

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
realisering 6 grondgebonden woningen
Burg. Bauduinstraat (als onderdeel van
totaalontwikkeling Lourdesplein)**

Gemeente Maastricht

Dit bouwplan maakt deel uit van het totale bouwplan van 31 woningen voor het Lourdesplein te Maastricht. Hiervoor is inmiddels op 9 februari 2021 het bestemmingsplan 'Lourdesplein' vastgesteld. De toelichting van dit bestemmingsplan is gebruikt als ruimtelijke onderbouwing bij het voorliggende projectafwijakingsbesluit voor 6 van deze woningen. In de beschrijving in dit document wordt daarom steeds verwezen naar het totaalplan voor het Lourdesplein.

COLOFON

Opdrachtgever:	Ballast Nedam Development
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.ovLourdesplein-
Versie:	vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	30 november 2021
Auteur:	
2 ^e lezer:	
Kwaliteitscontrole:	
Projectnummer:	VPA 2018.21

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	9
2 Beleidskader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
2.3 Gemeentelijk beleid	22
3 Beschrijving plangebied	30
4 Planbeschrijving	32
4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie	32
4.2 Het stedenbouwkundig plan	34
4.3 Parkeren	36
5 Milieuplanologische aspecten	38
5.1 M.e.r.-beoordelingsnotitie	38
5.2 Water	38
5.3 Ecologie en stikstof	41
5.4 Geluid	42
5.5 Bodem	43
5.6 Externe veiligheid	44
5.7 Luchtkwaliteit	47
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	49
5.9 Overige milieuhinder	50
6 Procedure en uitvoerbaarheid	53
6.1 Procedurestappen	53
6.2 Economische uitvoerbaarheid	53
Bijlage Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing	54



Separate bijlagen:

- 1) RHDHV, 'M.er.-beoordeling BP Lourdesplein', rapportnummer T&PBE7353R001D0.1, d.d. 10.06.2020;
- 2) Ecolybrum, Rapportage Actualisatieonderzoek flora en fauna Lourdesplein en ecologische quickscan i.r.t. flora en fauna uitbreidingslocaties bestemmingsplan A2 Traverse te Maastricht, rapportnummer 18-351, d.d. 11.10.2018;
- 3) Lieveense, 'Onderzoek stikstofdepositie i.k.v. bestemmingsplan Lourdesplein, rapportnummer SLM006062.NOT001.NP, d.d. 30.04.2020;
- 4) Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Lourdesplein in Maastricht', rapportnummer 201806019def), d.d. 06.07.2020;
- 5) Geonius, 'Verkennd en nader bodemonderzoek Lourdesplein te Maastricht', rapportnummer MA180390.R01, d.d. 31.01.2019.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het nieuwe woongebied 'De Groene Loper' in Maastricht is thans volop in ontwikkeling. Binnen de diverse deelgebieden langs deze twee kilometer lange stadsboulevard-in-wording worden op dit moment bouwplannen tot ontwikkeling gebracht. Het doel is langs De Groene Loper een grote variëteit (in typologie, grootte en prijs) aan woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waardoor een gemêleerd woongebied zal ontstaan.

In één van de deelgebieden van De Groene Loper is Mulleners Vastgoed voornemens een planontwikkeling in combinatie met een herstructurering uit te voeren. Het betreft het gebied van de voormalige jongensschool met gymzaal in de nabijheid van het Lourdesplein in de wijk Wittevrouwenveld. In dit deelgebied zullen maximaal 31 woningen worden gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen. Het centraal in dit plangebied gelegen gemeentelijk monument (de voormalige school met gymzaal) zal als onderdeel van dit plan worden herstructureerd tot een woongebouw. Ter plaatse van de voormalige gymzaal is via een wijzigingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebouwd voor het vervangen van twee woningen ten behoeve van een toekomstige dienstverlenende, kantoor- of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt.

De planontwikkeling is slechts gedeeltelijk uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'. Om de herstructurering mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht is bereid deze strijdigheden met het vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse' weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

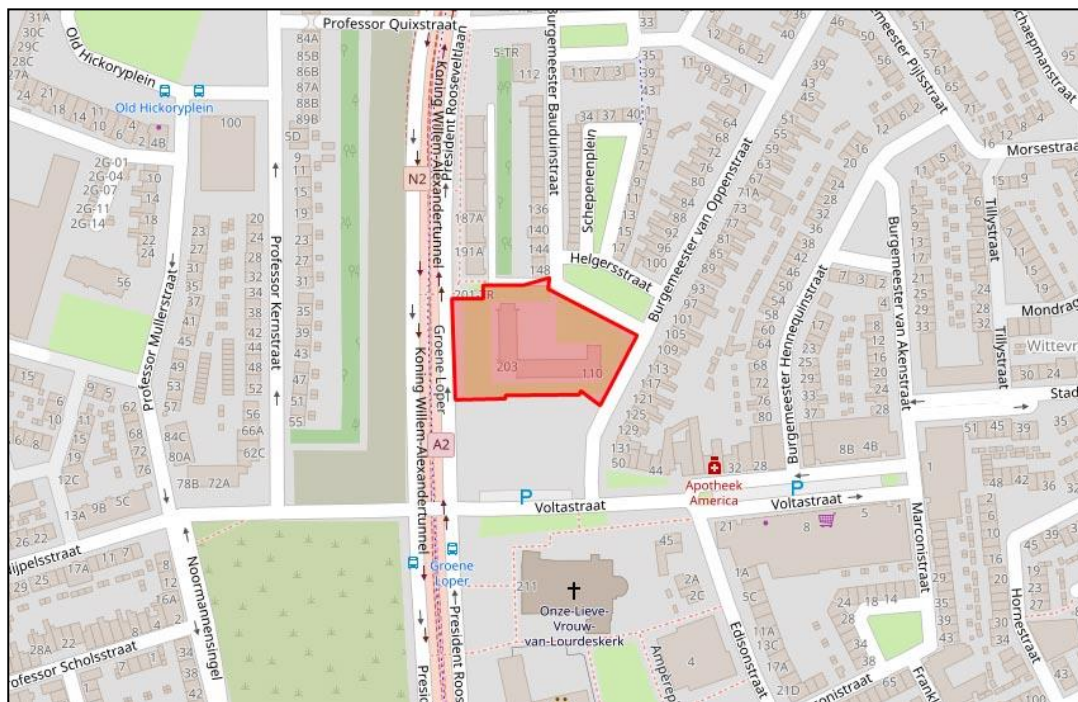
Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding (IDN-code: NL.IMRO.0935.ovLourdesplein-vg01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage). De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht-Oost en heeft een oppervlakte van 5.400 m². Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Bauduinstraat aan de noord- en noordoostzijde, de Burgemeester Van Oppenstraat aan de oostzijde, de noordgrens van het in aanbouw zijnde gebied ten noorden van de Voltastraat en De Groene Loper aan de westzijde. Op het onderstaande kaartje is het plangebied binnen het rode kader aangeduid:



Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7330, 7295 (ged.), 7293 (ged.), 7232, 7235, 7161, 7311 (ged.), 7314 (ged.), 7331, 7332, 7333, 7334, 7336, 7338, 7339 en 2624 (ged.).

Het aansluitende gebied ten zuiden van dit plangebied (gelegen tussen het voorliggende plangebied en de Voltastraat) is thans in ontwikkeling. Hier wordt op basis van het bestemmingsplan 'A2- Traverse' woningbouw ontwikkeld. De toekomstige bebouwing die op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt gerealiseerd sluit hier naadloos op aan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in de twee 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 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' (Maastricht Noordoost) en tot 'Groen' en 'Gemengd' (A2 Traverse). Deze bestemmingsplannen en de bijbehorende bestemmingen worden in deze paragraaf toegelicht. Daarbij is aangegeven van welke strijdigheid sprake is ten aanzien van het voorliggende bouwplan.

Bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

De gronden die gesitueerd zijn in het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', zijn gedeeltelijk bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. 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:



Gedeelte van het plangebied dat thans in bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is geregeld

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport' (s);
- een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' (bp); (*)
- nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv); (*)
- een uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' (uv); (*)
- een zwembad met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' (zb) en met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' (zb) tevens mogen worden gebruikt als kantoorvoorziening ten behoeve van het openbaar bestuur; (*)
- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w); (*)
- een medische praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-medische praktijkruimte' (sm-mp); (*)
- kinderopvang en kinderdagverblijven;
- onderwijsvoorzieningen en bijbehorende sport- en spelvoorzieningen;
- bibliotheek;
- religieuze voorzieningen;
- verenigingsgebouwen, scouting en buurtcentra;
- tuinen, erven en verhardingen;
- een overkluisde watergang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

(*) : 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.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- park;
- plantsoen;
- bermen en beplantingen;
- een overkluisde watergang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- speelvoorzieningen en hangplekken;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- additionele voorzieningen.

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.

Dominant bouwwerk

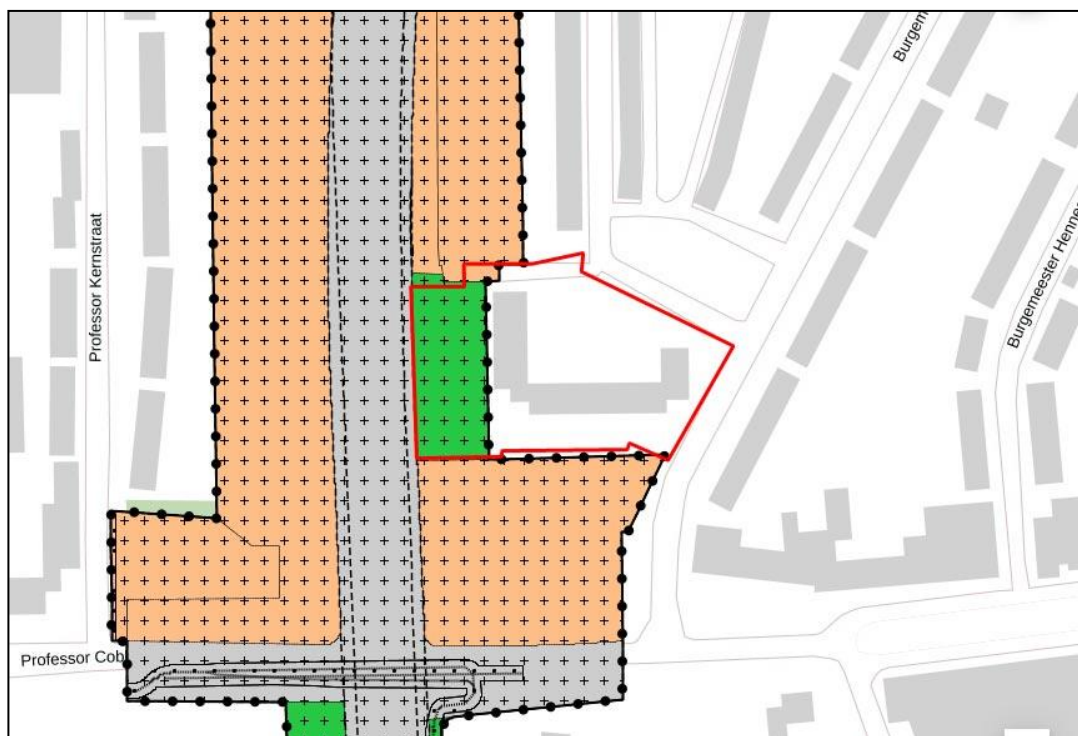
De voormalige school + gymzaal (ook wel de 'jongensschool' genoemd) zijn aangeduid als 'dominant bouwwerk', hetgeen inhoudt dat het een gemeentelijk monument is en dat zowel de binnen- als de buitenzijde van het gebouw beschermd zijn in het kader van deze dubbelbestemming.

Conclusie (strijdigheid)

Geconcludeerd kan worden dat de geldende bestemmingen geen woonfunctie toelaten. Het bouwplan past derhalve niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'. Ten aanzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' kan worden aangegeven dat het beoogde plan slechts deels binnen deze bestemmingen past.

Bestemmingsplan 'A2 Traverse'

Het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is gesitueerd in het bestemmingsplan 'A2 Traverse'. Op de navolgende 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:



Gedeelte van het plangebied dat thans in bestemmingsplan 'A2 Traverse' is geregeld

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'

De voor 'Gemengd' 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;
- nutsvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen.

Enkelbestemming 'Groen'

Dit was voorheen de voorlopige bestemming 'Verkeer - 5 - Voorlopige bestemming'. Na de 5-jaarstermijn is de bestemming gewijzigd in 'Groen'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- een ondergrondse stroomweg ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'; (*)
- park;
- plantsoen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- parkeren;
- nutsvoorzieningen;
- additionele voorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- 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.

Conclusie (strijdigheid)

Binnen de bestemming 'Groen' is het realiseren van de woonfunctie niet mogelijk. Op de gronden die zijn gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' zijn hoofdgebouwen binnen vijf meter uit de plangrens niet toegestaan. Dit belemmert de realisering van woongebouwen. Resumerend kan het deel van het bouwplan dat binnen dit vigerende bestemmingsplan 'A2 Traverse' is gelegen niet worden gerealiseerd.

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 handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. 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.



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecolybrum een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.3 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 Lieveense een AERIUS-calculatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 5.3 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. De uUitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- 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 behoeden 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 hoofdneta 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdneta 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. Er zijn inmiddels uitspraken bekend van zaken waarbij tien of elf woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, mits deze geen deel uitmaken van een groter woningbouwproject. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de toevoeging van 31 woningen, dient te worden beschouwd als een woningbouwlocatie en tevens als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 31 woningen toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dient te worden beschouwd.



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 2016-2020.

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.

Woningbouwbeleid – Maastricht: Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

Het aantal huishoudens in Maastricht neemt de komende jaren nog wel 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 is 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.

Opgave woonprogrammering (kwantitatief)

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is amper ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen. Kwantitatief ziet de woningprogrammering 2016-2020 er voor Maastricht als volgt uit:

Woonprogrammering 2016-2020		
	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen

3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuishuisvesting van 40 p/jaar

4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuishuisvesting van 40 p/jaar

In de woonprogrammering van de gemeente Maastricht is aangegeven dat een snelle ontwikkeling van de stedelijke woonmilieus, waaronder de projecten A2 Maastricht en Belvédère, wordt gestimuleerd. Ook is hierin 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 met in totaal 31 woningen maakt deel uit van het plan A2/De Groene Loper. In de Woonvisie Maastricht 2018 wordt de prioritering van deze woningbouwlocaties opnieuw bevestigd en wordt andermaal aangegeven dat er een toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. Aan de koers die is uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt vastgehouden, gericht op verdunnen in de stadsrand (suburbaan) en verdichten in de stedelijke woonmilieus (waaronder A2/De Groene Loper).

Kwalitatief programma

De 31 geprojecteerde woningen in het plangebied zijn als volgt te verdelen in verschillende segmenten (huur/koop en prijssegment):

Ggb/gestapeld (locatie)	Koop/huur	Segment	Aantal	Doelgroepen
Gestapeld (studio's vml. jongensschool)	huur	midden	12	kleine huishoudens
Gestapeld (gebouwen De Groene Loper)	huur	duur	8	senioren/doorstromers
Grondgebonden (Bauduinstraat)	koop	midden	6	gezinnen
Grondgebonden (vml. gymzaal)	koop	duur	2	gezinnen
Grondgebonden (De Groene Loper)	koop	duur	2	gezinnen
Grondgebonden (Van Openstraat)	koop	midden	1	gezinnen
Totaal			31	

Uit het schema valt af te leiden dat voor verschillende doelgroepen woningen worden gebouwd: kleine huishoudens zoals starters, expats, alleenstaanden, senioren en gezinnen. Dit programma is daarmee in lijn met de hoofdpzset van De Groene Loper: een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen in verschillende prijssegmenten.

