebied Zuid wordt voorgesteld de loop van buslijn 7 enigszins aan te passen zodat de bushalte in het nieuwbouwgebied komt te liggen, gekoppeld aan een mobiliteitshub, maar nog steeds optimaal gelegen ten opzichte van het Leeuwenborgh College.

Met mobilitieithubs wordt in het geval van de Groene Loper 'buurthubs' bedoeld: levendige plekken die altijd op loopafstand (250 tot 300 meter) van de woning liggen en waar alle modaliteiten beschikbaar zijn. De mobiliteitshub gaat echter niet alleen meer over mobiliteit, maar juist over integraliteit. Op deze plek zijn ook de dagelijkse (buurt)voorzieningen te vinden zoals een pakketpunt, apotheek, supermarkt, openbare toiletten, kinderopvang, ruilplekken, etc. Op deze manier wordt nieuwe, gedeelde, schone mobiliteit gekoppeld aan andere functies die horen bij het dagelijks leef- en verplaatsingspatroon en wordt het prettig om gebruik te maken van de mobiliteit in de deelhub.

In deelgebied Zuid liggen er op buurniveau grote mogelijkheden om een walkable neighborhood te creëren en een hoge, maar dus ook realistische ambitie te realiseren. Het relatief grote contingent appartementen, maakt (vanuit gebruikersperspectief) verminderd autobezit kansrijker. De ruimtelijke ambitie voor Zuid is het wegnemen van straatparkeren in het hart van het gebied ten gunste van actieve mobiliteit, groen en verblijfskwaliteit. Hiertoe zullen t.o.v. de parkeerbalans in totaal 75 plekken dienen te verdwijnen in de hele buurt. Parkeren op afstand in een P+R is voor



dit deelgebied kansrijk. Bezoekersparkeren wordt deels georganiseerd langs de Groene Loper en deels in de omringende bedrijventerreinen, waar op bezoekomomenten weinig zakelijk verkeer is. De 'mobiliteitshub' wordt voorzien nabij hotel Novotel. Voor de woontoren wordt hierdoor een parkeerbehoefte van 101 parkeerplaatsen voldoende geacht in plaats van de berekende 157 op basis van de 'gewogen' normen. Een afname van circa 35%.

FIETSPARKEREN

Ten aanzien van het fietsparkeren geldt een norm van twee fietsparkeerplaatsen per woning (bij woningtype 'appartement'; deze norm is geldig in heel Maastricht. Deze norm resulteert bij de beoogde 213 woningen in een behoefte van $213 * 2 = 426$ fietsparkeerplaatsen. Er zullen in het gebouw 580 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd, verdeeld over de begane grond en de kelder. Hiermee kan worden voldaan aan de fietsparkeernorm.

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van de 'Nota parkeernormen gemeente Maastricht 2021'.



5 Milieuplanologische aspecten

De in dit paragraaf beschreven milieuplanologische aspecten hebben betrekking op de woontoren en de parkeergarage (het zuidelijk plandeel van dit bestemmingsplan). Het noordelijke deel is uitsluitend meegenomen om een goede begrenzing te verkrijgen bij het verwijderen van de 'specifieke bouwaanduiding - woontoren' van de verbeelding.

5.1 Water

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

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

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

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

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een



set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is.

Onderhavig plan

In het plangebied en omgeving zijn geen watergangen gelegen.

Keur

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

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad. Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering).

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



Waterneutraal bouwen

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

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

Hemelwaterverordening Maastricht 2022

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

Onderhavig plan

Infiltratieonderzoek

Als onderdeel van de inventarisatie van infiltratiemogelijkheden is een infiltratieonderzoek uitgevoerd (Geonius, separate bijlage 1). Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater in de ondiepe ondergrond beperkt tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond varieert van matig tot goed en van de diepe ondergrond is deze goed tot zeer goed. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld door infiltratiekratten en/of grindkoffers en daarbij gebruik te maken van infiltratie naar dieper gelegen lagen door middel van bijvoorbeeld grindpalen. In samenwerking met Avenue 2 is een hemelwaterriool aangelegd voor het Groene Loper-gebied. In de fase van het bouwplan zal afstemming plaatsvinden met de gemeente over mogelijke aansluitingen op dit hemelwaterriool.



