

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Burgemeester Bauduinstraat d.d. 22 december 2020

Inleiding

Voor het plangebied ‘Burgemeester Bauduinstraat, fase 1’ vigeert het gelijknamige bestemmingsplan. Woningstichting Maasvallei heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend dat gedeeltelijk afwijkt van het bestemmingsplan ‘Burgemeester Bauduinstraat’. Deze aanvraag behelst zowel de activiteit ‘bouwen’ als de activiteit ‘afwijken van het bestemmingsplan’.

Het bestemmingsplan ‘Burgemeester Bauduinstraat, fase 1’ beschrijft de ruimtelijk-planologische onderbouwing van het nu aangevraagde bouwplan, maar een aantal aspecten behoeven vanwege de afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan enige aanvulling. Hiertoe dient deze oplegnotitie.

Vigerende bestemmingsplan

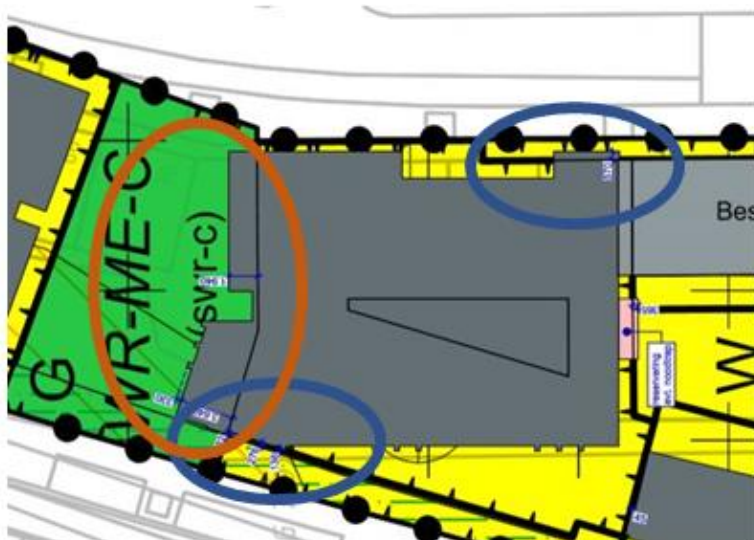
Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan ‘Burgemeester Bauduinstraat, fase 1’. De betreffende gronden zijn bestemd voor ‘Wonen’ en ‘Groen’.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor Blok A betreft de afwijking het bouwen binnen een klein deel van de bestemming 'Groen' en voor een ander deel van het bouwplan wordt buiten het aangeduide bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' gebouwd. Het betreffende gebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7663, 7672 en 7673 (ged.).

Voor Blok B wordt weliswaar gebouwd binnen de bestemming Wonen, maar worden de aanduidingsgrenzen met betrekking tot de toegestane maximale goot- en bouwhoogten overschreden. Het betreffende gebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7674, 7666, 5647, 5646, 7678, 7671, 7676, 5644 en 7677.

In beeld ziet het er voor Blok A er zo uit:



De bouwgrens wordt op een aantal punten overschreden (blauw). Aan de linkerzijde gaat het gebouw over de bestemmingslijn van de naastgelegen bestemming 'Groen' (oranje) en waar eerst een opening (binnenterrein) was voorzien, is in de aanvraag een volledig dichtgebouwd bouwblok gebouwd.

In beeld ziet het er voor Blok B er zo uit:



Blok B heeft verschillende bouwhoogten. Door het verschuiven van het blok blijft de hoogte wel gelijk, maar worden de aanduidingsgrenzen van de toegelaten goot- en bouwhoogtes overschreden (rood)

Voor de motivering van de afwijking van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Burgemeester Bauduinstraat, fase 1', met dien verstande dat de onderstaande aspecten als een toevoeging en verbetering op de tekst zoals opgenomen in de toelichting gelezen moeten worden.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2040

De Omgevingsvisie is door de raad op 6 oktober 2020 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie staat beschreven hoe we de fysieke leefomgeving van Maastricht willen ontwikkelen en beheren tot 2040. Daarnaast richt de visie zich op nieuwe ontwikkelingen in de stad.

Het plangebied ligt in de buurt Wittevrouwenveld. In de Omgevingsvisie heeft deze buurt het gebiedsprofiel Stedelijk gebied.

Het stedelijk gebied van Maastricht ligt grofweg tussen Brusselsepoort en de Geusselt (oost – west) en tussen Boschpoort en de Brightlands Maastricht Health Campus (noord – zuid). Door de ondertunneling van de A2 en de verlegging van het tracé van de Noorderbrug is dit gebied groter geworden. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen.

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren en minder in de openbare ruimte. Het woningaanbod is aangepast aan de diverse bevolkingssamenstelling, gericht op menging en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen en prijsklasse.

Voor het gebiedsprofiel stadsrand in deel I van de Omgevingsvisie, liggen er specifiek voor deze buurt de volgende kans:

Wittevrouwenveld maakt onderdeel uit van de herijkte herstructureringsopgave. Het doel van deze opgave is het aantrekkelijker en vitaler maken van deze buurt door onder andere nieuwbouw, het verder ontwikkelen van voorzieningen en het toevoegen van meer groen. Verder wordt er gebouwd aan nieuwe huurwoningen en seniorenwoningen. De onderhavige herstructurering van woningen in de Burgemeester Bauduinstraat is hier een voorbeeld van.

Het onderhavige plan sluit aan bij de doelstelling om Wittevrouwenveld aantrekkelijker te maken en past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maastricht 2040

Parkeren

In het bestemmingsplan 'Burgemeester Bauduinstraat fase 1' zijn de parkeernormen van toepassing verklaard, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 02.02.2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2016' of diens rechtsopvolger. Wanneer de parkeerbehoefte binnen het onderhavige plangebied be-

rekend wordt aan de hand van de parkeernormen, zouden in totaal 85 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de woningen. Hierbij is uitgegaan van 80 appartementen in de sociale huursector (gebruiksoppervlakte < 60 m²), 8 nieuwbouwwoningen en 6 bestaande woningen. Er zijn echter argumenten om voor dit bouwplan af te wijken van de geldende parkeernormen. In de totstandkoming van het nieuwe actieplan parkeren is onderzoek gedaan naar het autobezit in deze omgeving. Dit blijkt fors lager dan de geldende norm. De uitgevoerde parkeerdrukmeting in deze omgeving bevestigt dat het autobezit lager is dan de geldende parkeernorm. Het autobezit op basis van CBS-cijfers is 0,6 auto's per woning. Uit de parkeerdrukmeting volgt dat het autobezit rond de 0,6 auto's per woning ligt. Op basis van deze gegevens kan worden ingestemd met een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per woning (dus autobezit plus 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek).

Het onderhavige bouwplan voorziet zelf in een ondergrondse parkeergarage voor 36 auto's en er worden aan de Bauduinstraat 16 parkeerplaatsen voorzien. Dit zou betekenen dat volgens de geldende parkeernormen er sprake is van een tekort van 33 parkeerplekken voor dit bouwplan.

Uit de parkeerdrukmeting (Separate Bijlage 1 Memo parkeeronderzoek Wittevrouwenveld, Ducot Engineering en advies, 21 mei 2021) die is opgesteld, , blijkt echter dat er in de omgeving een ruim overschot van 122 parkeerplaatsen is, voor de totale ontwikkeling.

Om de toekomstige bewoners te stimuleren het autobezit te verminderen en hoofdzakelijk de fiets te gebruiken is het van belang het gebruiksgemak van de

fiets zo goed mogelijk te faciliteren. Door hier de juiste aandacht aan te besteden wordt de toekomstige bewoner gestimuleerd te kiezen voor de fiets boven de auto.

Het plangebied is zeer centraal gelegen aan de groene loper, aan de rand van Wittevrouwenveld met toegang tot verschillende voorzieningen en kent een hoge omgevingskwaliteit. Door deze ligging leent het gebied zich zeer goed om andere vervoersmiddelen, met de focus op fietsen en lopen, te stimuleren en zo het autobezit terug te dringen.

De gedragen visie van de groene loper van ‘walkable neighbourhood’ en de zaken die hier al voor zijn ingericht en ingericht gaan worden dragen hieraan bij, omdat het plangebied hier direct aan grenst.

Ook zal nadrukkelijk de beperking ten aanzien van de parkeervoorzieningen rondom de gebouwen benoemd worden in de communicatie naar de nieuwe bewoners wat ook weer bijdraagt aan het ontmoedigen van het autobezit.

Een andere mogelijkheid om het eigen autobezit te verminderen is het voorzien in aanbod van deelauto's. Hiermee kan de mobiliteit ten aanzien van auto's op een betere en duurzamer wijze worden ingericht. Een eerste Pilot wordt gerealiseerd binnen een straal van 250 m van het plangebied. Aan de groene loper worden door Amber (in opdracht van Ballast Nedam), aanbieder van elektrische deelauto's, deelauto's voorzien. Amber ziet hier wel een haalbare cases in, maar zaken zullen verder uitgewerkt moeten worden. Indien dit niet lukt zal aanvrager zich inspannen andere aanbieders te benaderen voor deelmobiliteit.

Gezien het bovenstaande voldoet het bouwplan aan het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht en kan worden afgeweken van de geldende parkeernormen onder de voorwaarde dat het autobezit en –gebruik wordt ontmoedigd en fietsgebruik wordt gestimuleerd. Daarbij zullen in het vervolgproces nog afspraken worden gemaakt over het gebruik en de evaluatie van de deelauto's.

Milieuplanologische aspecten

Ecologie

De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is door de Provincie Limburg op 26 maart 2020 gepubliceerd. Gedeputeerde Staten hebben besloten ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming Soorten te verlenen voor het slopen van 18 woningen en het renoveren van 6 woningen in Maastricht.

Stikstof

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met respectievelijk peiljaar 2021 en 2022 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020).

Het projecteffect op het Natura 2000-gebied Geuldal is 0,01 mol/ha/jaar. De aanlegfase bevat echter werkzaamheden welke van tijdelijke aard zijn. Hiervoor geldt dat projecten met een kleine ($<0,05$ mol/ha/j), tijdelijke depositie in de aanlegfase niet zullen leiden tot significant negatieve effecten. De werkzaamheden ten behoeve van de aanlegfase worden hiermee niet vergunningplichtig geacht.

Het projecteffect van de gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal

het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Het projecteffect van de aanleg- en de gebruiksfase op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in België is 0,00 mol/ha/jaar. Dit is ruim lager dan de drempelwaarde van 21,45 mol/ha/jaar voor het meest stikstofgevoelige habitat. Het beoogde plan zal volgens de Belgische wet- en regelgeving niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Voor motivering van de nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning is door Econsultancy een onderzoek stikstofdepositie Burgemeester Bauduinstraat, Maastricht, rapportnummer 14501.001, versie D1, 22 januari 2021, opgesteld. Deze is als separate bijlage 2 opgenomen.

Geluid

Bij het ontwikkelen van het plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. Beoordeeld moet worden of er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De locatie ligt in meerdere geluidzones, maar als er ingezoomd wordt op de schaal van het bouwplan, dan blijkt dat alleen de Parklaan relevant is voor het onderzoek. Gelet op de ligging mag aangenomen worden dat de geluidbelasting vanwege de andere geluidgezoneerde bronnen, het spoor, de Viaductweg en de Terblijterweg aan de voorkeursgrenswaarden voldoet. Hierom resteert alleen de onderzoeksplicht voor de geluidbron Parklaan.

Het plan betreft (vervangende) nieuwbouw; in de bestaande en de nieuwe situatie gaat het om een woonbestemming. Hierom mag aangenomen worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze locatie al afgewogen is in eerdere besluitvorming en er is geen aanleiding in het plan of in de omgeving van het plan gevonden voor een heroverweging.

Op de eerstelijns bebouwing van Fase 1 van het nieuwbouwplan, op de aan de Parklaan georiënteerde gevels van appartementen en grondgebonden woningen, overschrijdt de geluidbelasting L_{den} vanwege de eerdergenoemde weg, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 56 dB inclusief aftrek van 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw, respectievelijk 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Bij 51 appartementen en 8 grondgebonden woningen is er tenminste één gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; bij 29 appartementen en 6 woningen wordt op alle gevels aan de eerdergenoemde voorkeursgrenswaarde voldaan. Maatregelen aan de bron, zoals het toepassen van stiller asfalt, of in de overdracht van geluid, zoals het plaatsen van een geluidscherm zijn overwogen, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en van kosteneffectiviteit.