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 maatschappelijke voorzieningen (voormalige basisschool + gymzaal), (tevens gemeentelijk monument) en tijdelijke bedrijfsvestigingen (om leegstand tegen te gaan). Daarnaast zijn direct aansluitend aan het plangebied bouwwerkzaamheden aan de gang in het kader van de ontwikkeling van 'De Groene Loper'.

Het onderhavige bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bro in relatie tot cultuurhistorische waarden

In het Besluit Ruimtelijke Ordening is in artikel 3.1.6 lid 5 opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een beschrijving wordt toegevoegd op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige of de te verwachten cultuurhistorische waarden, zowel bovengronds als ondergronds. Met de aanduidingen 'archeologische zone c' en de aanduiding als 'dominant bouwwerk' wordt daaraan voldaan in die zin dat de bestaande cultuurhistorische waarden zijn beschermd en voorzien zijn van een daartoe strekkende planologische regeling.

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. 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:



Fragment POL 2014

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met - in dit geval - een stedelijk 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 gedeeltelijke herstructurering van een bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Woningbouw

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin wordt ook aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

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.

De steden in Zuid-Limburg hebben een regionaal erkende opgave om de zogenaamde 'strategische stedelijke projecten' (Maankwartier in Heerlen, Zitterd Revisited in Sittard, de A2-zone en Belvédère in Maastricht) in te zetten als een strategie voor het versterken van de regio, zoals bedoeld in het Kompas voor Zuid-Limburg. Dat maakt dat deze geselecteerde projecten een bijzondere plaats innemen in de programmering en niet in aanmerking voor de heroverweging die POL 2014 beschrijft voor andere plannen; hier kunnen de steden op een bijzondere locatie gedurende langere tijd inspelen op die segmenten die de regionale kwaliteiten het meest versterken. Dit betekent echter niet dat deze projecten buiten de transformatieopgave per gemeente komen te staan

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; Rijksmonumenten zijn volledig uitgezonderd van de compensatieregeling.



- 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 is 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 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 Startersleningsgrens, 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 twee jaar te zijn vastgesteld en binnen vijf 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 bouw van 31 woningen in een in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aangewezen 'strategisch gebied': de A2-zone/De Groene Loper. Dit betreft harde plancapaciteit die past binnen de afspraken met Ballast Nedam als hoofdontwikkelaar van het gebied. Hiervoor geldt geen compensatieverplichting. Het bestemmingsplan 'Lourdesplein' en het daarbinnen te realiseren woonprogramma is onderdeel van het Strategisch Project Avenue/Groene



Loper/A2-zone (1055 woningen in totaal) dat is opgenomen op de sub-regionale woonprogrammering Maastricht-Heuvelland.

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

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 maakt deel uit van de herontwikkeling van De Groene Loper, het gebied boven op de dubbellagse A2-tunnel. Het plan sluit aan bij de doelstelling om het bestaande stedelijk gebied geleidelijk te transformeren in plaats van uit te breiden.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030.



Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. Destijds is aangegeven dat regelmatig evaluatie zal plaatsvinden van het beleid. De in 2008 geconstateerde nieuwe signalen (dynamiek) voor Maastricht zijn demografische transitie (vertrekoverschot) en economische transitie (het aantal arbeidsplaatsen is stabiel of groeit licht). In deze Stadsvisie 2030 – actualisatie 2008 – formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen. Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad;
2. Maastricht internationale kennisstad;
3. Maastricht stedelijke woonstad.

Met name ten aanzien van het derde punt kan worden aangegeven dat de demografische transitie Maastricht letterlijk de ruimte geeft om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een goede stedelijke voorziening in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

In de oorspronkelijke versie van de Stadsvisie 2030 zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied zijn met name de speerpunten 7 ('versterking en behoud van leefbare buurten') en 8 ('Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit') van toepassing op het plangebied. Deze speerpunten 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'. Op sociaal gebied betekent dit meer onderlinge betrokkenheid van mensen met elkaar. Een van de belangrijke doelen van de ontwikkeling van 'De Groene Loper' is het verbinden van twee wijken (Wittevrouwenveld en Wyckerpoort). Dit betekent dat verschillende doelgroepen en dus ook mensen met verschillende inkomensniveaus en leefstijlen, in elkaars nabijheid wonen en zoveel mogelijk in harmonie met elkaar kunnen leven. Dit leidt ook tot een gezamenlijke betrokkenheid in relatie tot de woonomgeving. In het voorliggende plangebied zullen diverse doelgroepen een woning vinden/betrekken. Dit draagt mede bij aan deze betrokkenheid.

Speerpunt 8: Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is onder meer sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-) historie en schoonheid en dit alles op mensenschaal. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De stedelijke projecten zoals A2/De Groene Loper bepalen de ruimtelijke opgave van de stad en het aanbod van nieuwe woon- en werkmilieus. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.



Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling van een gedeelte van het Groene Loper-gebied, waarbij nieuwe woonkwaliteiten wordt toegevoegd aan de wijk Wittevrouwenveld. De nieuwe bebouwing in het plangebied draagt fysiek bij aan de versterking van de kwaliteit van de stedelijke omgeving en in sociaal opzicht aan het versterken van de onderlinge samenhang van de buurt. Het plan past derhalve binnen de kaders van de Stadsvisie 2030.

Woonprogrammering Maastricht 2016-2020

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. Het aantal huishoudens in Maastricht neemt de komende jaren nog wel 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 is 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.

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is slechts beperkt ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen. Kwantitatief ziet het programma t/m 2020 er als volgt uit (bron: Woonprogrammering Maastricht):

Woonprogrammering 2016-2020		
	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)
 2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen
 3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuishuizing van 40 p/jaar
 4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuishuizing van 40 p/jaar

Onderhavig plan

In dit schema is onder voetnoot 1) te zien dat de 500-1000 woningen tot en met 2020 met name in het A2-gebied en Belvédère moeten worden gebouwd. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020.

Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' vastgesteld. Deze Woonvisie bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema's: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema's Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de

Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.

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

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

Naast het continueren van het ingezette woningbouwbeleid zal, onder meer, ook de monitoring van het aanbod en de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht een belangrijk aspect blijven, om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag. Woningcorporaties en andere marktpartijen wordt gevraagd om een bijdrage te leveren aan het aankopen (en op termijn mogelijk sloop) van niet courant particulier bezit, het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renoveren van sociaal en particulier bezit.

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

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.

Onderhavig plan

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperiodes. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Ggb.



Beleidsnota Springlevend Verleden

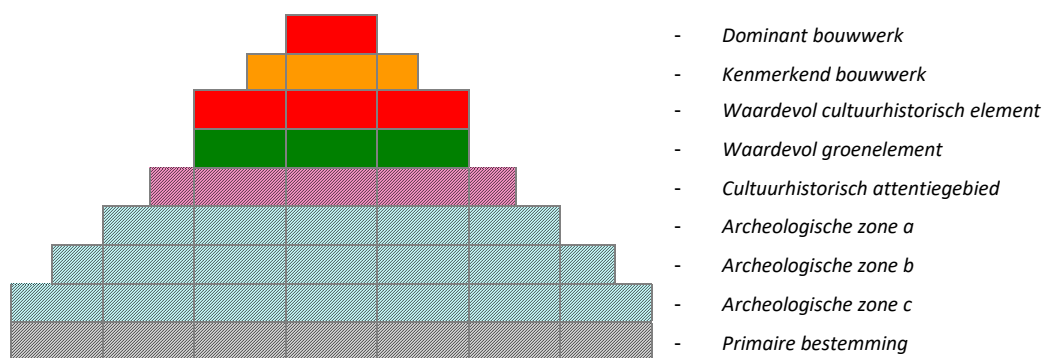
Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht 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 strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart zijn 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 het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt 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' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem) en Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' (dit zijn de bovengrondse cultuurhistorische waarden, in casu het dominante bouwwerk van de voormalige Jongensschool en gymzaal) een plek binnen het bestemmingsplan heeft gekregen. Het '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.