5.2 Natuur en ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming is de 'Quickscan Ecologische Waarden woontoren Europaplein' uitgevoerd (Ecolyrium, separate bijlage 2). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- op- en rondom de onderzoekslocaties is alleen sprake van een mogelijk doorvliegroute voor vleermuizen. Er is geen sprake van aantasting van primair foerageergebied of essentiële vliegroutes. Door het ontbreken van bomen en bebouwing op de onderzoekslocatie zijn er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. Nader onderzoek en overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming zijn geheel niet aan de orde;
- effecten op beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn geheel uit te sluiten. De beoogde ingreep heeft geen negatief effect op beschermde soorten en daarmee treden er geen overtredingen op van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
- effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn op voorhand uit te sluiten. Effecten op foeragerende vogels zijn te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart-half juli).
- effecten op beschermde soorten amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, reptielen en andere ongewervelden treden geheel niet op, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is.
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals beoogd.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn vanuit de soortenbescherming geen knelpunten te verwachten. Het aanvragen van een ontheffing, het uitvoeren van nader onderzoek of het treffen van mitigerende maatregelen is daarmee niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van het bepalen van de stikstofdepositie is een Aeries-berekening uitgevoerd (Ecolyrium, separate bijlage 3). Deze stikstofdepositie is berekend voor de gebruiksfase van de woontoren. Er is 'worst case' gerekend. Dat wil zeggen dat het uitgangspunt is dat een normale verkeersaantrekkende werking vanwege het autoverkeer is toegepast. Echter, voor dit plan is een mobiliteitsplan uitgewerkt dat uitgaat van een groot aandeel verkeer voor de modaliteiten fietsen en lopen. De verkeersaantrekkende werking van de functie in de plint is niet meegenomen omdat de beoogde functie die hier gevestigd gaat worden met name gericht is op de (buurt)bewoners. Dit zal dus niet tot nauwelijks leiden tot enige verkeersaantrekkende werking.

Europaplein Zuid

Er worden 36 grondgebondenwoningen gerealiseerd die emissievrij opgeleverd zullen worden. Daardoor is enkel uitstoot te verwachten vanwege de personenwagenbewegingen van en naar de woningen (verkeersgeneratie). De verkeersgeneratie is als worst-case scenario berekend met de kencijfers van de CROW publicatie 'Toekomstig-bestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Er is daarbij uitgegaan van de categorie koop, huis, tussen/hoek dit omdat CROW aangeeft dat deze cijfers realistisch overeenkomen met grondgebonden woningen. Verder is uitgegaan van de CBS-cijfers die de stedelijkheidsgraad aangeven van gemeente Maastricht. Het plangebied ligt in het gebied 'zeer sterk stedelijk' en 'schil centrum'. De verkeersgeneratie bedraagt maximaal 6,2 mvt/etmaal per woning. De verkeersgeneratie bedraagt daarmee maximaal 223,20 mvt/etmaal na het realiseren van 36 grondgebonden woningen.



Woontoren

Tijdens de gebruiksfase zijn de stikstofemissie van de verkeersaantrekkende werking (verkeer van en naar het plangebied) van belang. Er worden 213 appartementen gerealiseerd die emissievrij opgeleverd zullen worden. Daardoor is enkel uitstoot te verwachten vanwege de personenwagenbewegingen van en naar de woningen (verkeersgeneratie). De verkeersgeneratie is als worst-case scenario berekend met de kencijfers van de CROW publicatie 'Toekomstig-bestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Er is daarbij uitgegaan van verschillende categorieën aangezien er diverse appartementen met verschillende doelen worden gerealiseerd. De opdrachtgever heeft de volgende informatie gegeven en deze gegevens vormen de basis van deze berekening. Er worden 75 shortstay appartementen gebouwd waarbij de huurder niet langer dan 1 jaar mag verblijven. Deze zijn in de categorie huur, appartement, duur getoetst. Er worden 68 appartementen voor de verhuur aangeboden waarbij 22 appartementen in de middeldure segment en 46 appartementen in de vrije sector. Daarnaast zijn er ook appartementen die voor de verkoop aangeboden worden waarbij 28 appartementen in de middel dure segment en 42 in de vrije sector. Al deze appartementen zijn getoetst in de bijbehorende categorieën.

