

Vooroverleg/afstemming in het kader van de aanvraag
omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Uit artikel 2.2 lid 1 van de Omgevingswet volgt dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en zo nodig met deze andere bestuursorganen afstemt.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft vooroverleg/afstemming plaatsgevonden met de volgende partijen: Provincie Limburg, Veiligheidsregio Zuid Limburg, Rijkswaterstaat, Waterschap Limburg, Watermaatschappij Limburg en de GGD Zuid-Limburg. Onderstaande volgt een samenvatting van hetgeen is ingebracht en cursief weergegeven de reactie.

Provincie Limburg

Ten aanzien van het aspect wonen wordt geconstateerd dat er sprake is van herstructurering/inbreiding binnen het stedelijk gebied en wordt opgemerkt dat regionale afstemming plaats dient te vinden.

De hiervoor genoemde regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Aangegeven wordt dat in het plan ruime aandacht is voor de omgang met herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen. Dit geeft voor nu geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

Het initiatief is niet gelegen in de directe invloedssfeer van een provinciale weg, provinciaal industrieterrein, de reserveringsstrook op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012 – 2035 (Delta Rhine Corridor), de luchthaven MAA of een andere factor op het gebied van Externe Veiligheid met een provinciaal belang.

Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

Het initiatief is gelegen op ruim 3 km van de Provinciale weg en er is geen sprake van een directe verkeerstoename op provinciale wegen als gevolg van het initiatief. Het initiatief heeft daarom geen invloed op de nog vast te stellen GPP's voor Provinciale wegen.

Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

Aangegeven wordt dat op 24 april 2025 door GS reeds een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor dit project verleend.

Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

Ten slotte wordt op het aspect stikstof ingegaan. Hier is een Aerius-berekening voor uitgevoerd. Hieruit volgt voor de bouwfase een maximale depositietoename van 0,01 Mol/ha/jr. Indien er ten gevolge van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling significant negatief effecten op Natura 2000-gebieden optreden is er mogelijk sprake van een vergunningplicht voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit.

Ten aanzien van gebiedsbescherming kan het volgende worden aangegeven. In de directe omgeving ligt geen Natura 2000 gebied, zodat aspecten als verstoring of vernietiging van natuurtypen niet aan de orde is. Omdat het effect van stikstofdepositie zich echter ook op een grotere afstand kan voordoen, is het aspect stikstofdepositie onderzocht.

In het onderzoek is geconcludeerd dat de toekomstige gebruiksfase van de projectlocatie (als gevolg van uitstoot door verkeer) géén toename van de stikstofdepositie zal veroorzaken in relevante Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de toekomstige gebruiksfase zijn dus op voorhand uit te sluiten.

Voor de sloop- en bouwfase is onderzocht hoeveel emissie op jaarbasis mogelijk is, zonder dat dit leidt tot significante gevolgen voor deze Natura 2000-gebieden. Op basis van ervaring in soortgelijke projecten wordt ervan uitgegaan dat dit project technisch uitvoerbaar is binnen de toegestane emissie

en bijbehorende randvoorwaarden. Het is uiteindelijk aan de aannemer om het noodzakelijke sloop- en bouwproces zo in te richten dat aan de maximaal toegestane stikstofemissie op jaarbasis wordt voldaan en bij voorkeur geen dan wel een zeer beperkte toename van de stikstofdepositie (bij voorkeur van maximaal 0,01 mol/ha/jr) wordt veroorzaakt. In geval van een zeer beperkte, tijdelijke toename van de stikstofdepositie dient in de voorbereiding van de uitvoering een ecoloog te worden betrokken om deze toename ecologisch te beoordelen. Zolang deze toename echter beperkt blijft, wordt er, mede op basis van jurisprudentie, vanuit gegaan dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden nog steeds op voorhand kunnen worden uitgesloten. Op basis van bovenstaande conclusies wordt een Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit niet noodzakelijk geacht en wordt ervan uitgegaan dat het aspect stikstofdepositie verder geen belemmering zal vormen voor dit project.