Voor 51 appartementen en 8 grondgebonden woningen dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevolgd. Het college van B en W dient te worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen, daar een of meer gevels een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan 48 dB. Hiervoor geldt het “Hogere grenswaardenbeleid, gemeente Maastricht”. Op grond van het huidige plan wordt bij 26 appartementen niet volledig voldaan aan de ontheffingscriteria van tenminste één geluidluwe gevel, tenminste één geluidsluwe buitenruimte en een

akoestisch gunstige indeling. Hiervan zijn er 16 die geen tweede buitengevel hebben.

Voor motivering van de nieuwe aanvraag Hogere grenswaarde is door Spider Monkey Consultancy een nieuw akoestisch onderzoek, kenmerk R20180203 d.d. 21 oktober 2020 en een nieuwe memo, kenmerk N20180203, d.d. 21 oktober 2020 opgesteld. Deze zijn als separate bijlagen 3 en 4 opgenomen.

Bodem

Bodemkwaliteit

Uit het bodemonderzoek van 3 maart 2020 (rapportnummer 19988.BKK) blijkt dat er sterke verontreinigingen zijn geconstateerd binnen het plangebied, waardoor de locatie nog geschikt gemaakt moet worden voor het toekomstig gebruik. Hiertoe is inmiddels door de initiatiefnemers een Wbb-procedure gestart. De locatie zal daarmee geschikt gemaakt worden vooraf aan de omgevingsvergunning. Hiermee zullen er geen milieuhygiënische belemmeringen (aspect bodem) zijn ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan.

Grondwater

Onderhavige locatie is gelegen in het beheergebied van het Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost (2014). Wanneer grondwater wordt onttrokken (bijvoorbeeld voor een bodemenergiesysteem) dient hiermee rekening te worden gehouden.

Overige milieuhinder

Trillingen

De locatie is gelegen op 5 meter vanaf de fundering van de KWA-tunnel, waardoor er mogelijk sprake kan zijn van trillingen of laagfrequent geluid voor het te realiseren nieuwbouwplan.

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Movares een trillingsonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

In het onderzoek zijn metingen en berekeningen uitgevoerd om de verwachte trillings- en laagfrequent geluid niveaus in de nieuw te bouwen gebouwen in Maastricht te bepalen. Deze verwachte waarden zijn getoetst aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn en GWR-richtlijn.

Keuze GWR richtlijn:

Kenmerken van de situatie van Maastricht Bauduinstraat zijn in relatie tot de A2 tunnel:

- 1) De bronnen zijn ondergronds, ondergrondse infra. Dit spreekt voor kiezen van de GWR-curve.
- 2) De bronnen zijn atonaal. Dit spreekt voor de kiezen van de GWR-curve.
- 3) De bronnen zijn deels continu (continue algemene verkeersstroom) en deels discontinu (de passages van vrachtwagens, oorzaken van de maximale niveaus, hebben ook een discontinue component). Dit zou kunnen spreken voor kiezen van de Vercammen-curve, maar laat ook ruimte voor kiezen van de GWR-curve, omdat vrachtwagens zorgen voor de maximale niveaus.

De NSG-curve gaat over hoorbaar geluid. De drempel waarbij je iets hoort ligt lager dan de drempel waarbij je er hinder van hebt. Bij de beoordeling van dit aspect gaat het om hinder waardoor de NSG-curve niet van toepassing is.

Dit alles afwegend is voor het geluid dat wordt veroorzaakt door de tunnel in Maastricht de GWR-richtlijn het meest relevant en zal het daarom ook aan deze richtlijn getoetst worden.

Conclusie

Trillingen

In alle woonblokken is de verwachtingswaarde lager dan de SBR-B streefwaarden. Op basis hiervan zijn er geen aanvullende maatregelen in de woningen nodig om de trillingen te reduceren.

De hoogste trillingsniveaus zijn afkomstig van het lokale verkeer rondom de gebouwen, en niet vanuit de tunnel. Vanuit de tunnel zijn er nauwelijks voelbare trillingen in de gebouwen te verwachten, en de intensiteit van het verkeer in de tunnel is niet of nauwelijks van invloed op eventuele trillinghinder in de gebouwen.

Laagfrequent geluid

Voor alle woonblokken is het berekende laagfrequent geluidsniveau lager dan de GWR-referentiecurve. Op basis van de beschreven uitgangspunten is dan ook niet te verwachten dat er hinder van laagfrequent geluid veroorzaakt door verkeer in de tunnel zal optreden.

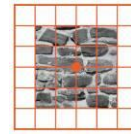
Voor motivering van de nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning is door Movares een nieuw verkennend onderzoek trillingen en laagfrequent geluid, 1 maart 2021 – versie 3.0, opgesteld. Deze is als separate bijlage 5 opgenomen.

Overige aspecten

Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan ‘Burgemeester Bauduinstraat, fase 1’

Bijlagen:

1. Memo Parkeeronderzoek Wittevrouwenveld Maastricht, Ducot Engineering en advies, 21 mei 2021
2. Onderzoek stikstofdepositie Burgemeester Bauduinstraat, Maastricht, Econsultancy, rapportnummer 14501.001, versie D1, 22 januari 2021
3. Akoestisch onderzoek 80 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat, Maastricht, projectnummer 20180203, 21 oktober 2020
4. Memo akoestisch onderzoek, Burgemeester Bauduinstraat, Maastricht, kenmerk N20180203, d.d. 21 oktober 2020
5. Verkennend onderzoek trillingen en laagfrequent geluid, Movares, 1 maart 2021 – versie 3.0



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	9
2 Wettelijk kader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
2.3 Gemeentelijk beleid	21
3 Beschrijving plangebied	26
4 Planbeschrijving	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Het bouwplan	30
4.3 Parkeren	34
5 Milieuplanologische aspecten	37
5.1 Water	37
5.2 Ecologie	38
5.3 Geluid	39
5.4 Bodem	41
5.5 Externe veiligheid	47
5.6 Luchtkwaliteit	50
5.7 Archeologie	51
5.8 Stikstofdepositie	52
5.9 Overige milieuhinder	53
5.10 Kabels en leidingen	55
6 Het bestemmingsplan	56
6.1 Feitelijke planopzet	56
6.2 Juridische planopzet	56
7 Financiële uitvoerbaarheid	59
8 Handhavingsparagraaf	60
9 Communicatieparagraaf	61
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	61
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	61



Separate bijlagen:



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Woningstichting Maasvallei is voornemens een herstructurering uit te voeren ter plaatse van het woonblok gelegen tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper, in de wijk Wittevrouwenveld, in het oostelijke gedeelte van Maastricht. Er worden 18 woningen gesloopt, 6 woningen gerenoveerd en per saldo 70 nieuwe woningen gerealiseerd. In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied 94 wooneenheden, waarvan 14 grondgebonden woningen en 80 appartementen. De herstructurering is niet uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'. Om de herstructurering toch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpBauduinstrFase1-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

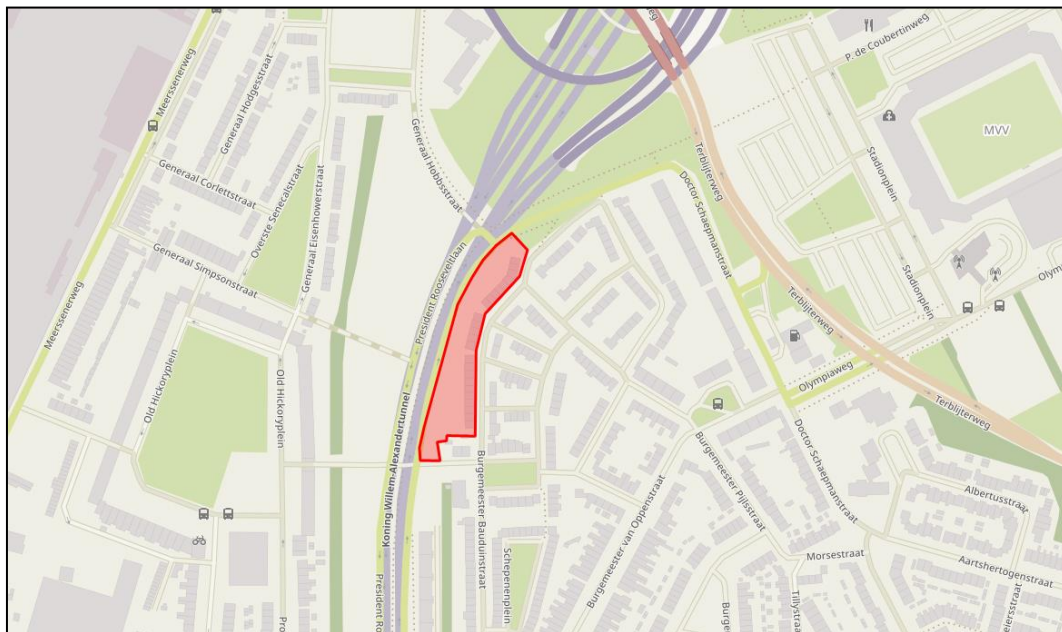
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan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

1.2 Begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.700 m² en is gelegen in het noordelijke gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld, in het oosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied betreft de gronden gelegen tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper.



Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 2623 (ged.), 5642, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647, 5648 (ged.), 7027 en 7285 (ged.).



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in de vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 13.01.2015) en 'A2 Traverse' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 14.12.2010). In deze bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Gemengd - 2'.

Bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' weergegeven: Het gedeelte van het onderhavige plangebied dat in het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is gesitueerd, is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



De gronden die gesitueerd zijn in het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', zijn gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' (gele kleur) en gedeeltelijk bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied' (grijze kleur). Daarnaast is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. In het onderstaande worden de toegestane doeleinden per enkel- en dubbelbestemming beschreven:

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen;
- wonen in de vorm gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]; (*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (dh); (*)
- een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b); (*)
- horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' (h=2); (*)
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' (h=3); (*)
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' (k); (*)

- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m); (*)
- opslag ten behoeve van een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op); (*)
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen' (dv-gb); (*)
- een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' (spc); (*)
- verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' (v); (*)
- een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (wp); (*)
- kamerverhuur ten behoeve van maximaal zes kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-kamerverhuur 6' (sw-kv6); (*)
- een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond]; (*)
- een dakterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dakterras' [sba-dt]; (*)
- aan-huis-verbonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersontsluiting;
- verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen;
- een overkluisde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeren;
- additionele voorzieningen.

(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

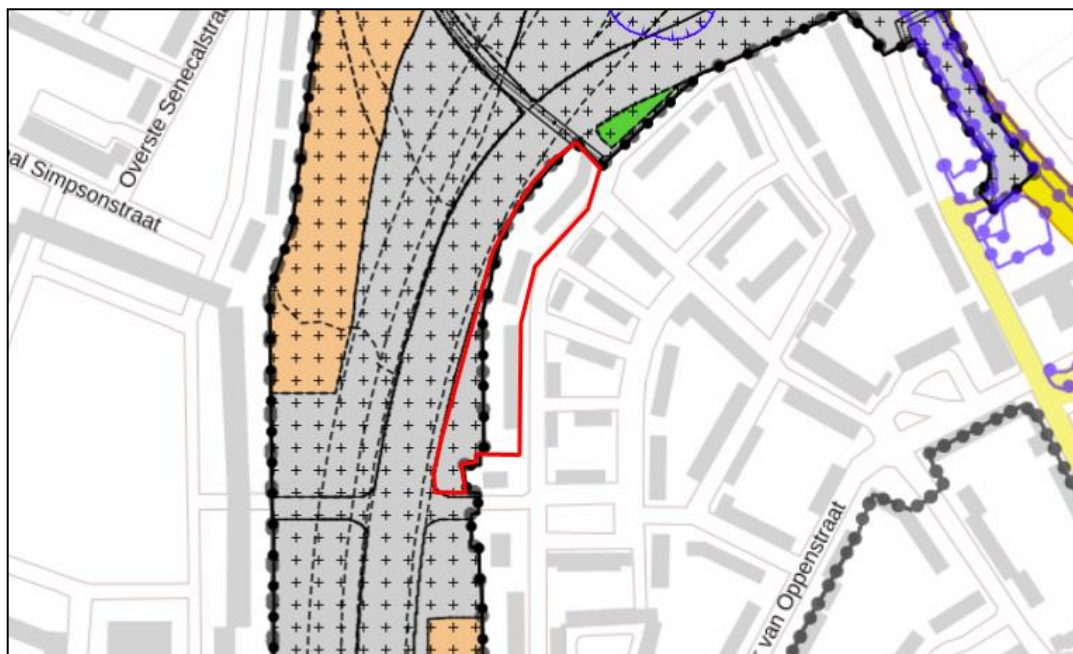
Archeologische zone c

Voortvloeiend uit de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn de betreffende gronden tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



Bestemmingsplan 'A2 Traverse'

Het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is gesitueerd in het bestemmingsplan 'A2 Traverse'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'A2 Traverse' weergegeven: Het gedeelte van het onderhavige plangebied dat in dit bestemmingsplan is gesitueerd, is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan in eerste instantie bestemd tot 'Verkeer 2 – Voorlopige bestemming'. Deze bestemming is vervolgens, na het verstrijken van de 5-jaarstermijn gewijzigd in de bestemming 'Gemengd – 2'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. In het onderstaande worden de toegestane doeleinden per enkel- en dubbelbestemming beschreven.