Verder is uitgegaan van de CBS-cijfers die de stedelijkheidsgraad aangeven van gemeente Maastricht. De projectlocatie ligt in het gebied 'schil centrum'. De verkeersgeneratie bedraagt daarmee:

- Shortstay - maximaal 4,5 mvt/etmaal per appartement;
- Verhuur middelduur - maximaal 2,6 mvt/etmaal per appartement;
- Verhuur vrije sector - maximaal 4,5 mvt/etmaal per appartement;
- Verkoop middelduur - maximaal 4,5 mvt/etmaal per appartement;
- Verkoop vrije sector - maximaal 6,2 mvt/etmaal per appartement.

De verkeersgeneratie bedraagt daarmee maximaal 494,05 mvt/etmaal na het realiseren van 213 appartementen. Er wordt naast de appartementen ook 263 m² kantoorruimte gerealiseerd binnen de woontoren. De verkeersgeneratie, die verwacht wordt bij het gebruik van de kantoorruimte is als worst-case scenario berekend met de kencijfers van de CROW publicatie 'Toekomstig-bestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Er is daarbij uitgegaan van de categorie kantoor (zonder baliefunctie) dit omdat er uitgegaan wordt van dat het hier meer om een dienstruimte gaat dan om een volledige kantoorfunctie. Verder is uitgegaan van de CBS-cijfers die de stedelijkheidsgraad aangeven van gemeente Maastricht. Het plangebied ligt in het gebied 'zeer sterk stedelijk' en 'schil centrum'. De verkeersgeneratie bedraagt maximaal 4,7 mvt/etmaal voor 100 m² kantoorruimte. De verkeersgeneratie bedraagt daarmee maximaal 12,361 mvt/etmaal na het realiseren van 263 m² kantoorruimte. Verkeer van een project dient in AERIUS doorgerekend te worden tot het punt dat deze opgaat in het heersend verkeersbeeld, dit is gedefinieerd als "niet meer dan enkele procenten bedragend van de huidige intensiteiten". De verkeersintensiteiten op de JF Kennedysingel zijn 29.340 mvt/etm. De verkeersgeneratie van het project (729,611 mvt/etm) veroorzaakt op de éénzijdige op- en afrit van de Akersteenweg een toename van 2,5%. Op deze plek gaat het verkeer als gevolg van het project op in het heersend verkeersbeeld.

Rekenresultaten

De stikstofdepositie voor de gebruiksfase is berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden waarbij er geen enkel Natura 2000-gebied binnen een straal van 500 meter ligt van de projectlocatie. Uit de resultaten van AERIUS Calculator blijkt dat voor het natuurgebied Geuldal de stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr. komt. Voor dit project komt de AERIUS-calculatie op 0,01 mol/ha/jr uit vanwege de toename van het natuurgebied Geuldal. Dit is een verwaarloosbare toename, zeker gezien het hier gaat om een berekening wat het maximale aantal verkeersgeneraties heeft berekend. In de plannen wordt uitgegaan dat vooral de shortstay-bewoners maar ook andere bewoners geen auto tot hun beschikking hebben en alles met openbaar vervoer, de fiets of lopend zullen doen. Daarnaast is ook de kantooroppervlakte met maximale cijfers gerekend.



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. Ten aanzien van dit bestemmingsplan is met name de nieuwe locatie van de woontoren relevant. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

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'.

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.

Wet geluidhinder: onderzoek wegverkeerslawaai

De onderzoekszone van diverse wegen overlapt de locatie van de woontoren. De geluidzone van het spoor overlapt net niet met het plangebied en het plangebied ligt ook niet binnen de geluidzone van de meest nabijgelegen industrieterreinen Limmel en Mosa. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (WSP, separate bijlage 4) beperkt zich derhalve tot het toetsen van de geluidbelastingen als gevolg van de gezoneerde wegen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen in het onderzoek blijkt dat voor de Dr. Nevenstraat, de Mockstraat, de Nijverheidsweg, de Philipsweg, de Sibemaweg, de Parklaan en de aansluiting Parklaan geldt dat de geluidbelasting minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met betrekking tot deze wegen vormt de Wet geluidhinder verder geen belemmering voor het plan. De geluidbelasting als gevolg van de Kennedysingel/Akersteenweg bedraagt ten hoogste 58 dB en is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. De geluidbelasting als gevolg van de A2 bedraagt ten hoogste 58 dB inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde en tevens hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Geconcludeerd wordt dus dat de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder in diverse rekenpunten wordt overschreden ten gevolge van de Kennedysingel/Akersteenweg en/of de A2. Indien uit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting als gevolg van deze wegen te reduceren onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Voor de A2 geldt dat tevens de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Hier zijn in ieder geval maatregelen noodzakelijk om de geluidbelasting te reduceren tot ten minste de maximale ontheffingswaarde. Een alternatief is om, bij de verdere uitwerking van het plan, zogenaamde 'dove gevels' te integreren in het ontwerp van de woontoren.



Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht hanteert het Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht, aangepast augustus 2011, bij de afweging voor het verlenen van Hogere waarden Wet geluidhinder. Hierin zijn de navolgende aanvullende voorwaarden omschreven die in voorliggende situatie in beginsel toe te passen zijn zodra de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden:

- er dient te worden getoetst of voldaan is aan het gewenste gebiedsgerichte geluidsniveau;
- de geluidgevoelige bestemming moet over minimaal één geluidluwe zijde beschikken en - indien aanwezig - één geluidluwe buitenruimte hebben;
- er dient rekening gehouden te worden met een akoestisch gunstige indeling van het plan. Bij appartementen/studentenkamers is dit gezien het beperkte oppervlak vaak moeilijk te realiseren. In dat geval kan gemotiveerd worden afgeweken.

Maatregelen

Aangezien in het onderzoek geconcludeerd is dat bron- en overdrachtsmaatregelen om de invallende geluidbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaai te reduceren onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, wordt geadviseerd om bij het bevoegd gezag een aanvraag hogere waarden te doen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient dan getoetst te worden of er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden en er niet meer en geen hogere hogere waarden noodzakelijk zijn dan vastgesteld. Voor de Kennedysingel/Akersteenweg en de A2 is de berekende geluidbelasting voor respectievelijk 145 en 144 woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Ter plaatse van de appartementen waar een geluidbelasting als gevolg van de A2 van meer dan 53 dB wordt berekend is het noodzakelijk om:

- 'dove' gevels te integreren in het ontwerp, of;
- aanvullende ontvangermaatregelen te treffen, bijvoorbeeld in de vorm van gebouwgebonden afscherming, om te kunnen voldoen aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB.

Bovengenoemde maatregelen zullen eveneens effect hebben op de uiteindelijke geluidbelasting als gevolg van de Kennedysingel/Akersteenweg.

Doorkijk naar Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per (naar verwachting) 01.01.2023 wijzigt het juridisch kader voor de geluidbelasting van rijks- en gemeentewegen op relevante onderdelen ten opzichte van de Wet geluidhinder. Zo verandert de wijze van berekening van de geluidbelasting en verandert de hoogte van de standaardwaarde (voormalige voorkeursgrenswaarde) en grenswaarde (voormalige maximale ontheffingswaarde). Ook wordt de term 'dove gevel' aangepast en zijn ook - onder voorwaarden - geluidbelastingen boven de maximale ontheffingswaarde (zoals dat in het huidige stelsel heet) mogelijk.

Voor de volledigheid zijn de berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} als gevolg van wegverkeer op de gevels van woningen eveneens uitgevoerd conform het stelsel van de Omgevingswet. In dit nieuwe stelsel bedraagt de standaardwaarde voor Rijks- en provinciale wegen 50 dB en voor gemeentelijke wegen 53 dB. De grenswaarde bedraagt 60 dB resp. 70 dB. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de gemeentewegen de geluidbelasting ten hoogste 64 dB bedraagt. Dit is hoger dan de (nieuwe) standaardwaarde van 53 dB, maar de (nieuwe) grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van de A2 bedraagt ten hoogste 63 dB. Deze geluidbelasting is hoger dan de standaardwaarde van 50 dB en tevens hoger dan de grenswaarde van 60 dB. Ten opzichte van de Wet geluidhinder zullen de geluidbelastingen als gevolg van de A2 volgens het stelsel van de Omgevingswet toenemen (met name door het vervallen van de aftrek art. 110g Wgh), terwijl de grenswaarde 7 dB hoger wordt dan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh. Uit de berekeningen blijkt dat er voor 103 appartementen een geluidbelasting boven de grenswaarde van 60 dB wordt berekend, terwijl er volgens de Wet geluidhinder voor 125 appartementen een



geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt berekend. Daardoor zal er, conform het stelsel van de Omgevingswet, een aantal gevels minder als dove gevel/niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige voorzieningen uitgevoerd moeten worden. Geadviseerd wordt om bevoegd gezag te verzoeken rekening te houden met bovengenoemd effect in geval dat, op het moment van aanvraag Omgevingsvergunning, de Omgevingswet in werking is getreden. Dit zou als dusdanig kunnen worden opgenomen in het hogere waarde besluit. De verplichting tot het realiseren van dove gevels op verschillende bouwlagen in de woontoren is op de verbeelding door middel van specifieke bouwaanduidingen aangegeven en is in de planregels vastgelegd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld, vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Volgens de VNG-brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en/of nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht. Het voorliggende plangebied kan, gelet op de ligging nabij relevante geluidbronnen én de omliggende bestemmingen als 'gemengd gebied' worden beoordeeld. In de directe omgeving van de woontoren zijn geen functies gelegen die een belemmering kunnen vormen voor het woon- en leefklimaat in de woontoren, noch beperkt de woontoren de bedrijfsvoering van andere functies. Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor dit plan.

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

Voor het plangebied is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (separate bijlage 5). Ook dit onderzoek is uitsluitend uitgevoerd wegens de verplaatsing van de aanduiding van de woontoren op de verbeelding van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en/of minerale olie aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde" tot "niet toepasbaar");
- In de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan zink en/of minerale olie aangetoond (Bbk indicatief "industrie");
- In de zandige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt, lood, nikkel, zink en/of PAK aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde" tot "wonen");
- In de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en/of zink aangetoond (Bbk indicatief "industrie").

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese "verdacht" voor de bovengrond dient te worden aanvaard.



Grondwater

Aangenomen kan worden dat binnen de maximaal geboorde diepte van 10,0 m-mv geen grondwater aanwezig is. Derhalve heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Asbest

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest boven het criterium voor nader onderzoek in de bodem aanwezig is. Er is maximaal een asbestgehalte van 12,7403 mg/kg ds aangetoond. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

PFAS

Er zijn geen verhoogde verbindingen uit de stofgroep PFAS ten opzichte van de "achtergrondwaarde" aangetoond.

Eindconclusie

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

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. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving***Transport van gevaarlijke stoffen***

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

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.

Beleid gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen), het spoor; en door buisleidingen;
2. Stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacements.

Onderhavig plan

Door WSP is een memo opgesteld (separate bijlage 6) teneinde de risico's aangaande externe veiligheid op deze locatie in kaart te brengen. In dit onderzoek zijn alle risicobronnen die van invloed kunnen zijn op deze planontwikkeling geïnventariseerd. Het gaat om de volgende risicobronnen:

1. Hogedrukaardgasleiding Gasunie Z-500-01;
2. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, spoorlijn Maastricht - Visé;
3. Gasdrukregel- en meetstation GOS, Z045;
4. Basisnetroute gevaarlijke stoffen, A2: Knp. Europaplein - afrit 58 Eijsden;
5. LPG station Europcar Autoverhuur B.V. - Sibemaweg 1.

De Basisnetroute gevaarlijke stoffen, Maascorridor is gelegen op meer dan 1.000 meter van het plangebied en is derhalve niet in de beoordeling meegenomen.

Plaatsgebonden risico

Hogedruk aardgasleiding Z-500-01

Conform de informatie uit de risicokaart heeft de leiding geen PR 10^{-6} -contour. Daarmee levert deze bron geen belemmering op voor het plan.

Basisnetroute spoor, route Maastricht-Visé

Het plaatsgebonden risico voor de spoorlijnen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Er geldt volgens de Regeling voor het tracé ter hoogte van het plangebied een risicocontour van 0 meter voor de spoorlijn. Ter plaatse is er tevens geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De spoorlijn is op een afstand van circa 235 meter ten opzichte van het plangebied gelegen. Het plaatsgebonden risico van deze bron vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Basisnetroute weg, route knooppunt Europaplein – afrit 58 Eijsden

Volgens de Regeling basisnet geldt voor het wegtracé Knp. Europaplein – afrit 58 Eijsden een risicocontour van 0 meter. Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Dit gebied strekt zich uit tot 30 meter vanaf de buitenkant van de weg. Het plangebied is op een afstand van circa 290 meter gelegen ten opzichte van het wegtracé. Zowel het plaatsgebonden risico van deze bron als het plasbrandaandachtsgebied vormen daarmee geen belemmering.