Veiligheidsregio Zuid Limburg

De veiligheidsregio adviseert het bevoegd gezag inzake de bestrijdbaarheid van incidenten en adviseert inzake het treffen van maatregelen om de zelfredzaamheid van de in het plangebied aanwezige personen te verhogen. Door het treffen van maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk worden gereduceerd, tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen met slachtoffers op de planlocatie en de omgeving. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In paragraaf 3.1.18 van het besluit wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hierin wordt op het advies van de veiligheidsregio ingegaan. Daar waar mogelijk is dit advies ook overgenomen. De conclusie is dat het bevoegd gezag het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar acht en het restrisico accepteert.

Waterschap Limburg

Aangeven wordt dat het plan er goed uitziet en voldoet aan alle zaken ten aanzien van water.

Voor nieuwe ontwikkelingen adviseert het Waterschap 80 mm in 2 uur aan berging en nieuwe ontwikkelingen klimaat adaptief neutraal te bouwen. Denk hierbij aan groene daken, half verharding voor parkeren en infiltratie hemelwater. Het advies is om, zoveel als mogelijk is, bestaand verhard oppervlak af te koppelen.

Het waterschap heeft een aantal toetsingspunten opgesteld waar zij ruimtelijke plannen aan toetsen.

1. Doorgaans zijn lagergelegen gebiedsdelen het meest geschikt voor de opvang van water. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

9. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Ten aanzien van het wateraspect wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (hierna: Goflo), het document heeft als titel: Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Tevens wordt verwezen naar de watertoets die als bijlage bij de Goflo is opgenomen met nummer 20a.

WML

Aangegeven wordt dat in het aanvraaggebied op perceel MTT D 4708 een hoofdleiding en brandkraan gelegen zijn. Zij verzoeken de aanvrager van de vergunning de CROW 500 in acht te nemen en na te leven om hiermee graafschades mede ten tijde van de bouw en het eventueel bloot komen te liggen van de leiding te voorkomen.

Daarnaast verwijst WML naar het realiseren van de plannen op (deels) perceel MTT D 4706 en dat er rekening dient te worden gehouden met de ligging van de leiding en eveneens brandkraan in deze openbare ruimte en positionering van de herontwikkeling.

De gronden van het projectgebied bestaan uit de volgende kadastrale percelen: Gemeente Maastricht, sectie A, nrs. 7494 (grotendeels, m.u.v. gedeelte Maas), 6731, 7496 (ged.), 7821 (ged.) en 8362 (ged.). Als bijlage bij de Goflo is in het document met nummer 32 het projectgebied nader inzichtelijk gemaakt. Door WML genoemde percelen maken geen onderdeel uit van het projectgebied. De percelen grenzen ook niet direct aan het projectgebied. Daarnaast kan aangegeven worden dat bij de uitvoering van het project o.a. rekening moet worden gehouden met aanwezige leidingen en brandkranen.

Rijkswaterstaat

Aangegeven wordt dat de geplande bebouwing deels gelegen is in de vrijwaringszone van de vaarweg. Aangezien ter plaatste momenteel bebouwing staat en het deel van de bebouwing dat nieuw wordt gerealiseerd niet dichters op de vaarweg of richting invaart van de haven komt, heeft RWS geen bezwaar tegen het realiseren van de gebouwen en gaat ervan uit dat de aanleg van de parkeergarage geen gevolgen heeft voor de stabiliteit van de kade.

Aanvrager zal bij de aanleg van de parkeergarage rekening houden met de stabiliteit van de kade.

De locatie van het gebouw ligt buiten het beperkingengebied. De kraan die als uitkijkpunt gebruikt gaat worden is voor een deel wel gelegen in het beperkingengebied. Hiervoor dient een vergunning bij RWS aangevraagd te worden.

De aanvrager heeft overleg gevoerd met RWS. RWS heeft aangegeven dat het demonteren en weer monteren van de kranen in principe akkoord is. Het werkplan voor deze werkzaamheden moet vooraf met RWS worden afgestemd. Mocht alsnog een vergunning van RWS nodig zijn, dan wordt deze door de aanvrager ingediend.

In de motivering buitenplanse omgevingsactiviteit is aangegeven dat er geen water wordt geloosd op de Maas en dat afstromend hemelwater, voor zover mogelijk, wordt voorkomen. Tijdens een overleg is de vraag gesteld in hoeverre het eventueel mogelijk is wel water te lozen op de Maas.