Enkelbestemming 'Gemengd - 2'

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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 boulevard met laanbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – groene loper'. (*)

(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Voortvloeiend uit de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' zijn de betreffende gronden tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bouwplan behelst het slopen van 18 woningen, de renovatie van 6 woningen en de nieuwbouw van 70 woningen (per saldo). Deze ontwikkeling past, zowel qua aantallen woningen als de situering van deze woningen, niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'. Het toevoegen van nieuwe wooneenheden is op basis van beide bestemmingsplan niet toegestaan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.4 Leeswijzer

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



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

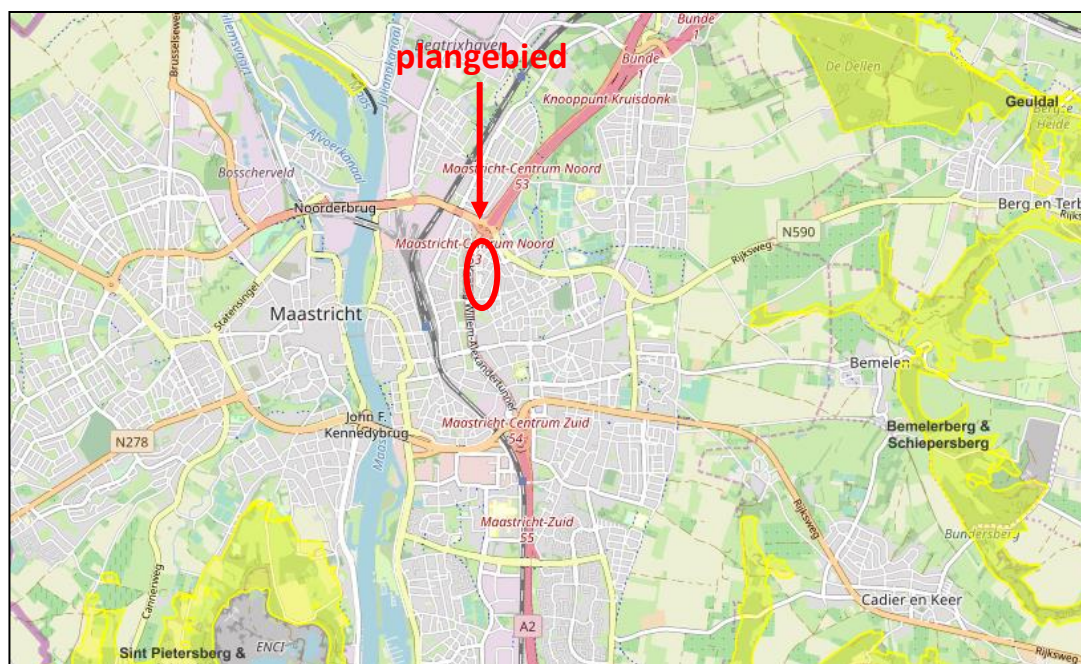
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

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

Onderhavig plan

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Ten oosten van het plangebied ligt, op een afstand van circa 2,8 kilometer, het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' en verder ten noordoosten ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. De afstand tussen het plangebied en dit natuurgebied bedraagt circa 2,9 kilometer.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode ovaal aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een rode kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonomgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is tevens door bureau Ecolyrium een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

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 160 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 vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Zoals in het voorgaande reeds beschreven zijn de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden de Natura2000-gebieden 'Grensmaas', 'Geleenbeekdal' en 'Bunder- en Elslooërbos'. De gebieden 'Geleenbeekdal' en 'Bunder- en Elslooërbos' zijn aangemerkt als gebieden met een te hoge achtergronddepositie.

Programma aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden genomen 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. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). 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 mag niet op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is door bureau Kragten een AERIUS-calculatie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 5.6 van deze toelichting.



Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

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

Onderhavig plan

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	---

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

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).

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

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

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder 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.

Jurisprudentie

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

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonwijk. Deze herstructurering omvat de sloop van 18 woningen, de renovatie van 6 woningen en de realisatie van 88 nieuwe woningen. Het totale aantal woningen binnen het plangebied komt hiermee op 94 wooneenheden, waarvan 14 grondgebonden woningen en 80 appartementen. Per saldo worden 70 nieuwe woningen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden beschouwd.

Trede 1: regionale behoefte

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en op gemeentelijk niveau in de Woonprogrammering Maastricht 2016.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

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 gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse



gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de SVWZL is vastgelegd dat gemeenten zich moeten richten op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad, in plaats van het realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties. Het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad is van belang, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aansluit bij de huidige vraag op de woningmarkt. Verdunning, herstructurering en kwalitatieve terugbouw moeten dit bewerkstelligen.

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonwijk, die thans uit gedateerde woningen bestaat. Deze woningen sluiten niet meer aan bij de huidige (technische) eisen die aan woningen worden gesteld. Er worden 18 gedateerde woningen gesloopt, 6 gedateerde woningen worden gerenoveerd en er worden in totaal 88 nieuwe woningen gerealiseerd. Per saldo worden 70 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Over het toevoegen van deze woningen aan de woningvoorraad zijn door de gemeente Maastricht afspraken gemaakt met woningcorporatie Maasvallei. Deze herstructurering valt onder de 'saldo nul benadering', hetgeen betekent dat de initiatiefnemer gebruik maakt van gereserveerde contingenten en dat aan het bouwplan geen 'nieuwe' woningcontingenten worden toegekend.

Woonprogrammering Maastricht 2016

Op basis van de regionale afspraken en de ambities om te komen tot een evenwichtige woningmarkt heeft de gemeente Maastricht op 27 september 2016 de Woonprogrammering Maastricht 2016 vastgesteld. Vanaf 2010 heeft de gemeente Maastricht de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. De plancapaciteit bedroeg in 2016 nog circa 3.400 woningen (exclusief studentenhuysvesting). Tot en met het jaar 2020 was er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen.

Opgave woonprogrammering

In de woonprogrammering van de gemeente Maastricht is vastgelegd dat onder andere Wittevrouwenveld de potentie heeft zich te ontwikkelen tot een rustige stadswijk. Uit een analyse van de Maastrichtse woningmarkt is gebleken dat er behoefte is aan woningen in het rustige woonmilieu in de nabijheid van de binnenstad. Het onderhavige plangebied is gelegen op een korte afstand van de binnenstad. De opgave voor Maastricht is om in dit woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat en die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, daadwerkelijk te realiseren en zich te profileren als een aantrekkelijke woonstad. De woningbouwplannen voor de Groene Loper, het woningbouwprogramma Belvédère alsmede een aantal bestaande buurten hebben de potentie zich als zodanig te ontwikkelen. Het onderhavige plangebied is, zoals reeds aangegeven, eveneens een woonbuurt met een dergelijke ontwikkelpotentie.

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016. Enerzijds omdat gedateerde woningen worden vervangen door nieuwe, moderne woningen die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. En anderzijds omdat het plan per saldo voorziet in de realisatie van 70 nieuwe woningen. Uit de Woonprogrammering Maastricht 2016 blijkt dat er een concrete behoefte bestaat aan woningen op een dergelijke locatie. Hiermee is de motivering van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgerond.

Trede 2: behoefte opvangen in bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '... *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6). Uit



deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oosten van Maastricht. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie woningen. Er is sprake van herstructurering van een bestaand woonwijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is het plangebied reeds grotendeels bestemd tot 'Wonen'.

Resumerend kan worden aangegeven dat het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Hiermee is trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en is er geen noodzaak tot het doorlopen van trede 3. De motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee voltooid. Het onderhavige bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Erfgoedwet

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

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

Onderhavig plan

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

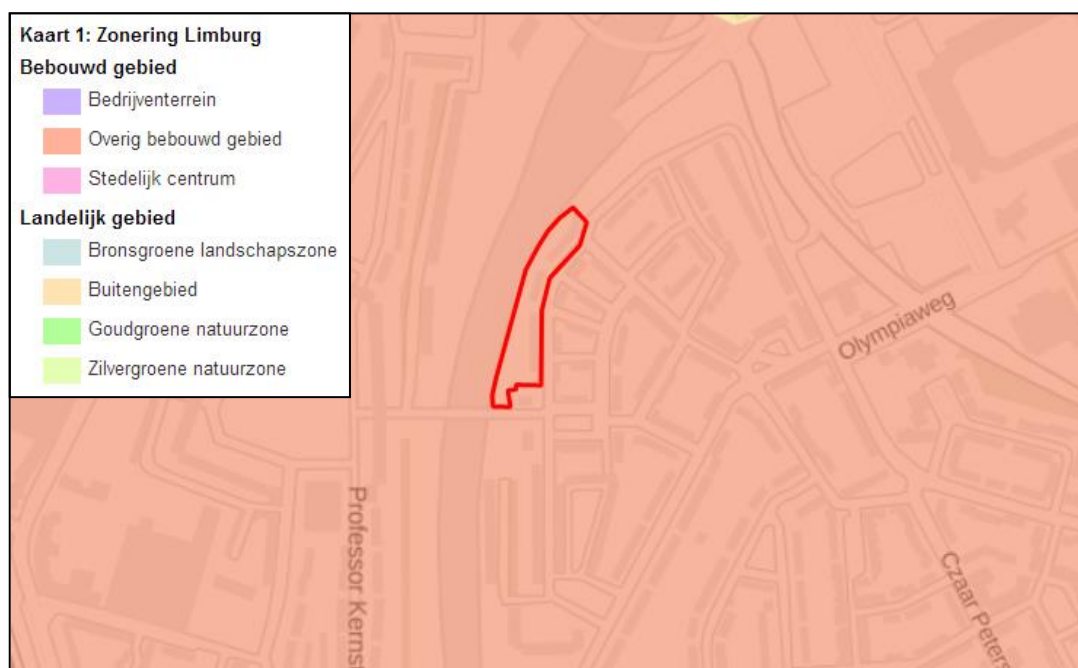
Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier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



Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken ‘van kwantiteit naar kwaliteit’ en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

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



Zone ‘Overig bebouwd gebied’

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

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone ‘Overige bebouwd gebied’.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De bepalingen ten aanzien van woningbouw zijn opgenomen in paragraaf 2.4 (*Bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014*). Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen

niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

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

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt 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 gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. '

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

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):



- 1) slopen;
- 2) financiële compensatieregeling;
- 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
- 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. *Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;*
2. *De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;*
3. *Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.*

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- *Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)*
- *Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).*
- *Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).*
- *Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).*



2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk. Er worden binnen het plangebied 18 gedateerde woningen gesloopt, 6 gedateerde woningen worden gerenoveerd en er worden 88 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 8 grondgebonden woningen en 80 appartementen. Na de realisering van het bouwplan bevinden zich binnen het



onderhavige plangebied in totaal 94 woningen. Per saldo worden 70 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Deze herstructurering maakt onderdeel uit van de herstructurering van de bestaande woonwijk Wittevrouwenveld.

Voor herstructurering geldt, conform het woningbouwbeleid van de gemeente Maastricht, een 'saldo-nul benadering'. Dit betekent dat de initiatiefnemer van het voorliggende plan (woningstichting Maasvallei) gebruik maakt van gereserveerde contingenten. Aan het bouwplan worden geen nieuwe woningbouwcontingenten toegekend.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonprogrammering Maastricht 2016

In september 2016 is de Woonprogrammering Maastricht 2016 vastgesteld. Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 was er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

Onderhavig plan

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016. Enerzijds omdat gedateerde woningen worden gerenoveerd dan wel vervangen door nieuwe, moderne woningen die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. En anderzijds omdat het plan per saldo voorziet in de realisatie van 70 nieuwe woningen. Uit de Woonprogrammering Maastricht 2016 blijkt dat er een concrete behoefte bestaat aan woningen op een dergelijke locatie. In de Woonprogrammering Maastricht 2016 is vastgelegd dat voor herstructureringsgebieden in de gehele stad een 'saldo-nul benadering' geldt. Voor het toevoegen van 70 nieuwe wooneenheden die in het onderhavige plan per saldo worden toegevoegd aan de woningvoorraad maakt woningstichting Maasvallei gebruik van reservecontingenten.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan past binnen de Woonprogrammering Maastricht 2016.