LPG-station Sibemaweg 1

De inrichting aan de Sibemaweg 1 is gelegen op circa 175 meter van de grens van het plangebied. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron, zijnde een LPG-installatie bestaande uit een vulpunt, reservoir en afleverinstallatie, een risicocontour van maximaal 25 meter. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor het plan.

Het plangebied is volgens de rapportage niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} of binnen de generieke veiligheidsafstand van een van de bronnen. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het realiseren van kwetsbare objecten op deze locatie.



Bepaling groepsrisico*Hogedruk aardgasleiding Z-500-01*

De aardgasleiding van Gasunie met kenmerk Z-500-01 heeft een uitwendige diameter van 219 mm. De werkdruk van de leiding bedraagt 40 bar. De 1%- en de 100%-letaliteitscontouren van de buisleiding bedragen daarmee respectievelijk 95 en 50 meter. Het plangebied ligt met een afstand van circa 205 meter ruim buiten deze contouren. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor het plan.

Basisnetroute spoor, route Maastricht-Visé

De afstand van het spoor tot het plangebied bedraagt circa 235 meter. Hiermee ligt het plan op een grotere afstand zoals genoemd in Artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hiermee vervalt de wettelijke verplichting om het groepsrisico te verantwoorden. Het plan ligt echter wel binnen de effectafstand van de stofcategorie B2 (toxisch gas) dat over de spoorlijn wordt vervoerd. Daarmee ligt het plan binnen zone 3 voor (spoor)wegen conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht (zie verder).

Basisnetroute weg, route knooppunt Europaplein – afrit 58 Eijsden

De afstand van het (bovengrondse) wegtracé tot het plangebied bedraagt circa 290 meter. Hiermee ligt het plan op een grotere afstand zoals genoemd in Artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hiermee vervalt de wettelijke verplichting om het groepsrisico te verantwoorden. Het plan ligt echter wel binnen de effectafstand van de stofcategorie LT2 (toxische vloeistof) dat over deze weg worden vervoerd. Daarmee ligt het plan binnen zone 3 voor (spoor)wegen conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht (zie verder).

LPG-station Sibemaweg 1

Voor deze inrichting geldt een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 meter. De inrichting bevindt zich op circa 175 meter van het plangebied. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor het plan

Verantwoording groepsrisico

Onderstaand is het schema ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico uit de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht opgenomen:

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

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Het plangebied is gelegen binnen de volgende invloedsgebieden:

- het invloedsgebied van de A2 waarover toxische vloeistoffen (LT1, en LT2) worden vervoerd;
- het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht – Visé waarover toxische gassen (B2), worden vervoerd.

In de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht zijn verantwoordingsniveaus per risicobron onderscheiden.

Deze niveaus worden bepaald op grond van de afstand tussen bron en object en de kwetsbaarheid van het object. In dit geval is er sprake van kwetsbare objecten. Voor de onderzochte bronnen gelden de volgende verantwoordingsniveaus:



Bron		afstand [m]	zone	verantwoordings-niveau
1	Gasdrukregel- en meetstation	180	--	--
2	Hogedrukaardgasleiding	205	--	--
3	Basisnetroute gevaarlijke stoffen spoor	235	3	3
4	Basisnetroute gevaarlijke stoffen weg	290	3	3
5	LPG station Europcar Autoverhuur B.V.	175	3	3

Bron: WSP, Memo externe veiligheid, separate bijlage 6)

Verantwoording niveau 3

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 is 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 is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.



Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal 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) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 25,5 µg/m³ ('Goed'). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 9,53 µg/m³ ('Goed', bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, april 2022). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan

Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt een wooncomplex gerealiseerd met 213 woningen. In de hierboven beschreven 'Regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. 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

De Erfgoedwet bundelt 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 medio 2022 in werking treedt, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het 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 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 onderhavige plangebied is, zoals bij de analyse van het vigerende bestemmingsplannen al is aangegeven, volledig gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c' gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed- Archeologie'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter én een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m². Op de voorliggende locatie heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het kader van de aanleg van de Willem-Alexandertunnel. Er zijn in het zuidelijke plandeel geen archeologische waarden meer aanwezig die verstoord kunnen worden als gevolg van graaf- en bouwactiviteiten.

