

Motivering

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-
Versie:	vo01
Status:	voorontwerp
Datum:	8 september 2025
Projectnummer:	VPA 2023.34

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Het omgevingsplan	6
1.4 Leeswijzer	11
2 Planbeschrijving	12
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Toekomstige situatie	21
2.3 Toetsing aan omgevingsplan	34
3 Beleid en regelgeving	35
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	35
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	37
3.3 Omgevingswaarden	42
3.4 Regionaal beleid	43
3.5 Beleid Waterschap	45
3.6 Gemeentelijk beleid	46
4 Fysieke leefomgeving	51
4.1 Beschermen van de gezondheid	51
4.2 Milieubelastende activiteiten	51
4.3 Geluid	52
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht	55
4.5 Bodemkwaliteit	57
4.6 Omgevingsveiligheid	61
4.7 Natuur	62
4.8 Water en watersysteem	65
4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	68
4.10 Klimaatadaptatie	69
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten	73
4.12 Ontploffbare oorlogsresten	73
4.13 Toetsing m.e.r. beoordeling	74
5 Uitvoerbaarheid	76
5.1 Economische uitvoerbaarheid	76
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
6 Juridische regeling	78
6.1 Opzet regelgeving	78
6.2 Artikelsgewijze toelichting	79
7 Belangenafweging en conclusie	82
7.1 Is sprake van een ETFAL?	82
7.2 Conclusie	82



Separate bijlagen bij motivering:

- 1) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en gevelgeluidwering Vroendaal-Rijksweg Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-071-RA-002_F, d.d. 06.08.2025;
- 2) Onderzoek bedrijven en milieuzonering – Vroendaal Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-070-NO-001, d.d. 13.12.2024;
- 3) Geonius Milieu B.V., Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbest onderzoek Vroendaal te Maastricht, kenmerk MC210840.R02.V2.0, d.d. 23 april 2025;
- 4) Onderzoek externe veiligheid – Vroendaal Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-070-NO-002, d.d. 13.12.2024;
- 5) Stikstofdepositie Vroendaal – Rijksweg Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-072-RA-001_C, d.d. 22.04.2025;
- 6) Ecolybrum, 'Quickscan Ecologische Waarden percelen Rijksweg 39 en 45 te Maastricht', kenmerk 23-1431-ACT, d.d. 08.01.2025;
- 7) Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw aan de Rijksweg Maastricht, Geonius, rapportnummer GB230803.R0.1.V3.0, d.d. 28.08.2025;
- 8) Participatieverslag, Vroendaal B.V., d.d. 16.06.2025;
- 9) Akoestisch onderzoek interne geluidwering, beperking van galm en installatiegeluid Vroendaal-Rijksweg Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-071-RA-001_C, d.d. 22.04.2025;
- 10) Memorapportage AV-OCP Ontploffbare Oorlogsresten Vroendaal Maastricht, Antea Group, kenmerk 0501590, d.d. 02.04.2025.;
- 11) Verkeersonderzoek ontwikkeling Vroendaal, Haskoning Nederland B.V., rapportnummer BK6765-MI-ME-250619-1101, d.d. 09.07.2025;
- 12) Plan- en project m.e.r.-beoordeling Woningbouwontwikkeling Vroendaal, Haskoning, rapportnummer BK7401-MI-RP-250624-0815 (Definitief/3), d.d. 03.09.2025;
- 13) Onderbouwing verkeerskundige aspecten t.b.v. de woningbouwontwikkeling Vroendaal te Maastricht, Geonius, rapportnummer CA230025.067.M01.v1.3, d.d. 16.07.2025;
- 14) Ecologische beoordeling stikstofdepositie Vroendaal te Maastricht, Geonius, rapportnummer EA250010.015.M01.V1.0, d.d. 04.07.2025.

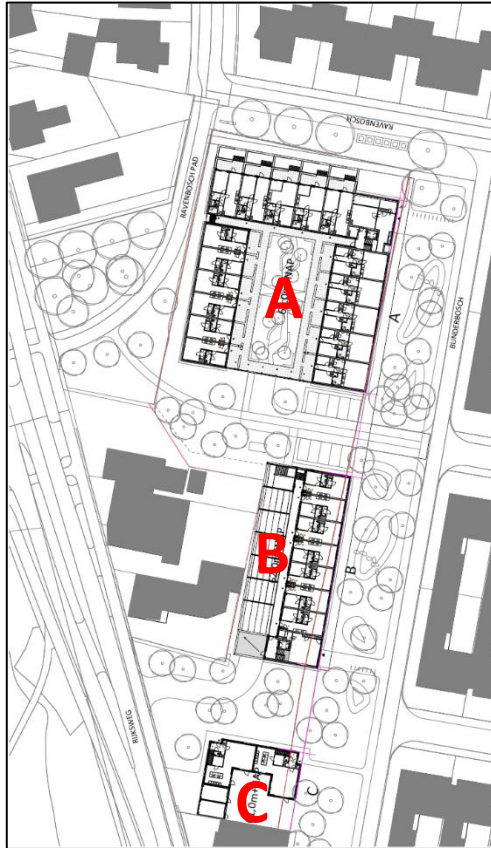


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Vroendaal B.V., heeft het plan opgevat om aan de Rijksweg in de wijk Vroendaal te Maastricht 66 nieuwe wooneenheden te realiseren, verdeeld over twee woongebouwen met gestapelde woningen (plandeel A en plandeel B) en twee grondgebonden woningen (plandeel C).

Op het onderstaande kaartje zijn de plandelen A, B, C aangeduid:



Situatietekening plandelen A, B en C

Op de gronden waarop deze ontwikkeling plaatsvindt (hierna te noemen: het plangebied) was voorheen een auto(demontage)bedrijf gevestigd. Deze bedrijfsfunctie is inmiddels beëindigd en het plangebied is thans onbebouwd. Binnen het plangebied zijn thans twee voormalige bedrijfswoningen gelegen. Middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan worden beide percelen voorzien van de functie 'Wonen', zodat hier een reguliere woonfunctie mogelijk wordt gemaakt. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is reeds bestemd tot 'Wonen', maar nog onbebouwd. Omdat op basis van het daar geldende bestemmingsplan maximaal één grondgebonden woning mag worden gebouwd, is dit perceel binnen het plangebied opgenomen om hier de bouw van twee grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Maastricht. In dit TOP zijn (onder andere) de juridische regelingen van de bestemmingsplannen 'De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal' (vastgesteld d.d. 25.02.2013) en 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd' (vastgesteld d.d. 25.04.2023) geïntegreerd.

Het grootste gedeelte van het plangebied (het gedeelte dat is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘De Heeg – Eylderwaard – Vroendaal’) is bestemd tot ‘Bedrijf’ en voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-auto(montage)bedrijf’. Tevens zijn hier twee woningen binnen de onderhavige planbegrenzing gelegen die zijn voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied (het gedeelte dat is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd’) is bestemd tot ‘Wonen’ en voorzien van een bouwvlak. Conform de regels van dit bestemmingsplan mag hier maximaal één woning binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Het beoogde nieuwe bouwplan voorziet hier in de bouw van twee grondgebonden woningen, die bovendien grotendeels buiten het aangeduide bouwvlak zijn geprojecteerd. De overige beoogde woningen betreffen gestapelde woningen. Het bouwen van gestapelde woningen is op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan op deze locatie niet toegestaan vanwege het ontbreken van de aanduiding ‘gestapeld’ (gs).

Omdat de realisering van het onderhavige bouwplan niet uitvoerbaar is op basis van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Maastricht, is een wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan noodzakelijk om de realisering van het bouwplan alsnog mogelijk te maken. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht beschouwt het initiatief als een positieve ruimtelijke ontwikkeling, waarmee enerzijds woningen worden gebouwd waaraan grote behoefte bestaat en anderzijds een bedrijfsfunctie te midden van een woonomgeving wordt wegestemd.

1.2 Plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in de wijk Vroendaal, aan de Rijksweg. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummers 10013 (ged.), 10266, 10495 (ged.), 10510, 10777, 10778, 10779 en 10780. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 6.960 m².

Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van het plangebied aangeduid middels een rood kader:



Overzichtskaart plangebied

Het noordelijke gedeelte van het plangebied is thans onbebouwd. Hier was tot medio 2023 een auto(demontage)bedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en het perceel is inmiddels onbebouwd. Er bevinden zich twee woningen binnen dit gedeelte van het plangebied. Beide woningen betreffen voormalige bedrijfswoningen behorende bij het auto(demontage)bedrijf. Hoewel hier van bedrijfsactiviteiten al jaren geen sprake meer is, zijn deze woningen zijn nog voorzien van een bedrijfsbestemming en de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woningen zijn binnen de begrenzing van het plangebied opgenomen, zodat hier, conform de feitelijke situatie, een woonbestemming aan kan worden toegekend.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied betreft een onbebouwd woonperceel (bestemming 'Wonen' met bouwvlak voor de bouw van één woning. Dit perceel is binnen de begrenzing van het plangebied opgenomen, omdat voorliggend bouwplan voorziet in de realisering van twee grondgebonden woningen, hetgeen conform het vigerend planologisch regime niet is toegestaan.

1.3 Het omgevingsplan

Het onderhavige plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Maastricht. In dit TOP zijn (onder andere) de juridische regelingen van de voormalige bestemmingsplannen 'De Heeg – Eyldergaard - Vroendaal' en 'Nieuwbouwwoning Rijksweg 45 Maastricht' geïntegreerd. Deze onderliggende regelingen komen in het navolgende aan de orde.

Naast deze twee genoemde bestemmingsplannen zijn de onderstaande vijf facetbestemmingsplannen van kracht ter plaatse van het onderhavige plangebied:

- facetbestemmingsplan 'Flitsbezorging';
- facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie';
- facetbestemmingsplan 'Short Stay';
- facetbestemmingsplan 'Parkeren';
- facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

Deze facetbestemmingsplannen gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Maastricht.

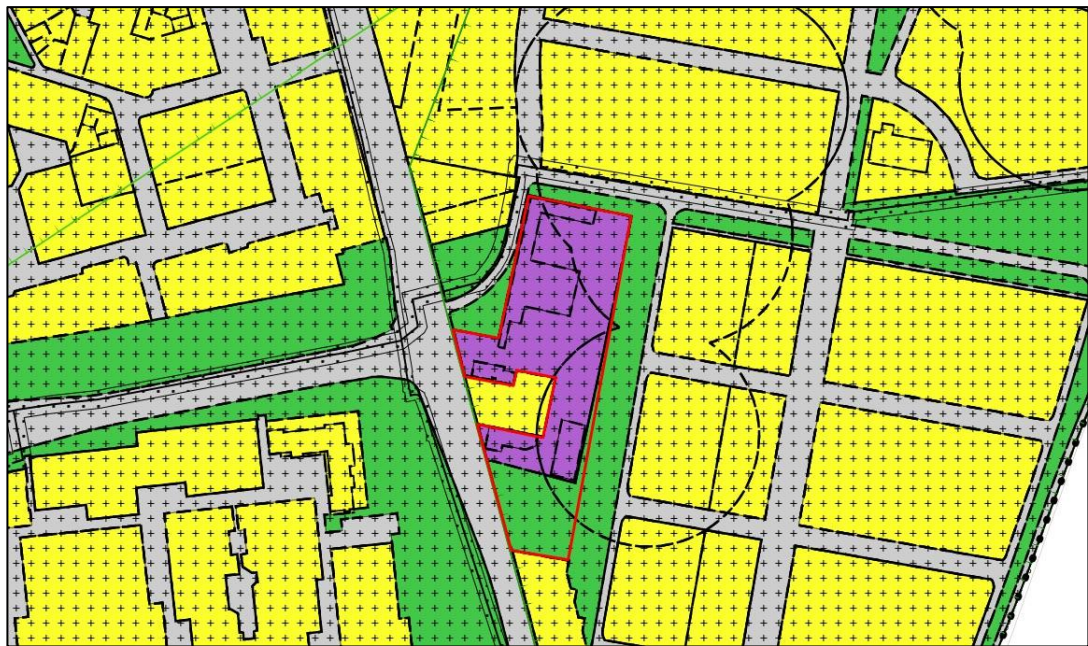
In het navolgende worden alle (facet-)bestemmingsplannen die op het onderhavige plangebied van toepassing zijn beschreven.

Bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard - Vroendaal'

Het grootste gedeelte van het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in de juridische regeling van het bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard - Vroendaal' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 25 februari 2013). In dit bestemmingsplan zijn de percelen behorende bij het plangebied bestemd tot 'Bedrijf' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(demontage)bedrijf'. Tevens zijn binnen deze bedrijfsbestemming voormalige bedrijfswoningen gesitueerd ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning'. Voorts geldt voor de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de hieraan gekoppelde functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Tenslotte zijn op het plangebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.



De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal'. Het gedeelte van het plangebied dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen, is op deze uitsnede binnen de rode omlijnning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard- Vroendaal'

In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal' per bestemming, dubbelbestemming en (functie-/gebieds-)aanduiding beschreven.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 bij het bestemmingsplan (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen);
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'; (*)
- een auto(demontage)bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(demontage)bedrijf';
- bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- opslag en uitstalling;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

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

Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'

Deze dubbelbestemming is opgenomen om archeologische waarden (ondergronds) en cultuurhistorische waarden (bovengronds) te beschermen.

Archeologie*Archeologische zone a*

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in 'archeologische zone a'. Gronden voorzien van deze aanduiding zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het in die gronden aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 of meer beneden maaiveld, ongeacht de verstoringsoppervlakte.

Archeologische zone c

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in 'archeologische zone c'. Ook deze gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het in die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld en waarbij de verstoringsoppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

Hoe met het aspect archeologie is omgegaan is aangegeven in paragraaf 4.9 van deze motivering.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied'

De gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' zijn bestemd voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland (thans beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg) is. De bepalingen uit de Omgevingsverordening Limburg zijn hierbij van toepassing. Het plangebied is echter niet gelegen binnen het bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 3 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten;
- d. wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

Strijdigheid met juridische regeling van het bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal'

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is het realiseren en in gebruik nemen van woningen niet toegestaan. De woonfunctie is binnen de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bewonen van een bedrijfswoning is alleen toegestaan door een huishouden wiens aanwezigheid in verband met de bedrijfsvoering van het ter plaatse aanwezige bedrijf noodzakelijk is. Het realiseren van reguliere woningen is derhalve niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'.

De twee bestaande bedrijfswoningen die binnen het plangebied aanwezig zijn worden thans feitelijk niet meer gebruikt als bedrijfswoning. Het bedrijf is immers niet meer aanwezig. De twee bedrijfswoningen worden thans gebruikt voor de reguliere woonfunctie. Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan worden beide woningen en bijbehorende percelen bestemd tot 'Wonen', zodat het feitelijke gebruik als reguliere woning juridisch-planologisch wordt vastgegeed.



Tevens overschrijdt een klein gedeelte van het bouwplan de bestemming 'Groen' ter plaatse van de groenstrook tussen de nieuwe bebouwing en de Bunderbosch, aan de oostzijde van het plangebied. Omdat een klein gedeelte van de plandelen B en C hierdoor binnen de bestemming 'Groen' zijn geprojecteerd, is ook hierdoor sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze gronden zijn in het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan opgenomen en voorzien van de functie 'Wonen'.

Bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd'

Het zuidelijke deel van het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 25 april 2023). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak voor de bouw van maximaal één grondgebonden woning. Tevens zijn op de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie', de functietoelichting 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd'. Het gedeelte van het plangebied dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen is middels een gele kleur weergegeven en de begrenzing van het plangebied is middels een rode omlijnning weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd'

In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het vigerende bestemmingsplan per bestemming, dubbelbestemming en (functie-/gebieds-)aanduiding beschreven.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- short stay;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

Bouwregels

Ter plaatse van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak is de realisering van maximaal één grondgebonden woning toegestaan, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie'

Het volledige perceel is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de in de gronden aanwezige archeologie.

Archeologische zone c

De gronden zijn gelegen binnen de 'archeologische zone c'. Deze gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het in die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld en waarbij de verstoringsoppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

Hoe met het aspect archeologie is omgegaan is aangegeven in paragraaf 4.9 van deze motivering.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Ook het gedeelte van het plangebied dat juridisch-planologisch geregeld is in het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd' is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Hier gelden dezelfde bepalingen als ter plaatse van het overige gedeelte van het plangebied dat op basis van het bestemmingsplan 'De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal' binnen deze milieuzone is gelegen.

Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd'

De gronden die binnen het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd' is gelegen zijn weliswaar bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. Echter, op basis van de bouwregels van dit bestemmingsplan mag ter plaatse van het bouwvlak maximaal één woning gerealiseerd worden. Het beoogde Plandeel C dat hier wordt gerealiseerd bestaat uit twee grondgebonden woningen. Bovendien passen deze woningen niet volledig binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

Strijdigheid met het tijdelijk omgevingsplan (TOP) van de gemeente Maastricht

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van twee woongebouwen met 43 respectievelijk 21 appartementen en de realisering van twee grondgebonden woningen ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van het plangebied niet mogelijk is op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal' en 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd'. Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de



beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk gemaakt en wordt aan de gronden de functie 'Wonen' toegekend en wordt de voormalige bedrijfsfunctie juridisch-planologisch gesaneerd.

Facetbestemmingsplannen

Tevens zijn de facetbestemmingsplannen 'Short Stay', 'Woningsplitsing en Woningomzetting', 'Parkeren', 'Flitsbezorging' en 'Cultuurhistorie' van kracht op de gronden binnen het plangebied.

Het facetbestemmingsplan 'Shortstay' heeft betrekking op de regels omtrent het verhuren van woningen als een zelfstandige woonfunctie, voor een periode van minimaal vier weken tot maximaal één jaar. Voorbeelden van doelgroepen voor shortstay zijn (inter-)nationale zakenmensen (met of zonder gezinnen), (inter-)nationale studenten en tijdelijke werknemers van projecten en particulieren.

Het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' draagt bij aan de verdere regulering van de mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuisvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds is het plan gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename (woningsplitsing). Dit facetbestemmingsplan is niet van toepassing op de voorliggende planontwikkeling maar heeft wel werkingskracht na realisering van de woningen.

Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' bevat de verwijzing naar de meest recente parkeernormen van de gemeente Maastricht. Op welke wijze het parkeervraagstuk in het onderhavige plan is opgelost is beschreven in paragraaf 2.2.3 van deze motivering.

Het facetbestemmingsplan 'Flitsbezorging' heeft betrekking op het reguleren van het gebruik van panden voor flitsbezorging. Flitsbezorging is een specifieke vorm van een bedrijfsactiviteit, bestaande uit het dagelijks veelvuldig en met een zeer korte leveringstermijn distribueren en afleveren van via het internet bestelde goederen aan klanten op een andere locatie. De goederen worden vanuit een zogenoemde 'dark store' korte na de bestelling aangeleverd aan de bezorger voor een discrete levering aan de klant. Anders dan bij detailhandel is bij flitsbezorging geen sprake van de uitstalling van goederen, fysieke verkoop en fysiek klantcontact dan wel betaling ter plaatse. Alle handelingen geschieden online, behalve de levering van de goederen. Omdat de ontwikkeling van flitsbezorgingsdiensten kan leiden tot overlast op het gebied van mobiliteit, parkeren, uitstraling of geluidsoverlast heeft de gemeente Maastricht dit voor het gehele grondgebied van de gemeente gereguleerd middels dit facetbestemmingsplan.

Het facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie' betreft de juridisch-planologische vertaling van het archeologische en cultuurhistorisch beleidskader voor het gehele grondgebied van de gemeente Maastricht.

1.4 Leeswijzer

De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit TAM-Omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de planregels. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de belangenafweging en eindconclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ligging

Het plangebied is gelegen in de wijk Vroendaal, aan de Rijksweg te Maastricht. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummers 10013 (ged.), 10266, 10495 (ged.), 10510, 10777, 10778, 10779 en 10780. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 6.960 m².

Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied aangeduid middels een rood kader. De wegen rondom het plangebied zijn middels een gele kleur aangeduid.



Luchtfoto plangebied

Het thans onbebouwde voormalige bedrijfsperceel, de twee formeel tot bedrijfswoning bestemde woningen en het onbebouwde woonperceel zijn op deze luchtfoto weergegeven binnen de begrenzing van het plangebied:

Het noordelijke gedeelte van het plangebied is thans onbebouwd. Hier was voorheen een auto(demontage)bedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn medio 2023 beëindigd en het perceel is inmiddels onbebouwd. Er bevinden zich twee woningen binnen de begrenzing van het plangebied.

De onderstaande historische luchtfoto toont het plangebied enkele jaren geleden, toen hier nog een auto(demontage)bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing was gevestigd:



Historische luchtfoto | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw

Inmiddels is het autobedrijf niet meer aanwezig. De onderstaande luchtfoto toont het noordelijke deel van het plangebied in de huidige situatie. Op de achtergrond is de bestaande bebouwing van een gedeelte van de wijk Vroendaal weergegeven.



Noordelijke gedeelte van het plangebied in de huidige situatie | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw



Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Rijksweg, die een belangrijke verbindingsweg vormt tussen het stedelijk gebied van Maastricht en het ten zuiden en ten oosten gelegen buitengebied.

De navolgende afbeeldingen tonen het aanzicht van het plangebied inclusief de twee voormalige bedrijfswoningen die binnen het plangebied zijn gesitueerd (Rijksweg 39 en 45a en de woningen Rijksweg 41 en 43, die direct westen van het plangebied zijn gelegen, vanaf de Rijksweg:



Aanzicht projectlocatie vanaf de kruising Rijksweg-Oeslingerbaan (meest linkse woning en meest rechtse woning zijn thans nog bestemd tot bedrijfswoningen)

Op de onderstaande afbeelding is het noordelijke gedeelte van het plangebied weergegeven, gezien vanaf het voet-/ en fietspad (Ravensboschpad) tussen de Rijksweg en Ravensbosch, dat zich direct ten noordwesten van het plangebied bevindt.



Noordelijke gedeelte plangebied, gezien vanaf het Ravensboschpad

De onderstaande afbeelding toont het zuidelijke gedeelte van het plangebied, waar Plandeel C is geprojecteerd. Dit is het gedeelte van het plangebied worden twee grondgebonden woningen zullen worden gebouwd. Op de afbeelding rechts zijn de bestaande woningen aan de Rijksweg (huisnummers 45d t/m 45h) gesitueerd:



Zuidelijke gedeelte plangebied (toekomstig Plandeel C) en de woningen Rijksweg 45d t/m 45h, gezien vanaf de Rijksweg



De navolgende afbeeldingen tonen de Rijksweg in noordelijke richting en in zuidelijke richting ter hoogte van het plangebied:



De Rijksweg in zuidelijke richting, ter hoogte van de kruising met de Oeslingerbaan

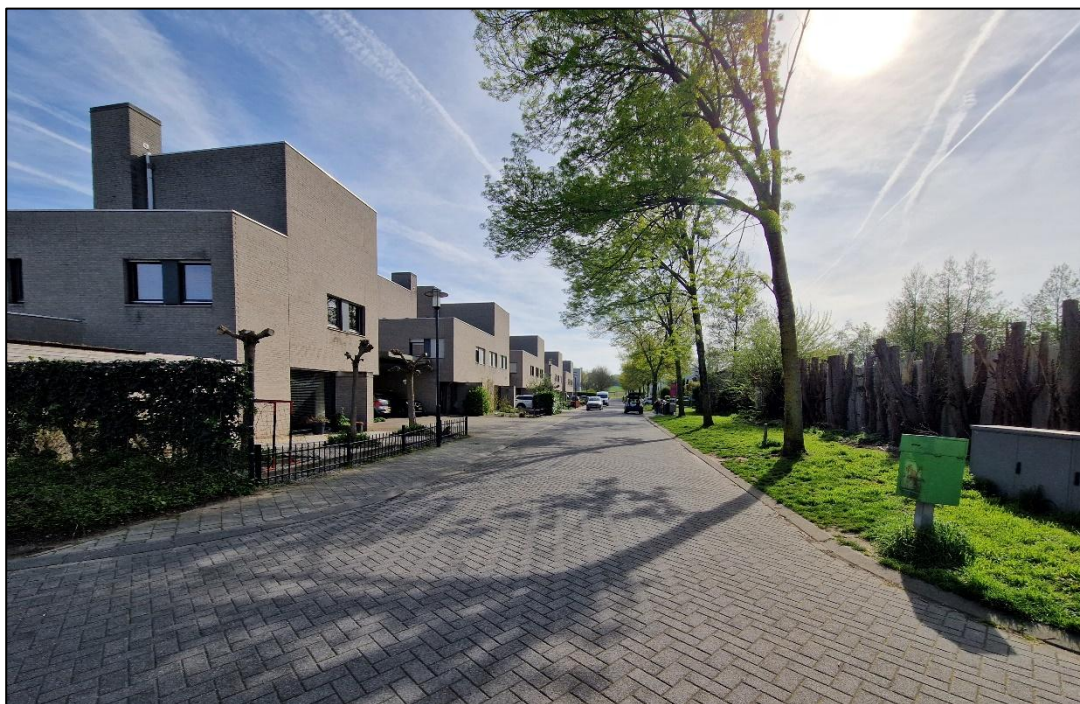


De Rijksweg in noordelijke richting

Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied omringd door woonstraten behorende bij een relatief jonge woonwijk, waarvan de ontwikkeling rond 2000 is begonnen en hiermee een van de laatste uitbreidingsplannen van Maastricht betrof. Deze woonwijk bestaat hoofdzakelijk uit geschakelde rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Tevens zijn op een aantal markante plekken gestapelde woonvolumes aanwezig bestaande uit vijf respectievelijk zes bouwlagen.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de weg Ravensbosch. Aan weerszijden van deze weg bevinden zich woningen die gedeeltelijk uit één bouwlaag en gedeeltelijk uit twee bouwlagen in de vorm van een setback bestaan.

De onderstaande afbeeldingen tonen de weg Ravensbosch in oostelijke en noordelijke richting ter hoogte van het plangebied:

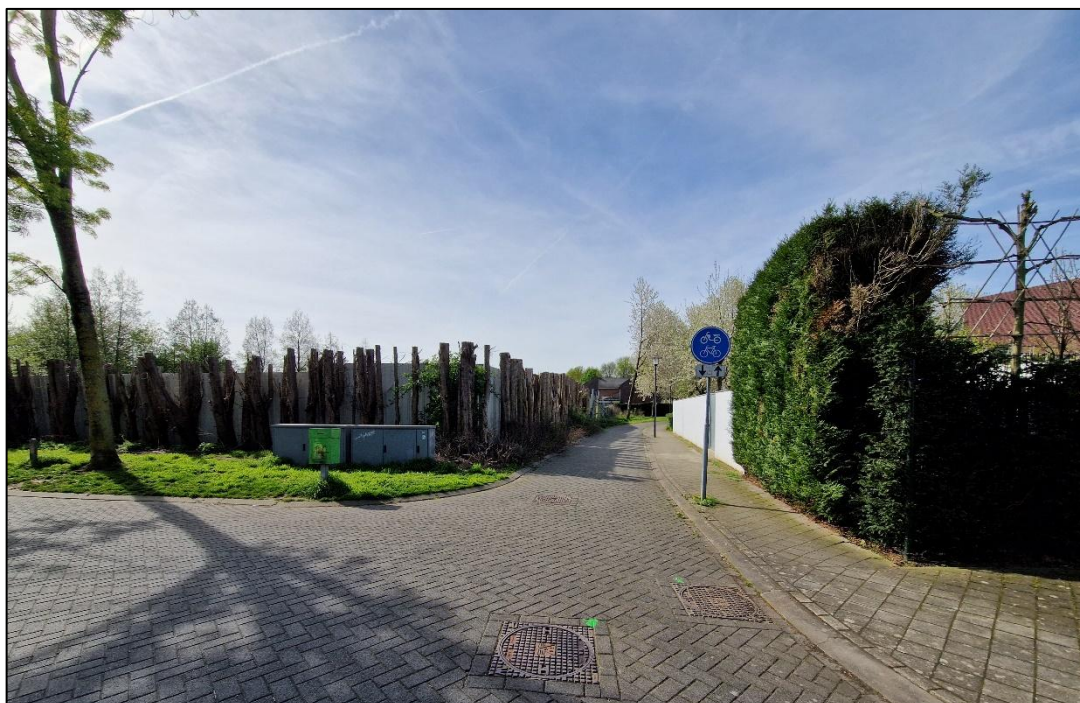


De Ravensbosch in oostelijke richting



De Ravensbosch in noordelijke richting

De onderstaande afbeelding toont de aansluiting van het Ravensboschpad op de Ravensbosch. Het Ravensboschpad vormt een verbinding voor fietsers en voetgangers tussen Ravensbosch en de Rijksweg.



Het Ravensboschpad in zuidelijke richting



Ten oosten van het plangebied bevindt zich de weg Bunderbosch. Aan de Bunderbosch zijn de kopgevels van de woningen aan de woonstraten Bruysterbosch, Jansbosch en Onderstebosch gesitueerd. Deze woningen bestaan gedeeltelijk uit één bouwlaag en gedeeltelijk uit twee bouwlagen. De woningen die ten zuiden van het plangebied zijn gesitueerd (Rijksweg 45D t/m 45H) zijn met de achtertuinen aan de Bunderbosch gesitueerd.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Bunderbosch in zuidelijke en noordelijke richting.



De Bunderbosch in zuidelijke richting



De Bunderbosch in noordelijke richting, ter hoogte van de kruising met de Bruysterbosch



Tussen de Bunderbosch en het plangebied ligt een langgerekte groenstrook met een bomenrij en ter hoogte van de kruising Bunderbosch-Bruysterbosch een kleinschalige speelvoorziening. Ten tijde van de aanwezigheid van het auto(demontage)bedrijf binnen het plangebied vormde deze groenvoorziening en met name de hier gesitueerde bomen een groene buffer tussen het bedrijfsperceel en de ten oosten gelegen woonbuurt. In de toekomstige situatie wordt deze groenstrook kwalitatief opgewaardeerd. Dit valt echter buiten de reikwijdte van voorliggend plan.

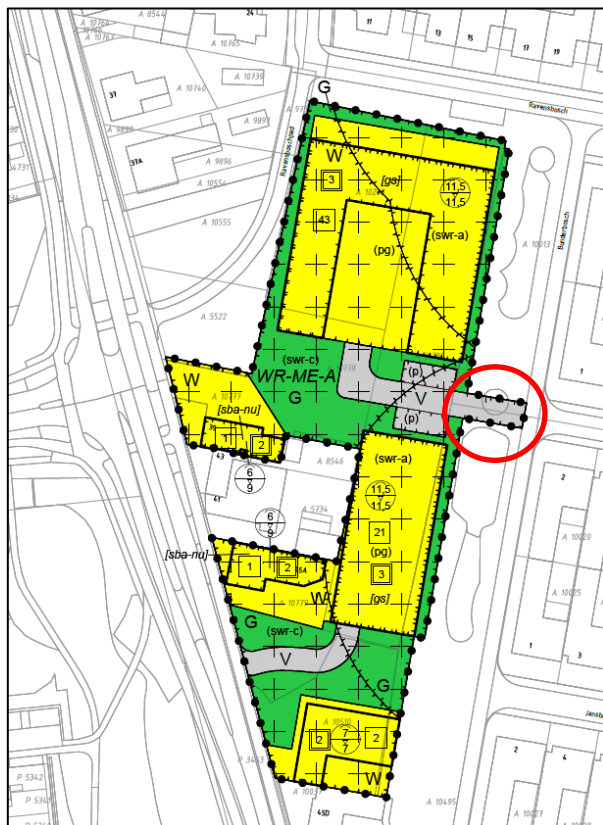
De onderstaande afbeelding toont de bestaande groen- en speelvoorziening tussen het plangebied en de Bunderbosch.