De vraag van RWS is nader beoordeeld en dat heeft geresulteerd in de volgende opzet. Er is een watertoets uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de volledige wateropgave binnen het projectgebied kan worden opgelost door middel van de voorziene groene daken in combinatie met lozing van het restant van het hemelwater op de Maas.

Ten slotte geeft RWS aan dat er geen plannen zijn om de ligplaats voor binnenschepen te amoveren en dat zij ervan uit gaat dat bij de verdere planuitwerking rekening wordt gehouden met de functie van dat deel van de kade.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet aanvrager rekening houden met de aanwezigheid van de ligplaats voor binnenschepen.

GGD Zuid-Limburg

Binnen de GGD-Zuid Limburg wordt gewerkt met de kernwaarden voor een gezonde leefomgeving van de GGD GHOR Nederland. Dit betreft een set waarden die idealiter in elk ruimtelijk plan of beleid wordt betrokken. De volgende kernwaarden worden aangedragen als relevant:

- Kernwaarde 2: 'Aantrekkelijke plekken'
- Kernwaarde 4: 'Wonen en druk verkeer'
- Kernwaarde 5: 'Voorzieningen dichtbij'
- Kernwaarde 6: 'Actief vervoer'
- Kernwaarde 8: 'Gezond binnenklimaat'
- Kernwaarde 9: 'Prettig wonen'

Het advies van de GGD biedt handvatten voor een gezonde leefomgeving, waarmee in het huidige plan, binnen de gegeven mogelijkheden, al zo veel mogelijk rekening is gehouden. Bij de verdere gedetailleerde uitwerking zal het advies ook worden betrokken en waar mogelijk toegepast. Onderstaande wordt ingegaan op de afzonderlijke punten.

Luchtkwaliteit

Aangegeven wordt dat in het motivatiedocument is opgenomen dat op de locatie van onderhavig plan wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen van het Besluit Kwaliteit leefomgeving. Ook bij toetsing aan de nieuwe EU normen (vanaf 2030) blijven de concentraties voor NO₂, PM10, en PM2,5 binnen de norm. Wanneer de bijdrage van Sappi aan de luchtkwaliteit wordt meegenomen, dan wordt nog steeds voldaan, maar de concentratie PM2,5 ligt dicht tegen de norm aan. Het is belangrijk om hier bij toekomstige ontwikkelingen rekening mee te houden.

Maastricht is daarnaast aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA). Een van de afspraken is dat partijen toewerken naar de aangescherpte WHO advieswaarden. De GGD moedigt aan om deze waarden zoveel mogelijk na te streven om gezondheidsschade zoveel als mogelijk te beperken door in te zetten op bronbeperkende maatregelen, zoals het terugdringen van verkeer, het stimuleren van schoner en stiller wegverkeer, het stimuleren van actief vervoer, het gebruiken van walstroom en het terugdringen van de emissies van SAPPI, door toepassen van BBT bij vergunningverlening.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan aangegeven worden dat er wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen. Ten aanzien van de voorgestelde bronmaatregelen kan vanuit onderhavige ontwikkeling invloed uitgeoefend worden op het stimuleren van actief vervoer zoals lopen en fietsen en het gebruik van walstroom. Zo wordt er prioriteit gegeven aan voetgangers en fietsers. Oversteekplaatsen richting het Bassin en de Boschstraat zullen voldoende veiligheid moeten bieden.

Daarnaast worden er niet voor alle functies parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor autoverkeer deels ontmoedigd wordt.

Opgemerkt wordt dat de Maasboulevard in de toekomst zal worden verlegd. De nieuwe Verlengde Maasboulevard heeft ook gevolgen voor fietsers en voetgangers. De Bassinbrug wordt in de beoogde situatie wellicht autoluw. De Bassinkade zal een belangrijke verbinding gaan vormen voor langzaam verkeer van en naar het terrein van onderhavige ontwikkeling.

Inzake walstroom kan aangegeven worden dat onderzocht wordt of hierop ingezet kan worden ten behoeve van de ligplaats voor binnenvaartschepen.