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 is opgenomen:





Onderhavig plangebied

De te beschermen archeologische waarden zijn 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 paragraaf 5.8 van deze toelichting. De te beschermen cultuurhistorische waarden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie' en de aanduiding 'dominant bouwwerk'. In de bijlage bij de regels is een inventarisatie opgenomen van het dominant bouwwerk, waarin duidelijk is aangegeven wat de waardevolle elementen van het gebouw zijn. Het hele gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en is daarmee in zijn totaliteit beschermd. Meer informatie is opgenomen in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht, aangepast augustus 2011

In het kader van het verlenen van een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder is het van belang de randvoorwaarden voor geluid aan te geven waaraan de plannen moeten gaan voldoen. Dit betekent niet alleen de toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor geluid, maar ook gebiedsgerichte beoordeling conform het Hogere grenswaardenbeleid. In het kader van dit beleid zijn grenswaarden opgesteld per gebiedstype. Deze grenswaarden geven de gewenste (maximale) geluidniveaus per gebiedstype aan.

In het hogere grenswaardenbeleid zijn enkele concrete aanvullende toetscriteria opgenomen (grotendeels bij nieuwbouw van woningen). De voornaamste zijn:

- Minimaal één geluidluwe zijde
Geluidsluw betekent hier de laagste waarde die genoemd is in de tabel met gebiedsgerichte geluidniveaus voor het betreffende gebiedstype. Dit houdt in dat bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied rekening moet worden gehouden met de geluidbelasting ter plaatse.
- Akoestisch gunstig indelen
Wanneer de geluidbelasting vanwege een geluidbron hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder dient het plan akoestisch gunstig ingedeeld te worden. Dat wil zeggen dat verblijfsruimten (woon- en slaapkamers en keuken groter dan 11 m²), alsmede de tot de woning behorende buitenruimten, voor zover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de uitwendige scheidingsconstructie waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, zijn gelegen.
- Minimale toename aantal geluidgehinderden
Bij vervangende nieuwbouw of bij het opdelen van bestaande gebouwen kan sprake zijn van toename van het aantal geluidgehinderden. In deze situaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden mag het aantal geluidgehinderden met maximaal 10% toenemen met een minimum van 1 persoon. Dit geldt tevens voor 30 km/h wegen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

- Reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder
In dit geval zullen er maatregelen moeten worden getroffen om de geluidtoename ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen teniet te doen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het aanbrengen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van schermen of geluidwallen, maar ook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen om het binnenniveau in geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke normen te houden.

Hoe met het Hogere grenswaardenbeleid is omgegaan is aangegeven in het akoestisch rapport dat als separate bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen en is besproken in paragraaf 5.4.

Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht

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

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

- Transport van gevaarlijke stoffen: over het spoor, over de weg (rijkswegen- provinciale en gemeentelijke wegen*), door buisleidingen en over het water.

** het routenet voor transport van gevaarlijk transport op gemeentelijke wegen is inmiddels opgeheven.*

- Stationaire activiteiten, zoals: LPG tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen (> 10.000 kg), BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties (> 1.500 kg), grote compressorstations voor het gastransport (gastoevoerleiding > Ø 20 inch), en het spoorwegemplacement.

Zowel de risicobronnen zijn in de beleidsvisie beschreven alsmede de invloedsgebieden daarvan. Voor het plaatsgebonden risico kan bepaald worden of een ontwikkeling gelegen is binnen een PR-contour. Ook kan hiermee worden bepaald of een ontwikkeling in het invloedsgebied van een risicobron is gelegen; in dat geval is groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Ten aanzien van het groepsrisico is in de beleidsvisie een aantal categorieën opgenomen met verschillende zwaarten van groepsrisicoverantwoording. Afhankelijk van de risicobron, het type ontwikkeling (functie), de afstand tot de risicobron en specifieke omgevingskenmerken kan worden bepaald welke groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is. Hoe met externe veiligheid is omgegaan in dit bouwplan is aangegeven in paragraaf 5.6 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 5.400 m² en is gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, in het oostelijke gedeelte van de gemeente Maastricht. Het plangebied ligt direct aan De Groene Loper en wordt begrensd door de Burgemeester Bauduinstraat aan de noord- en noordoostzijde, de Burgemeester Van Oppenstraat aan de oostzijde, de noordgrens van het in aanbouw zijnde gebied ten noorden van de Voltastraat en De Groene Loper aan de westzijde. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied met zijn omgeving zichtbaar:



Luchtfoto plangebied en omgeving

Centraal in het plangebied is de voormalige basisschool met gymzaal ('de Jongensschool') gelegen. Het is een schoolgebouw van architect Peutz uit 1949 met een gymzaal uit 1954 van Theo Boosten. Het is een vrijstaand gebouw, bestaande uit een L-vormig schoolgebouw en een rechthoekige gymzaalvleugel. De school is twee bouwlagen hoog, de gymzaal één. De daken zijn plat gedekt. Het gebouw is een gemeentelijk monument. Onderstaande foto's geven een impressie van het gebouw:

Binnenrein 'Jongensschool met gymzaal'

Zicht op vml. school vanaf Burg. van Oppenstraat



Een deel van de voormalige basisschool wordt thans, in verband met voorkomen van langdurige leegstand, tijdelijk verhuurd aan bedrijven.

Het plangebied ligt in de wijk Wittevrouwenveld. Dit is een grote en zeer diverse wijk met circa 5.800 inwoners. Er woont een mix van authentieke inwoners, immigranten en studenten. De buurt is volop in ontwikkeling. Wittevrouwenveld (of Oostermaas zoals de buurt ook wel genoemd wordt), was met name een arbeidersbuurt. In de jaren '70 en '80 werd een groot aantal arbeiderswoningen gesloopt. In plaats daarvan verrezen nieuwbouwwoningen in duurdere segmenten.

De luchtfoto van de vorige pagina is genomen in het jaar 2019 en inmiddels zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse bouwactiviteiten ontplooid. Zo is direct ten zuiden van het plangebied (langs de Voltastraat) de bouw van woningen (in combinatie met een afwijkende functie in de plint) gestart:



Zicht op nieuwbouw vanaf Voltastraat



Zicht op nieuwbouw vanaf De Groene Loper

Direct ten noorden van het plangebied wordt een appartementencomplex gerenoveerd. Tussen dit appartementencomplex (bekend als 'blok 8') en de voormalige Jongensschool (in het plangebied) worden de grondwerkzaamheden uitgevoerd als voorfase van de bouw van een van de twee appartementengebouwen die als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan langs De Groene Loper zullen worden gerealiseerd.



Zicht op noordzijde plangebied



Zicht op noordzijde plangebied vanaf De Groene Loper

Het plangebied vormt de tweede bouwphase van het deelgebied van de ontwikkelingen langs De Groene Loper tussen de Burgemeester Bauduinstraat en de Voltastraat. Met name door de ligging van het cultuurhistorisch belangrijke gebouw van de voormalige Jongensschool in dit gebied vormt dit plangebied een prominente locatie langs De Groene Loper.

4 Planbeschrijving

4.1 Masterplan en Vormgevingsvisie

Het plan De Groene Loper is één plan voor stad en snelweg; het betreft een integraal plan waarmee een oplossing wordt gecreëerd voor de snelweg door middel van een dubbellaagse tunnel. De stad wordt 'geheeld' doordat oost-westverbindingen worden hersteld en kansen ontstaan voor Maastricht-Oost. Met het afwerken van de infrastructuur medio 2017 en de openbare ruimte begin 2018 is de situatie ontstaan waarin het stedelijk weefsel van de stad beter is verbonden en de kansen voor Maastricht-Oost kunnen worden benut.

Begin 2018 heeft Avenue2/Ballast Nedam informatieavonden georganiseerd over het geactualiseerd stedenbouwkundig plan van 2009. In vergelijking met de plannen van toen komen er nu meer stadswoningen met een tuintje en minder appartementen. Bij de actualisatie hoort ook een Masterplan.