Groen- en speelvoorziening als groene buffer tussen het plangebied en de ten oosten gelegen woonstraten

De oostelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt in voorliggend plan geregeld middels het toekennen van de functie 'Verkeer', omdat op basis van de functie 'Groen' uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer zijn toegestaan. Op de navolgende uitsnede van de plankaart is dit middels een rode cirkel weergegeven:





Uitsnede plankaart met oostelijke verkeersontsluiting

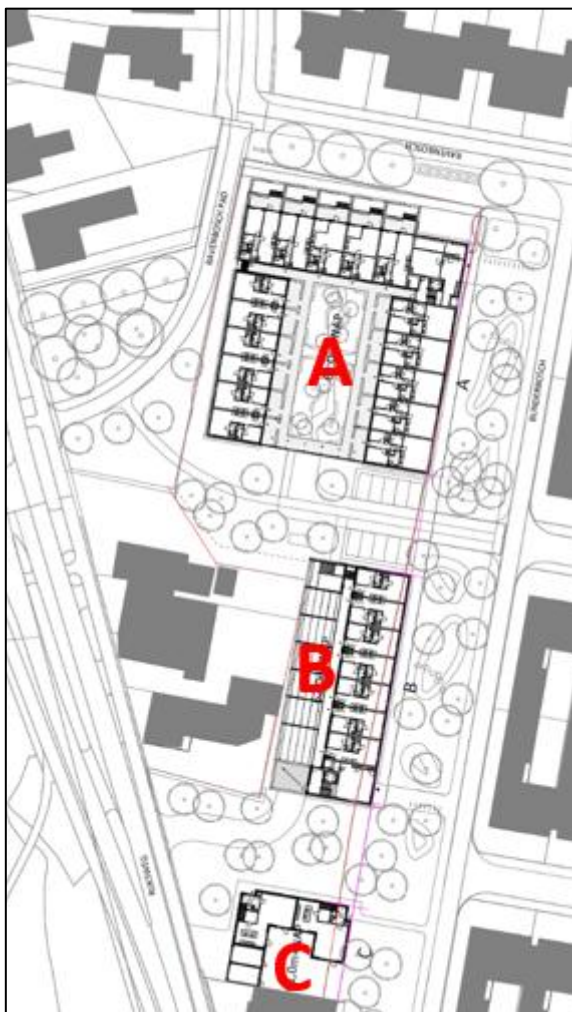
2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van 66 wooneenheden binnen het plangebied, verdeeld over drie plandelen: A, B en C:

- A: 43 koopappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw;
- B: 21 sociale huurappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw;
- C: twee grondgebonden woningen.

Op het navolgende kaartje is de situering van de plandelen A, B en C weergegeven.





Situatietekening plandelen A, B en C

2.2.1 Stedenbouwkundige aspecten

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie plandelen. De uitvoering van het stedenbouwkundig plan moet enerzijds zorgen voor de sanering van een milieubelastende bedrijfsbestemming te midden van een woonwijk en anderzijds voor een ruimtelijk-stedenbouwkundige afronding van de wijk. Hiertoe is qua schaalgrootte van de plandelen aangesloten bij het bestaande stedenbouwkundige beeld en de bestaande rooilijnen in de omgeving van de projectlocatie. De twee grondgebonden woningen ter plaatse van plandeel C vormen hierbij de beëindiging van de vertanding aan de Rijksweg. Met het terugleggen van de rooilijn ten opzichte van de Rijksweg wordt ruimte gecreëerd voor een groen ingerichte openbare ruimte tussen en rondom de nieuwe bebouwing.

De bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan sluiten aan bij de bestaande bebouwing met een geleding in de bouwblokken door insnijdingen in de bovenste bouwlaag. Niet alleen plandeel A en B worden als 'familie' van elkaar ontworpen, ook plandeel C wordt onderdeel van de plandelen A en B.

De bestaande groenstrook die tussen de projectlocatie en de Bunderbosch is gesitueerd wordt in de toekomstige situatie opgewaardeerd tot een hoogwaardige groenzone. Door dit groen tussen de nieuwe plandelen door te trekken worden de zichtlijnen vanaf de Rijksweg richting het landelijk gebied benadrukt. Tevens krijgen de plandelen een groen ingericht binnenplein en groene daken. De



entrees van de woongebouwen worden in deze groene corridors gelegd. Bewoners kunnen halfverdiept onder de plandelen A en B parkeren.

2.2.2 Bouwplan

Plandeel A

Plandeel A voorziet in een woongebouw met 43 koopappartementen. De voorzijde van dit woongebouw is georiënteerd aan de Bunderbosch (oostzijde). Het gebouw heeft een voetprint van circa 1.475 m², bestaat uit drie bouwlagen en een half verdiept souterrain en heeft een maximale bouwhoogte van 11,25 meter. In het halfverdiepte souterrain onder Plandeel A wordt een parkeervoorziening voor 50 auto's, bergingen en een fietsenstalling gerealiseerd. De ondergrondse bouwdiepte van het souterrain bedraagt 1,64 meter beneden maaiveld.

De navolgende afbeeldingen tonen de gevelaanzichten van Plandeel A:



Noordgevel Plandeel A, gezien vanaf de Ravensbosch | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw



Westgevel Plandeel A, gezien vanaf de Rijksweg | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw



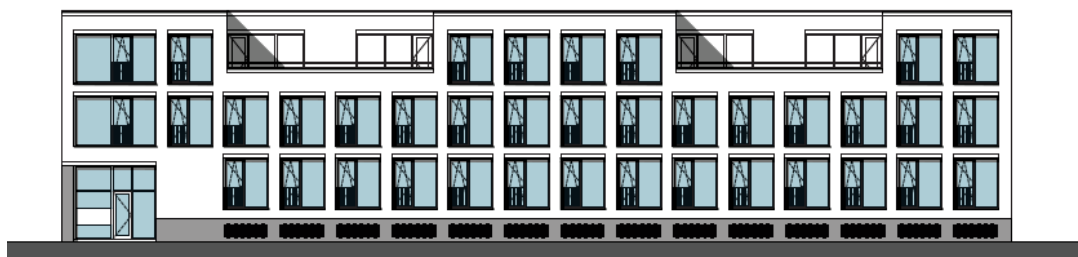


Oostgevel Plandeel A, gezien vanaf de Bunderbosch | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw

Plandeel B

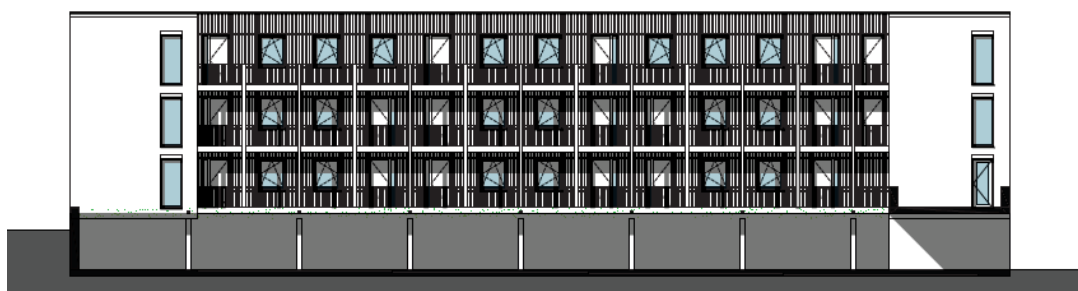
Plandeel B voorziet in een woongebouw met 21 appartementen in het sociale huursegment. De voorzijde van dit woongebouw is georiënteerd aan de Bunderbosch (oostzijde). Het gebouw heeft een voetprint van circa 630 m², bestaat uit drie bouwlagen en een halfverdiept souterrain en heeft een maximale bouwhoogte van 11,25 meter. In het halfverdiepte souterrain onder Plandeel B wordt een parkeervoorziening voor 22 auto's, bergingen en een fietsenstalling gerealiseerd. De ondergrondse bouwdiepte van het souterrain bedraagt 1,64 meter beneden maaiveld.

De navolgende afbeeldingen tonen de gevelaanzichten van plandeel B:



VOORAANZICHT BUNDERBOSCH

Oostgevel Plandeel B, gezien vanaf de Bunderbosch | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw



ACHTERAANZICHT BUNDERBOSCH

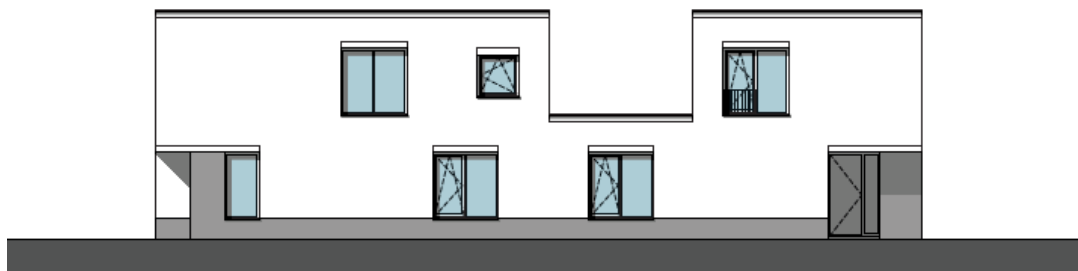
Oostgevel Plandeel B, gezien vanaf de Bunderbosch | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw



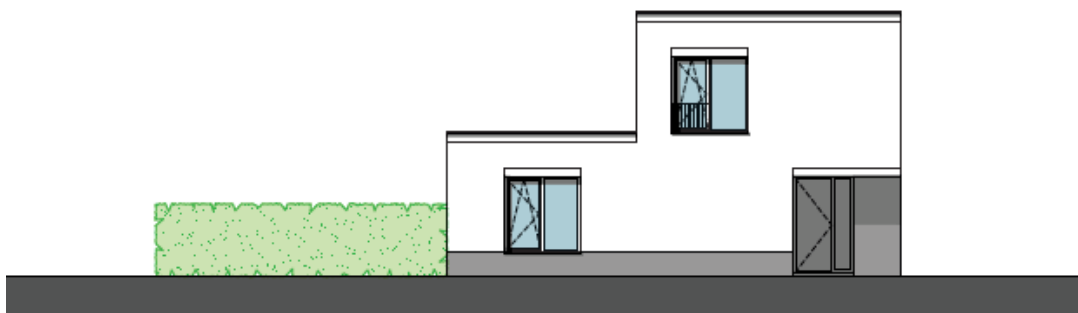
Plandeel C

Plandeel C bestaat uit twee geschakelde grondgebonden woningen en heeft een voetprint van circa 275 m². Deze woningen bestaan gedeeltelijk uit één bouwlaag (bouwhoogte 3,50 meter) en gedeeltelijk uit twee bouwlagen (bouwhoogte 6,55 meter) en zijn afgedekt met een plat dak. De voorgevel van de oostelijke woning is aan de noordzijde georiënteerd en de voorgevel van de westelijke woning is aan de oostzijde georiënteerd. De oostelijke woning is voorzien van een dubbele garage met oprit, georiënteerd aan de Rijksweg.

De navolgende afbeeldingen tonen de gevelaanzichten van de twee geschakelde grondgebonden woningen ter plaatse van Plandeel C:

**AANZICHT VOORZIJDE**

Noordgevel van Plandeel C | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw

**AANZICHT BUNDERBOSCH**

Oostgevel plandeel C, gezien vanaf de Bunderbosch | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw





AANZICHT RIJKSWEG

Westgevel Plandeel C, gezien vanaf de Rijksweg | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw

De navolgende impressies tonen het plangebied in de toekomstige situatie in vogelvlucht. Op deze afbeeldingen zijn de bouwblokken A, B en C en de ligging van deze nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende woningen weergegeven:



Toekomstige situatie in vogelvlucht, gezien vanuit noordwestelijke richting | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw





Toekomstige situatie in vogelvlucht, gezien vanuit zuidoostelijke richting | bron: CB5 Architectuur & Stedenbouw

Duurzaamheid

De nieuwe gebouwen worden full-electric verwarmd en geventileerd (RVI). In de BENG-berekening is ook rekening gehouden met een full-electric verwarmingssysteem. Hierbij wordt gebruik gemaakt van warmtepompen, waarvan de binnenunits in de bergingen van de woningen worden geplaatst en de buitenunits op de daken. Elke warmtepomp wordt aangesloten op de eigen meterkast van de betreffende woning. Elke woning beschikt over een E-aansluiting van 3 x 25 ampère. Uit het akoestisch onderzoek van Volantis komt naar voren dat de geluiduitstraling van de buitenunits van de warmtepompen binnen de hiervoor gestelde normen blijft en niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.2.3 Parkeren

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp heeft de ligging ten opzichte van het buitengebied ten oosten van het plangebied een belangrijke rol gespeeld. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn twee van de drie bestaande groene corridors doorgetrokken in zicht richting de Oeslingerbaan, die ten westen van het plangebied is gelegen. De paden ten behoeve van langzaam verkeer worden hier doorgetrokken en ingekleed met bomen aan weerszijden. De opnieuw aangelegde groene overgangszone tussen de Bunderbosch en het plangebied zorgt voor een groene inkleding van het woningbouwplan, waarmee het buitengebied verder de stad wordt ingetrokken richting de Rijksweg. Het huidige restgroen wordt hierbij ingericht als park. Binnen het plangebied worden bomen aangeplant rondom de ontsluitingsstructuren, waarmee de groene begeleiding tussen het oostelijk gelegen buitengebied en de westelijk gelegen Rijksweg en Oeslingerbaan wordt benadrukt.

Deze groene verbindingen tussen het buitengebied en het stedelijk gebied (tussen 'stad en land') sluiten aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie 2040 van de gemeente Maastricht.

De onderstaande afbeelding toont de genoemde groene corridors tussen het buitengebied en het stedelijk gebied en de groene begeleiding van de langzaam verkeersstructuren die worden gerealiseerd in het onderhavige plan.



Situatietekening landschappelijke inrichting projectlocatie | bron: Bureau Verbeek

Rondom en tussen de plandelen wordt voorzien in een groene inrichting. De binnenhoven van de twee woongebouwen worden groen ingericht. Aan de noordzijde van de plandelen A, B en C wordt middels bomen en andere beplanting een parkachtige inrichting gerealiseerd, waarbij er tevens ruimte is voor de aanleg van wadi's ten behoeve van de benodigde waterberging. Deze parkachtige inrichting vormt tevens een buffer tussen de woongebouwen en het bezoekersparkeren dat ten noorden van de woongebouwen op maaiveldniveau is voorzien.

Doordat de rooilijnen van de nieuwe bebouwing de bestaande rooilijnen van de ten oosten gelegen woonstraten volgt, blijven de zichtlijnen van en naar het buitengebied behouden.



Op de onderstaande afbeelding, waarop de Bruysterbosch in oostelijke richting is weergegeven, is de zichtlijn richting het oostelijk gelegen buitengebied duidelijk zichtbaar:



Bruysterbosch in oostelijke richting

Binnen het plangebied wordt zo weinig mogelijk verharding aangebracht; daar waar het aanbrengen van verharding noodzakelijk is, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van halfverharding door middel van grasbetontegels. De groenvoorzieningen worden ingezaaid met een onderhoudsarm en insectenaantrekkelijk bloemrijk grasmengsel. Uiteraard wordt het bestaande groen binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden. Hiermee wordt het plangebied klimaatadaptief ingericht en worden wateroverlast, overstroming en hittestress zoveel mogelijk voorkomen.

De onderstaande afbeelding toont een aantal voorbeeldimpressies van de beoogde groene en klimaatadaptieve inrichting:



Groene en klimaatadaptieve inrichting projectlocatie | bron: Bureau Verbeek



2.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Door adviesbureau Geonius is de verkeersgeneratie van het integrale plan berekend. Door adviesbureau Royal Haskoning is vervolgens de verkeersafwikkeling van bouwdeel B onderzocht. De conclusie die uit deze onderzoeken naar voren is gekomen is in het navolgende beschreven.

Onderbouwing verkeerskundige aspecten t.b.v. de woningbouwontwikkeling Vroendaal te Maastricht, Geonius, rapportnummer CA230025.067.M01.v1.3, d.d. 16.07.2025

Verkeersgeneratie

Aan de hand van de kencijfers zoals opgenomen in de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers, basis voor parkeernormering' is de verkeersgeneratie van de planontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Daarbij is op basis van het woonprogramma en de daarin aanwezige differentiatie de verkeersgeneratie van het bouwplan bepaald.

In de CROW-publicatie 744 is bij de kencijfers onderscheid gemaakt naar de stedelijkheidsgraad en naar ligging in de stedelijke zone. De stedelijkheidsgraad van Maastricht is 'sterk stedelijk'. Het gebied is te kenmerken als 'rest bebouwde kom' (in de gebiedsindeling die in het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Maastricht wordt gehanteerd is dit aangeduid als 'Zone 4'). De kencijfers verkeersgeneratie zijn inclusief de verkeersgeneratie van bezoekers.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van het totale plan weergegeven:

Verkeersgeneratie					
Woningtype / prijssegment	generatie / woning *		woningen aantal	generatie (mvt/etm)	
	min	max		min	max
Plandeel A					
Koop, appartement, > 100 m2	6,7	7,5	4	26,8	30,0
Koop, appartement, 75-100 m2	5,2	6,0	5	26,0	30,0
Koop, appartement, < 75 m2	4,5	5,3	34	153,0	180,2
Subtotaal plandeel A				205,8	240,2
Plandeel B					
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m2	2,2	3,0	21	46,2	63,0
Plandeel C					
Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6	2	15,6	17,2
Totaal			66	268	320

Verkeersgeneratie totale bouwplan

De kencijfers geven een indicatie van de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag en kennen daarom een bandbreedte. Bij de verkeersgeneratie voor woonfuncties kan een weekdag op basis van een vuistregel worden omgerekend naar een werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1.11.