Geur

Geadviseerd wordt om in het plangebied rekening te houden met mogelijke geurhinder en andere emissies van gemotoriseerd verkeer en nabijgelegen industrie, zoals SAPPI, ook wanneer deze binnen de gestelde normen blijven. Aangezien bij SAPPI bepaalde stoffen op grotere hoogte (20 en 50 meter) worden uitgestoten, is het bovendien belangrijk om rekening te houden met geurhinder op verschillende hoogtes.

In de Golfo komt het aspect geur, maar ook andere emissies aan bod en wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de gestelde normen.

Ten aanzien van geur inzake het bedrijf Sappi Maastricht B.V. kan het volgende aangegeven worden. In het kader van de revisievergunning van het bedrijf heeft een geuronderzoek plaatsgevonden. Hieruit volgt dat ter hoogte van de Bassinbrug extra toetspunten zijn opgenomen, ook op hogere receptorhoogten van 5 m, 10 m, 15 m en 20 m. Geconcludeerd wordt dat ook op hogere bouwhoogtes de richtwaarde van 1,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde niet wordt overschreden. Op basis hiervan is de verwachting dat ook bij de locatie van onderhavig plan op grotere hoogtes aan de richtwaarde wordt voldaan. Verwezen wordt naar pagina 70 van de Golfo.

Geluid

De berekende geluidsbelasting valt binnen de wettelijke normen voor wegverkeer. Vanuit gezondheidsoverwegingen wordt een maximale cumulatieve buitengeluidbelasting van 50 dB Lden en 40 dB Lnight op de gevel geadviseerd op basis van GGD-richtlijn medische milieukunde: omgevingsgeluid en gezondheid van het RIVM uit 2019. Indien dit niet haalbaar is, wordt geadviseerd een binnenniveau van maximaal 33 dB Lden bij geopend raam te realiseren, waarbij woningen beschikken over minimaal één stille zijde. Slaapkamers dienen zoveel mogelijk aan deze stille zijde te liggen. Verder gaat de voorkeur uit naar ventilatie of klimaatsystemen met een geluidsniveau van maximaal 30 dB Lden in de woonkamer, tuin of balkon en 25 dB Lden in slaapkamers. Daarnaast is het belangrijk dat er mogelijkheden zijn om te ventileren en luchten via te openen ramen zonder hinder van geluid van buitenaf of onaangename geuren. Gevraagd wordt om rekening te houden met laagfrequent geluid. Hiervoor ontbreken tot nu toe duidelijke normen, desalniettemin ervaren bewoners hier geregeld hinder van, ook als de 'normale' geluidsniveaus binnen algemene normen blijven.

De maximale cumulatieve buitengeluidbelasting zoals door de GGD voorgesteld is niet haalbaar en ligt ook buiten de invloedssfeer van onderhavig plan. In alle woningen kan wel worden voldaan aan de wettelijke eis t.a.v. de binnenwaarde, al of niet door het toepassen van bepaalde maatregelen. Waar mogelijk beschikken woningen over minimaal één geluidluwe zijde en liggen de slaapkamers zoveel als mogelijk aan deze geluidluwe zijde. Daar waar de hoofslaapkamers niet aan een geluidluwe zijde grenzen, moet worden voorzien in een afgeschermd (bijvoorbeeld laaggeplaatst) te openen deel of een te openen deel met extra geluidsdemping of een raamsysteem met extra geluidsdemping (bv. type of een gelijkwaardig alternatief. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5.2 van de Golfo en de onderzoeken met nummer 15c en 17c.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan ten aanzien van het geluid van ventilatie- en klimaatsystemen en ten aanzien van spuien regels, het plan moet hieraan voldoen. Dit wordt getoetst in het kader van de nog in te dienen technische bouwactiviteit. Het Bbl stelt ook eisen aan

capaciteiten voor reguliere ventilatie. Voor reguliere ventilatie worden de woningen voorzien van een mechanisch (gebalanceerd) ventilatiesysteem. De capaciteiten van deze systemen worden getoetst in het kader van de nog in te dienen technische bouwactiviteit.