Het Masterplan beschrijft de ambities om van De Groene Loper een succes te maken. Het vastgoed dat aan De Groene Loper wordt gerealiseerd zal bijdragen aan het ruimtelijk en sociaal verbinden van de wijken aan weerszijden van De Groene Loper én van Maastricht-Oost met de rest van Maastricht en het buitengebied. De Groene Loper wordt een statige laan met hoogwaardige architectuur, die staat voor een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefgebied met oog voor detail. De Groene Loper zal ervoor zorgen dat de voormalige barrière van de A2 niet meer wordt ervaren, uit het collectieve geheugen zal verdwijnen en dat Maastricht-Oost een stevige impuls krijgt als hoogwaardig stedelijk woongebied, waarvan de omgevingskwaliteiten (ligging nabij centrum, A2, OV-knooppunt Centraal Station en dagelijkse voorzieningen) worden erkend en gewaardeerd. Het plan voor De Groene Loper bestaat uit de deelgebieden Geusselt, Midden, Centrum-Oost en Zuid. Het voorliggende plangebied behoort tot locatie 'Midden':



Gebiedsindeling vanuit het Masterplan

Het plandeel 'Midden' loopt vanaf de Cobbenhagenstraat en de Voltastraat aan de zuidzijde tot aan Old Hickoryplein en de Burgemeester Simpsonstraat in het noorden. In dit gebied is De Groene Loper op zijn smalst. Dat is mogelijk geworden door de dubbellaagse tunnel. De wanden staan 45 meter uit elkaar. Het karakter is hier voornamelijk: woonpanden aan de stadslaan. Het doel is om van de nu gescheiden stadsbuurten Wyckerpoort en Wittevrouwenveld een verbonden wijk te maken. Door het relatief smalle, maar toch royale profiel is er meer ruimte aan de achterzijde van de blokken. De nieuwbouwwoningen sluiten met hun tuinen, parkeerhoven of achterpaden aan op de achtertuinen van bestaande woningen.

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

Kenmerkend in het gebied 'Midden' is dat vrijwel overal de binnenzijde van de bouwblokken 1,50 meter lager ligt dan de openbare weg. In het verlaagde binnen gebied staan volwassen bomen die het gebied vanaf het begin van de ontwikkeling een lommerrijk karakter zullen geven. Om de wortels van de bomen te sparen wordt zoveel mogelijk de bestaande topografie gerespecteerd. De bomen worden zoveel mogelijk en afhankelijk van hun kwaliteit ingepast in het ontwerp.

Het hoogteverschil tussen straat en tuin geeft de woningen een bijzondere doorsnede. Het vloerpeil is iets opgetild ten opzichte van de straat waardoor een bel-etage ontstaat. Tevens is er een souterrainkamer die aansluit op het tuinniveau. De gevelwand is gevarieerd, door afwisseling van verschillende bebouwingstypes, architectuurstijlen en woonproducten. Ook de voormalige Jongensschool wordt in de wand geïntegreerd. Het accent in het bouwprogramma ligt op stadswoningen aangevuld met kleine appartementencomplexen en waar mogelijk een aantal afwijkende stadswoningen, eventueel in het particulier opdrachtgeverschap. Deze mix zorgt voor een gevarieerde gevelwand. Op onderstaande afbeeldingen uit de VV-C is een fragment van het stedenbouwkundige plan voor deel 'Midden' weergegeven voor de locatie rondom de 'Jongensschool' alsmede een impressie van het eindbeeld in dit deelgebied:



Fragment stedenbouwkundig plan plangebied

De opzet van de bebouwing in het voorliggende plangebied is in hoofdzaak gelijk gebleven. Het aantal woningen alsmede de typologie daarvan (grondgebonden/gestapeld) is op enkele plekken gewijzigd. In het voormalige schoolgebouw worden studio's gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het groene plein voor de gymzaal is nu een appartementengebouw geprojecteerd, evenals aan de noordzijde daarvan. In de voormalige gymzaal worden twee grondgebonden woningen gerealiseerd met de mogelijkheid de bestemming daarvan te wijzigen in dienstverlenings-, kantoor- of maatschappelijke functie.

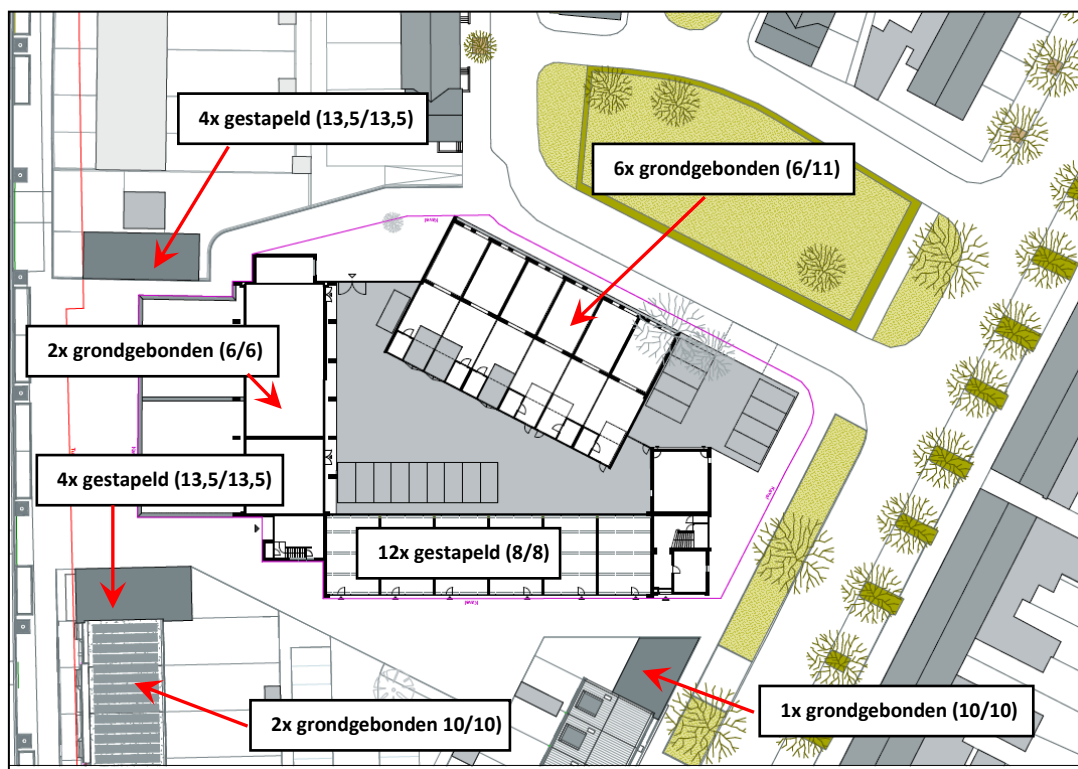


Impressie bouwmassa in omgeving Jongensschool uit VV-C

De nevenstaande massastudie geeft een realistisch beeld van de beoogde bouwmassa's ondanks dat de woningaantallen en 'typologie op enkele plekken veranderd zijn. Het binnenplein van de voormalige school/gymzaal wordt begrensd door een aantal eengezinswoningen, waardoor een plein ontstaat met 'achterkanten van woningen aan achterkanten'. De randen van het plangebied worden ingevuld met grondgebonden woningen en twee appartementengebouwen langs De Groene Loper, aan weerszijden van een groen en open plein.

4.2 Het stedenbouwkundig plan

Op basis van het woningbouwprogramma is een stedenbouwkundig plan vervaardigd door Humblé, Martens & Willems Architecten. Het plan is onderstaand weergegeven, met daarin de te realiseren woningaantallen (in totaal 31). Tussen haakjes is per bouwvlak de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte aangegeven:



Bron: Humblé, Martens & Willems Architecten, bewerkt door VPA

Bebouwing

De twee appartementengebouwen vormen, gezien vanaf De Groene Loper, met een bouwhoogte van 13,5 meter als het ware de 'poort' tot het gebied. Deze gebouwen zijn gesitueerd aan een onbebouwd plein, waarachter de bestaande bebouwing van de voormalige gymzaal zichtbaar is. Ten zuiden van en aansluitend aan het zuidelijk gelegen appartementengebouw zijn twee grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter geprojecteerd. Deze woningen sluiten daarmee aan op de (thans in aanbouw zijnde) bebouwing tussen het plangebied en de Voltastraat. Aan de Burgemeester van Oppenstraat wordt aansluitend op de geprojecteerde bebouwing nog één grondgebonden woning met een bouwhoogte van 10 meter gebouwd.