De totale planontwikkeling resulteert op een gemiddelde weekdag in een extra verkeersgeneratie tussen 268 en 320 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag. Omgerekend naar een werkdag resulteert dat in 295 tot 352 extra verkeersbewegingen.

Verkeersafwikkeling

Huidige situatie

In de huidige situatie worden circa 270 bestaande woningen van de wijk Vroendaal via de woonstraat Savelsbosch ontsloten op de Rijksweg. Dit gebeurt aan de noordzijde middels een rotonde en aan de zuidzijde met een kruispunt (T-splitsing). De Savelsbosch is, net als de aangrenzende woonstraten, een erftoegangsweg (30 km/uur). Dergelijke wegen kennen een lage verkeersintensiteit (maximaal



2.500 – 4.000 motorvoertuigen/etmaal). Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie per woning van 8 verkeersbeweging per dag, zal de Savelsbosch momenteel een verkeersaanbod kennen van circa 2.160 motorvoertuigen per dag. Doordat dit verkeersaanbod zowel via de noordzijde (rotonde) als zuidzijde (kruispunt) wordt afgewikkeld op de Rijksweg zal de verkeersintensiteit op de afzonderlijke wegvakken van de Savelsbosch beduidend lager zijn. Ook de woonstraten die aansluiten op de Savelsbosch kennen een verkeersintensiteit die beduidend lager zal liggen.

De Rijksweg is een gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een verkeersregime van 50 km/uur. Dergelijke gebiedsontsluitingswegen kennen een hogere verkeersintensiteit (5.000 – 15.000 motorvoertuigen/etmaal). Uit verkeergegevens uit 2023 blijkt dat de Rijksweg ter hoogte van het projectgebied een verkeersintensiteit kent van ca. 6.920 mvt/etm1 op het tracé ten zuiden van de aansluiting met de Oeslingerbaan en ca. 8.240 mvt/etm op het tracé ten noorden van de Oeslingerbaan.

Verkeersafwikkeling bouwplan

De planontwikkeling van in totaal 66 woningen resulteert in een extra verkeersgeneratie van circa 350 verkeersbewegingen op een werkdag (gebaseerd op maximaal kengetal) . De afwikkeling van deze extra verkeersbewegingen vindt plaats via zowel de oostzijde (Bunderbosch) als de westzijde (Rijksweg).

Afwikkeling oostzijde – Plandeel A

De parkeergarage van Plandeel A inclusief het maaiveld parkeren, wordt ter hoogte van de woonstraat Bruysterbosch ontsloten op de Bunderbosch. Daarmee worden 58 van de 82 parkeerplaatsen van de totale planontwikkeling ontsloten waarbij circa 266 extra verkeersbewegingen per dag van en naar deze voorziening zijn te verwachten. Op de Bunderbosch geldt, op het tracé dat langs het projectgebied loopt, eenrichtingsverkeer in zuidelijke richting.

Gezien het eenrichtingsverkeer op de Bunderbosch zal het overgrote deel van het toeleidend verkeer de parkeervoorzieningen van plandeel A benaderen via de woonstraten Ravensbosch en Bruysterbosch. De verkeersafwikkeling van het vertrekkend verkeer zal plaatsvinden via Bunderbosch en Jansbosch. Op de Savelsbosch zal het verkeer zich vervolgens verdelen in noordelijke en zuidelijke richting. Via de Savelsbosch vindt afwikkeling van de extra verkeersbewegingen op de Rijksweg plaats, verdeeld over de rotonde aan de noordzijde en het kruispunt aan de zuidzijde.

Afwikkeling westzijde – Plandeel B

De parkeergarage van Plandeel B1 wordt ten zuiden van de woning rijksweg 45/45a middels een inrit ontsloten op de Rijksweg. Daarbij zijn circa 70 extra verkeersbewegingen per werkdag te verwachten van en naar deze voorziening. Ter plaatse van de nieuwe inrit vinden tevens aanpassingen plaats op de Rijksweg die zorgen voor een goede ontsluiting op de Rijksweg.

Afwikkeling westzijde – Plandeel C

Ook de parkeervoorzieningen van de twee grondgebonden van plandeel C worden ontsloten op de Rijksweg. Daarbij zijn circa 17 extra verkeersbewegingen per werkdag te verwachten.

Conclusies

De woningbouwontwikkeling van 66 woningen leidt tot extra verkeersbewegingen en een parkeerbehoefte.

De rapportage van Geonius is als separate bijlage 13 bij deze motivering opgenomen.



In het kader van de verkeersafwikkeling van Plandeel B op aan de westzijde op de Rijksweg is door Haskoning een verkeersonderzoek verricht. De conclusies van dit onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Verkeersonderzoek ontwikkeling Vroendaal, Haskoning Nederland B.V., rapportnummer BK6765-MI-ME-250619-1101, d.d. 09.07.2025

Conclusies

Op basis van de uitgevoerde verkeerstellingen op de kruising Oeslingerbaan-Rijksweg is een microsimulatie gebouwd van de kruising met de toekomstige infrastructuur. In de microsimulatie zijn eerst de toekomstige aanpassingen van de kruising opgenomen (zonder de beoogde woningbouwontwikkeling). Op basis hiervan is de conclusie dat door de toekomstige infrastructuur het verkeer zonder verkeerskundige aandachtspunten afgewikkeld kan worden.

Toevoeging van de beoogde woningen leidt niet tot een andere conclusie op het gebied van doorstroming. De woningen kunnen via de uitrit op de Rijksweg worden aangesloten zonder dat dit impact heeft op de verkeersafwikkeling van de Rijksweg en de kruising Oeslingerbaan-Rijksweg. De beoogde vormgeving biedt (ruim) voldoende capaciteit en zorgt niet voor nadelige effecten voor de afwikkeling van het verkeer op de Rijksweg. Ook het kruispunt Rijksweg-Oeslingerbaan heeft voldoende capaciteit om het verkeer goed af te wikkelen. Ook bij toenemende intensiteiten staat de verkeersafwikkeling niet onder druk.

De rapportage van het verkeerskundig onderzoek is als separate bijlage 11 bij deze motivering opgenomen.

Parkeren

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

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2021 is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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

De onderhavige projectlocatie is gelegen in zone 4 (Overig grondgebied). Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers 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.

Plandeel A

In plandeel A worden in totaal 43 koopappartementen gerealiseerd, waarvan:

- 12 appartementen met een woonoppervlakte van 30 m² tot 60 m²;
- 29 appartementen met een woonoppervlakte van 60 m² tot 110 m²;
- 2 appartementen met een woonoppervlakte van meer dan 110 m².



Voor deze appartementen gelden de volgende parkeernormen:

- appartementen 30 m²-60 m²: 1,1 pp: x 12 : 13,2 pp ;
- appartementen 60 m²-110 m²: 1,4 pp: x 29 : 40,6 pp ;
- appartementen >110 m²: 1,6 pp: x 2: 3,2 pp.

Totaal : 57 pp.

In het half verdiepte souterrain onder Plandeel A worden 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen worden op maaiveldniveau aangelegd. Tussen bouwblokken A en B worden tien parkeerplaatsen aangelegd op maaiveldniveau. Hiermee worden in totaal 58 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Plandeel B

In Plandeel B worden 21 appartementen in het sociale huursegment gerealiseerd. Voor deze appartementen geldt in Zone 4 een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning. Voor 21 appartementen komt dit neer op 18,9 parkeerplaatsen. Dit is inclusief het bezoekersparkeren.

In het half verdiepte souterrain onder Plandeel B worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Plandeel C

Plandeel C bestaat uit twee grondgebonden woningen in het duurdere segment. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van meer dan 110 m². Voor deze woningen geldt ter plaatse van Zone 4 een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor twee woningen komt dit neer op een totale parkeerbehoefte van 3,2 parkeerplaatsen. Bij deze woningen worden drie parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd.

2.3 Toetsing aan omgevingsplan

Tijdelijk omgevingsplan Maastricht

De vigerende planologisch-juridische situatie is besproken in paragraaf 1.3 van deze motivering. Binnen de vigerende bedrijfsbestemming is woningbouw functioneel niet toegestaan en bovendien past de beoogde nieuwe bebouwing niet binnen het vigerende bouwvlak.

Deze constatering leidt tot de conclusie dat het beoogde bouwplan strijdig is met het tijdelijk omgevingsplan Maastricht.



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van 66 nieuwe woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om zoveel mogelijk passende woningen te bouwen om het woningtekort terug te dringen.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor het onderhavige plangebied met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Waarborgen van de veiligheid

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moeten worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is het plangebied niet gelegen binnen explosie-, brand of gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Vanuit de instructieregels van het Rijk is er geen belemmering voor deze ontwikkeling. Wel dient op basis van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid aandacht te worden besteed aan het groepsrisico als gevolg van de toename van woningen. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.6 van deze motivering.

Beschermen van de waterbelangen

In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige plangebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 4.8 van deze motivering.



Beschermen van de gezondheid en van het milieu

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor het onderhavige plangebied - aan de orde in paragraaf 4.2 tot en met 4.5 van deze motivering.

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Naast instructieregels ter voorkoming van aantasting van cultureel erfgoed en archeologische monumenten is tevens de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Meer hierover in relatie tot dit plan is opgenomen in paragraaf 4.9 van deze motivering.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). 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".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 66 nieuwe woningen (per saldo worden 65 nieuwe woningen toegevoegd, aangezien in het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie de realisering van één woning reeds is toegestaan). Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017/ ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan tot en met 11 woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige bouwplan als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden beschouwd. De behoefte aan de beoogde woningen wordt in deze ruimtelijke onderbouwing uiteengezet aan de hand van het provinciale huisvestingsbeleid (paragraaf



3.2), het regionale volkshuisvestingsbeleid (paragraaf 3.4) en het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (paragraaf 3.6).

Overige instructieregels

Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op het onderhavige plangebied.

3.1.3 Conclusie

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en dat op basis van de uitwerkingen in hoofdstuk 4 van deze motivering ook aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl kan worden voldaan.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

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

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

Limburgse principes-algemeen

Het onderhavige plangebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Stedelijk gebied' gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond,



Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

De woonfunctie is één van de voornaamste functie binnen de zone 'Stedelijk gebied'. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan bestaande uit 66 woningen in diverse prijssklassen, waarbij rekening is gehouden met de betaalbaarheid van de woningen, in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid. Deze ontwikkeling levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid op deze locatie. Deze woningen worden bovendien gerealiseerd op een locatie waar voorheen een auto-demontagebedrijf was gevestigd en bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 (zoals autowasserij, groothandel, drukkerij) waren toegestaan. De onderhavige woningbouwontwikkeling levert ook vanuit dit oogpunt een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid op deze locatie.

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van aantrekkelijke woongebieden in combinatie van een mix aan functies die gelden binnen de zone 'Stedelijk gebied' zoals aangegeven in het POVI.

Limburgse principes-woningbouw

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De provincie wil de variatie in gebieden koesteren en zet zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact blijven en stedelijke functies daar geconcentreerd worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Volgens de POVI wordt onder bestaand bebouwd gebied (in relatie tot wonen) het stedenbouwkundig samenspel oftewel samenhangende structuur van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing verstaan, met een overwegende woonfunctie, waar veel mensen per oppervlakte eenheid daadwerkelijk wonen. Feitelijk onderscheidt de provincie binnen bestaand bebouwd gebied drie categorieën: stedelijk gebied, landelijke kernen en linten/clusters.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg.

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

Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van 66 woningen, waarvan 43 koopappartementen, 21 sociale huurappartementen en twee grondgebonden woningen. Er wordt dan ook voor diverse doelgroepen gebouwd. Deze ontwikkeling wordt dan ook als een positieve ontwikkeling beschouwd. Een toetsing aan het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is beschreven in de paragrafen 3.4 en 3.6 van deze motivering.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

Artikel 8.0c, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsplanwijziging, naast de instructieregels van het Rijk ook de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.



Onderhavig plan

Vanuit de Omgevingsverordening gelden voor het onderhavige plangebied, gelet op de inhoud van het plan, instructieregels voor woningbouw, klimaatadaptatie, het beschermingsgebied Einstein Telescope, het uitsluitingsgebied windturbines en de overstromingskans. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Woningbouw

In paragraaf 12.1.1 van de Omgevingsverordening is de instructieregel opgenomen dat de motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie'.

Woonmonitor 2024

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 29 oktober 2024 de Woonmonitor 2024 is gepubliceerd. De Woonmonitor is een jaarlijkse rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Nederlandse woningmarkt – en tevens de Limburgse woningmarkt – verkeren in zwaar weer. Er is een tekort aan woningen, waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen wordt het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan betaalbare en goede woningen is daarom groot.

In 2023 groeide de Limburg bevolking met bij 5.000 personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners. Meer dan de helft van deze groei vond plaats in Maastricht. De bevolkingsgroei in 2023 is meer dan gehalveerd ten opzichte van de groei van ruim 10.000 personen in 2022. Er was echter geen sprake van groei in alle Limburgse gemeenten. In 12 van de 31 gemeenten nam de bevolking af, voornamelijk in Zuid-Limburg. Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de gehele Limburgse bevolking nog een aantal jaren doorgroeien en vervolgens zal de bevolking weer afnemen. De bevolking van Zuid-Limburg neemt nu al af, terwijl de bevolking in Midden-Limburg na 2030 zal afnemen en in Noord-Limburg na 2035.

Limburg telde eind 2023 ruim 554.400 particuliere huishoudens. In 2023 zijn er ruim 5.800 particuliere huishoudens in Limburg bij gekomen, waarvan 95% éénpersoons huishoudens. Verder is ook de zelfstandige woningvoorraad toegenomen tot bijna 534.000 zelfstandige woningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 26% uit appartementen en voor 60% uit koopwoningen. Bijna 38.000 woningen zijn zorggeschikt en 44% van deze woningen is zelfstandig.

De provincie Limburg streeft niet alleen naar het realiseren van kwantitatief voldoende woningen, maar tevens naar een woningvoorraad met voldoende kwaliteit. De woningvoorraad is op veel



plekken relatief oud. Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965. Daarnaast behoort Zuid-Limburg tot de regio's met de meest verslechterende staat van de woningvoorraad.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Limburgse woningmarkt registreren alle Limburgse gemeenten hun woningbouwplannen en -realisaties in de Plancapaciteitsmonitor. Op basis van deze cijfers zijn de afgelopen 9 jaar met kleine schommelingen jaarlijks steeds meer woningen gerealiseerd in Limburg. In 2023 zijn er bruto bijna 4.000 woningen gerealiseerd, netto zijn dit ruim 3.300 woningen. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2022. Per saldo zijn er 2.700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 898 nieuwe woningen door functiewijzigingen.

De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 43.000 bruto toevoegingen en ruim 4.500 onttrekkingen. Het netto saldo bestaat uit 38.470 woningen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt (ruim 13.000 onherroepelijk en bijna 2.000 vastgesteld) en 65% zachte plancapaciteit (ruim 7.500 in de ontwerpfase en ruim 20.000 in de ideefase). De zachte plancapaciteit dient nog verder uitgewerkt te worden voordat er garantie is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De beschikbare plancapaciteit in Limburg wordt verder gekenmerkt door zeer veel kleinschalige woningbouw. In bijna driekwart van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Kortom: er is nog steeds grote behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huursector als in de koopsector, voor de doelgroepen starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens en gezinnen. De behoefte die in de Woonmonitor 2023 werd geconstateerd is nog steeds actueel, zij het dat deze behoefte nog evidentier is geworden doordat het aantal nieuwe woningen dat in 2023 is gerealiseerd licht is gedaald ten opzichte van 2022.

Bovendien sluit dit programma niet alleen aan bij de bevindingen uit de Woonmonitor 2023, maar wordt tevens voldaan aan het '60% betaalbaarheids criterium' uit het woningbouwbeleid van de gemeente Maastricht (hierover is meer informatie opgenomen in subparagraaf 2.4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging deze wooneenheden.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Maastricht zorg moeten dragen voor het opnemen van de nieuwe woningen in de monitoringssystematiek.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de initiatiefnemer voornemens is om na vergunningverlening zo spoedig met de verbouwingswerkzaamheden te starten.

