



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Woningbouw Dorpstraat 84A

DATUM
21 augustus 2023
Verz. 21 augustus 2023

BIJLAGEN

2

BEHANDELD DOOR
GGJ Dupont (Maud) Dupont

TELEFOONNUMMER
043 350 4754

ONZE REFERENTIE
2023.03548

E-MAILADRES
maud.dupont@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over een bouwplan aan de Dorpstraat 84a en de aanvraag van de omgevingsvergunning die hiervoor is ingediend.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Het college van Burgemeester en wethouders heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande (een-laags) opslagruimte in het pand aan de Dorpstraat 84A te Maastricht tot twee grondgebonden woningen ter plaatse.

De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Heer Scharn' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is nieuwbouw alleen toegestaan als daarvoor een aanduiding is opgenomen (specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan). Deze bouwaanduiding ontbreekt zodat nieuwbouw niet is toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo ('projectafwijgingsbesluit') via de uitgebreide procedure.

Indachtig de door de gemeenteraad vastgestelde besluiten "Verklaring van geen bedenkingen en delegatie bevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo" (d.d. 28 juni 2011, categorie A2) en het raadsbesluit "Woonprogrammering Maastricht 2021-2030" (d.d. 9 februari 2021) betreft deze procedure een collegebevoegdheid en kan door het college een omgevingsvergunning verleend worden.

Ter nadere toelichting is hierna een overzicht bijgevoegd met een uitsnede van de bestemmingsplankaart, tekeningen van het bouwplan (bestaand en nieuw) en foto's van de bestaande situatie. Als bijlage is tevens de ruimtelijke onderbouwing en het stroomschema 'Van aanvraag omgevingsvergunning tot besluit' toegevoegd.



DATUM
21 augustus 2023

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

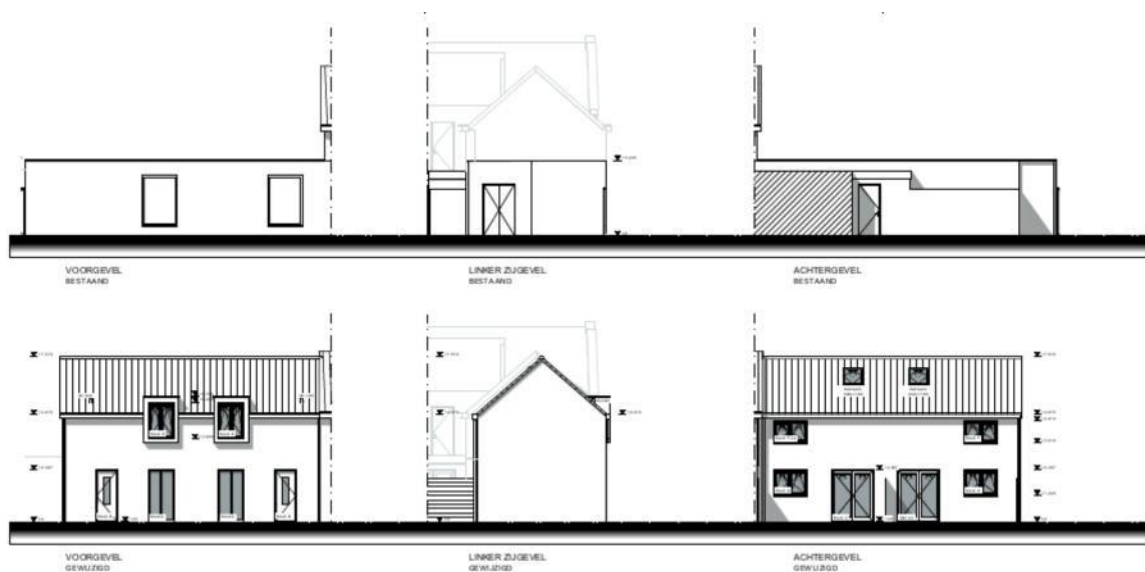


DATUM
21 augustus 2023

Bijlage:



Uitsnede bestemmingsplan Heer Scharn



Tekening bestaande (boven) en nieuwe situatie (beneden)



Foto bestaande situatie vooraanzicht en zijaanzicht





Gemeente Maastricht

Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat 84a te Maastricht

April 2022

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 19-04-2022

Zaaknummer : 22-0752WB



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 27-06-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Op het perceel Dorpsstraat 84a te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, nummer 2988, bevindt zich een opslagruimte. Het voornemen bestaat om de bebouwing op dit perceel te slopen. Daarvoor in de plaats zullen 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Per brief d.d. 30 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Maastricht medegedeeld dat het in beginsel en onder voorwaarden bereid is om via een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om deze vergunning te kunnen verlenen, dient van het bestemmingsplan af te worden geweken. Voorliggend document omvat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie betreft een deel van het perceel op het adres Dorpsstraat 84a te Maastricht en is kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, nummer 2988. Dit gehele perceel heeft een oppervlakte van 410 m². De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Maastricht aan de westzijde van de Dorpsstraat. De directe omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door overwegend woningen. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Ligging projectlocatie

1.3 Beoogde situatie

Het plan bestaat om de bestaande opslagruimte op Dorpstraat 84a te slopen. Op de locatie daarmee vrijkomt, worden 2 grondgebonden woningen gebouwd. Aan de achterzijde van de geplande woning worden 3 parkeerplaatsen aangelegd. Navolgende afbeeldingen tonen de bestaande situatie en de beoogde woningen.