Het centrale gebied bestaat uit de voormalige basisschool (bestaande bouwhoogte 8 meter) en de voormalige gymzaal (bestaande bouwhoogte 6 meter) en een nieuw te bouwen strook van zes eengezinswoningen met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter aan de zijde van de Burgemeester Bauduinstraat. Deze bouwhoogte sluit goed aan bij de bouwhoogte van de bestaande woningen aan deze straat. Bovendien krijgt dit centrale gebied hiermee ook een front vanuit noordelijke richting. De ten noordoosten gelegen groenvoorziening biedt voldoende ruimte naar de woningen aan de Schepen Helgersstraat.

De twee appartementengebouwen in het plangebied, gepositioneerd langs De Groene Loper, zijn ontworpen door Mathieu Bruls Architecten. Onderstaand zijn enkele impressies opgenomen van deze gebouwen en de onbebouwde tussenruimte vóór het gebouw van de voormalige gymzaal.



Impressie gezien vanaf De Groene Loper (bron: Mathieu Bruls Architecten)

Op de bovenstaande impressie is te zien dat de twee appartementengebouwen in vier bouwlagen in combinatie met de open ruimte de plek van de voormalige jongensschool markeren. Ook is de aansluiting op de aangrenzende bebouwing zichtbaar. Op de onderstaande afbeelding is het aanzicht vanaf straatniveau te zien.



Impressie straatbeeld vanaf De Groene Loper (bron: Mathieu Bruls Architecten)

Onderstaande impressie geeft een beeld vanuit vogelvluchtperspectief:



Vogelvluchtperspectief (bron: Mathieu Bruls Architecten)

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Burgemeester van Oppenstraat/Burgemeester Bauduinstraat, van waaruit via twee inritten de parkeerplaatsen naast de grondgebonden woningen en op het binnenterrein kunnen worden bereikt. Via De Groene Loper is het plangebied ook bereikbaar: hier worden openbare langspaarplaatsen aangelegd (zie ook paragraaf 4.3).

Energie/duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen worden all-electric gemaakt (zonder gasaansluiting en met een EPC van 0). Het streven is de bestaande bebouwing (de voormalige basisschool met gymzaal) te verduurzamen van het huidige label (F of G) naar label A.

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. Dat is ten aanzien van dit project het uitgangspunt.

Volgens de Nota Parkeernormen 2017 gelden de volgende parkeernormen in zone B: (waarbij GO staat voor gebruiksoppervlakte van de woning)

Woningtype	Parkeernorm	Waarvan openbaar karakter	Aantal woningen cq. eenheden cq.m ²	Parkeerbehoefte Totaal - (openbaar)
Woning GO < 60 m ²	0,6/won.	0,3/won.	12	7,2 p.p. (3,6 p.p.)
Woning GO 60-110 m ²	1,5/won.	0,3/won.	8	12 p.p. (2,4 p.p.)
Woning GO > 110 m ²	1,6/won.	0,3/won.	11	17,6 p.p. (3,3 p.p.)
Totaal woningen			31	36,8 ≈ 37 p.p. (9,3 p.p.)
Maatschappelijk*	1,8/kamer	65%	425 m ² bvo (6 kamers)	11 p.p. (7 p.p.)
Minder woningen*	1,6/won.	0,3/won.	2	3,2 p.p. -/-
Toevoeging bij wijzigingsbev.				7,8 p.p. ≈ 8 p.p.
Totaal bij wijzigingsbev.			29 / 6 kamers	45 p.p. (15,7 p.p.)

**Bij invulling wijzigingsbevoegdheid is 'Maatschappelijk' de functie met de grootste parkeerbehoefte; tevens vervallen dan twee woningen > 110 m², derhalve worden dan 3,2 p.p. in mindering gebracht.*

Bij volledige woningbouwontwikkeling zijn derhalve 37 parkeerplaatsen noodzakelijk. Van deze 37 parkeerplaatsen dienen er 28 op particulier terrein en 9 in openbaar gebied te worden gerealiseerd. Op het centrale binnenterrein (tussen de voormalige basisschool, de voormalige gymzaal en de rij nieuwe eengezinswoningen) zijn 18 parkeerplaatsen geprojecteerd. Van het restant van de 10 particuliere parkeerplaatsen kunnen er twee op eigen terrein van de grondgebonden woning aan de Burgemeester van Oppenstraat worden gerealiseerd. De overige 8 particuliere parkeerplaatsen



worden gerealiseerd op het aangrenzende parkeerterrein ten zuiden van het plangebied. De 9 openbare parkeerplaatsen worden langs De Groene Loper aangelegd.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ('worst case'- functie) wordt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen 45. Dit betekent een toevoeging van 8 parkeerplaatsen ten opzichte van de situatie waarbij het volledige woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De onbebouwde ruimte aan de voorzijde van het gebouw van de gymzaal (oppervlakte circa 380 m²) valt binnen de wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dient dit gebied onbebouwd te blijven, maar kunnen er wel parkeerplaatsen worden aangelegd. Het terrein biedt voldoende ruimte voor realisering van dit aantal parkeerplaatsen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 M.e.r.-beoordelingsnotitie

Wet milieubeheer

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

Besluit m.e.r.

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

Door RHDHV is de m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld voor dit plan (zie separate bijlage 1 bij deze toelichting). Op basis van de effectstudies kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Op enkele thema's of in sommige deelgebieden is op basis van sectorale wetgeving of in het kader van (lokale) vervolgbesluitvorming nog nader onderzoek nodig (zoals benoemd in hoofdstuk 5). Uit dit nader onderzoek kan blijken dat (mitigerende) maatregelen getroffen moeten worden. Uit geen van de effectstudies blijkt dat, met het toepassen van de noodzakelijke (mitigerende) maatregelen, belangrijke nadelige milieugevolgen blijven bestaan. Ervan uitgaande dat de (mitigerende) maatregelen uit de onderzoeken worden opgevolgd, worden geen belangrijke nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het project bestemmingsplan Lourdesplein verwacht.

5.2 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 hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied zijn in de legger en de keur van het waterschap geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering).

Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

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



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

Waterneutraal bouwen

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

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

In samenwerking met Avenue 2 is in de directe omgeving van deze ontwikkeling een hemelwaterriool aangelegd voor het Groene Loper-gebied. In de fase van het bouwplan zal afstemming plaatsvinden met de gemeente over mogelijke aansluitingen op dit hemelwaterriool.



5.3 Ecologie en stikstof

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: 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 plangebied

Ten behoeve van deze planontwikkeling zijn een quickscan natuurwaarden en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn in het onderstaande verwoord.

Quickscan natuurwaarden

Door bureau Ecolyrium is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (zie separate bijlage 2 bij deze toelichting) om te bepalen of als gevolg van dit plan beschermde flora- en faunasoorten en/of de leefgebieden van deze soorten worden aangetast. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- ter plaatse van de ingreeplocatie is het voorkomen van beschermde en of bijzondere soorten in zijn geheel uit te sluiten;
- negatieve effecten op beschermde soorten treden dan ook niet op;
- nader soortgericht onderzoek alsmede het doorlopen van een ontheffingstraject Wet natuurbescherming is in het geheel niet aan de orde;
- om verstoring van broedende vogels in de directe nabijheid te minimaliseren of te voorkomen is het noodzakelijk om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart- half juli).

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen sprake is van aantasting van beschermde soorten en/of het leefgebied daarvan als gevolg van dit plan.