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

Klimaatadaptatie

In artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van klimaatadaptatie. Artikel 3.5 luidt als volgt:

- 1) *de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
 - a) *de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en;*
 - b) *de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
- 2) *in de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
 - a) *wateroverlast;*
 - b) *overstroming;*
 - c) *droogte.*



- 3) *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten,*

Toetsing aan artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van een woningbouwplan bestaande uit 66 woningen. Bij de totstandkoming van het ruimtelijk-stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie (zie subparagraaf 2.2.4 van deze motivering en het Masterplan dat als separate bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen). Door een zo groen mogelijke inrichting te realiseren wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen. Tevens is het uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek gebleken dat het infiltreren van hemelwater in de bodem binnen de projectlocatie mogelijk is. Door het infiltreren van hemelwater in de bodem worden droogte en overstromingsgevaar zoveel mogelijk beperkt.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

In artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van het beschermingsgebied voor de Einstein Telescope. Deze instructieregels luiden als volgt:

- 1) *een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied Einstein Telescope laat de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid niet toe;*
- 2) *het omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat voor de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid, onderdelen b en c, het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod uit het eerste lid, mits door de aanvrager vooraf overlegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;*
- 3) *het omgevingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag, alvorens zij een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid verleent, Gedeputeerde Staten in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de vergunningaanvraag;*
- 4) *het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door één of meer deskundigen.*

Artikel 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg luidt als volgt:

- 1) *in het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteiten in het beschermingsgebied Einstein Telescope:*
 - a) *plaatsen of hebben van een windturbine;*
 - b) *ontgronding, met uitzondering van een ontgronding die op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningvrij is;*
 - c) *boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld;*
- 2) *het bevoegd gezag kan in het beschermingsgebied Einstein Telescope met een omgevingsvergunning van het bepaalde in het eerste lid, onderdelen b en c afwijken mits uit door de aanvrager overlegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag, is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;*
- 3) *het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door één of meerdere deskundigen;*
- 4) *het eerste tot en met het derde lid gelden totdat voor het gebied een onherroepelijk omgevingsplan in overeenstemming met artikel 16.1 is vastgesteld.*

Toetsing aan artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg

In het onderhavige plan is geen sprake van het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgronding of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. De instructieregels die gelden ten aanzien van het beschermingsgebied Einstein Telescope vormen derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.



Overstromingskansgebied E

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

Freatisch grondwaterbeschermingsgebied

Conform afdeling 4.1 van de Omgevingsverordening zijn binnen de Omgevingsverordening grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. Deze beschermingsgebieden zijn onderverdeeld in freatische grondwaterbeschermingsgebieden en niet-freatische grondwaterbeschermingsgebieden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied.

Freatisch grondwater is grondwater dat bovenaan wordt begrensd door de atmosfeer, dus de bovenste laag grondwater. Onderaan kan het grondwater begrensd zijn door een ondoorlatende laag. In een grondwaterbeschermingsgebied gelden regels ter voorkoming van activiteiten of handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen aantasten.

In het infiltratieonderzoek, dat als separate bijlage 6 bij deze motivering is opgenomen, is beschreven hoe bij de voorbereiding en realisering van het onderhavige bouwplan rekening wordt gehouden met het grondwater en de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied.

Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen

Artikel 11.1 van de Omgevingsverordening Limburg schrijft voor dat een omgevingsplan dat nieuwe activiteiten toestaat de mogelijkheid onderzoekt om deze activiteiten in leegstaande monumentale dan wel beeldbepalende gebouwen onder te brengen.

Het onderhavige bouwplan voorziet in nieuwe bebouwing met een totale voetprint van circa 2.517 m². Binnen de gemeente Maastricht is geen leegstaande monumentale dan wel beeldbepalende bebouwing beschikbaar om de beoogde ontwikkeling in onder te brengen.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de Provinciale Omgevingsvisie omdat de nieuwe woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast kan op basis van de beleidsmatige uitwerkingen in paragraaf 3.4 en 3.6 en de aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4 van deze motivering worden voldaan aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

Omgevingswaarden van het Rijk volgen vaak uit Europese of andere internationale verplichtingen. De Rijksomgevingswaarden staan in Hoofdstuk 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Rijk heeft in het Bkl, op grond van artikel 2.15 lid 1 van de Omgevingswet, omgevingswaarden vastgesteld voor de luchtkwaliteit, de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater, de zwemwaterkwaliteit, de veiligheid van primaire waterkeringen en de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk.



De provincie is verplicht om omgevingswaarden te stellen voor watersystemen. De provincie stelt omgevingswaarden vast in de omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg is een omgevingswaarde voor de overstromingskans opgenomen voor dit gebied. Deze is besproken in subparagraaf 3.2.2.

Los van deze verplichtingen mogen gemeenten, Rijk en provincies ook voor andere onderwerpen omgevingswaarden stellen. Voor bijvoorbeeld de geur van veehouderijen of voor lichthinder zijn ook omgevingswaarden denkbaar. Gemeenten mogen alleen omgevingswaarden vaststellen op terreinen waar Rijk of provincie geen omgevingswaarden hebben vastgesteld. Voor dit plangebied zijn (nog) geen omgevingswaarden vastgesteld door de gemeente Maastricht.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:



Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters en senioren. Met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG: prijspeil 2024: € 390.000 v.o.n.).

Toetsing criterium 1

Het onderhavige plan voorziet in een woningbouwontwikkeling op een locatie waar voorheen een milieubelastend auto(demontage)bedrijf was gevestigd, hetgeen op de onderhavige locatie (te midden van een woonomgeving) een storende factor betreft. Ter voorbereiding op deze ontwikkeling zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse reeds beëindigd en zijn de ontsierende bedrijfsopstallen reeds gesloopt. Door het saneren van het bedrijf is het mogelijk hier een kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige afronding van de woonwijk Vroendaal te realiseren. Hiermee vindt een verbetering van de leefbaarheid plaats op deze locatie. Daarnaast wordt voorzien in een divers woningbouwprogramma, waarin zowel sprake is van betaalbare koopwoningen als koopwoningen in het duurdere segment en zowel sprake is huurappartementen in het betaalbare (sociale) segment als huurappartementen in het middeldure/duurdere segment. Hiermee worden onder andere ook woningen gerealiseerd voor senioren en starters op de woningmarkt, waaraan thans grote behoefte bestaat.

Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling op twee manieren een duidelijke maatschappelijke meerwaarde: enerzijds wordt een bedrijfsfunctie weggehaald uit de woonomgeving en anderzijds wordt een woningbouwprogramma gerealiseerd waarmee niet alleen een bijdrage wordt geleverd aan de actuele woningbehoefte, maar waarmee tevens een ruimtelijk-stedenbouwkundige afronding van de wijk Vroendaal wordt bewerkstelligd.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

Toetsing criterium 2

Zoals in paragraaf 3.2.2 van deze motivering reeds aangegeven, past het onderhavige woningbouwplan binnen de actuele woningbehoefte. Er wordt immers voorzien in zowel (betaalbare) koopappartementen en sociale huurappartementen en tevens twee grondgebonden woningen in het duurdere segment. Hiermee worden diverse doelgroepen bediend waarvan uit de Woonmonitor 2023 blijkt dat er een woningbehoefte voor bestaat.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Het plan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.



Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

3.4.3 Conclusie

Het voorliggende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het regionaal beleid.

3.5 Beleid Waterschap

3.5.1 Waterschapsverordening

Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.

Voor het voorliggende plangebied zijn in genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd, aangezien in en om het plangebied geen watergangen, waterkeringen et cetera gelegen zijn.

3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het plangebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

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

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.



Voor het plangebied kent dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten.

3.5.4 Conclusie

Het plan kent geen aandachtspunten vanuit de Waterschapsverordening dan wel het waterbeleid. De reguliere waterparagraaf (vanuit de instructieregel ex artikel 5.37 Bkl) is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze motivering.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. Het onderhavige plangebied is gelegen in de wijk Vroendaal, die in het gebiedsprofiel 'stadsrand met dorpskern' is gelegen.

Het gebiedsprofiel 'stadsrand' (met of zonder dorpskern) slaat op de gebieden aan de rand van de stad, waar voornamelijk wordt gewoond. Het betreft de buurten Limmel, Nazareth, Amby, Scharn, Heer, Vroendaal, de Heeg, Heugem, Biesland, Campagne, Wolder, Daalhof, Hazendans, Malberg, Oud-Caberg en delen van Mariaberg, Brusselsepoort, Randwyck en Sint Pieter.

De directe nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. De stedelijke voorzieningen op het gebied van winkels, cultuur en horeca zijn op fietsafstand bereikbaar. Dat onderscheidt deze gebieden van suburbane woonmilieus in het Heuvelland. Er is veel laagbouw met relatief veel groen en grote tuinen en vergelijking met andere woongebieden in de stad. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-één-kappers met voortuinen. In sommige 'stadsrand' gebieden bevinden zich vanouds dorpskernen met karakteristieke lintbebouwing. Deze kernen dragen sterk bij aan de identiteit van en binding aan de buurt en fungeren vaak als ontmoetingsplek. In sommige buurten staat de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk.

In 2040 onderscheiden de gebieden met het profiel 'stadsrand' zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter. Het historische karakter van en de leefbaarheid in de oude dorpskernen wordt gewaardeerd en versterkt, waarbij de ruimtelijke kwaliteit extra aandacht verdient.

Specifieke principes:

Voor het gebiedsprofiel 'stadsrand' (met of zonder dorpskern) gelden de volgende specifieke principes:

- handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd;
- verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop- en huur, prijssklassen);
- kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang;
- bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt;
- parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of 'parkeerkoffers';
- verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken.

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



Conclusie:

Het onderhavige plangebied is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'stadsrand' (met of zonder dorpskern). Het stadsrandmilieu valt uiteen in een aantal verschillende gebiedsprofielen en deelgroepen, zoals het dorps woonmilieu. In de Woonprogrammering, die is vastgesteld na de Omgevingsvisie, wordt ook voor het stadsrand woonmilieu een uitbreidingsbehoefte voorzien. Deze heeft met name (maar niet uitsluitend) betrekking op zorgwoningen en grondgebonden koopwoningen. Met name in de centra van de stadsrandwijken en nabij voorzieningen is ook ruimte voor andere woonvormen. Uitgangspunt van verdunning uit de Omgevingsvisie is dus niet absoluut en op grond van de Woonprogrammering wordt ook selectieve verdichting toegestaan in het kader van differentiatie.

In de praktijk wordt "rondom centra met voorzieningen" vertaald in "gelegen op circa 500 meter afstand van bijvoorbeeld een winkelcentrum". Het onderhavige plangebied is gelegen op circa 500 meter afstand van Winkelcentrum Roserije. Het onderhavige woningbouwplan wordt derhalve beschouwd als gerichte nieuwbouw gerichte aanvulling op de woningvoorraad, omdat het een toevoeging is qua woningcategorie. De buurt Vroendaal is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur onder het stedelijk gemiddelde. Door realisering van het onderhavige woningbouwplan worden in Vroendaal meer betaalbare woningen toegevoegd. Ook qua woningtypologie is het plan een aanvulling. In Vroendaal bestaat de woningvoorraad vooral uit grondgebonden woningen en middels het onderhavige woningbouwplan worden ook gestapelde woningen (appartementen) toegevoegd. Dit kan voor doorstroming in de wijk zorgen.

Gezien de bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 zijn vastgelegd.

3.6.2 Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' (Goed stedelijk wonen voor iedereen) 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 en de afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.

3.6.3 Woonprogrammering 2021-2030

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' (Goed stedelijk wonen voor iedereen) 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 en de afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.

3.6.4 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

De gemeenteraad van Maastricht heeft, mede ter aanvulling van het bepaalde in de woonprogrammering, op 28.09.2021 de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' vastgesteld. In deze verordening zijn de doelgroepen en de huur- en koopprijsgrenzen van de betaalbare woningen vastgelegd. Met de invulling zoals voorgestaan in het voorliggende plan worden 66 woningen gerealiseerd waarvan 44 in het sociale huur- of koopsegment. De huurprijzen van de appartementen dienen aan deze verordening te voldoen. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen mag daarbij niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens (in 2024 is dat € 897,66 per maand). De aanvangsprijs voor middeldure huurwoningen mag bij appartementen niet meer bedragen dan € 1.100 bij appartementen (het voorheen geldende bedrag van € 1.000 is aangepast vanwege indexatie) en € 1.320 bij grondgebonden woningen (het voorheen geldende bedrag van € 1.200 is aangepast vanwege indexatie). Onder een betaalbare koopwoning wordt verstaan een woning met een verkoopprijs van maximaal € 390.000 v.o.n..

3.6.5 Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Om in de vraag te kunnen voorzien is een groot aandeel betaalbare woningen in de woningbouwproductie noodzakelijk. In de Woningprogrammering 2021-2030 is aangegeven dat een woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Echter, in wijken met een relatief groot aantal sociale huurwoningen moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. In wijken met weinig sociale huurwoningen dient juist de nadruk te worden gelegd op het toevoegen van sociale huurwoningen.

In de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' (vastgesteld door de raad d.d. 19.07.2022) is vastgelegd dat als stadsbrede minimeis geldt dat 60% van elk woningbouwplan een sociale huur- of sociale koopwoning dient te zijn. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt vervolgens ook nog specifieke eisen. De buurt Vroendaal betreft een buurt met een aandeel sociale huur onder het stedelijke gemiddelde: slechts 1% van de woningen in Vroendaal betreft sociale huur. Dit betekent dat niet alleen 60% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar dient te zijn, maar tevens dat minimaal 30% van de nieuw te bouwen woningen sociale huurwoningen dienen te zijn.

Onderhavig plangebied

Het onderhavige bouwplan past binnen de beleidsuitgangspunten die in de verordening zijn vastgelegd: 44 van de 66 woningen (66%) betreffen betaalbare woningen en 21 van de 66 woningen (31%) betreffen sociale huurwoningen. Tevens voldoen de woningen aan de gestelde minimeis voor wat betreft de gebruiksoppervlakte van 45 m² respectievelijk 55 m².



In het onderstaande schema is de verdeling van de beoogde woningen over de betaalbaarheidsklassen weergegeven:

Programma									
FASE 1				Prijspeil 2024	Woonbeleid Maastricht	Vroendaal	A	B1	C Totaal
laagsegment	betaalbaar	verhuur	sociaal		30%	31,82%		21	21
middensegment	betaalbaar	verkoop	< NHG	< € 390.00	30%	34,85%	23		23
	betaalbaar				60%	66,67%	23	21	44
middensegment		verhuur	< wws 186						
hoogsegment		verhuur	> wws 186		40%	33,33%	20		2
hoogsegment		verkoop	> NHG		40%	33,33%	20		2
hoogsegment					100%	100%	43	21	2 66

3.6.6 Cultureel erfgoed: Omgevingsvisie 2040 deel 2

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

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

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

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

- Randvoorwaarden: in een vroeg stadium rekening houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit cultureel erfgoed voorkomt vertragingen en verrassingen in het ontwikkelproces. Op deze manier wordt cultuurhistorie als één van de uitgangspunten zorgvuldig



meegewogen. Cultureel erfgoed kan daarmee ook een inspiratiebron zijn voor ontwerpers en ontwikkelaars.

- Draagvlakvergroting: het verhaal van de plek is een middel dat een gesprek en de samenwerking tussen initiatiefnemers en bijvoorbeeld omwonenden bevordert. Identiteit verbindt, zorgt voor vertrouwen en creëert draagvlak. Mensen herkennen zich in bijzondere plekken en gebouwen en tradities. De Maastrichtenaar is trots op zijn stad.
- Waardecreatie: het zichtbaar maken van het verhaal van de plek zorgt voor kwaliteit en een verrijking van een ontwerp. Het voegt een herkenbare nieuwe laag aan de geschiedenis toe en geeft de plek opnieuw betekenis.

Onderhavig plan

Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'

In het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Maastricht is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de hieraan gekoppelde functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

Ter plaatse van beide functieaanduidingen geldt een archeologische onderzoeksplicht. Ter plaatse van 'zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer. Ter plaatse van 'zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, ongeacht de verstoringsoppervlakte.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 4.9 van deze motivering.

3.6.7 Conclusie

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid van de gemeente Maastricht.



4 Fysieke leefomgeving

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de beoogde buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.14 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

4.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit. Regels over milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van (instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Maastricht).

Instructieregels

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, luchtkwaliteit, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. In het kader van het voorliggende plan zijn relevant:

- paragraaf 5.1.4.2 Bkl (geluid door activiteiten): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.2a Bkl (geluid door wegen): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.1 Bkl (luchtkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.4;
- paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.5.