Bestaande en nieuwe situatie

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Dorpstraat 84 te Maastricht ligt binnen het bestemmingsplan 'Heer-Scharn', zoals vastgesteld op 22 november 2011. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Wonen'. Een uitsnede van de verbeelding is hieronder weergegeven.



Uitsnede verbeelding

Volgens artikel 17.2.2 onder a van de regels van dit bestemmingsplan is nieuwbouw van woningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan 1' (wt1) en 'specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan 2' (wt2). Deze aanduidingen zijn volgens de verbeelding niet op het perceel aanwezig. Daarom is het voorgenomen bouwplan op Dorpstraat 84a in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde woningen, dient met toepassing van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3 van de Wabo te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting

Deze onderbouwing bestaat uit 3 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de bouw van 1 woning niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie gaat het om de bouw van 2 woningen. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg (POVI) is op 1 oktober 2021 vastgesteld en sinds 25 oktober 2021 in werking getreden. Het POVI is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving, waarin steeds een balans wordt gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Het POVI stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. Het POVI bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. De Omgevingsvisie Limburg is een dynamisch document met een modulair karakter; hierdoor kan het steeds op onderdelen geactualiseerd worden.

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.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie aan Dorpstraat 84a is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn.

Compacte steden blijven volgens de provinciale Omgevingsvisie 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. Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

De voorgenomen ontwikkeling op Dorpstraat 84a past binnen de Omgevingsvisie Limburg. Het bouwplan voorziet immers in de bouw van woningen binnen het bebouwde gebied. Daarnaast bevindt zijn het woningen in een betaalbare prijsklasse.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040, zoals vastgesteld op 6 oktober 2020, is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. De moeilijkheid van deze visie is de onzekerheid over het aantal inwoners van Maastricht: het is niet zeker of dit groeit, stabiliseert of daalt. De prognoses lopen dan ook uiteen van een verwachte groei van Maastricht naar 133.800 inwoners in 2040, tot een daling van het aantal inwoners naar 116.200. Ook is er een 'gemiddelde' prognose van een

inwoneraantal dat rond de 120.000 blijft. Met deze uiteenlopende prognoses is ook de toekomstige samenstelling van de Maastrichtse bevolking onzeker.

In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden. In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden.

De voorliggende projectlocatie aan Dorpstraat 84a is gelegen in het gebiedsprofiel 'Stadsrand', aan de 'Levendige route' van de Dorpstraat, nabij het gewenste 'Levendige gebied' rondom het winkelcentrum De Leim'. Het beleidsuitgangspunt voor het stadsrand woonmilieu is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande milieu. Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplaatsen, en worden kansen benut voor vergroening en wateropvang. Voor de stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: selectieve verdichting bij centrale wijkvoorzieningen, middels huurwoningen, betaalbare woonzorgvoorzieningen en betaalbare grondgebonden koopwoningen.

Het gedeelte van de Dorpstraat waarin de projectlocatie zich bevindt, ligt ten zuiden van de kerk. Het betreft met name een woonstraat, terwijl zich in het gedeelte ten noorden van de kerk, richting het winkelcentrum, meer detailhandel gemend met wonen bevindt. Het toevoegen woningen in de plaats van de huidige eenlaagse opslagruimte is zowel functioneel als fysiek logisch. Voor starters is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. De locatie aan de Dorpstraat 84a is gelegen nabij levendig gebied en op loopafstand van voorzieningen en het openbaar vervoer. De locatie voldoet daarmee aan de woonwensen van de doelgroep.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de beoogde woningen in overeenstemming zijn met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' vastgesteld. Deze Woonvisie bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema's: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema's Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie.

Eenzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht. De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel.

Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg. Als het gaat om de ontwikkeling van de woningvoorraad blijft de gemeente vasthouden aan de koers die is uitgezet in de Woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen.

De geplande woning op Dorpstraat 84a zijn niet strijdig met de Woonvisie van de gemeente Maastricht.