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. 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.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Lieveense een AERIUS-calcuatie uitgevoerd in het kader van de stikstofdepositie (zie separate bijlage 3 bij deze toelichting). In het onderstaande is de conclusie van de uitgevoerde AERIUS-calcuatie beschreven.

Tijdens de gebruiksfase van het plan Lourdesplein in Maastricht is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Tijdens de bouwfase vindt eveneens geen toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden plaats indien de emissie niet hoger wordt dan 77,9 kg NOx op jaarbasis (70 kg als gevolg van werkzaamheden op de bouwplaats en 7,9 kg als gevolg van transporten). Op basis van een vergelijking met het bouwplan Groene Loper fase 2 is vastgesteld dat de bouw van de woningen binnen deze randvoorwaarden mogelijk is. Door te voldoen aan de randvoorwaarden zijn significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden gerespecteerd en de natuurlijke



kenmerken worden niet aangetast. De Wet natuurbescherming vormt in dat geval geen belemmering voor het project.

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

5.4 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. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Spidermonkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie separate bijlage 4 bij deze toelichting). Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

Wet geluidhinder

Door de ligging van het plangebied in de geluidzone van de Parklaan (Groene Loper), een 50 km/uur-weg, is er een onderzoeksplicht naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten, de grondgebonden woningen en appartementen. Het plangebied ligt niet in wettelijke geluidzones van andere geluidbronnen, zoals industrie of railverkeer.

Bij de acht appartementen die geprojecteerd zijn in de twee appartementengebouwen langs de Parklaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden: de hoogste waarde voor de geluidbelasting L_{den} bedraagt 53 dB. Bij de twee grondgebonden woningen ten zuiden daarvan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens overschreden: de hoogste waarde voor de geluidbelasting L_{den} bedraagt 53 dB. In alle gevallen wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw en 68 dB voor vervangende nieuwbouw niet overschreden. 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. Bij alle overige grondgebonden woningen en appartementen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Voor de hierboven genoemde acht appartementen en twee grondgebonden woningen dient een hogere grenswaarde-procedure te worden gevolgd. Hiervoor geldt het 'Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht'. Op grond van de gebiedstypering 'Intensief wonen/werken' kan het plan van de 8 appartementen voldoen aan de gebiedsgerichte geluidniveaus die gelden voor de 8 appartementen. De 2 grondgebonden woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel waarbij de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening (milieuzonering)

Onderzocht is of, indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de 2 beoogde woningen te schrappen voor ófwel kantoor, ófwel dienstverlening ófwel een arts/maatschappelijke functie van 425 m² bvo, er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nabijgelegen woningen op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid richt zich op activiteiten zoals hierboven genoemd, die passen binnen milieucategorie 1. Gemotiveerd is, in paragraaf 5.1, dat het omgevingstype “Gemengd gebied” van toepassing is op de omgeving van het plangebied. In dat geval bedraagt de richtafstand geluid 0 meter en wordt voldaan aan stap 1 van Bedrijven en milieuzonering. De activiteit wordt planologisch inpasbaar geacht. Opgemerkt wordt nog dat, in het milieuspoor, de bedrijfsmatige activiteit te allen tijde dient te voldoen aan de geluidgrenswaarden onder artikel 2.17 lid 1 onder a. van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conclusie

Het plan kan worden gerealiseerd mits voor de geluidbelasting vanwege de Parklaan, door de gemeente Maastricht een hogere grenswaarde wordt vastgesteld voor acht appartementen en twee grondgebonden woningen. Het wordt bovendien planologisch inpasbaar geacht om, met gebruik van de wijzigingsbevoegdheid, de twee beoogde woningen in de voormalige gymzaal te schrappen voor ófwel kantoor, ófwel dienstverlening ófwel een arts/maatschappelijke functie (activiteiten die passen binnen milieucategorie 1).

5.5 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 plangebied

Door Geonius Milieu BV is een verkennend en ander onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het plangebied (zie separate bijlage 5 bij deze toelichting).

Na uitvoering van het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de zandige bovengrond (mengmonsters BG1, BG4 en BG59) is plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen (nikkel, kobalt, lood en zink), PAK, PCB en/of minerale olie (Bbk BG1 en BG5: indicatief “Industrie”; Bbk BG4: indicatief “Achtergrondwaarde”);
- de lemige bovengrond (BG2 en BG3) is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen (cadmium, kobalt, kwik, lood, nikkel en zink), PAK, PCB en/of minerale olie en ter plaatse van boring 007 zijn daarnaast ook matige verontreinigingen aangetroffen met koper en zink (Bbk BG2: indicatief “Wonen”; Bbk BG3: indicatief “Industrie”);
- in de lemige ondergrond (OG1) worden geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen (Bbk: indicatief “Achtergrondwaarde”);
- het aangetroffen zand (OG3) bevat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen (Bbk: indicatief “Achtergrondwaarde”);
- de ondergrond ter plaatse van boring 017 met diverse bijmengingen aan bodemvreemde materialen is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen en minerale olie, matig verontreinigd met nikkel en sterk verontreinigd met zink en PAK (Bbk: indicatief “Niet toepasbaar”);
- de sterke verontreinigingen met zink en PAK en de matige verontreiniging met nikkel zijn ingekaderd. Na uitvoering is gebleken dat het oppervlak waarover de bodem een sterk verhoogd gehalte met zink bevat 115 m² bedraagt. Mogelijk is het geval van ernstige bodemverontreiniging perceel overschrijdend. Het sterk verhoogde gehalte aan zink wordt aangetroffen in de laag van 0,50 tot 1,5 m-mv. Op basis hiervan wordt het volume sterk verontreinigde grond berekend op ca. 115 (vaste) m³;



- het grondwater in peilbuis 011 is licht verontreinigd met naftaleen en tetrachlooretheen. Een duidelijke oorzaak voor deze lichte verontreinigingen kan niet worden gegeven. Mogelijk heeft deze een natuurlijke oorzaak of wordt veroorzaakt door een bron die stroomopwaarts is gelegen.

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor de bovengrond te worden aanvaard en de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Er is daarnaast met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Resumé/aanbevelingen

De verontreinigingssituatie heeft als gevolg dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde bestemmingsplanwijziging, vanwege de aangetoonde sterke grondverontreiniging. In principe dient als vervolg een saneringsplan te worden opgesteld. Echter, ondanks de sterke grondverontreiniging met zink (en matige verontreiniging met PAK) in de laag van 0,5 tot 1,0 m –mv. is de grond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, overeenkomstig het gemeentelijk bodembeleid geschikt voor de functie stedelijk wonen/openbaar groen. In het bodemonderzoek is dit gemotiveerd door de verontreiniging te toetsen aan de MTR en de doelmatigheidstoets. Een procedure Wbb is in dit geval niet noodzakelijk vanwege milieuhygiënische redenen. Wel is deze noodzakelijk vanwege het graven om civieltechnische redenen in de vorm van graafwerkzaamheden in meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond.

5.6 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.

Wet- en regelgeving

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



Transport van gevaarlijke stoffen

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Gemeente Maastricht

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

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

*Onderhavig plangebied****Plaatsgebonden risico***1. Transport gevaarlijke stoffen*Transport over water*

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op 970 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. 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**- Autosnelweg A2*

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de A2 (er is geen sprake van een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico). Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en de tunnelmonden zijn in noordelijke richting op circa 590 meter en in zuidelijke richting op 1.290 meter van het plangebied gelegen en dus in beide gevallen binnen het invloedsgebied. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 dienen te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).



- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

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

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

- Transport over het spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 380 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding met 10^{-6} -risicocontour is gelegen langs de Meerssenerweg op circa 365 meter; het betreft de Z-500-01 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour en ook niet binnen het invloedsgebied (95 meter) van deze risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

2. Stationaire activiteiten

Het invloedsgebied van overige (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen) reikt niet tot het plangebied. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen in relatie tot het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Met het oog op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, over het water, over de weg en door buisleidingen, dient de hoogte van het groepsrisico en de verantwoording hiervan nader te worden beschouwd ten aanzien van deze ontwikkelingen. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:

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

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas, de A2 en de spoorlijn Maastricht-Belgische grens een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen.