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

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



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

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

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Wel wordt er met de realisatie van het plan een positieve bijdrage geleverd aan het verbeteren van het vestigingsklimaat van de stad. Het plan betreft de herstructurering van een gedeelte van een bestaande woonwijk. Er is derhalve sprake van een inbreidingslocatie. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling om het bestaande stedelijk gebied geleidelijk te transformeren in plaats van uit te breiden.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030 geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

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

Speerpunt 7: 'versterking en behoud van leefbare buurten'

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



woningzoekenden het lagere koop- en huursegment. Daarbij is de kwaliteit opnieuw het uitgangspunt.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en betreft derhalve een inbreidingslocatie. In zoverre is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waarin inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van het stedelijk gebied. Verder bevat de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

Parkeernormen Maastricht 2017

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

Onderhavig plan

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

Nota Bodembeheer (2012)

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

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

Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouw aanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd.



Onderhavig plan

Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling". Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verwerft, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

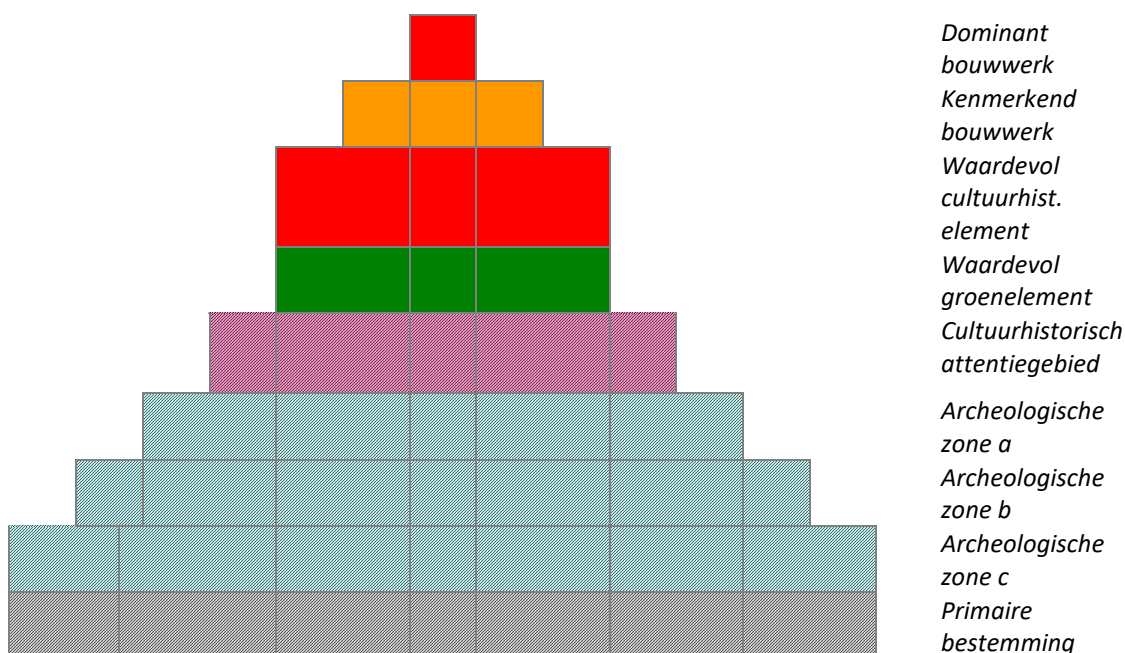
De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op



de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische - randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:

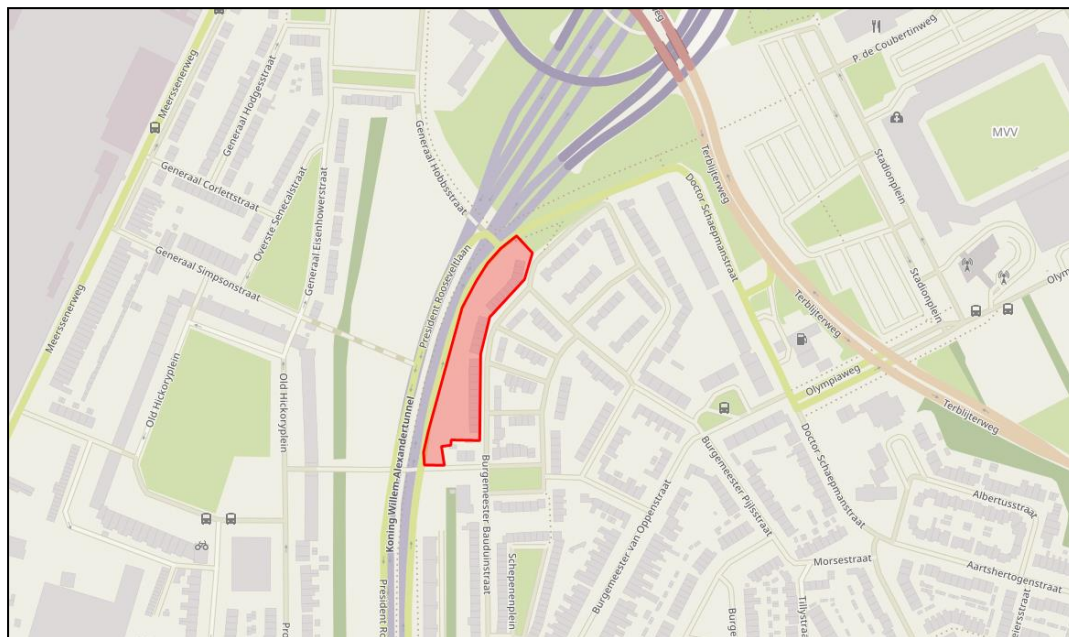


Onderhavig plangebied

De te beschermen archeologische waarden zullen worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.7 van deze toelichting.

3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.700 m² en is gelegen in het noordelijke gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld, in het oostelijke gedeelte van de gemeente Maastricht. Het plangebied betreft de gronden gelegen tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 2623 (ged.), 5642, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647, 5648 (ged.), 7285 (ged.) en 7292 (ged.).

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in de huidige situatie weergegeven. De gronden die tot het plangebied behoren zijn middels een rode omlijning weergegeven:

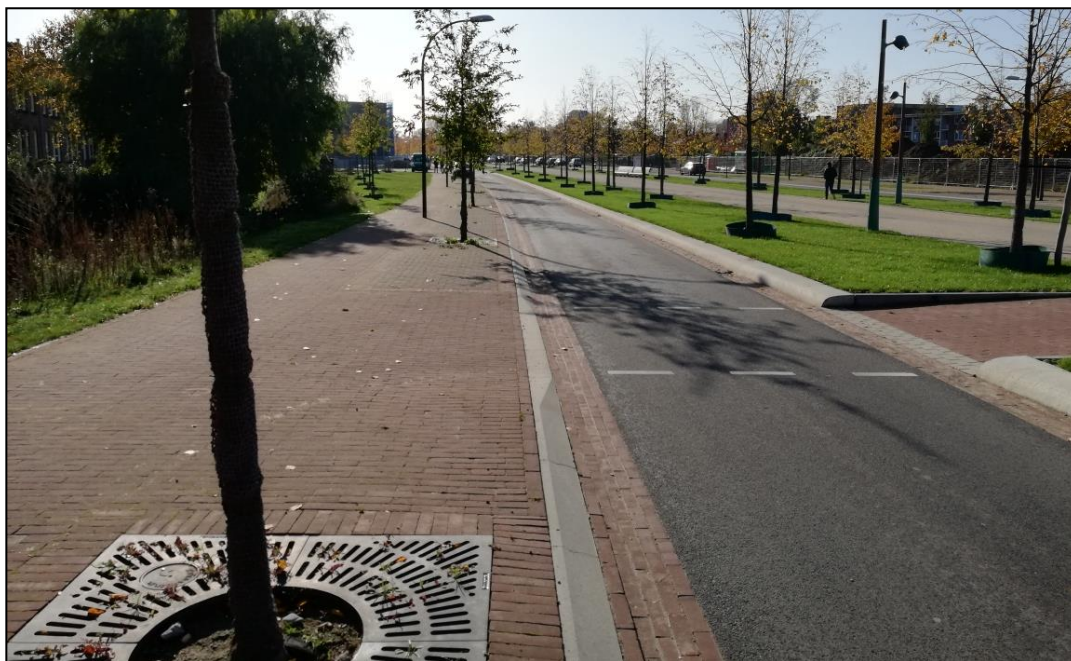


Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Groene Loper die, na de ondertunneling van de A2, een belangrijke ontsluitingsweg vormt tussen het noordoostelijke gedeelte van Maastricht en het zuidoostelijke gedeelte van Maastricht. De onderstaande afbeeldingen tonen de Groene Loper in noordelijke richting en in zuidelijke richting, ter hoogte van het plangebied:



De Groene Loper in noordelijke richting, ter hoogte van het plangebied





De Groene Loper in zuidelijke richting, ter hoogte van het plangebied

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied 24 grondgebonden woningen, verdeeld in vier geschakelde bouwblokken van zes, vier, negen en vijf woningen (Burgemeester Bauduinstraat 50 t/m 90). De woningen bestaan allen uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 6 respectievelijk circa 9 meter.

De onderstaande afbeeldingen tonen de voorgevels van een aantal bestaande woningen in het plangebied. Op deze afbeeldingen is de Burgemeester Bauduinstraat in noordelijke richting weergegeven:



Bestaande woningen in het plangebied (Burgemeester Bauduinstraat in noordelijke richting)





Bestaande woningen in het plangebied (Burgemeester Bauduinstraat in noordelijke richting)

De achtertuinen die aan de westzijde van de woningen zijn gelegen liggen, door het hoogteverschil met de Groene Loper, geïsoleerd. Door de vroegere aanwezigheid van de Rijksweg A2, mist de Burgemeester Bauduinstraat de verbinding met de gronden ten westen van de achtertuinen, waar zich thans de Groene Loper bevindt.

De onderstaande afbeeldingen tonen de achtertuinen behorende bij de woningen en het hoogteverschil met de Groene Loper:



De achtertuinen (westzijde) behorende bij de woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering van een gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht, meer specifiek het gebied gelegen tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 2623 (ged.), 5642, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647, 5648 (ged.), 7285 (ged.) en 7292 (ged.).

4.2 Het bouwplan

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.700 m². Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 8 grondgebonden woningen en 80 gestapelde woningen. Tevens worden 6 bestaande grondgebonden woningen gerenoveerd. 18 bestaande grondgebonden woningen worden gesloopt. Per saldo worden 70 nieuwe wooneenheden toegevoegd. De onderstaande afbeelding toont een situatietekening van de bestaande situatie, waarin zich binnen het plangebied 24 grondgebonden woningen bevinden. Op deze situatietekening is de planbegrenzing middels een rode kleur aangeduid:



Situatietekening bestaande situatie

Op de onderstaande situatietekening is de toekomstige stedenbouwkundige situatie van het plangebied weergegeven. Op deze afbeelding zijn de grondgebonden nieuwbouwwoningen middels een blauwe kleur weergegeven. De renovatiewoningen zijn middels een groene kleur weergegeven en de appartementen zijn weergegeven middels een gele kleur. De planbegrenzing is middels een rode kleur aangeduid:



Situatietekening toekomstige situatie

Onder het appartementenblok in het noordelijke gedeelte van het plangebied wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Deze parkeergarage, met een ondergrondse bouwdiepte van 3,00 meter, biedt plaats aan 36 auto's en een fietsenstalling. De parkeergarage wordt ontsloten aan de noordzijde en staat via het trappenhuis in verbinding met de erboven gelegen appartementen. Deze parkeergarage is op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'parkeergarage' (pg). Op de bovenstaande afbeelding (situatietekening toekomstige situatie) is de contour van de parkeergarage middels een zwarte omlijning weergegeven.

(steden)bouwkundige opzet van het bouwplan

De Groene Loper, met een vierdubbele bomenrij die het bovengrondse deel van het tunneltracé verbindt met de Landgoederenzone en de dwarsverbindingen tussen het oostelijke en westelijke deel van de stad weer helen, groeit uit tot een aantrekkelijke woon- en recreatiestrook. Maar wil de laan de uitstraling krijgen die de stad beloofd is, moet het bijzondere wonen zoveel mogelijk op de laan gericht worden. De Groene Loper wordt een laan met een uitzonderlijk hoge woonkwaliteit. De ondertunneling van de A2 heeft dit mogelijk gemaakt.

De bestaande woningen gelegen aan de Burgemeester Bauduinstraat, die vroeger deel uitmaakten van een gesloten bouwblok, zijn met hun tuinen aan de laan van de Groene Loper komen te liggen. Een laan wordt gekenmerkt door een statige bebouwing aan weerszijde. Deze locatie behelst een derde deel van de laan. Het ontwikkelen van deze locatie is een noodzaak voor de beoogde stadsentree aan de noordzijde. De bestaande woningrij aan de Burgemeester Bauduinstraat mag deels gesloopt worden en zal uit cultuurhistorisch oogpunt deels gehandhaafd blijven. De Burgemeestersbuurt (aan de andere zijde van de Burgemeester Bauduinstraat) betreft een gemeentelijk monument. Het gedeelte van de straat dat onderdeel uitmaakt van het onderhavige plangebied niet. De nieuwbouw vormt samen met de te handhaven woningen een smal bouwblok tussen de rooilijnen van de Laan en de Burgemeester Bauduinstraat, met op de kop een beeldbepalend appartementengebouw.