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. In het voorliggende plan is dit aspect van belang gelet op de ligging in de directe omgeving van de tunnelbuis van de A2/N2. Om de gevolgen van trillingen op de woontoren te bepalen is een trillingsonderzoek uitgevoerd (LBP Sight, separate bijlage 9).

Voelbare trillingen in woningen

Uit het trillingsonderzoek is gebleken dat er geen grote verschillen zijn geconstateerd in de gevonden trillingen als deze waarden vergeleken worden met de prognosemetingen die eerder in 2018 en 2019 gedaan zijn. Gesteld kan worden dat de uitkomsten redelijk overeenkomen met de referentiemetingen en dat voldaan wordt aan de streefwaarden van de normering SBR-B.

Laagfrequent contactgeluid door de trillingen in appartementen

De verschillende referentiemetingen uit 2019 en analyses en prognoses en rapportages daarvan tonen aan dat hinder door trillingen of door laagfrequent contactgeluid onwaarschijnlijk is. Gesteld kan worden dat deze veldmetingen in deze fase aantonen dat dergelijke hinder in dit deelplan niet te verwachten is.

De referentiewoningen en deze appartementen

De hiervoor getrokken analyse geldt in principe tot een bouwhoogte van vier bouwlagen en een kelder. Immers de onderzoeken in de referentiewoningen hebben betrekking op deze genoemde bouwlagen. De nu gemeten trillingwaarden en frequenties in het veld, zoals in dit rapport verwerkt, geven echter geen reden om opslingering te verwachten op de hogere verdiepingen van het gebouw. Ook de hoogte van de trillingen en de frequenties en de herhalingen van gebeurtenissen geven daartoe geen aanleiding. Het ontwerp van het VEX11 gebouw en fundering is zo robuust dat er eerder verwacht kan worden dat er sprake is van demping van trillingen naar mate de hoogte toeneemt. Gesteld kan worden dat ook bij de hoger gesitueerde appartementen



voldaan kan worden aan de streefwaarden van de normering SBR-B en ook zal voldaan worden aan de grenswaarde die de GWR-richtlijn stelt. Aanbevolen wordt om in de ruwbouw situatie van de woontoren na elke vijf bouwlagen een controlemeting te verrichten om te controleren of volgens de verwachting aan de gestelde prognoses voldaan wordt.

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.

Lichthinder

Het initiatief betreft de realisering van woningen. Een woning is een lichthindergevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van bronnen van lichthinder. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

5.11 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van de Groene Loper zijn de energie-ambities hoog. Met de ontwikkeling van de woontoren en het omliggende gebied wordt aansluiting gezocht bij dezelfde ambities. Net als bij de Groene Loper en het bestemmingsplan A2 Traverse zijn de duurzaamheidsvoorzieningen op of aan het gebouw vanaf het begin onderdeel van het ontwerpproces en deze worden integraal in vorm, materiaalgebruik en kleur meegenomen in het ontwerp van het gebouw. De energievoorzieningen als zodanig kunnen herkenbaar zijn in de architectuur van het gebouw en passend onderdeel zijn van het gebouw. Door het volume en het aantal woningen in de woontoren wordt getracht een collectieve oplossing voor de energieopwekking te verwerken.

In het Masterplan 2017 van de Groene Loper is al voorgesorteerd op het verplaatsen van de woontoren in bestemmingsplangebied A2 Traverse. Met het verplaatsen van de woontoren kan een woonbuurt in het zuidelijke deel van de Groene Loper ontstaan en wordt een betere woonkwaliteit gerealiseerd door een betere bezonning, geluidwerende werking en de beleving op maaiveld te verbeteren. De toegevoegde waarde van de bestemmingswijziging ligt hiermee ook sterk op de sociale duurzaamheid en de sociale cohesie in het gebied.

Met de wijziging van het bestemmingsplan Woontoren Groene Loper Zuid wordt aansluiting gezocht op de duurzame gebiedsontwikkeling van de Groene Loper, waar klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzaam bouwen en gezonde verstedelijking centraal staan. Op gezondheid en luchtkwaliteit heeft het project zich inmiddels bewezen. Met de bebouwing en inrichting heeft de Groene Loper zich inmiddels in de eerste fase op deze thema's ook al bewezen. Dit door beter te scoren dan Bouwbesluit op verschillende aspecten en het meten van duurzaamheidsmaatregelen met het DGBC Woonmerk, MPG, EPC, het inzetten van deelauto's in de openbare ruimte en het aanplanten van een bijenlint voor de bevordering van biodiversiteit. Ook voor de Woontoren zuid worden de maatregelen voor waterbuffering op eigen terrein, toepassing van groendaken op carports en de optimalisatie van een energieconcept om te voldoen aan de geldende BENG-eisen. Zoals wij ook in eerdere fasen bewezen hebben wordt hier gekeken naar innovatieve maatregelen om hier beter te scoren dan wettelijke kaders.