Op basis van het gemeentelijke beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied ten aanzien van de geïnventariseerde risicobronnen binnen zone 3 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 3. Verantwoordingsniveau 3 is het lichtste

verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

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

Voor de verantwoording van de genoemde risicobronnen geldt verantwoordingsniveau 3a. Deze is onderstaand weergegeven.

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

5.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze



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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 20-25 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, april 2020). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt eveneens 20-25 µg/m³. Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 31 woningen in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de bovengenoemde ondergrenzen (1.500 bij één ontsluitingsweg) in het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



5.8 Archeologie en cultuurhistorie

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' van de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed-Archeologie'. Binnen deze archeologische zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m².

Het plan is voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Maastricht. In de directe omgeving van de planlocatie heeft in het verleden echter reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit had de vorm van een booronderzoek in het kader van de ontwikkelingen voor de A2-tunnel. Tijdens dit booronderzoek is ook een boring geplaatst in de nabijheid van het plangebied, waaruit is gebleken dat de ondergrond in het subrecente verleden met ca. 3,5 meter is opgehoogd. De geprojecteerde planontwikkeling brengt een relatief beperkte verstoring (in de diepte) van de ondergrond met zich mee. Uit het booronderzoek is gebleken dat eventuele archeologische resten niet verwacht hoeven worden tot een diepte van 3,5 meter onder maaiveld/bestrating. Een groot deel van de voorgenomen bouwactiviteit zal in de subrecente ophogingslaag plaatsvinden en hoeft dus niet vooraf gegaan te worden door archeologisch onderzoek. Of dit ook geldt voor de palen waarop de woningen worden gefundeerd, is afhankelijk van de dichtheid van het uiteindelijke palennet en de wijze waarop de palen in de ondergrond aangebracht zullen worden. Dit zal bij de vergunningaanvraag worden beoordeeld.

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

Cultuurhistorie

Zoals eerder in deze toelichting aangegeven zijn de te beschermen cultuurhistorische waarden, zijnde het L-vormige gebouw van de voormalige 'jongensschool' (basisschool en gymzaal), voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed-Cultuurhistorie' en tevens van de aanduiding 'dominant bouwwerk'. In de bijlage bij de regels is een inventarisatie opgenomen van het dominant bouwwerk, waarin duidelijk is aangegeven wat de waardevolle elementen van het gebouw zijn. Het gehele gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en is daarmee in zijn totaliteit beschermd.

Het bouwwerk is 'dominant' gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is;
- het architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp;
- het ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit;
- het gebouw behoort tot het oeuvre van de belangrijke Nederlandse architect Frits Peutz;



- de gymzaal behoort tot het oeuvre van architect Theo Boosten en is qua maat, schaal en materiaalgebruik goed afgestemd op de jongensschool van architect Peutz;
- het een bijzonder materiaalgebruik en een bijzondere detaillering heeft, namelijk de gevelbekledingen van Kunradersteen en de betonnen modules;
- het betekenis heeft voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een maatschappelijke ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de gevelbekleding van Kunradersteen;
- de betonnen modules;
- de stalen vensters;
- de oorspronkelijke deuren;
- de betonnen sierelementen;
- bijzondere draagconstructie van de gymzaal met betonnen portalen die buiten de rooilijn staan.

In het voortraject van de omgevingsvergunning dient een pré-advies te worden gegeven omtrent de verbouwplannen in relatie tot de waardevolle kenmerken van het gebouw. Bij het beschikbaar komen van de details van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de verbouwing van het gebouw tot woongebouwen zal vervolgens getoetst worden aan de kwalitatieve uitgangspunten aan de instandhouding van deze kenmerken.

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

De locatie is gelegen in de directe omgeving van de fundering van de KWA-tunnel, waardoor er mogelijk sprake kan zijn van trillingen of laag frequent 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 algemeen geaccepteerd ter beoordeling van trillingen en bestaat uit 3 delen:

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

Laagfrequent geluid

Naast trillingen kan ook laagfrequentgeluid hinder 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.

Voor laagfrequent geluid ontbreekt een wettelijk kader. Noch in de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit of het bestemmingsplan zijn eisen opgenomen voor het geluid dat veroorzaakt wordt door het verkeer door de tunnel. 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. Dit zijn de NSG-methode, de Vercammen curve en de Gemeentewerken Rotterdam (GWR) richtlijn.

NSG-richtlijn

Om de mogelijke hoorbaarheid van het laagfrequente geluidniveau te kunnen beoordelen, is in de NSG-richtlijn laagfrequent geluid (1999) een referentiecurve opgenomen. Deze curve staat voor het



(gemiddelde) geluidniveau in een woning dat 90% van een groep 55-plussers kan horen. Dit betekent dat de meeste mensen een geluidniveau gelijk of hoger dan dit geluidniveau kunnen horen. Circa 10% van de mensen kan ook laagfrequent geluid horen met een lager geluidniveau. Uit recent Nederlands onderzoek blijkt dat sommige mensen tot 10 dB onder de referentiecure kunnen horen. De NSG curve loopt van 20 Hz tot 100 Hz. Boven de 100 Hz is geen sprake meer van specifiek laagfrequent geluid maar meer van “gewoon” geluid. Overschrijding van de referentiecure wil dus zeggen dat het geluid voor de meeste mensen hoorbaar is en kan een klacht verklaren. Overschrijding wil niet direct zeggen dat sprake is van een hinderlijke situatie.

Vercammencurve

Voor de beoordeling van laagfrequent geluid in relatie tot hinderlijkheid, wordt vaker gebruik gemaakt van de Vercammencurve. Deze curve is in opdracht van het toenmalige ministerie van VROM ontwikkeld in 1989 door Vercammen en Heringa. De curve is gebaseerd op een groot aantal praktijkgevallen (literatuur, eigen metingen) waarbij een relatie is gelegd tussen het (gemiddelde) spectrale laagfrequente geluidniveau tussen 20 en 125 Hz en de hinderbeleving. Bij de vaststelling van de curve is als uitgangspunt gekozen dat enige hinder mogelijk moet zijn net zoals dat geldt voor de wettelijke toetsingskaders voor geluid. De Vercammencurve is vaker toegepast als toetsingskader voor laagfrequent geluid bij de beoordeling van een milieuvergunning voor een bedrijf en is ook vanuit de jurisprudentie een gebruikelijk toetsingskader. Overschrijding van de Vercammencurve wil zeggen dat de kans op hinder door het laagfrequente geluid relatief groot is.

Gemeentewerken Rotterdam (GWR) richtlijn

De GWR-richtlijn is ontwikkeld door de gemeentewerken Rotterdam (2008) voor de beoordeling van laagfrequent geluid door railinfra. De methode maakt gebruik van het maximale geluidniveau en is in het verleden, met name in Rotterdam, vaker toegepast bij de beoordeling van laagfrequent geluid door metroverkeer in tunnels. Overschrijding van de GWR-curve wil zeggen dat de kans op hinder door het laagfrequente geluid groot is.

Borging in bestemmingsplan

Voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar trillingen en laagfrequent geluid waaruit blijkt dat voldaan wordt aan:

- de normen van de SBR-richtlijn onderdeel B (hinder voor personen in gebouwen) welke gelden voor gewijzigde situaties, en;
- de in de onderstaande tabel opgenomen grenswaarden voor laagfrequent geluid:

	L L_{max}				L A_{max}
	16 Hz	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	10-250 Hz
Grenswaarden	80 dB	68 dB	55 dB	45 dB	35 dB(A)

Deze onderzoeksplicht is opgenomen als voorwaardelijke verplichting binnen de regels van de bestemming ‘Wonen’. Dit onderzoek zal worden getoetst in het kader van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Samenvattend

Elke van de methoden vergelijkt het waargenomen of voorspelde equivalent 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 geluidniveau 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 (discontinuu). 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.



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 Procedure en uitvoerbaarheid

5.1 Procedurestappen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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



Bijlage Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing