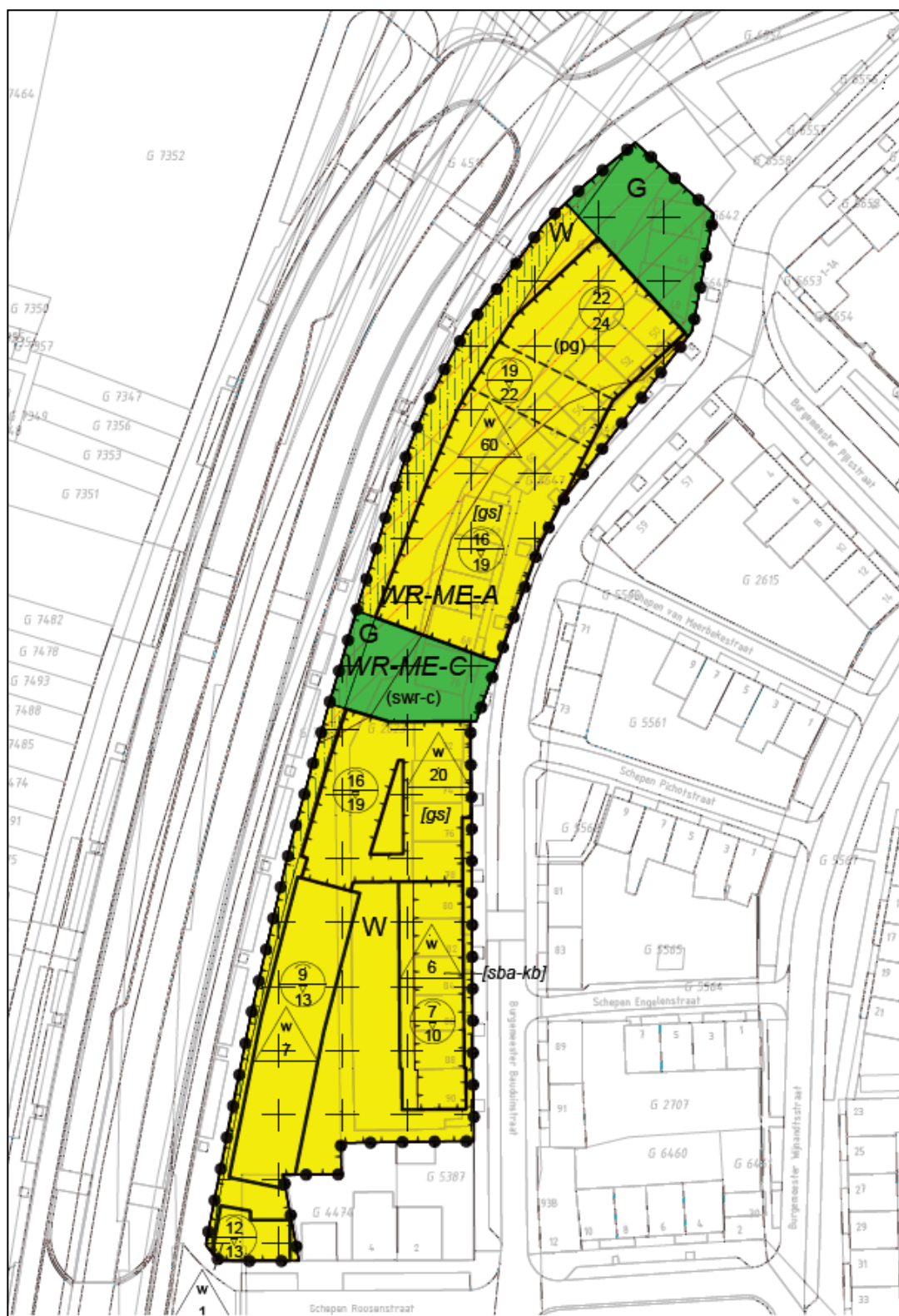
Het plan realiseert nieuwe, bouwkundig hoogwaardige wooneenheden, deels ter vervanging van gesloopte woning. De locatie is van een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit en biedt mogelijkheden voor gebruik van de hoogwaardige recreatieve mogelijkheden van de mooi ingerichte, groene Parklaan. Deze biedt ook een korte, veilige route naar de Landgoederenzone voor recreatie buiten het stedelijk gebied. Hierom is er sprake van een hoge omgevingskwaliteit. Wordt deze omgevingskwaliteit beschouwd in samenhang met de hoogwaardige, intrinsieke kwaliteit van het plan, dan kan gesteld worden dat het plan een hoge integrale kwaliteit heeft.

Vanwege de bocht van de bovenste tunnelbuis naar het noordoosten is voor het nieuwe bouwvlak maar een beperkte breedtemaat van circa 18,60 meter beschikbaar. Mede gezien het voorschrift dat een strook van 5,00 meter vanuit de teen van de tunnel voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden niet bebouwd mag worden. Dit vraagt om een invulling met speciale woningtypen en om een tweezijdige gerichtheid van het wonen, zowel op de Laan als op de achterliggende bestaande buurt te bereiken. De smalle strook op de kop kent ook tevens een hoogteverschil van een volle verdieping tussen de Laan en de straat. Dat biedt de mogelijkheid om er overdekt parkeren onder te brengen. Het beperkte terrein biedt geen ruimte voor bovengronds parkeren. De binnenmaat van de parkeerkelder (17,30 meter) strookt met de diepte van het terrein.

Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangeduid waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Middels de aanduiding 'maximum aantal woningen' (zie driehoekjes op de verbeelding) is het maximum aantal woningen dat gerealiseerd mag worden aangeduid. Gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

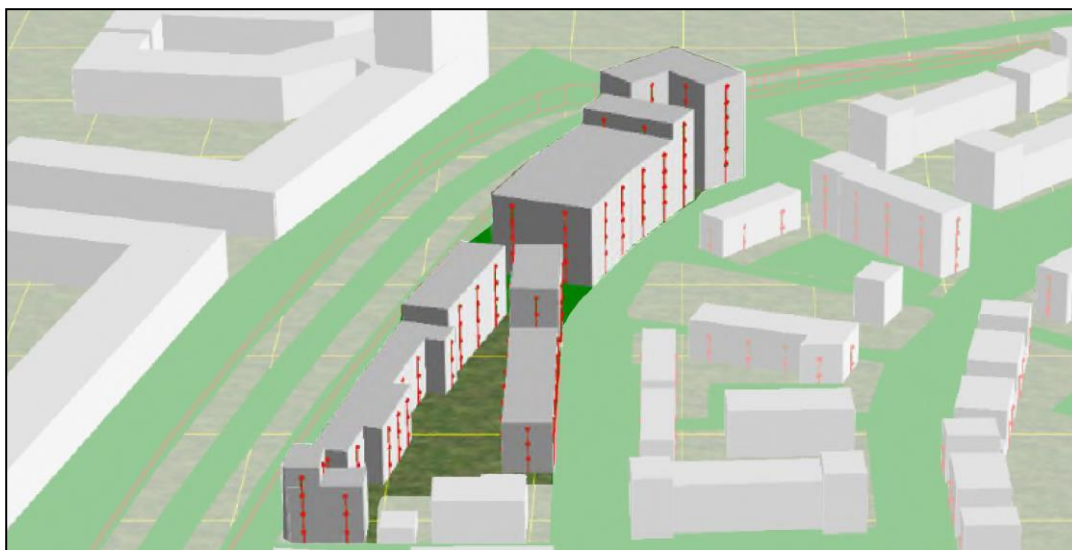


De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. Het aantal wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing in de nieuwe situatie is op deze uitsnede weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

In het navolgende wordt een impressie gegeven van het bouwvolume in de toekomstige situatie (bron: rekenmodel akoestisch onderzoek Spider Monkey Consultancy). Op deze afbeelding is de toekomstige bebouwing die zich binnen het plangebied bevindt uitgelicht:



3-D impressie bouwmassa toekomstige situatie

Energie/duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen worden allemaal gasloos en voldoen aan de wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Waar mogelijk worden zonnepanelen toegepast. De te renoveren woningen blijven aangesloten aan het gasnet. De renovatie zet met name in op het beperken van de energievraag.

4.3 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017' en juridisch-planologisch verankerd in de bestemmingsplannen middels het facetbestemmingsplan 'Parkeren' van de gemeente Maastricht. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone: rest van het Centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen in zone B. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Dit is in de onderhavige situatie het geval. In opdracht van woningstichting Servatius is een parkeerdrukmeting (*Parkeerdrukmeting Wittevrouwenveld Maastricht, Ducot Engineering, rapportnummer RP19-009-01, 29.10-2019*) uitgevoerd in het

noordelijke gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het onderzochte gebied.

Aan de hand van het aantal geparkeerde voertuigen en de beschikbare parkeercapaciteit is de bezettingsgraad berekend. De bezettingsgraad is een maat voor de beschikbaarheid van parkeerplaatsen. In de nachtperiode staan de meeste auto's geparkeerd en is de gemeten parkeerdruk het hoogst. Dan zijn immers de bewoners thuis. De nachtperiode is gekozen als het maatgevende moment.

Aan de hand van de uitkomsten van de parkeerdrukmeting is de parkeerbalans berekend. De verhouding is tussen het benodigde parkeeraanbod (de parkeervraag) en het beschikbare parkeeraanbod geeft aan of in een bepaald gebied het parkeren in balans is. In de onderstaande tabel is aangetoond dat binnen het onderzoeksgebied (het noordelijke gedeelte van de wijk Wittevrouwenveld) en de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om in de parkeervraag te voldoen. Tevens is het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het onderzoeksgebied voldoende om te voorzien in de parkeervraag van bezoekers.

Berekening parkeerbalans	
Beschikbare parkeeraanbod binnen plangebied:	
• Aanleg p.p. op eigen terrein	+95
• Gereserveerde p.p. in openbare ruimte	+47
Benodigde parkeeraanbod; o.b.v. beoogde gebruik en parkeernormen:	-207
<u>Tekort p.p. binnen plangebied:</u>	<u>-65</u>
Beschikbare p.p. directe omgeving; o.b.v. parkeerdrukmeting:	122
<u>Overschot p.p. t.b.v. nieuwbouwplan</u>	<u>+57</u>

Wanneer de parkeerbehoefte binnen het onderhavige plangebied berekend wordt aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Maastricht, zouden in totaal 127 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hierbij is uitgegaan van 80 appartementen in de sociale huursector. Binnen zone B geldt voor deze appartementen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid ($80 \times 1,3 = 104$). Daarnaast is uitgegaan van 14 grondgebonden woningen met een gebruiksoppervlakte van 110 m² of meer. Voor deze woningen geldt binnen de zone B een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning ($14 \times 1,6 = 22,4$ | afgerond 23). In totaal komt het benodigde aantal parkeerplaatsen, conform deze parkeernormen, uit op 127 parkeerplaatsen.

Uit de parkeerdrukmeting die door Ducot Engineering is uitgevoerd ter plaatse van het noordelijke gedeelte van Wittevrouwenveld, blijkt echter dat er in de omgeving een overschot van 122 parkeerplaatsen is. Bovendien voorziet het onderhavige bouwplan in een ondergrondse parkeergarage voor 36 auto's.

Tussen de gemeente Maastricht en de initiatiefnemer van het voorliggende plan (woningstichting Maasvallei) worden afspraken gemaakt over het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het onderhavige plangebied.



De rapportage van de uitgevoerde parkeerdrukmeting is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Voor wat betreft het aspect parkeren wordt nog een onderzoek uitgevoerd naar het inzetten van deelmobiliteit.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plan

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld en aangesloten te worden op de hemelwaterleiding ter plaatse van de Burgemeester Bauduinstraat. Voor het aansluiten de riolering dient een voorzuiverende voorziening aangebracht te worden. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 10-stappenplan opgesteld. Bij de herstructurering van deze woonwijk dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 10 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving*
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
Input voor ontwerp van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.



- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit*
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- 6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen*
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur*
Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- 8) *Doorkijk maken naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten)*
Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrengen. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-straat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet vermelden.
- 9) *Beheer en onderhoud regelen*
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijk.
- 10) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan*
Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Wanneer bij de realisatie van het onderhavige bouwplan de bovenstaande voorwaarden van het Waterschap Limburg in acht worden genomen, worden geen nadelige effecten op de waterhuishouding ter plaatse voorzien. Het doorlopen van een watertoets is niet aan de orde, omdat het plan niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² of meer.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.2 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

In het kader van de herstructurering die binnen het onderhavige plangebied plaatsvindt, worden 24 grondgebonden woningen gesloopt en 6 grondgebonden woningen gerenoveerd. Ter voorbereiding op deze sloop en renovatie is door bureau Ecolybrum een natuurwaardenonderzoek met betrekking tot vleermuizen en huismus uitgevoerd. In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.



Natuurwaardenonderzoek vleermuizen en huismus (incl. ontheffingsaanvraag) Burg. Bauduinstraat te Maastricht, kenmerk 18-400, d.d. 22.10.2019

Conclusies

Uit het onderzoek zijn de navolgende conclusies naar voren gekomen:

- uit het onderzoek is gebleken dat er in totaal vijf vaste rust- en verblijfplaatsen (zomerverblijven) aanwezig zijn van gewone dwergvleermuizen in de te slopen/renoveren panden;
- uit het onderzoek blijkt dat er twee nestlocaties aanwezig zijn van gierzwaluw;
- er is een ontheffing noodzakelijk voor de vernietiging van de verblijfplaatsen in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit geldt voor de gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw.

Vervolg

- als gevolg van de ontheffingsprocedure is het treffen van mitigerende maatregelen eveneens noodzakelijk. Er dienen 20 tijdelijke kasten geplaatst te worden binnen een straal van 100 meter voor de gewone dwergvleermuis. In de nieuwbouw dienen evenzoveel verblijfplekken gecreëerd te worden (liefst door grotere ruimte te bieden in de spouwmuur, in plaats van kleine kastjes). In de directe nabijheid zijn woningen gelegen waar reeds kasten opgehangen zijn en waar eveneens al permanente kasten zijn gemaakt. Of hiermee kan worden volstaan in relatie tot het onderhavige project zal met het bevoegd gezag besproken worden (tijdens het traject van de ontheffingsprocedure);
- daarnaast dienen voor de gierzwaluw 10 tijdelijke en permanente kasten geplaatst te worden;
- indien er planningtechnisch gezorgd kan worden dat de sloop/renovatie/nieuwbouwwerkzaamheden zodanig uitgevoerd kunnen worden dat verblijfplaatsen voor het actieve broedseizoen en/of vliegseizoen gerealiseerd kunnen worden dan is er een andere mitigatieopgave mogelijk, omdat er reeds permanente voorzieningen aangebracht kunnen worden. Dan hoeven er geen tijdelijke kasten geplaatst te worden voor gierzwaluw en mogelijk ook niet voor de gewone dwergvleermuizen. Dit levert een financiële besparing op, maar bespaart vooral ook het proces van het vervaardigen, transporteren en plaatsen van tijdelijke kasten, die nadien weer weggehaald dienen te worden (in het kader van duurzaamheid is het raadzaam om te bekijken welke planningsmogelijkheden de werkzaamheden kunnen bieden);
- er dient in elk geval een ontheffing aangevraagd te worden voor de vernietiging van de beschermde natuurwaarden. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan opgesteld te worden, met daarin een beschrijving van hoe om te gaan (nu en voor de toekomst) met de aangetroffen beschermde waarden. Hierin kan met een exacte planning sturing gegeven worden aan de daadwerkelijk te treffen mitigatie. Een en ander dient, in overleg met de initiatiefnemer en met goedkeuring van de provincie (middels de ontheffing) besproken te worden.

De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt naar verwachting medio april 2020 door de provincie Limburg verleend. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van bureau Ecolybrum is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

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.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Spidermonkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

Akoestisch onderzoek 80 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20180203 (Definitief), 05.11.2019

Samenvatting en conclusie

Ligging in meerdere geluidzones Wet geluidhinder

De locatie ligt in meerdere geluidzones, maar als er ingezoomd wordt op de schaal van het bouwplan, dan blijkt dat alleen de Parklaan relevant is voor het onderzoek. Gelet op de ligging mag aangenomen worden dat de geluidbelasting vanwege de andere geluidgezoneerde bronnen, het spoor, de Viaductweg en de Terblijterweg, aan de voorkeursgrenswaarde voldoet. Van de geluizone industrielawaai die op de website ruimtelijkeplannen.nl is aangegeven en die ook deels over het plangebied ligt, wordt aangenomen dat dit een verouderde weergave is. Hierom resteert alleen de onderzoeksplicht voor de geluidbron Parklaan.

Bedrijven en milieuzonering, goede ruimtelijke ordening

Het plan betreft (vervangende) nieuwbouw; in de bestaande en in de nieuwe situatie gaat het om een woonbestemming. Hierom mag aangenomen worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze locatie al afgewogen is in eerdere besluitvorming en er is geen aanleiding in het plan of in de omgeving van het plan gevonden voor een nieuwe afweging.

Toetsing geluidbelasting wegverkeerslawaai door de Parklaan aan de Wet geluidhinder

Op de eerstelijns bebouwing van Fase 1 van het nieuwbouwplan, op de aan de Parklaan georiënteerde gevels van appartementen en grondgebonden woningen, overschrijdt de geluidbelasting L_{den} vanwege de eerdergenoemde weg, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 56 dB inclusief aftrek van 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw, respectievelijk 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Bij 54 appartementen en 8 grondgebonden woningen is er tenminste één gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; bij 26 appartementen en 6 grondgebonden woningen wordt op alle gevels aan de eerder genoemde voorkeursgrenswaarde voldaan. Maatregelen aan de bron, zoals het toepassen van stiller asfalt, of in de overdracht van geluid, zoals het plaatsen van een geluidscherm, zijn overwogen maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en van kosteneffectiviteit. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van het onderzoeksrapport.

Hogere waarde procedure

Voor 54 appartementen en 8 grondgebonden woningen dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevolgd. Het college van B&W dient te worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen, daar één of meer gevels een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan 48 dB. Hiervoor geldt het "Hogere grenswaardenbeleid, gemeente Maastricht". Op grond van het huidige plan wordt bij 26 appartementen niet volledig voldaan aan de ontheffingscriteria van tenminste één geluidluwe gevel, tenminste één geluidluwe buitenruimte en een akoestisch gunstige indeling. Hiervan zijn er 16 die geen tweede buitengevel hebben.

Eisen aan geluidwering gevels

Ingevolge artikel 3.3 van het Bouwbesluit geldt een eis aan de geluidwering van gevels. Voor de hoogst geluidbelaste gevel, met een geluidbelasting van 61 dB exclusief aftrek van 5 dB, dient de geluidwering minimaal 28 dB te bedragen.



Doorkijk naar het vervolg op Fase 1 van het plan

Uitgaande van het plan voor het vervolg op Fase 1, zoals opgenomen in de overlegde bouwtekeningen en bestanden, wordt op alle gevels van geluidgevoelige bestemmingen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De hoogste waarde voor de geluidbelasting L_{den} vanwege het wegverkeer op de Parklaan bedraagt 44 dB, inclusief de aftrek van 5 dB. Dit is tevens inzichtelijk gemaakt met de plot van de 48 dB-contour in hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan kan worden gerealiseerd, mits voor de geluidbelasting vanwege de Parklaan, door de gemeente Maastricht een hogere grenswaarde wordt vastgesteld voor de 54 appartementen en 8 grondgebonden woningen.

Het onderzoeksrapport van Spider Monkey Consultancy is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Aanvraag Hogere Grenswaarde Procedure

Voor de motivering van de aanvraag Hogere Grenswaarde is door Spider Monkey Consultancy een memo opgesteld. De memo (*Notitie aanvraag hogere waarde bouwplan 80 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, kenmerk N20180203 (Definitief4), d.d. 15.01.2020*) is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de beoogde planontwikkeling is door BKK Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort beschreven.

Verkennend en nader bodemonderzoek

Verkennend en nader bodemonderzoek Burgemeester Bauduinstraat Maastricht, BKK Bodemadvies, rapportnummer 19119.BKK, d.d. 13.05.2019

Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Woningstichting Maasvallei heeft BKK Bodemadvies een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Burgemeester Bauduinstraat te Maastricht. De aanleiding voor het bodemonderzoek betreft toekomstige bouwplannen. Voor de onderzoekslocatie is de strategie "heterogeen verdacht", ook voor asbest, vanwege bijmengingen met bodemvreemde materialen zoals puin, baksteen en kolen.

Asbest

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen (in de grove fractie) aangetroffen.

In de mengmonsters is (analytisch) geen asbest aangetoond. Verder analytisch onderzoek heeft derhalve niet meer plaatsgevonden. De hypothese "asbest verdacht" wordt hiermee verworpen. De verdachte boven- en ondergrond kunnen als asbest onverdacht worden beschouwd.



Deellocatie 1: achtertuinen woningen

Samengevat is in de achtertuinen van de woningen ter plaatse van boring 01, 04, 06, 08, 10 en 22 t/m 27 een sterke bodemverontreiniging met zink in de boven- en plaatselijk in de ondergrond tot 1,1 m-mv aangetoond. De resterende bovengrond (mengmonster 03) is licht verontreinigd met zink. Hiermee is aangetoond dat de sterke zinkverontreiniging zich bevindt in de achtertuinen van de woningen 62-90.

In de visueel schone ondergrond (mengmonster 02) zijn lichte verontreinigingen aan kobalt, nikkel en zink aangetoond. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit is hier sprake van de klasse Industrie. Hiermee is de zinkverontreiniging verticaal afgeperkt tot de visueel schone leemlaag.

De omvang van de sterke zinkverontreiniging wordt geraamd op circa 468 m³. Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er volgens de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het criterium van meer dan 25 m³ wordt overschreden.

De onderzoekslocatie is volgens de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht gelegen in de bodemkwaliteitszone “ophoging” en een voormalige verharding is aangebracht ter plaatse van de achtertuin. De zinkverontreinigingen zijn dan ook zeer waarschijnlijk te relateren aan een voormalige aanwezigheid van een verharding die in het verleden is aangebracht binnen de onderzoekslocatie. Puur zinkassenmateriaal is in het uitkomende bodemmateriaal niet aangetroffen. In bijlage III van het onderzoeksrapport is de verontreinigingssituatie met zink (> I) op niveau van boorlocaties weergegeven.

De visueel schone tot zwak baksteenhoudende leem boven- en ondergrond ter plaatse van het talud (mengmonsters 03, 04 en 05) is licht verontreinigd met kobalt, zink, lood en PAK. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit is hier wisselend sprake van klasse Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. In het talud zijn geen sterke verontreinigingen met zink aangetoond.

Het talud is in het kader van de aanleg van de Groene Loper aangelegd en vormt hiermee de scheidingslaag (grens) met het sterk verontreinigde gebied.

Deellocatie 2: trottoir

Uit de analysesresultaten is naar voren gekomen dat de boven- en ondergrond sterk verontreinigd is met zink, lood, minerale olie en PAK. Volgens de Regeling bodemkwaliteit is de grond Niet Toepasbaar.

Voor het overige is de boven- en ondergrond licht verontreinigd met licht verhoogde gehalten aan kobalt, zink, lood, nikkel en PAK. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit geldt dat er sprake is van de kwaliteitsklasse Industrie.

Grondwater

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Toetsing hypothese

De hypothese “heterogeen verdacht” wordt voor de gehele onderzoekslocatie aanvaard, vanwege de aanwezigheid van de sterke verontreinigingen met zink, lood, minerale olie en PAK.

Slotsom

De bodemkwaliteit is niet in overeenstemming met de huidige en toekomstige bestemming van de onderzoekslocatie, deels wonen met tuin (deellocatie 1) en deels infra-wegen (deellocatie 2). Binnen de deellocaties die verdacht zijn voor een sterke bodemverontreiniging mogen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden.



Aanbevelingen

Voor deellocatie 2 – het trottoirgebied aan de voorzijde van de woningen – wordt een nader bodemonderzoek aanbevolen. Verder onderzoek naar de omvang heeft vooralsnog niet plaatsgevonden aangezien de opdrachtgever hier geen eigenaar is.

Getoetst aan de Wet bodembescherming is voor een gedeelte van de achtertuinen – ter plaatse van de woningen 62-90 - sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor een saneringsnoodzaak geldt bij toekomstige graafwerkzaamheden.

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen wordt de sterke bodemverontreiniging als afgeperkt beschouwd. Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde verontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat hier in het kader van de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging

Voorafgaand aan de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met de sterke zinkverontreiniging, die een belemmering vormt voor de toekomstige graafwerkzaamheden. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de daaraan verbonden conclusies wordt het aanbevolen om de sterke verontreinigingen met zink door middel van ontgraven te saneren tot tenminste de bodemgebruikswaarden die horen bij de bodemfunctie.

Alvorens kan worden overgegaan tot saneren, dient op grond van de saneringsparagraaf in de Wet bodembescherming, bij een geval van ernstige bodemverontreiniging, een saneringstraject te worden doorlopen. Concreet betekent dit het volgende:

- het opstellen van een BUS-melding en indienen bij het bevoegd gezag (gemeente Maastricht);
- het verkrijgen van een goedkeuring op de BUS-melding;
- de uitvoering van de sanering vindt plaats door een erkende bodemsaneerder (SIKB 7000 en protocol 7001) en onder milieukundige begeleiding van een erkend milieuadviesbureau (SIKB BRL 6000 en protocol 6001);
- na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient een BUS-evaluatieverslag van de sanering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Maastricht).

De overige aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en/of PAK vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden. Voor het elders toepassen van vrijkomende grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief is hier wisselend sprake van klasse Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Met voorliggende resultaten kan de vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant.

Onduidelijk is gebleven welk de bodemkwaliteit is onder de nog te slopen bebouwing. Aanbevolen wordt om na de sloop van de bebouwing de boven- en ondergrond in onderzoek te nemen.

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemkwaliteit is als separate bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

Aanvullend en nader bodemonderzoek

Aanvullend en nader bodemonderzoek Burgemeester Bauduinstraat te Maastricht, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 19988.BKK, d.d. 03.03.2020

Aanleiding

Het aanvullend en nader bodemonderzoek is uitgevoerd om de bodemkwaliteit vast te kunnen stellen in het kader van de toekomstige bouwplannen na sloop van de bestaande woningen. Bij een



verkennend bodemonderzoek in maart en april 2019 zijn sterke bodemverontreinigingen aangetoond, welke onvoldoende zijn ingekaderd. Daarnaast wordt een gedeelte van het trottoir en de weg van de Burgemeester Bauduinstraat nader onderzocht in verband met het toekomstige nieuwbouwplan.

De conclusies en aanbevelingen die uit het uitgevoerde onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het navolgende beschreven.

Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Woningstichting Maasvallei heeft BKK Bodemadvies B.V. te Meijel een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Burgemeester Bauduinstraat te Maastricht. De aanleiding voor het bodemonderzoek betreffen de toekomstige bouwplannen en de eigendomsoverdracht.

Voor de onderzoekslocatie is de verontreinigingssituatie als vastgesteld in 2019 met de daarin gelegen delen met onbekende bodemkwaliteit het conceptueel model voor het nader bodemonderzoek. In het aanvullend en nader bodemonderzoek is de kwaliteit van de bodem onder het talud, de achtertuinen, onder de woningen, trottoir en de weg in beeld gebracht, waarbij zoveel mogelijk in de diepte tot onder de interventiewaarde is onderzocht.

Asbest

Uit voorgaande onderzoeken blijkt de bodem onverdacht te zijn op het voorkomen van asbest. In het voorliggende onderzoek is onderzoek in de fundering onder de weg niet eerder uitgevoerd en in deze puinfundering heeft onderzoek naar asbest conform SIKB-protocol 2018 plaatsgevonden. De puinlaag is asbestverdacht. In de vier proefgaten is in de grove fractie puin geen asbest waargenomen. In het laboratorium is in de fijne fractie puin ook geen asbest aangetroffen. De hypothese 'asbestverdacht' wordt hiermee verworpen. De puinlaag onder de weg kan als asbestverdacht worden beschouwd.

Deellocatie 1: talud en achtertuinen woningen

Met betrekking tot de bodemkwaliteit dient onderscheid gemaakt te worden tussen de kwaliteit in het talud en in de achtertuinen. Het talud is in het kader van de aanleg van de Groene Loper aangelegd en vormt hiermee de scheidingslaag (grens) met het sterk verontreinigde gebied. In het dwarsprofiel in de tekening in bijlage III van het onderzoeksrapport is aangegeven dat de bodem in het talud, exclusief de helling, tot 3 m-mv voldoet aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. Zoals in het verkennend bodemonderzoek in 2019 reeds is aangetoond is de bovengrond in de achtertuinen sterk verontreinigd met zink en plaatselijk 1 m-mv. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit is hier sprake van Niet Toepasbare grond, aangezien het zinkgehalte is verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde.

Bovenstaande is van toepassing ter hoogte van de woningen met huisnummers 70-90. Op basis van het verkennend bodemonderzoek in 2019 voldoet de grond in het talud en de achtertuinen bij de huisnummers 44-68 tot 1 m-mv aan de klasse Achtergrondwaarde. Daaronder is de bodem zintuiglijk schoon, maar niet geanalyseerd. Opgemerkt wordt dat de bodem tussen de woningen 70 en 72 en tussen de woningen 60 en 62 tot minimaal 1 m-mv sterk verontreinigd met zink. Vanwege stuit is de verontreiniging hier niet in de diepte ingekaderd, maar is mogelijk aanwezig tot 0,5 meter onder het niveau van de keldervloer.

In bijlage III van het onderzoeksrapport is de verontreinigingssituatie met zink (>I) op niveau van boorlocaties weergegeven. De verontreinigingssituatie bij boring 01 is op 3,0-4,0 m-mv aanwezig. Daaronder voldoet de bodem indicatief aan de klasse Industrie. Onder de tuinen is de sterke verontreiniging met zink tot 0,5 m-mv aanwezig en plaatselijk tot 1,0 m-mv en is daarmee voldoende in de diepte ingekaderd.



Deellocatie 2: woningen

In de woningen met huisnummers 56, 64, 70, 72 en 78 is de leemlaag met bijmengingen tot 0,5 meter onder de betonnen vloer sterk verontreinigd met zink (klasse Niet Toepasbaar). Bij de huisnummers 56, 64 en 70 is onder deze leemlaag een baksteenlaag met industriële slakken aanwezig tot circa 1,20 meter beneden de vloer. De kwaliteit van deze funderingslaag voldoet indicatief niet aan die van een bouwstof. Waar deze funderingslaag niet aanwezig is (huisnummer 72 en 78) voldoet de bodem onder de sterk verontreinigde leemlaag indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie. Onder alle boven vermelde woningen voldoet de bodem op 1,0 tot 2,0 onder de vloer indicatief aan de kwaliteitsklassen Industrie. Bij huisnummer 50 voldoet de leemlaag zonder bijmengingen onder de vloer indicatief aan de klasse Wonen en de bodem (klei) daaronder aan de klasse Achtergrondwaarde.

De sterke verontreiniging met zink is onder de woningen voldoende in de diepte ingekaderd. Uitgaande van een keldervloer die 2 meter beneden het niveau van het trottoir ligt, betekent het dus dat de bodem (met uitzondering van woning nr. 50) tot 2,5 m-mv sterk is verontreinigd met zink en daaronder de kwaliteit Industrie heeft. Ter plaatse van de funderingslaag is de bodem hier in feite tot 3,0 m-mv Niet Toepasbaar.

Deellocatie 3: trottoir

Het straatzand onder de klinkers is apart onderzocht en voldoet volgens de Regeling bodemkwaliteit indicatief aan de klasse Achtergrondwaarde. Daaronder wordt in boring 17 en 18 een sterk tot matig puinhoudende en zwak slakhoudende zandige laag aangetroffen welke indicatief voldoet aan de klasse Industrie op basis van het PAK-gehalte. Resumerend kan gesteld worden dat alle leem onder het trottoir tot 2,5 m-mv als Niet Toepasbaar is gekwalificeerd als gevolg van een sterke verontreiniging met zink en in boring 19 en 20 ook met PAK en minerale olie. In boring 21 bestaat de bodem uit zand met bijmengingen puin en slakken en voldoet indicatief aan de klasse Industrie, net als het in boring 20 aangetroffen zand op 1,50-1,80 m-mv.

Vanwege stuit op 2,5 m-mv in boring 17, 18 en 19 is de sterke verontreiniging met zink hier niet in de diepte ingekaderd. Vanwege stuit in boring 20 en 21 op 1,7 m-mv is de kwaliteit van de bodem hier dieper dan 1,7 m-mv ook niet bekend.

In horizontale zin is de verontreiniging onder het trottoir in noordelijke richting voldoende ingekaderd, maar in zuidelijke richting niet. In westelijke richting is de sterke verontreiniging ook onder de woningen aanwezig. In oostelijke richting ligt de verontreinigde gronden tegen schoon zand onder de weg, waarbij wordt opgemerkt dat onder de weg op 1,7 m-mv (in boring 25 op 1, 2 m-mv) gestuit wordt op een onbekende harde ondergrond waarvan de kwaliteit niet bekend is.

Deellocatie 4: weg (parkeervakken Burgemeester Bauduinstraat)

Onder de klinkers van de weg is een laag straatzand aanwezig met (indicatief) de kwaliteit Achtergrondwaarde. Daaronder wordt tot circa 0,5 m-mv een puinlaag aangetroffen welke als funderingslaag is onderzocht. Deze puinlaag blijkt uit de resultaten van het funderingsonderzoek indicatief geschikt als bouwstof en is asbestonverdacht.

Daaronder is zand aanwezig tot circa 1,7 m-mv zonder bijmengingen, welke in het traject 0,5-1,0 m-mv de kwaliteit Achtergrondwaarde heeft en in het traject 1,0-1,7 m-mv in boring 22, 23 en 24 ook de kwaliteit Achtergrondwaarde heeft, maar in boring 25 in het traject 1,0-1,2 m-mv sterk is verontreinigd met koper. Hier wordt op 1,2 m-mv gestuit op een onbekende harde bodemlaag, welke waarschijnlijk verantwoordelijk is voor de koperverontreiniging. Het feit dat in het mengmonster uit de boringen 22, 23, 24 en 25 een koperconcentratie van 1.700 mg/kgds is aangetroffen en in drie van de vier deelmonsters geen koper is aangetoond en in een deelmonster 310 mg/kgds koper, geeft aan dat het hier om een zeer heterogeen aanwezige verontreiniging gaat. Dit kunnen deeltjes zijn uit de harde ondergrond.



Toetsing conceptueel model

De bodemkwaliteit in de geplande nieuwbouwlocatie bleek na het bodemonderzoek in 2019 nog niet overal bekend. Met bovenstaande resultaten kan vastgesteld worden dat de sterke verontreiniging onder het talud en de achtertuinen voldoende in de diepte en horizontale zin is ingekaderd. Ook onder de woningen is de sterke verontreiniging voldoende in horizontale en verticale zin ingekaderd, waarbij opgemerkt wordt dat onder de woningen met huisnummers 80-90 nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd, omdat deze niet gesloopt worden. Onder het trottoir is de sterke verontreiniging in noordelijke richting voldoende ingekaderd, maar is elders tot 2,5 m-mv sterk verontreinigd en in de diepte vanwege stuit niet verder ingekaderd. Onder de weg (parkeervakken bij de huisnummers 52-70) voldoet de fundering indicatief aan een NV-bouwstof en is de bodem tot 1,7 m-mv schoon, behalve in boring 25, waar de bodem in het traject 1,0-1,2 m-mv sterk is verontreinigd met koper. Deze verontreiniging is waarschijnlijk gerelateerd aan verontreinigingen in de onderliggende harde laag, waar in boring 25 op 1,2 m-mv is gestuit en in boring 22, 23 en 24 op 1,7 m-mv.

Slotsom

De bodemkwaliteit is niet in overeenstemming met de huidige en toekomstige bestemming van de onderzoekslocatie, deels wonen met tuin (deellocaties 1 en 2) en deels infra-wegen (deellocatie 3). In de tuinen, onder de woningen en onder het trottoir is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink en plaatselijk ook met koper, PAK en minerale olie. Onder het talud is deze sterke verontreiniging alleen aanwezig op de diepte 3,0-4,0 m-mv bij boring 01 aan de Schepen Roosenstraat. Daaronder en elders voldoet de bodem aan de kwaliteitsklasse Industrie of Achtergrondwaarde. De sterke verontreinigingen behoren tot het diffuse geval van bodemverontreiniging zoals vermeld in paragraaf 2.2.9 van het onderzoeksrapport en zijn gerelateerd aan de verontreinigingen op de bodemkwaliteitskaart van Maastricht aangegeven als kwaliteitszone 'ophoging'. Dit betreft een historische verontreiniging.

Geval van ernstige bodemverontreiniging en risicobeoordeling

De in het onderzoek aangetoonde sterke verontreinigingen met zink en plaatselijk koper, PAK en minerale olie behoort tot het geval van diffuse bodemverontreinigingen binnen het A2-traject en zijn gerelateerd aan de verontreinigingen in het deelgebied Ophoging.

De totale oppervlakte met een sterke verontreiniging bedraagt 1.843 m² en in de ondergrond bij boring 01 is naar schatting 165 m² sterk verontreinigd met zink. De gemiddelde dikte van de sterke verontreiniging is ongeveer 1 meter en de totale omvang bedraagt daarmee circa 2.008 m³. Het grondwater is slechts licht verontreinigd.

Aangezien de grondwerkzaamheden voorzien worden om de locatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik, dient een saneringsplan aan bevoegd gezag bodemsanering ter goedkeuring te worden voorgelegd. In Bijlage X van het onderzoeksrapport is een risicobeoordeling toegevoegd. Het betreft een standaard risicobeoordeling conform stap 1 en 2 in het Saneringscriterium Wet bodembescherming (bijlage 2 van de Circulaire bodemsanering), omdat de precieze invulling van de nieuwe gebruiksfuncties nog niet helemaal bekend zijn.

Conclusie: er is een ernstig geval van bodemverontreiniging, maar de locatie hoeft niet gesaneerd te worden.

Aanbevelingen

Bij de aanvraag voor een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient een saneringsplan te worden gevoegd, waarin is aangegeven waar en op welke wijze de bodem geschikt wordt gemaakt om te voldoen aan de nieuwe functies. Omdat de locaties van de gewenste nieuwe functies nog niet definitief zijn vastgesteld en er nog overdracht van eigendom moet plaatsvinden, wordt geadviseerd een saneringsplan op hoofdlijnen in te dienen. De initiatiefnemer (aannemer) kan op basis van het goedgekeurde saneringsplan op hoofdlijnen een



plan van aanpak opstellen, welke is toegespitst op het definitieve bouwplan. Middels een goedkeuring op het plan van aanpak kan de gekozen saneringsvariant worden uitgevoerd.

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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



Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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

2. Stationaire activiteiten, zoals:

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau Kragten een quickscan externe veiligheid en een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De conclusie die uit de quickscan naar voren is gekomen en de verantwoording van het groepsrisico zijn in het onderstaande verwoord.

Quickscan externe veiligheid herstructurering Burgemeester Bauduinstraat Maastricht, Kragten, rapportnummer 20191202-WND692-000-RAP-EV1.0, d.d. 02.12.2019

Conclusie

In opdracht van de woningstichting Maasvallei is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het plan om aan de Burgemeester Bauduinstraat te Maastricht een herstructurering uit te voeren. Het plangebied omvat in de huidige situatie 24 grondgebonden woningen. Van deze woningen worden er 18 gesloopt, de overige 6 worden gerenoveerd. Daarnaast worden 8 grondgebonden woningen gerealiseerd en 80 appartementen.

Transport over het water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} contour of plasbrandaandachtsgebied van de een waterweg. Wel ligt het plangebied conform de Beleidsvisie binnen zone 3 van de Maascorridor. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).



Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabij gelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A2, waardoor de risico's als gevolg van de transporten over deze weg (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3a).

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een 10⁻⁶-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabij gelegen spoorwegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien het plangebied zich op een afstand van circa 450 meter van de spoorlijn Lutterade-Visé bevindt, ligt het plangebied binnen zone 3 van de spoorlijn. De risico's als gevolg van de transporten over het spoor (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3a).

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, waardoor dit aspect geen aandachtspunt vormt voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen in de omgeving vormen geen aandachtspunt voor de planvorming, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

De rapportage van de quickscan externe veiligheid van bureau Kragten is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Verantwoording groepsrisico plan Burgemeester Bauduinstraat te Maastricht, Kragten, rapportnummer WND-692-0001-NOT-VGR1.0, d.d. 02.12.2019

Uitwerking verantwoordingsplicht

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen, waardoor conform het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) invulling gegeven moet worden aan de verantwoordingsplicht. In de Beleidsvisie wordt voor de verschillende verantwoordingsniveaus aangegeven hoe de invulling van deze verantwoording uitgewerkt dient te worden.

In het onderhavige geval dient voor het transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg en het spoor te worden voldaan aan verantwoordingsniveau 3.

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op een grote afstand van de risicobronnen. Op deze afstand is uitsluitend het toxisch scenario relevant. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobronnen zal een toename van de 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 mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstanden 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 op overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze



gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeluk

Ook het bestrijdbaarheidsvraagstuk 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 parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van 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 gebied met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht en de daarin gemaakte keuzes. Het bevoegd gezag (gemeente Maastricht) acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

De rapportage van de risicoverantwoording van bureau Kragten is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestellten met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:



- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in een herstructurering van een bestaande woonwijk, waarbij het aantal wooneenheden per saldo met 70 wooneenheden toeneemt. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Archeologie

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

Onderhavig plan

Het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m². Binnen het plangebied worden 18 bestaande woningen gesloopt, zes bestaande woningen worden gerenoveerd en er worden nieuwe woningen teruggebouwd. Per saldo worden 70 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Er is sprake van een herstructurering van een bestaande woonwijk. De gronden zijn door het huidige gebruik dermate verstoord, dat er van archeologische waarden in



het plangebied geen sprake is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

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

5.8 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 160 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 vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

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

Programma aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden genomen 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. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). 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 mag niet op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Kragten een AERIUS-calculatie uitgevoerd in het kader van de stikstofdepositie. In het onderstaande is de conclusie van de uitgevoerde AERIUS-calculatie beschreven.



Stikstofdepositie onderzoek BP Nieuwbouwplan Bauduinstraat Maastricht, Kragten, rapportnummer MAT105, d.d. 22.11.2019

Conclusie

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Als onderdeel hiervan dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor een onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de “Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen”.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan. Het onderzoeksrapport van bureau Kragten is toegevoegd als separate bijlage 7 bij deze toelichting.

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

De locatie is gelegen op circa vijf meter vanaf de fundering van de Koning Willem-Alexandertunnel, waardoor er mogelijk sprake kan zijn van trillingen of laagfrequent geluid voor het te realiseren nieuwbouwplan.

Trillingen

Verkeer kan leiden tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen hinder voor omwonenden veroorzaken. De Duitse DIN 4150-2 (1999) norm beschrijft criteria voor het meten en beoordelen van trillingen. De Nederlandse SBR-richtlijn (2002) is hierop gebaseerd. Deze SBR-richtlijn is in Nederland de meest gebruikte richtlijn voor het beoordelen van trillingen en bestaat uit drie delen:

- Deel A: schade aan gebouwen;
- Deel B: hinder voor personen in gebouwen;
- Deel C: verstoring van apparatuur.

Op basis van eerdere projecten wordt geen schade verwacht aan de gebouwen binnen het onderhavige plangebied. Daarom is niet beoordeeld op de SBR-A-richtlijn. Ook verstoring van apparatuur (SBR-C-richtlijn) is niet aan de orde. In het uitgevoerde onderzoek is daarom beoordeeld op de SBR-B-richtlijn.

De SBR-B-richtlijn heeft geen wettelijke status. Daarom bevat de richtlijn ‘streefwaarden’.

Laagfrequent geluid

Naast trillingen kan ook laagfrequent geluidhinder veroorzaken. Laagfrequent geluid ontstaat doordat de vloeren en wanden van gebouwen dichtbij een trillingsbron in trilling worden gebracht. Het trillen van de wanden en vloeren van het gebouw kan hoorbaar geluid veroorzaken, zogenaamd laagfrequent geluid. Doorgaans treedt hinder ten gevolge van laagfrequent geluid op in de buurt van tunnels en andere ondergrondse constructies.



Ook voor laagfrequent geluid ontbreekt een wettelijk kader. Bovendien is er in Nederland geen uniforme beoordelingsrichtlijn beschikbaar. Er zijn verschillende methodes in omloop om de hinder ten gevolge van laagfrequent geluid te beoordelen, zoals de NSG-methode, de Vercammen-curve en de Gemeentewerken Rotterdam (GWR) richtlijn.

Elk van de methoden vergelijkt het waargenomen of voorspelde equivalente geluidsniveau met een referentiecure. De NSG-curve gaat over hoorbaar geluid. De GWR-curve en de Vercammen-curve gaan over hinder. De drempel waarbij je iets hoort ligt lager dan de drempel waarbij je er hinder van hebt. Daardoor is de NSG-curve strenger dan de andere twee. Deze grenswaarde is gebaseerd op een geluidsniveau dat slechts 10% van de bevolking kan horen. De GWR-curve is in beginsel ontwikkeld voor ondergrondse (rail-)infra. Deze bronnen zijn atonaal en passagegerelateerd (discontinu). De Vercammen-curve is ontwikkeld voor situaties waarin de eigenschappen van de bronnen niet goed bekend zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor industriële bronnen. Deze zijn continu en vaak ook tonaal.

Bovendien gaat het in het project niet over hoorbaar geluid maar over hinder van (laagfrequent) geluid. Daardoor is de NSG-curve niet van toepassing.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Movares een trillingsonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande samengevat.

Verkennd onderzoek trillingen en laagfrequent geluid Maastricht Burgemeester Bauduinstraat, Movares adviseurs & ingenieurs, rapportnummer D79-RNO-KA-2000018, d.d. 27.08.2020

In het onderzoek zijn metingen en berekeningen uitgevoerd om de verwachte trillings- en laagfrequent geluidsniveaus zijn in de nieuw te bouwen gebouwen in Maastricht te bepalen. Deze verwachte waarden zijn getoetst aan de streefwaarden uit de SBR-B-richtlijn en GWR-richtlijn.

Keuze GWR-richtlijn

Kenmerken van de situatie van het onderhavige plangebied in relatie tot de Koning Willem-Alexandertunnel zijn:

- 1) de bronnen zijn ondergronds, ondergrondse infra. Dit spreekt voor het kiezen van de GWR-curve;
- 2) de bronnen zijn atonaal. Dit spreekt voor het kiezen van de GWR-curve;
- 3) de bronnen zijn deels continu (continue algemene verkeersstroom) en deels discontinu (de passage van vrachtwagens, oorzaken van de maximale niveaus, hebben ook een discontinue component). Dit zou kunnen spreken voor het kiezen van de Vercammen-curve, maar laat ook ruimte voor het kiezen van de GWR-curve, omdat vrachtwagens zorgen voor maximale niveaus.

De NSG-curve gaat over hoorbaar geluid. De drempel waarbij men iets hoort ligt lager dan de drempel waarbij men er hinder van heeft. Bij de beoordeling van dit aspect gaat het om hinder, waardoor de NSG-curve niet van toepassing is.

Dit alles afwegend is voor het geluid dat wordt veroorzaakt door de tunnel de GWR-richtlijn het meest relevant en zal daarom ook aan deze richtlijn worden getoetst.

Conclusie

Trillingen

In alle woonblokken is de verwachtingswaarde lager dan de SBR-B-streefwaarden. Op basis hiervan zijn er geen aanvullende maatregelen in de woningen nodig om de trillingen te reduceren. De hoogste trillingsniveaus zijn afkomstig van het lokale verkeer rondom de gebouwen en niet vanuit



de tunnel. Vanuit de tunnel zijn er nauwelijks voelbare trillingen in de gebouwen te verwachten en de intensiteit van het verkeer in de tunnel is niet of nauwelijks van invloed op eventuele trillingshinder in de gebouwen.

Laagfrequent geluid

Voor alle woonblokken is het berekende laagfrequent geluidniveau lager dan de GWR-referentiecurve. Op basis van de beschreven uitgangspunten is dan ook niet te verwachten dat er hinder van laagfrequent geluid veroorzaakt door verkeer in de tunnel zal optreden.

Het onderzoeksrapport van Movares is als separate bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

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

5.10 Kabels en leidingen

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

6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van herstructurering van het gebied gelegen tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper, in het noordelijke gedeelte van de woonwijk Wittevrouwenveld in het oosten van Maastricht. De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 2623 (ged.), 5642, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647, 5648 (ged.), 7285 (ged.) en 7292 (ged.).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan 'Burgemeester Bauduinstraat Fase 1' 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.bpBauduinstrFase1-vg01.

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

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

Deze enkelbestemming is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen in het noordelijke gedeelte van het plangebied en in het centrale gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is tevens de aanleg van onder andere speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Tevens zijn additionele voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van grondgebonden en gestapelde woningen, met bijbehorende bouwwerken. Het maximum aantal woningen alsmede de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In het noordelijke gedeelte van het plangebied is onder het appartementencomplex een ondergrondse parkeergarage toegestaan, ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'parkeergarage' (pg).

Artikel 5: 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.

In het onderhavige plangebied is sprake van archeologische waarden. Het gehele plangebied is 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,



afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



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 de 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

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

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 ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 10 april 2020 tot en met 25 mei 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door Rijkswaterstaat. Op grond van de ingekomen zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. In reactie op het plan heeft Rijkswaterstaat bovendien verzocht om de toelichting aan te passen. Aan dit verzoek is vervolg gegeven. De ingediende zienswijze is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. Het raadsvoorstel en -besluit is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