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen inzake veiligheid (externe veiligheid); zie hiervoor paragraaf 4.6. De overige aspecten uit de instructieregels (geluid door spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines en geur) zijn niet relevant voor dit omgevingsplan.

Bruidsschat TOP

Ten aanzien van het voorliggende plan is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan specifieke regels zijn opgenomen.



4.3 Geluid

4.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Voor belangrijke geluidbronnen zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De geluidregels hebben een tweezijdige werking, zowel voor het realiseren van geluid veroorzakende functies en activiteiten als voor het realiseren van geluidgevoelige functies en activiteiten.

Onderhavig plan

Het plangebied ligt in het aandachtsgebied van de Rijksweg en de Oeslingerbaan. Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin onder wegverkeerslawaai is beschouwd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn beschreven in subparagraaf 4.3.3 van deze motivering.

Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van andere (spoor-)wegen en/of industrieterreinen.

4.3.2 Geluid door activiteiten

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 in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld. Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woning plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woningen. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan

Geluid van omliggende functies op de beoogde woningen

Bij het beoordelen van de invloedsfeer van geluidbronnen onder de oude Wro vormde de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Deze VNG-publicatie biedt handvatten om te bepalen of de geluidbelasting die wordt gegenereerd vanuit nieuwe activiteiten belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. deze VNG-publicatie is sinds invoering van de Omgevingswet niet meer bruikbaar voor nieuwe omgevingsplannen onder de Omgevingswet.

Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten, naast andere aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, bodemhygiëne, bescherming van ecologische en cultuurhistorische waarden, etc.

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn.



Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat;
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten

De in de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 beschreven nieuwe systematiek voor milieuzonering werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruijtte per activiteit begrenzen, zonder een lijst van activiteiten.

De basisprincipes van milieuzonering zoals gehanteerd in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering uit 2009 blijven echter hetzelfde. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruijtte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. Deze zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruijtte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

In de publicatie is aangegeven dat deze zich richt op:

- rustige woonwijk (overwegend of uitsluitend woonfuncties), waarbij slechts incidenteel niet-woonfuncties plaatsvinden en
- gemengde gebieden met wonen (stedelijke gebieden waar sprake is van functiemenging door de aanwezigheid van andere functies zoals detailhandel, maatschappelijke functies, zorg, horeca of onderwijs).

In het onderstaand figuur is de ligging van de verschillende zones ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven:



Systematiek milieuzonering

In gemengde gebieden met wonen kunnen dus ook niet-woonfuncties of -activiteiten worden gevestigd. In het VNG-rapport is een voorstel opgenomen voor een regeling voor het toelaten van niet-woonfuncties of -activiteiten. Dit voorstel ziet met name op het maken van planologische regels in het omgevingsplan. In dat geval worden in de regels uitsluitend (bedrijfs)activiteiten toegelaten die geschikt zijn voor functiemenging (en dus in dit geval dus ook passend zijn in de nabijheid van gevoelige functies zoals woningen). Vervolgens wordt bepaald dat de (bedrijfs)activiteit niet mag leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillingshinder (wat onder deze hinder wordt verstaan wordt in het omgevingsplan opgenomen door middel van concrete toetsingswaarden).

ETFAL

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' dient te worden beschouwd of het gebruik van de beoogde zorgappartementen en de bijbehorende parkeervoorziening niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen of een inperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijfslocaties.

4.3.3 Akoestisch onderzoekAkoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en gevelgeluidwering

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en gevelgeluidwering Vroendaal-Rijksweg Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-071-RA-002_F, d.d. 06.08.2025

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Volantis een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en gevelgeluidwering uitgevoerd. De conclusie die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het navolgende beschreven.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van appartementen en grondgebonden woningen aan de Rijksweg te Maastricht is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten gevelgeluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Daarnaast is gekeken of de gevelgeluidwering voldoende is om te kunnen voldoen aan de minimale eis zoals gesteld in het Bbl. De geluidbelastingen zijn berekend conform de rekenregels binnen de Aanvullingsregeling geluid Omgevingswet. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenmodel Geomilieu V2024 rev 1.

Tevens is onderhavig plan beoordeeld en getoetst aan het geluidbeleid van de gemeente Maastricht uit 2011. Aan de (aanvullende) voorwaarden uit dit beleid wordt voldaan. Ook de gemeente Maastricht heeft onderhavig plan beoordeeld en concludeert dat het plan voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente Maastricht (reactie via mail d.d. 18-04-2024).

Voor de Rijksweg geldt dat de standaardwaarde van 53 dB Lden wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 70 dB Lden wordt niet overschreden. Voor de Rijksweg wordt geadviseerd een hogere grenswaarde aan te vragen conform tabel 6 uit het onderzoeksrapport.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidbelasting blijkt dat de hoogst optredende gecumuleerde gevelbelasting 60 dB Lden bedraagt als gevolg van het wegverkeer van de Rijksweg, Oeslingerbaan en de Rijksweg A2 plus de in de omgeving gelegen 30 km/uur wegen. De voorzieningen, zoals in hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport benoemd, zijn voldoende om aan de beoordelingscriteria conform het Bbl afdeling 4.3 artikel 4.103 betreft karakteristieke gevelgeluidwering te voldoen. Het belangrijkste aspect bij de uitvoering van geluidsisolerende voorzieningen, vormt de zorgvuldigheid waarmee deze worden uitgevoerd. Dit geldt in het bijzonder voor het dichten van kieren en naden.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

Akoestisch onderzoek interne geluidwering, beperking van galm en installatiegeluid

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Volantis een akoestisch onderzoek interne geluidwering, beperking van galm en installatiegeluid uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de richtlijnen conform de NPR 5070 en aan de gestelde eisen.

Ter volledigheid is de rapportage van het onderzoek (*Akoestisch onderzoek interne geluidwering, beperking van galm en installatiegeluid Vroendaal-Rijksweg Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-071-RA-001_C, d.d. 22.04.2025*) als separate bijlage 9 bij deze motivering opgenomen.



4.3.4 Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Tevens is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan. De conclusies van dit onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Onderzoek bedrijven en milieuzonering – Vroendaal Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-070-NO-001, d.d. 13.12.2024

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

De rapportage van het onderzoek bedrijven en milieuzonering is als separate bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.

4.3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten geluid en bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Wettelijk kader

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Maastricht valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl

In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM₁₀ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium

Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het 'blootstellingscriterium'. Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling.



Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO₂) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO₂ is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM₁₀) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een jaar' kan gedacht worden aan:

- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een dag' kan gedacht worden aan:

- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.

Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

NIBM: in hoeverre verslechtert de nieuwe activiteit de luchtkwaliteit

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is volgens artikel 5.53 Bkl niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging ('niet in betekende mate' ofwel NIBM). Concreet betekent dit dat indien het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder (tenzij het gaat om een veehouderij). In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen NIBM aangewezen. Het bouwen van woningen behoort tot deze standaardgevallen. Bij één ontsluitingsweg geldt een ondergrens van 1.500 woningen, dat wil zeggen dat de bouw van 1.500 woningen NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat daarvoor dus geen toetsing hoeft plaats te vinden.

4.4.2 Onderzoek

Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor het onderhavige bouwplan het volgende worden aangegeven.

Bestaande situatie: luchtkwaliteit projectlocatie

De actuele luchtkwaliteit op en rond het plangebied is raadpleegbaar in de Atlas Leefomgeving. Uit de Atlas 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 NO₂ 21,33 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 1.05.2025) en voor PM₁₀ 9,84 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 01.05.2025). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

NIBM: nieuwe activiteit

In de in het voorgaande beschreven 'regeling niet in betekende mate' is in artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Aangezien binnen het onderhavige plangebied slechts 66 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat deze NIBM



bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

4.4.3 Conclusie

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-Omgevingsplan wordt de realisering van 66 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, die ontsloten worden via twee ontsluitingswegen. Het omslagpunt voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op de toevoeging van 1.500 bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Gesteld kan dan ook worden dat de realisering van 66 nieuwe woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

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.

Voor het plangebied gelden de regels uit de Omgevingswet. De Wet bodembescherming (Wbb), overgangsrecht en bruidsschat zijn NIET van toepassing voor het plangebied.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan zijn vanaf 2021 tot en met 2025 door Geonius meerdere bodemonderzoeken verricht ter plaatse van het onderhavige plangebied.

Deze onderzoeken zijn uiteindelijk samengevat in een 'verzameldocument bodemkwaliteit'. Dit verzameldocument (*Geonius Milieu B.V., Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbest onderzoek Vroendaal te Maastricht, kenmerk MC210840.R02.V2.0, d.d. 23 april 2025*) is als separate bijlage 3 bij deze motivering opgenomen.

In het navolgende is dit verzameldocument beknopt samengevat.

Inleiding

De resultaten van deze bodemonderzoeken zijn tussentijds gerapporteerd in de volgende bodemonderzoeken:

- Geonius Milieu B.V., Verkennend en nader bodemonderzoek Rijksweg 45 Maastricht, kenmerk MA210840.R01.V.0, d.d. 17 maart 2022;
- Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek ter plaatse van Rijksweg 45 te Maastricht, kenmerk MB210480.R01.V1.0, d.d. 22 november 2022;
- Geonius Milieu B.V., Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Rijksweg 45 Maastricht, kenmerk MC210840.R01.V1.0, d.d. 14 juni 2023.

Vanwege de uitbreiding van het plangebied met de omliggende gemeentegronden en de vraag van de gemeente Maastricht om aanvullende gegevens omtrent de verontreinigingssituatie ter hoogte van het voormalige sloopterrein is recent (2024) een verkennend, aanvullend bodemonderzoek en



nader asbestonderzoek uitgevoerd. Het verkennend, aanvullend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek (2024) staat omschreven in het verzameldocument.

Samenvatting

Bodemkwaliteit onderzochte terreindelen

A. Droogleginstallatie

Ter hoogte van de voormalige droogleginstallatie zijn geen verhoogde gehalten van de meest verdachte stoffen aangetoond. De deellootatie is afdoende onderzocht.

B. 'Kuil'

In boring B002 (0,8-1,0 m-mv) is de bodem matig verontreinigd met methanol. De verontreiniging is afdoende afgeperkt. Een directe oorzaak van de aangetoonde gehalten is niet aanwezig, aangezien niet duidelijk is welke materialen in het verleden in de kuil zijn gedumpt. De omvang van de verontreiniging wordt zeer beperkt geacht en wordt geschat op 5 (vaste) m³.

C. Inkadering boring 004

In het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de eerder aangetoonde sterke verontreiniging met zink ter hoogte van boring 004 niet meer teruggevonden. Ook de sterk ijzerhoudende leemlaag wordt in boring C001, direct naast boring B004, niet meer aangetoond. Vermoedelijk is de sterke zink verontreiniging bij boring 004 zeer beperkt van omvang c.q. niet aanwezig.

D. Inkadering boring 108/110

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de sterke verontreiniging met zware metalen ter hoogte van 108/110 in westelijke richting zowel horizontaal als verticaal afdoende afgeperkt.

E. Bovengrondse tank

De sterke minerale olie verontreiniging in boring 115 en E003 is middels de boringen E001 t/m E008 zowel verticaal als horizontaal afgeperkt. De sterke verontreiniging bevindt zich in de bodemlaag van 0,12 tot 0,25 m-mv.

F. Gemeentegronde

In de bovengrond worden geen tot licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In de ondergrond worden geen tot een licht verhoogd gehalte aan nikkel in boring F011 aangetoond. Indicatief getoetst aan het Bbk voldoet de boven- en ondergrond aan klasse landbouw/natuur.

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt de kwaliteitsklasse van de bodem te voldoen aan klasse landbouw/natuur.

Zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetoond, behoudens een marginaal verhoogd gehalte aan asbest in proefgat F020. Het verkregen indicatieve asbestgehalte in proefgat F020 is kleiner dan de helft van de interventiewaarde, waardoor er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest.

Op basis van de bovenstaande resultaten kan worden geconcludeerd dat de gemeentegronde niet verontreinigd zijn geraakt door de activiteiten op het voormalige sloofterrein.

G. Inkadering asbest verontreiniging

Uit het nader asbestonderzoek blijkt dat in de proefsleuven (0,25-0,5 m -mv) en G003 (0,35-0,8 m -mv) het gehalte aan asbest de interventiewaarde overschrijdt. In de overige proefsleuven wordt geen asbest boven de interventiewaarde aangetoond. De oppervlakte van de sterke verontreiniging met asbest wordt geschat op 284 m². Met een dikte variërend tussen circa 0,25 en 0,8 m -mv wordt de omvang geschat op 114 (vaste) m³.



H. Bestaand riooltracé

Ter hoogte van het bestaand riool zijn de boringen I001 t/m I004 geplaatst. In de bovengrond worden geen tot licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In de ondergrond worden geen tot een licht verhoogd gehalte aan nikkel in boring I002 aangetoond. Indicatief getoetst aan het Bbk voldoet de boven- en ondergrond aan klasse landbouw/natuur.

Verontreinigingssituatie

Op basis van onderhavig en reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zijn binnen het plangebied sterke verontreinigingen aangetoond van zware metalen, minerale olie, asbest en methanol.

- De zware metalen verontreiniging bevindt zich over een deel van het voormalige buitenterrein van de slooplocatie. De verontreiniging is aangetoond direct onder de verharding tot een diepte van maximaal 0,6 m-mv.
- Sterke minerale olie verontreinigingen zijn aangetoond op het noordelijk deel van het buitenterrein van de slooplocatie en ter hoogte van de verdachte deellocatie: bovengrondse tank. De verontreiniging is aangetoond direct onder de verharding tot een diepte van maximaal 0,3 m-mv.
- De sterke asbestverontreiniging bevindt zich ter hoogte van Loods I. De verontreiniging is aangetoond direct onder de verharding tot een diepte van maximaal 0,5 m-mv.
- Ter hoogte van de deellocatie "Kuil" is een matige verontreiniging met methanol aangetoond in de bodemlaag van 0,8 tot 1,0 m -mv.
- De aangetoonde verontreinigingen zijn te relateren aan de bedrijfsmatige activiteiten uit het verleden op de locatie.

De samenvatting van de verontreinigingssituatie is in de navolgende tabel weergegeven. In bijlagen 11 en 12 de rapportage is de verontreinigingssituatie op tekeningen weergegeven.

Deellocatie	Sterk verhoogde parameters	Diepte verontreiniging (m-mv)	Oppervlakte verontreiniging >I (m²)	Omvang verontreiniging >I ((vaste) m³)
Buitenterrein slooplocatie	Zink, koper, lood, cadmium, nikkel	Gemiddeld 0,3 m-mv (minimaal 0,1 en maximaal 0,6 m-mv)	2.038	612
Noordelijk deel	Minerale olie	Gemiddeld 0,25 m-mv (minimaal 0,1 en maximaal 0,3 m-mv)	208	52
Bovengrondse tank (buitenterrein slooplocatie)	Minerale olie	Gemiddeld 0,15 m-mv (minimaal 0,1 en maximaal 0,25 m-mv)	43	7
PG019 (loods I)	asbest	Gemiddeld 0,4 m-mv (minimaal 0,25 en maximaal 0,80 m-mv)	284	114
Kuil	Methanol	Gemiddeld 0,2 m-mv (minimaal 0,8- en maximaal 1,0 m-mv)	23	5

Tabel: samenvatting resultaten bodemonderzoeken 2021 t/m 2024

Risicobeoordeling

Middels sanscrit 3 is bepaald of er sprake is van een toevalsvondst bodem. Bij een toevalsvondst gaat het om een al in de bodem aanwezige verontreiniging die onaanvaardbare risico's voor de mens, of verspreidingsrisico's voor een drinkwaterbron oplevert. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- de berekening is uitgevoerd voor het toekomstige gebruik.



- gebruiksvorm: ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie.
- voor onderstaande parameters is de hoogst gemeten gehalten genomen (worst case).
- de gehalten gebruikt voor de risicobeoordeling zijn:

Parameter	Concentratie (mg/kgds)	analysemonster
Cadmium	51	D06
Koper	54.902	D06
Zink	46.084	D05
Lood	3.843	008c-1
Nikkel	146	008c-1
Minerale	24.138	E03

Tabel: gehalten risicobeoordeling

Uit de risicobeoordeling blijkt dat er op basis van het gehalte aan lood in boring 008c-1 onaanvaardbare risico's zijn en hier sprake is van een toevalsvondst. Opgemerkt wordt dat indien deze uitschieter aan lood (3.843 mg/kgds) niet wordt meegenomen in de risicobeoordeling er voor het gehele terrein geen onaanvaardbare risico's zijn.

Ons inziens is ter hoogte van 008c-1 wel sprake van een toevalsvondst maar geen onaanvaardbare risico's gezien het feit dat momenteel de sterke verontreiniging met lood is afgedekt met een betonvloer. In het toekomstige gebruik wordt de gehele sterke verontreiniging om civieltechnische redenen verwijderd in verband de realisatie van de woningen ter plaatse. Hierdoor zijn ook in het toekomstige gebruik geen onaanvaardbare risico's. De risicobeoordeling is toegevoegd als bijlage 9 bij het onderzoeksrapport.

Vanwege de herinrichtings- en nieuwbouwplannen worden op de locatie bodemgevoelige gebouwen, groen- en verkeervoorzieningen gerealiseerd. Voor het herstellen van de bodemkwaliteit (gehalten groter interventiewaarde) ter hoogte van de bodemgevoelige gebouwen dient een milieubelastende activiteit (Mba) "saneren" ingediend te worden in het DSO. Indien uitkeuring plaatsvindt wordt als terugsaneerwaarde klasse "wonen" gehanteerd. Voor de terreindelen (gehalten groter interventiewaarde) waar de functie wijzigt naar "wonen" (maar geen bodemgevoelig gebouw wordt gerealiseerd), "groen" of "verkeer" dient een Mba "graven boven interventiewaarde" ingediend te worden in het DSO.

als toelichting) :

Het plangebied zal voor wat betreft de bodemkwaliteit vooraf aan de bouwwerkzaamheden geschikt gemaakt zijn voor de beoogde functie wonen. Dit wordt bereikt door het uitvoeren van een bodemsanering conform het plan van aanpak in hoofdstuk 6.4 in de rapportage van Geonius met kenmerk MA210840.R02.V2.0, d.d. 23.04.2025.'

De graafwerkzaamheden onder de Mba "graven boven interventiewaarde" en de Mba "saneren" dienen uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 erkend bedrijf. De graafwerkzaamheden dient tevens onder milieukundige begeleiding van een BRL SIKB 6000 erkend bedrijf te worden uitgevoerd.

Voor de overige terreindelen (geen gehalten groter interventiewaarde) waar graafwerkzaamheden gepland staan dient een Mba "graven onder interventiewaarde" te worden ingediend. De meldingen dienen 4 weken voorafgaand aan de graafwerkzaamheden te worden ingediend via het DSO.



In de onderstaande tabel is het bovenstaande per deellocatie samengevat.

Deellocatie	Sterk verhoogde parameters	Diepte m-mv	omvang	Functiewijziging	Mba
Buitenterrein slooplocatie	Zink, koper, lood, cadmium, nikkel	0,1-0,6	612	Wonen, verkeer, groen	Graven >I en saneren
Noordelijk deel Buitenterrein slooplocatie	Minerale olie	0,1-0,3	52	Wonen, groen	Graven >I en saneren
Bovengrondse tank (buitenterrein slooplocatie)	Minerale olie	0,15-0,25	7	Wonen	saneren
PG019 (loods I)	asbest	0,25-0,8	114	Wonen, groen	Graven >I en Saneren
Kuil	Methanol	0,8-1,0	5	wonen	Graven >I
Overige terrein	-			Wonen, verkeer, groen	Graven <I

Tabel: samenvatting functiewijziging, Mba

Tijdens graafwerkzaamheden dienen de vrijkomende materialen per kwaliteitsklasse separaat te worden ontgraven en afgevoerd

De rapportage van het 'verzameldocument bodemkwaliteit' is als separate bijlage 3 bij deze motivering opgenomen.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

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 de Aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

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. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende



maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken bovenop de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat een woning een kwetsbaar gebouw is en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming.

4.6.2 Onderzoek

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd. De bevindingen van het uitgevoerde onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Onderzoek externe veiligheid – Vroendaal Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-070-NO-002, d.d. 13.12.2024

Conclusies en aanbevelingen

Na het uitvoeren van een risicoanalyse voor de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan worden de volgende conclusies getrokken:

- het plangebied is ruimschoots buiten de PR 10⁻⁶- contouren van het spoor en de A2, alsook de opslagtanks bij Ruitersportcentrum 't Vroendaal gelegen;
- het plangebied is ruimschoots buiten het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van het spoor en de A2 gelegen;
- het plangebied is niet in een voorschriftengebied gelegen. Er zijn (nog) geen voorschriftengebieden opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Maastricht, echter gezien de ruime afstand tot PR-contouren en aandachtsgebieden is het onwaarschijnlijk dat het plangebied in de toekomst aangemerkt wordt als voorschriftengebied. Mocht dit in de toekomst toch het geval zijn, kunnen eventuele maatregelen alsnog getroffen worden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid/omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is als separate bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.



De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien - na uitvoering van deze voortoets - sprake is van overschrijding van normen ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Ten westen en ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 2,4 kilometer respectievelijk circa 3,3 kilometer liggende Natura2000-gebieden Maas bij Eijsden en 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 6,6 kilometer respectievelijk circa 4,5 kilometer, liggen de Natura2000-gebieden 'Geuldal' en 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Op circa 1,2 meter ten oosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'.

Op het navolgende kaartje zijn de genoemde Natura2000-gebieden middels een groene kleur weergegeven. Het plangebied is middels een rode kleur weergegeven:



Omliggende Natura2000-gebieden

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 Natura 2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura 2000-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. Voor omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen is een berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Volantis een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De conclusie die uit de stikstofberekening naar voren is gekomen is in het onderstaande beschreven.

Stikstofdepositie Vroendaal – Rijksweg Maastricht, Volantis, rapportnummer 20230834-072-RA-001_C, d.d. 22.04.2025

Conclusies

Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat de stikstofdepositietoename als gevolg van de realisatie van het plan te Maastricht ter plaatse van de nabijgelegen Natura2000-gebieden maximaal 0,02 mol/ha/jaar betreft. Uit de berekening van de gebruiksfase volgt dat in het eerste gebruiksjaar (2026) een depositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar plaatsvindt. Vanaf het vijfde gebruiksjaar (2031) is de depositie afgenomen tot 0,00 mol/ha/jaar. In zowel de realisatie- als gebruiksfase is derhalve sprake van een tijdelijke stikstofdepositietoename.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 5 bij deze motivering opgenomen.

Ecologische beoordeling stikstof

Op basis van de berekende stikstofdepositie is door Geonius een ecologische beoordeling stikstof opgesteld (EA250010.015.M01.v1.0). In deze ecologische beoordeling wordt geconcludeerd dat significant negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen waarvoor de relevante Natura2000-gebieden zijn aangewezen met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

Intern salderen

Bij intern salderen wordt, als een nieuwe activiteit zorgt voor een emissietoename, de emissie van de bestaande toegestane activiteit dusdanig verlaagd dat de nieuw veroorzaakte depositie daar in zijn geheel binnen past. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake Rendac en Amercentrale van 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4923) moet intern salderen gezien worden als een mitigerende maatregel.

Daarmee is sprake van een vergunningplicht. Ruijters Vastgoed B.V. heeft dan ook inmiddels een natuurvergunning aangevraagd.

De rapportage van de ecologische beoordeling stikstof is als separate bijlage 14 bij deze motivering opgenomen.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming is door Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan zijn in het navolgende beschreven.

Ecolybrum, 'Quickscan Ecologische Waarden percelen Rijksweg 39 en 45 te Maastricht', kenmerk 23-1431-ACT, d.d. 08.01.2025

Conclusies

- de ingreeplocatie vormt in geen enkel opzicht geschikt broedbiotoop voor vogels (al dan niet met jaarrond beschermde nesten). Effecten op beschermde nesten en algemeen



voorkomende soorten broedvogels en daarmee knelpunten in het kader van de Wet natuurbescherming treden niet op. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde;

- op de locatie zijn geen gebouwen en/of vegetatie aangetroffen die een geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen. Essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig op en rondom de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk;
- op de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten (vaatplanten, dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden) uit te sluiten, omdat er geen groeiplekken aanwezig zijn en omdat er geen optimaal ontwikkelde habitat aanwezig zijn op de locatie;
- de beoogde nieuwbouw kan uitgevoerd worden zoals beoogd;
- in het kader van de Omgevingswet zijn geen vervolgstappen (zoals nader onderzoek, ontheffing of mitigatie) noodzakelijk.

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect soortenbescherming

4.7.3 Conclusie

Het beoogde initiatief zal geen negatieve effecten veroorzaken op natuurwaarden. Derhalve is geen omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit noodzakelijk.

4.8 Water en watersysteem

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw aan de Rijksweg Maastricht, Geonius, rapportnummer GB230803.R0.1.V3.0, d.d. 28.08.2025

Infiltratie hemelwater

Over het algemeen kan worden gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan circa 0,2 m/d*;
- de grondwaterstand dieper is dan circa 0,5 / 0,7 m-mv aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet verontreinigd is.

*:infiltratie van hemelwater behoort bij lagere doorlatendheden ook tot de mogelijkheden, mits hiervoor voldoende ruimte gereserveerd wordt om de geringe doorlatendheid te compenseren. Bij lager doorlatendheden zal een voorziening voornamelijk als buffer functioneren.

Toetsing

In de onderstaande tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet. Uit de doorlatendheidsmetingen volgt een maatgevende doorlatendheid van circa 0,1. Aan de eerste eis wordt niet voldaan.



Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
<i>Ondiepe ondergrond</i>					
DM01	2,0 – 3,0	+57,3 tot +58,3	0,1	Matig	Nee
DM02	2,0 – 3,0	+57,6 tot +58,6	0,2	Matig	Nee
DM03	2,0 – 3,0	+57,7 tot +58,7	0,1	Slecht	Nee
DM04	2,0 – 3,0	+57,9 tot +58,9	0,2	Matig	Nee
<i>Diepe ondergrond</i>					
DM05	10,0 – 11,0	+50,3 tot +49,3	2,0	Goed	Ja
DM06	9,9 – 10,9	+50,6 tot +49,6	1,7	Goed	Ja

Toetsing waterdoorlatendheid conform Cultuurtechnisch Vademecum

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van circa 11,0 m-mv ofwel NAP+49,3 meter. Op basis van openbare peilbuisgegevens wordt het grondwater verwacht op circa NAP+45,0 meter.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

- 1) infiltratie in de bovengrond (tot circa 1,0 m-mv) door middel van een oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen geroerde silthoudende ondergrond). Daarnaast heeft doorlatende verharding geen of een beperkte waterbergende functie. Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.
- 2) infiltratie in de bovengrond (tot circa 1,0 m-mv) middels een bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort gezien de slechte tot matige doorlatendheid niet tot de mogelijkheden en zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem om als buffervoorziening te dienen.
- 3) infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot circa 3,5 m-mv) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratieriool. Dit behoort gezien de slechte tot matige doorlatendheid niet tot de mogelijkheden. De voorziening zal voornamelijk als buffer fungeren. Wanneer een buffervoorziening in de ondiepe ondergrond wordt toegepast dient deze op voldoende afstand van de bestaande bebouwing en van de nieuwe bebouwing geprojecteerd te worden.
- 4) infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan circa 35 m-mv). Dit kan middels grindpakken naar een dieper niveau. Dit behoort gezien de goede doorlatendheid van het grindpakket tot de mogelijkheden. Gezien de doorlatendheid van de ondiepere ondergrond en de hoeveelheid af te koppelen oppervlak kan een grindpaal de vertraagde afvoer beperken. Grindpalen kunnen worden geplaatst in de aanwezige Formatie van Beegden.

Conclusie

Uit de gemeten doorlatendheden en de grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater in de ondiepe ondergrond niet of nauwelijks tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is slecht tot matig. Infiltratie naar het dieper gelegen grindpakket behoort wel



tot de mogelijkheden. In overleg met de initiatiefnemer is gekozen voor één infiltratiesysteem tussen gebouw A en B waar een krattensysteem wordt gerealiseerd. De voorziening is in het navolgende nader uitgewerkt.

Dimensionering infiltratievoorziening

De initiatiefnemer is voornemens een krattensysteem toe te passen voor het infiltreren van hemelwater, met aanvullend een berging op het dak met mos-sedum begroeiing. De beoogde locatie van het krattensysteem is onder de parkeervakken van gebouw A en B.

Op de onderstaande situatietekening is de positionering van het krattensysteem middels een rode omkadering aangeduid:



Situatietekening toekomstige inrichting plangebied

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- conform gegevens verstrekt door de initiatiefnemer bedraagt voor de afzonderlijke deelgebouwen het afwaterend oppervlak de bergingscapaciteit op het dak:

Deelgebouw	Afwaterend oppervlak [m ²]	Hoeveelheid toestromend water [m ³]	Bergingscapaciteit dak [m ³]
A	1957	156,6	52,3
B	585	46,8	13,6
C	432	34,6	7,7
Totaal	2.974	238	73,7

- conform de hemelwaterverordening van de gemeente Maastricht dient de voorziening gedimensioneerd te worden op een bui T=200 (80 mm in 2 uur);
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt circa 238 m³. Er wordt op het dak een bergingscapaciteit van 73,7 m³ gerealiseerd. Dit betekent dat er aanvullend nog 165 m³ moet worden geborgen in de ondergrond;

- conform de hemelwaterverordening van de gemeente Maastricht dient de bergingsvoorziening tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar te zijn. Er wordt hiermee een maximale ledigingstijd van 51 uur gehanteerd;
- bij de dimensionering van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens de bui;
- voor de doorlatendheid is op basis van ervaringen in de omgeving en op basis van de uitgevoerde doorlatendheidsmetingen een maatgevende k-waarde gehanteerd van 0,1 m/dag.

Ontwerpadvies

In de onderstaande tabellen is berekend welke dimensionering de voorzieningen minimaal moeten hebben om aan de eisen te voldoen en of de voorziening daarmee aan de ledigingstijd voldoet. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire (maatgevende) situatie. De berging zoals benoemd in de tabel is het volume van het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt en dus afgevoerd wordt richting het krattensysteem. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen bij het onderzoeksrapport.

Lengte [m]	Breedte [m]	Diepte [m]	Berging kratten [m³]	Berging dak [m³]	Berging totaal [m³]	Vertraagde afvoer [m³/uur]
25,0	7,0	1,0	166	73,7	240	5,5

Afmetingen infiltratievoorziening: krattensysteem

Overige ontwerpaspecten

In het onderzoeksrapport, dat als bijlage 6 bij deze motivering is opgenomen, is een aantal overige ontwerpaspecten beschreven waarmee rekening moet worden gehouden bij de aanleg van de infiltratievoorziening.

Wanneer de infiltratievoorziening wordt uitgevoerd zoals beschreven in de rapportage van het infiltratieonderzoek vormt de toekomstige waterhuishouding ter plaatse van het plangebied geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.

4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.9.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.5.5 (artikel 5.130) Bkl is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd. In lid 2 van dit artikel is aangegeven dat met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld worden ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van:
 - de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd;



- het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

4.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden of objecten gelegen.

Archeologie

Archeologische zone a

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in 'archeologische zone a'. Gronden voorzien van deze aanduiding zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het in die gronden aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 of meer beneden maaiveld, ongeacht de verstoringsoppervlakte.

Archeologische zone c

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in 'archeologische zone c'. Ook deze gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het in die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld en waarbij de verstoringsoppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal archeologisch onderzoek plaatsvinden in de vorm van archeologische begeleiding.

4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterfgevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het



voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

4.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt bij aan geluidisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

4.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

4.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door verstening meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals op gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).