Woonprogrammering 2021-2030

In de Woonprogrammering 2021-2030 zijn de volgende uitgangspunten voor woningbouw opgenomen:

- a. Aansluiten op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep zijn nieuwe woningen nodig. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000 respectievelijk een huurprijs tussen € 740 (goedkope huur) en € 1.000 (middeldure huur) per maand. Aan nieuwe (permanente) huurwoningen in dit segment wordt tot 2030 een behoefte van 100 voorzien.
- b. Gezinnen en doorstarters vasthouden met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de rand van het centrum. Het is belangrijk gezinnen en doorstarters (leeftijd van 30 tot 50 jaar) vast te houden. Deze doelgroep neemt volgens de recente prognoses licht af.
- c. Aansluiten op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder en bouw huurpatio's. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patio woningen of nultredenwoningen zijn.
- d. Benutten van leegstaand vastgoed voor tijdelijke woningzoekenden of huishoudens met een laag budget. Er zijn kansen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor de huisvesting van (arbeids)migranten en (buitenlandse) studenten. Van deze doelgroepen wordt de komende jaren nog extra vraag verwacht.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering ligt de nadruk op met name de sociale huursector en betaalbare koopwoningen. Het is daarom positief dat de voorgenomen ontwikkeling op Dorpstraat 84a zich richt op die type woningen. Verder voldoet het voorgestelde woningbouwplan vanwege de betaalbaarheid aan de beleidsregel "Ruim voor goede woningbouwplannen 2021".

3. Randvoorwaarden

3.1 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Uit informatie van de gemeente blijkt dat voor de woning aan de Dorpsstraat sprake is van een verhoogde belasting van als gevolg van het wegverkeerslawaai. De indicatief berekende geluidsbelasting, exclusief correct bedraagt volgens de gemeente meer dan 68 dB(A). Daarom wordt aanbevolen om bij de keuze van materialen (en daarmee de te behalen geluidsisolatie van de gevel) rekening te houden met het woon- en leefklimaat in de woning. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt bereikt bij een binnenniveau tussen 33 en 43 dB.

Bij het bouwplan zal voldoende geluidwerking worden behaald, waardoor het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van twee woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Teneinde de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is de NSL-monitoringstool kaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt ID1526820 (Dorpsstraat) niet worden overschreden in 2020 en 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

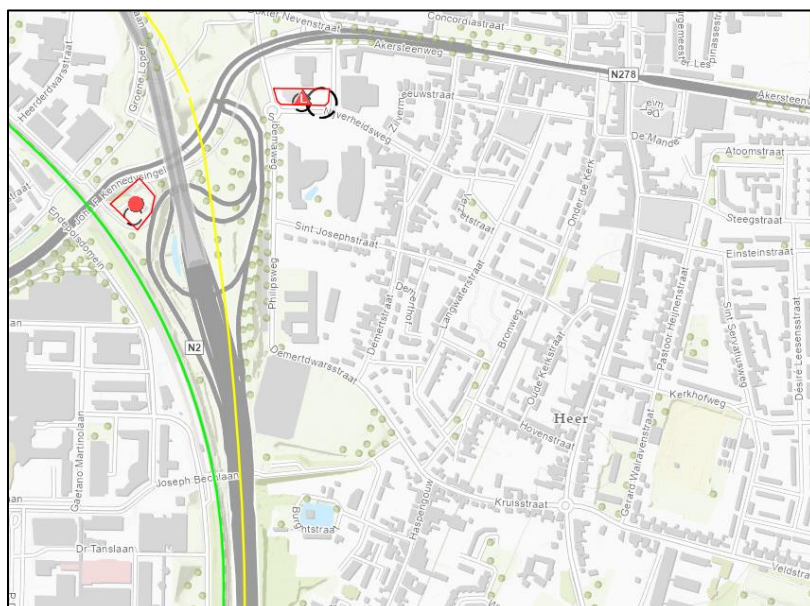
3.3 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.



Uitsnede risicokaart

Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit volgt dat zich in de buurt van onderhavige locatie geen relevante risicobronnen bevinden. Verder zal als gevolg van de ontwikkeling van de 2 woningen het groepsrisico niet of nauwelijks toenemen.

Externe veiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Bodeminzicht heeft een verkennend onderzoek gedaan naar de bodem ter plaatse van de te bouwen woningen aan Dorpsstraat 84a. De resultaten van het dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bodeminzicht d.d. 23 december 2021, met projectnummer B2878. De rapportage is als separate bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse bestaat afwisselend uit leem en zand waarbij in de bovengrond diverse van nature aanwezige bijmengingen zijn aangetroffen. Tevens zijn resten baksteen in de bovengrond aangetroffen. Het grondwater bevond zich dieper dan 5,5 meter -mv. Derhalve is geen grondwateronderzoek verricht.