Effect op de openbare ruimte

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt de woonbuurt in de Groene Loper Zuid verder afgemaakt om de gewenste kwalitatieve hoogwaardige openbare ruimte met elkaar te realiseren. Deze sluiten vanuit de woonbuurt Le Sud in het zuiden aan op de kwaliteit van de openbare ruimte die eerder gerealiseerd is aan de Groene Loper en de Nassaulaan.

De hoeveelheid verharding ten opzichte van de oude situatie zal iets kleiner worden. Op de 'oude' locatie van de woontoren worden namelijk grondgebonden woningen gerealiseerd (in fase 5) in een woonbuurt en deze woningen worden ingericht met tuinen. Inrichting van deze tuinen is op privéterreinen en er wordt zoveel mogelijk gestimuleerd om deze groen in te richten. Dit geschiedt door de kopers zelf. Ook hier wordt aandacht aan besteed door tuinworkshops en een starterskit bij oplevering vanuit een samenwerking met de Vogelbescherming voor de bevordering van nestelvoorzieningen in tuinen bij grondgebonden woningen. In de openbare ruimte zal de toevoeging van groen hoogwaardig plaatsvinden binnen de kaders die eerder voor de Groene Loper zijn vastgesteld.



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 de woontoren op de nieuwe locatie aan de Groene Loper Zuid. In paragraaf 6.2 wordt de algemene juridische planopzet besproken en wordt een toelichting op de gekozen (dubbel)bestemmingen gegeven.

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.

Het bestemmingsplan 'Woontoren Groene Loper Zuid e.o.' 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.bpWoontorenGLZuid-ow01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. 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 (art. 1 en 2)

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 (art. 3 en 4)

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 (art. 9 t/m 12)

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

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 regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Gemengd':

Deze bestemming is hoofdzakelijk gebaseerd op de bestemming 'Gemengd-3' uit het bestemmingsplan 'A2 Traverse'. Het bestemmingsplan 'A2 Traverse' bevatte een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woontoren', die met het voorliggende plan is komen te vervallen en op de nieuwe positie is opgenomen op de verbeelding. Om een praktische en bruikbare begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan te verkrijgen is ervoor gekozen het noordelijk deel van dit plangebied in zijn geheel mee te nemen. In dit noordelijk deel is de bouw van 36 grondgebonden woningen toegestaan en in het zuidelijk deel is een woontoren met 213 gestapelde woningen toegestaan met in de plint een of meer niet-woonfunctie(s). De niet-woonfuncties zijn alleen op de begane grond toegestaan. Naast de woontoren zal een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd. Ook deze is meegenomen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de bouw van de woontoren is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om onderzoek te doen naar trillingen en laagfrequent geluid.

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 cultuurgoed 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 plangebied is grotendeels gelegen in 'archeologische zone c'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m. én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



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. De voorliggende ontwikkeling dient derhalve beschouwd te worden als een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro.

In eerste aanleg dient, indien sprake is van verhaalbare kosten in verband met het kostenverhaal, door de raad een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst zal voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan getekend zijn. Hierdoor is het kostenverhaal als gevolg van dit plan 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



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 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aangeboden aan de voor de gemeente Maastricht gebruikelijke overleginstanties. De provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het Waterschap Limburg. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De instanties hebben geen opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Er is in het kader van het overleg inzake externe veiligheid ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (zie bijlage 2 bij deze toelichting). Dit advies is verwerkt in de eindverantwoording van het groepsrisico.

9.2 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 ontwerpbestemmingsplan heeft van **...(PM)** tot en met **...(PM)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze periode **...(PM)** zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het zienswijzenrapport, dat als bijlage bij het raadsvoorstel is opgenomen. Het raadsvoorstel is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. **(...PM)**.



Bijlage 1 Reacties vooroverleg



Bijlage 2 Advies veiligheidsregio



Bijlage 3 Raadsvoorstel, -besluit en zienswijzennota