Laagfrequent geluid is een aspect dat beoordeeld is in het kader van onderhavig plan in paragraaf 4.5 van de Goflo. Hier wordt o.a. ingegaan op een onderzoek dat in het kader van de omgevingsvergunning van het bedrijf Sappi Maastricht B.V. is opgesteld inzake laagfrequent geluid van het bedrijf. Hierin is geconcludeerd dat het laagfrequente geluidniveau ter plaatse van bestaande woningen beperkt is en niet maatgevend ten opzichte van andere geluidbronnen in de omgeving (zoals wegverkeerslawaaï). In het betreffende onderzoek is tevens een meetpunt neergelegd ter hoogte van de locatie Sappi Zuid-West / Terrein Commandeurslaan waar in de toekomst mogelijk ook woningbouw zal worden ontwikkeld. Ook voor deze locatie is geconcludeerd dat het uit- en inschakelen van de relevante installaties van Sappi slechts beperkt zichtbaar is in het (laagfrequente) geluidniveau op het terrein aan de Commandeurslaan en niet leidt tot grote verschillen ten opzichte van het (laagfrequente) omgevingsgeluid. De afstand van de mogelijke bronnen van laagfrequent geluid tot de locatie Sappi Zuid-West / Terrein Commandeurslaan is vergelijkbaar met de afstand tot de locatie Landbouwbelaag (circa 300 meter). Om die reden wordt ook voor de locatie Landbouwbelaag ingeschat dat het laagfrequente geluidniveau verwaarloosbaar zal zijn en niet maatgevend ten opzichte van andere geluidbronnen in de omgeving (zoals wegverkeerslawaaï).

Hitte en UV-straling

Geadviseerd wordt om aandacht te besteden aan hitte (zowel binnen als buiten) en uv-straling en een verhoogde kans op infectieziekten door klimaatverandering. Ook binnenshuis moeten bewoners beschermd worden tegen hittestress. Dit kan door het toepassen van hittewerende maatregelen, zoals zonwering aan de buitenzijde, en door te voorzien in mogelijkheden voor actieve koeling, zoals ventilatie of lucht- en waterpompen. Het gebruik van airco's wordt, gelet op duurzaamheids- en milieuoverwegingen, afgeraden. Daarnaast dient trillinghinder en geluidsoverlast door de plaatsing van buitenunits te worden voorkomen.

De appartementen worden voorzien van actieve koeling. Vooralsnog is het uitgangspunt dat hiervoor gemeenschappelijke lucht- en waterwarmtepompen worden voorzien. De verdere dimensionering van deze systemen maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking van het plan en moet voldoen aan de regels uit het Bbl.

Groene en blauwe ruimtes

Groene en blauwe maatregelen kunnen worden ingezet als schaduw- en verkoelingsmaatregel en zijn in het plangebied verwerkt via onder meer daktuinen, groene entrees en een vergroende kade. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie. Groen moet echter niet alleen esthetisch zijn, maar ook bijdragen aan verkoeling, bewegen en ontmoeten. Natuurlijke schaduw door bomen geniet de voorkeur boven gebouwenschaduw. Wanneer groen geplaatst wordt, is het belangrijk dat het goed onderhouden blijft en overzichtelijk (sociale veiligheid) is. Er dient bovendien rekening gehouden te worden met allergierisico's, het vermijden van sterke allergene soorten, de eikenprocessierups en giftige planten.

Groen wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in onderhavig plan. Dit zorgt voor schaduw en verkoeling en draagt zodoende bij aan mentale en fysieke gezondheid. Publieke routes rondom, door en op het gebouw stimuleren beweging en verbinden de locatie met het Sphinxkwartier en het Frontenpark. Semi-openbare ruimtes, zoals een daktuin, zijn ingericht voor georganiseerde en spontane ontmoetingen.

Om de sociale veiligheid en verkeersveiligheid te waarborgen, wordt aandacht besteed aan een goede verlichting van looproutes en fietspaden. Hierdoor blijft het gebied ook in de avonduren veilig toegankelijk. Daarnaast zal de aanwezigheid van horeca en culturele functies bijdragen aan sociale controle en daarmee aan een prettig en veilig verblijfsklimaat. Met allergierisico's, het vermijden van sterke allergene soorten, de eikenprocessierups en giftige planten, zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden bij de nadere uitwerking van de buitenruimten.