De zwak grindhoudende, resten baksteen, resten leisteen, resten mergel en resten mijnsteen houdende bovengrond (MM1) is tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met zink, kwik en lood. De resten baksteen en resten mijnsteen houdende bovengrond (MM2) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In de zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond (MM3) zijn geen verhoogde gehalten aan verontreinigingen aangetoond.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt naar het oordeel van Bodeminzicht geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond of puin van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit volgens Bodeminzicht geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van de woningen op de locatie aan de Dorpsstraat 84a.

3.5 Water

In de bestaande situatie is het terrein op Dorpsstraat 84a volledig verhard. Als gevolg van de bouw van de beoogde woningen zal de oppervlakte van de verharding niet toenemen. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

3.6 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of op grond van Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op beschermde natuurgebieden zoals Natuurnetwerk Limburg en Natura 2000-gebieden.

Gezien de aard en omvang van de locatie en daarop aanwezige bebouwing is het niet de verwachting dat zich op locatie beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Verder ligt de locatie op circa 700 meter van het Natuurnetwerk Limburg en op een afstand van circa 1,4 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Gezien deze afstanden en de beperkte omvang van het project heeft de ontwikkeling op Dorpstraat 84a geen negatieve effecten op nabijgelegen beschermde natuurgebieden.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn in 2007 de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd door de invoering van de Wet op de Archeologische monumentenzorg. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoed op 1 juli 2016. Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlands erfgoed geregeld in één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die mogelijk in 2023 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in eerdere wet- en regelgeving golden, worden gehandhaafd.

Volgens het geldende bestemmingsplan “Heer-Scharn” geldt ter plaatse van de beoogde woningen op Dorpstraat 84a de dubbelbestemming “Waarde-Maastricht Erfgoed”, met de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde – archeologische zone b”. Volgens de regels van deze dubbelbestemming mag op deze slechts worden gebouwd indien de bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal. Eén en ander is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 250 m² ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologische zone b’.

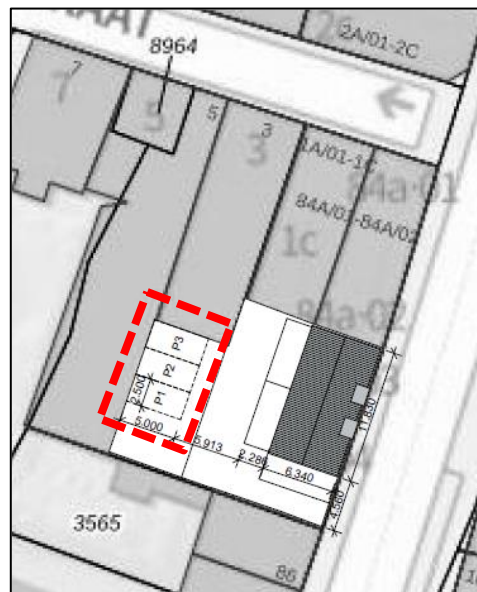
De oppervlakte van de te bouwen woningen hebben een oppervlakte van totaal 75 m². Daarmee is de verstoringsoppervlakte kleiner dan 250 m² en is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de bouw van de woningen op Dorpstraat 84a.

3.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Dorpsstraat. Mede gezien de capaciteit van de Dorpsstraat en het feit dat het slechts om 2 woningen gaat, leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking.

De parkeerbalans van de ontwikkeling is getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. In dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017. Op basis daarvan leiden de 2 woningen tot een parkeervraag van 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen door middel van de realisatie van 3 parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen. Op nevenstaande afbeelding is één en ander te zien.



Parkeerplaatsen

In de buitenruimte is op de locatie voldoende plaats voor het stallen van fietsen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. Omdat in dit geval sprake is van een gebied met functiemenging en druk bereden ontsluitingsweg (Dorpsstraat) mogen de hanteren richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd.

In de omgeving van de locatie Dorpsstraat 84a bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de Oude Kerkstraat bevindt zich een kerk. Volgens de genoemde VNG Brochure bedraagt de richtafstand voor een kerkgebouw 10 meter in gemengd gebied. De afstand van de kerk tot de locatie Dorpsstraat 84a bedraagt ruim 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen andere bedrijven of voorzieningen die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Gelet op het voorgaande vormt milieuzonering geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.10 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen bouw van de woning aan de Dorpsstraat 84a.

3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r. beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat 84a kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Het plan wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

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

Hoewel het plan voor de Dorpsstraat 84a onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende:

- **Luchtkwaliteit.** Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project valt immers onder de categorie 'niet in betekenende mate'.
- **Geluid en geur.** Er zijn geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.

- **Externe veiligheid.** Het plan voldoet aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.
- **Waterhuishouding.** Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.
- **Bodemkwaliteit.** Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden.
- **Natuur.** Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 84a in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Maastricht geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouder dienen in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3 van de Wabo wordt verleend vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

van aanvraag omgevingsvergunning tot besluit