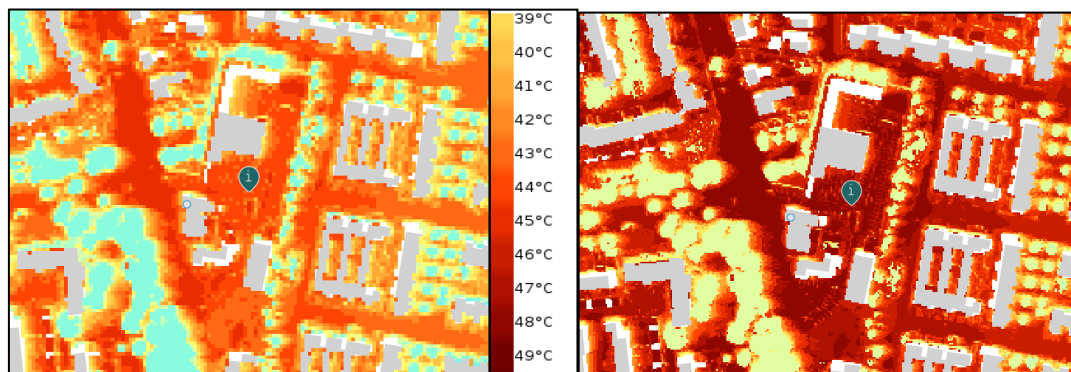
Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

Huidige situatie hittestress op het plangebied (bron: Klimaateffectatlas)

Gevoelstemperatuur (Klimaateffectatlas: hittestress gevoelstemperatuur - nu en 2050)

De gevoelstemperatuur is iets anders dan de luchttemperatuur. De luchttemperatuur geeft aan hoe warm het buiten is. De gevoelstemperatuur geeft aan hoe warm een persoon het heeft in een bepaalde weersituatie. Als de gemeten luchttemperatuur bijvoorbeeld 30°C is, kan het in de volle zon en uit de wind voelen als 40°C. Op de locatie is de huidige situatie met betrekking tot hittestress relatief ongunstig. Het is een warme plek (gevoelstemperatuur 43°C). De voorspelde (maximale) situatie in 2050 laat een verdere verhoging van de gevoelstemperatuur zien (tot 47°C). Dit zal deels veroorzaakt worden door de warmte-uitstraling van de aanwezige geasfalteerde weg, maar in overwegend stenige gebieden zoals woonwijken zal de temperatuur vrij sterk stijgen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de verschillen voor nu en 2050 weergegeven (bron: Klimaataatlas):



Hittestress gevoelstemperatuur – huidig

Hittestress gevoelstemperatuur – 2050-hoog

Hittestress door warme nachten (Klimaateffectatlas: hittestress warme nachten - nu en 2050)

Bij warme nachten is er kans op hittestress. Hittestress is een serieus probleem dat vaak onderschat wordt. Blootstelling aan hoge temperaturen zorgt voor gezondheidsrisico's. Langdurig aanhoudende hitte kan leiden tot klachten als vermoeidheid, concentratieproblemen en hoofdpijn. Er bestaat ook risico op uitdroging en overhitting. Binnen de locatie is sprake van hittestress door warme nachten gedurende 1 week per jaar. Dit aantal loopt in de maximale variant in 2050 op tot twee weken per jaar.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Er worden 66 nieuwe woningen toegevoegd. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek is gebleken dat de grond binnen het plangebied in voldoende mate waterdoorlatend is om het hemelwater te infiltreren. Hiermee worden droogte en wateroverlast voorkomen. Ook wordt zoveel mogelijk halfverharding voor de parkeerplaatsen en de bestrating toegepast, zodat het water nog beter kan infiltreren in de bodem. Daarnaast wordt binnen het plangebied zoveel mogelijk een groene inrichting gerealiseerd (zie tevens paragraaf 2.2.2 van deze motivering). De groene inrichting van het plangebied zorgt voor schaduwwerking, hetgeen bevorderlijk is voor het voorkomen van hittestress.



4.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceeleigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

Huidige situatie droogte in het plangebied (bron: klimaateffectatlas)

Het risico op droogtestress is op de locatie niet gedocumenteerd.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Omdat er geen gegevens bekend zijn over droogtestress op deze locatie is het niet duidelijk of er een probleemsituatie is. In elk geval wordt hemelwaterafkoppeling op eigen perceel gerealiseerd conform de regels van het Waterschap Limburg. Hierdoor wordt water vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein.

4.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepijking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging. Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuro oplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden



tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.

Huidige situatie wateroverlast in het plangebied (bron: klimaateffectatlas)

Het risico op (grond)wateroverlast is op de locatie niet gedocumenteerd.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat hemelwaterinfiltratie binnen het plangebied tot de mogelijkheden behoort. Hiermee wordt wateroverlast binnen het plangebied zoveel mogelijk voorkomen.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

In paragraaf 4.3 van deze motivering is reeds de uitstraling vanwege bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving op de beoogde woningen behandeld voor het aspect geluid. Het andere aspect dat in de VNG-brochure 'Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' wordt beschouwd is geur. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die een belemmering (kunnen) vormen voor wat betreft geurhinder.

4.12 Ontploffbare oorlogsresten

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan en de voorbereidende werkzaamheden ter plaatse van het onderhavige plangebied is onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied. De conclusie die uit het onderzoek naar voren is gekomen is in het navolgende beschreven.

Memorapportage AV-OCP Ontploffbare Oorlogsresten Vroendaal Maastricht, Antea Group, kenmerk 0501590, d.d. 02.04.2025

Conclusie

De informatie van luchtfoto's uit WO2 bevestigt dat rondom de molen aan de huidige Rijksweg 90 grondgevechten plaatsvonden. De gevechten zijn ondersteund met artillerie en/of mortiervuur, zoals te zien is aan tientallen inslagen van geschutmunitie in de wijdere omgeving. Grondgevechten zijn gebeurtenissen die moeilijk aan te duiden zijn op de kaart. Veel variabelen spelen een rol, zoals de duur en intensiteit van de gevechten, gebruikte wapens, vaste en/of mobiele posities, ondersteuning door artillerie of pantservoertuigen et cetera. In het CS-VROO wordt aangestuurd om alleen een verdacht gebied af te bakenen op basis van concrete (locatie-specifieke) aanwijzingen. Zoals we zagen stelt het rapport uit 2015 dat concrete gegevens van de gevechten in het onderzoeksgebied ontbreken. In het licht van de huidige richtlijnen is het dan ook niet houdbaar om het verdachte gebied voor infanteriemunitie te handhaven. De locaties van Duitse stellingen en de inslagen van geschutgranaten zijn daarentegen wel concrete locaties.

Ook in het onderzoeksgebied is een mogelijke inslag van een geschutgranaat waargenomen. De spreiding van de inslagen rondom het onderzoeksgebied is echter groot. Na WO2 en vooral in de periode na 1980 is het gebied ontwikkeld en zijn de woonwijken Eyldergaard, De Heeg en Vroendaal gebouwd. In het onderzoeksgebied werd een bedrijventerrein (autosloperij) gebouwd. Daarbij heeft veel grondverzet plaatsgevonden in de bovengrond. De EOD meldingen wijzen erop dat ondanks de omvangrijke grondroering er maar weinig vondsten van (geschut)munitie zijn gedaan. Alles in overweging nemende komt het verdachte gebied voor infanteriemunitie ter plaatse van het onderzoeksgebied te vervallen. Ook is om bovengenoemde redenen gekozen om geen verdacht gebied voor geschutmunitie af te bakenen in het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is onverdacht.



Advies

Antea Group adviseert om de geplande werkzaamheden in het projectgebied regulier uit te voeren zonder verdere maatregelen op het gebied van OO. Omdat een toevalsvondst van en een explosief nooit volledig kan worden uitgesloten wordt wel geadviseerd om personeel op het project te voorzien van het 'Protocol spontaan aantreffen van OO'. Deze is opgenomen in bijlage 1 van de memorapportage.

De memorapportage is als separate bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

4.13 Toetsing m.e.r. beoordeling**4.13.1 Wettelijk kader**

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend; in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term 'stedelijk ontwikkelingsproject' is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een omgevingsplan.

4.13.2 Onderzoek

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd, valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en van gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

In het onderhavige plan is sprake van de realisering van 66 nieuwe woningen, die gebouwd worden op gronden die thans grotendeels in gebruik zijn als auto(demontage)bedrijf. Gezien de omvang van het onderhavige woningbouwplan wordt het plan als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' beschouwd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in het navolgende uiteengezet.

Door adviesbureau Haskoning is een plan- en project m.e.r.-beoordeling opgesteld (*Plan- en project m.e.r.-beoordeling Woningbouwontwikkeling Vroendaal, Haskoning Nederland B.V., rapportnummer BK7404-MI-RP-250624-0815 (Definitief/3), d.d. 03.09.2025*). Deze notitie is als separate bijlage 12 bij deze motivering opgenomen.



4.13.3 Conclusie

Uit de plan- en project m.e.r.-beoordeling volgt de conclusie dat er voor geen van de onderzochte milieuthema's sprake is van onaanvaardbare milieugevolgen.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Onderhavig plan

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan wordt ten behoeve van het kostenverhaal een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

Bij het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt vooroverleg gevoerd met instanties die belangen hebben op de gronden van de ontwikkeling, wordt een participatietraject doorlopen en wordt de procedure opgestart. In deze paragraaf zijn de resultaten daarvan verwoord.

5.2.2 Vooroverleg instanties

De gemeente Maastricht heeft vooroverleg gevoerd met de instanties. Daarbij zijn opmerkingen ingekomen:

P.M.

5.2.3 Participatie

Ten behoeve van dit plan heeft participatie plaatsgevonden. Een beknopt verslag van de participatie die heeft plaatsgevonden (verslag d.d. 16.06.2025) is als separate bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

5.2.4 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de Uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft van **[datum]** tot en met **[datum]** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is **[aantal]** zienswijze(n) ingediend.



5.2.5 Coördinatieregeling

De gemeente Maastricht zal de coördinatieregeling, zoals vastgelegd in artikel 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht, toepassen. Met het toepassen van de coördinatieregeling worden verschillende procedure gelijktijdig doorlopen, in plaats van na elkaar. Het gaat in dit geval om het gelijktijdig doorlopen van de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan en de omgevingsvergunningprocedures. De beoogde besluiten worden gelijktijdig ter inzage gelegd. Hierdoor kan de totale doorlooptijd worden verkort, waardoor er voor iedereen eerder duidelijkheid ontstaat of de beoogde woningbouwontwikkeling wel of geen doorgang kan vinden. Met het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling wordt nadrukkelijk geen inhoudelijk besluit genomen over de woningbouwontwikkeling.



6 Juridische regeling

6.1 Opzet regelgeving

6.1.1 De Omgevingswet en het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Tot 1 januari 2024 golden in gemeenten meerdere bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari heeft iedere gemeente één omgevingsplan dat voor het volledige grondgebied van de gemeente geldt. Dit omgevingsplan (ook wel het 'tijdelijke deel van het omgevingsplan' / TOP genoemd) bestaat uit alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Tevens bevat het tijdelijke deel van het omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving op Rijksniveau, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeenten. Deze regels worden ook wel de 'bruidsschat' genoemd.

6.1.2 Wijziging van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen die hieraan vanuit de Omgevingswet worden gesteld. Bij een wijziging van het omgevingsplan dienen de STOP-TPOD standaarden gehanteerd te worden. STOP-TPOD is een afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.3 TAM-IMRO / TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is een hulpmiddel voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen middels STOP-TPOD. Deze gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van TAM-IMRO (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel / IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) om hun omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan vormt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal

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

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de realisering van 66 nieuwe wooneenheden. Het plangebied is plaatselijk bekend als Rijksweg 39 en 45 te Maastricht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.960 m² en is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummers 10013 (ged.), 10266, 10495 (ged.), 10510, 10777, 10778, 10779 en 10780.



6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het (tijdelijk) omgevingsplan. In de preambule is vastgelegd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22b van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Artikel 2: Toepassingsbereik

De vaststelling van een TAM-omgevingsplan leidt er niet toe dat de oude regels uit de/het voormalige bestemmingsplan(nen) die binnen het plangebied golden komen te vervallen. Door het opnemen van een toepassingsbereikverklaring wordt geregeld dat de regels uit het TAM-omgevingsplan voorrang hebben op de oude regels, in het geval deze regels strijdig zijn met elkaar.

Artikel 3: Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel zijn regels opgenomen over hoe wordt gemeten bij de toepassing van de regels van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 4: Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen, mogen activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gelden er geen beperkingen voor die activiteit op basis van het omgevingsplan. Het enkel opnemen van regels die gelden voor bepaalde functies op bepaalde locaties is onvoldoende om het handelen in strijd met deze regels te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 5: Aanvraagvereisten

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, die zijn vastgelegd in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing verklaard op het TAM-omgevingsplan

6.2.3 Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Artikel 6: functie 'Groen'

De functie 'Groen' wordt toegekend aan de gronden gelegen tussen de woonpercelen. Ter plaatse van deze functie zijn groenvoorzieningen, park, plantsoen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en additionele voorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is binnen deze functie niet toegestaan, behoudens ten behoeve van additionele voorzieningen.

Artikel 7: functie 'Verkeer'

De ontsluitingswegen van en naar het plangebied aan de zuidwestzijde en aan de oostzijde van het plangebied alsmede het parkeerterrein op maaiveldniveau zijn aangewezen voor de functie 'Verkeer'. Binnen deze functie zijn wegverkeer, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p).

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, behoudens gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.



Artikel 8: functie 'Wonen'

De gronden ter plaatse van de twee appartementengebouwen, de gronden ter plaatse van de twee nieuwe grondgebonden en de gronden ter plaatse van de twee voormalige bedrijfswoningen zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze functie is wonen in woningen toegestaan met de hierbij behorende aan huis verbonden beroepen, short stay, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen (met uitzondering van parkeervoorzieningen). Parkeren op maaiveldniveau is binnen de volledige functie 'Wonen' toegestaan. Overdekt parkeren is toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen 'parkeergarage' (pg). Dit betreffen de half verdiepte parkeervoorzieningen onder de appartementengebouwen.

Het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, waarbij het totale aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. In artikel 8.2.1 van de regels is onder andere vastgelegd hoeveel sociale huur- of koopwoningen en hoeveel middeldure huurwoningen conform de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 dienen te worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) mogen uitsluitend gestapelde woningen gerealiseerd worden. Ter plaatse van het bouwvlak waar deze aanduiding ontbreekt, is het bouwen van grondgebonden woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) is het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Bijbehorende bouwwerken – die dus uitsluitend zijn toegestaan bij grondgebonden woningen – dienen op een afstand van tenminste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een grondgebonden woning mag niet meer dan 80 m² bedragen, waarbij de gronden achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Een bijbehorend bouwwerk wordt in dan wel op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,50 respectievelijk 6,00 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1,00 meter mag bedragen. De totale oppervlakte aan overkappingen en carports mag niet meer dan 30 m² bedragen, met dien verstande dat deze niet vóór de naar de weg gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd en maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw met carports dan wel overkappingen mogen worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van carports en overkappingen bedraagt 3,50 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4,00 meter.

Artikel 9: functie 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie'

Het volledige plangebied is aangewezen voor de functie 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie'. De gronden met deze functie zijn, behalve de andere daar voorkomende functie(s), mede gebruikt worden voor de bescherming van de in de grond aanwezige archeologie. Binnen deze functie is een onderverdeling gemaakt van de aanwezige archeologische waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' geldt een archeologische onderzoeksplicht voorafgaand aan bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' geldt een archeologische onderzoeksplicht voorafgaand aan bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld en met een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel voorkomt dubbeltellingen bij aanvragen om omgevingsvergunning over hetzelfde gebied.

Artikel 11: Algemene bouwregels

Hierin is aangegeven dat bestaande maatvoeringsafwijkingen als zodanig in stand mogen blijven, maar dat de afwijking niet mag worden vergroot. Tevens zijn in dit artikel regels vastgelegd ten aanzien van ondergronds bouwen.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels vastgelegd ten aanzien het verboden gebruik en regels omtrent het realiseren, in stand houden en gebruiken van parkeervoorzieningen.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake de bescherming van het grondwater, vanwege de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierin is onder meer een vergunningstelsel voor aanlegactiviteiten opgenomen.

Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op een algemene bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om geringe afwijkingen ten opzichte van de in de planregels opgenomen minimum en maximum maten tot maximaal 10%, het wijzigen van het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling mits de verkeersveiligheid- en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft, het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 10 meter, het toestaan van een grote bouwhoogte van antennemasten en zendmasten tot maximaal 50 meter en het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten. Met dien verstande dat de totale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het gebouw.



7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een ETFAL?

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging plaats van het omgevingsplan van rechtsweg (TOP). Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiervoor zijn in afdeling 5.1 van het Bkl instructieregels opgenomen (deze zijn behandeld in de hoofdstukken 3 en 4 van deze motivering).

De vraag bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het tijdelijk omgevingsplan is of het initiatief - het mogelijk maken van de bouw van 66 woningen aan de Rijksweg te Maastricht - leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de eindafweging dienen alle hiermee samenhangende aspecten, zoals deze in de voorliggende goede onderbouwing zijn behandeld, te leiden tot integrale conclusie/afweging voor de planontwikkeling.

7.2 Conclusie

De in deze motivering beschreven ontwikkeling van het beoogde woningbouwplan wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader;
- het plan leidt tot een verbetering/afrondding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving;
- er middels de vaststelling van onderhavig plan een milieubelastende bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en de ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt gemaakt;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht en aan de regionale beleidskaders;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- de hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden;
- er zijn geen overige milieubelemmeringen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