Binnenmilieu

Het plan bevat geen informatie over ventilatie en het luchten van woningen. Geadviseerd wordt om in het plan te voorzien in permanent beschikbare, inbraakveilige en eenvoudig bedienbare ventilatievoorzieningen, met een basiscapaciteit van minimaal 0,5 dm³/sec/m². Daarnaast dienen woningen te beschikken over te openen ramen voor natuurlijke ventilatie, bij voorkeur aan de verkeersluwe zijde en zodanig geplaatst dat comfortklachten als kou en tocht worden voorkomen. Verder wordt geadviseerd om stille, per ruimte regelbare mechanische ventilatiesystemen toe te passen (met een extra bedieningsknop in de badkamer), met goede luchtcirculatie (onder meer via een vrije ruimte van minimaal 2 cm onder binnendeuren). De toevoer van verse lucht dient rechtstreeks van buiten te komen en afkomstig te zijn van een schone zijde. Ook is aandacht nodig voor onderhoud van filters en ventilatieroosters en voorlichting aan bewoners over het gebruik.

Het ventileren en luchten van woningen is onderdeel van de nog aan te vragen technische bouwactiviteit. Er moet voldaan worden aan de eisen die hierover gesteld worden in het Bbl.

Bodemkwaliteit

De geschiktheid van de bodem wordt medebepaald door het soort gebruik in de toekomst, er moet gezorgd worden voor een bodemkwaliteit die veilig is voor de beoogde functies. Extra aandacht is nodig is voor locaties waar kinderen in hand-mond contact kunnen komen met de grond, zoals bijvoorbeeld speeltuintjes, maar ook plekken waar kinderen veel komen en in direct contact kunnen staan met de grond, ook als dit officieel geen aangewezen plekken zijn voor kinderen om te spelen. De huidige wettelijk vastgestelde interventiewaarde voor lood (530 mg/kg droge stof) biedt bij gevoelige locaties (plaatsen waar kinderen spelen, woningen met tuin en moestuinen) onvoldoende bescherming voor de gezondheid van kinderen. Daarom wordt geadviseerd om het ALARA principe toe te passen en te streven naar een zo laag mogelijke loodgehalte als redelijk haalbaar, met een maximale loodconcentratie van 100 mg/kg.

Het projectgebied zal grotendeels worden verhard, waarbij er geen speeltuintjes en moestuintjes worden gerealiseerd, dit beperkt de contactmogelijkheden met de bodem. Het toepassen van het ALARA principe en een streefwaarde van 100 mg/kg lood is dan ook niet aan de orde. Het aspect bodem is en wordt getoetst aan de landelijke wetgeving hieromtrent en het gemeentelijk bodembeleid.

Actief vervoer en verkeersveiligheid

De GGD staat achter de ambitie om actief vervoer te stimuleren door voetgangers en fietsers de prioriteit te geven. Om dit verder te stimuleren wordt geadviseerd om langzaam en gemotoriseerd verkeer te scheiden, bijvoorbeeld via gescheiden voet- en fietspaden, en om veilige en overzichtelijke oversteekplaatsen te realiseren bij drukke verkeerspunten, zoals het Bassin en de Boschstraat. Tevens kunnen ook rotondes en zones met langzaam rijdend verkeer bijdragen aan de ervaren veiligheid. Vooral voor kinderen is belangrijk dat zij het verkeer goed kunnen overzien en zelf goed zichtbaar zijn.

Op het stimuleren van actief vervoer en de oversteekplaatsen is hiervoor al nader ingegaan. Langzaam en gemotoriseerd verkeer zullen worden gescheiden. In het plangebied of direct nabij het plangebied zal geen sprake zijn van rotondes, door de inrichting van het gebied zal het langzaam rijden van het verkeer gestimuleerd worden.

Toegankelijkheid openbare ruimte

Ontmoetingsplekken en openbare beweegruimten dienen ook bereikbaar en bruikbaar te zijn voor ouderen, mensen met een beperking of ouders met kinderwagens. Het plangebied dient daarom hoogteverschillen te beperken, bijvoorbeeld door het vermijden van trapjes en het toepassen van geleidelijke overgangen. Daarnaast is het van belang dat hoger gelegen voorzieningen, zoals daktuinen, drempelvrij toegankelijk zijn, bijvoorbeeld via een lift of hellingbaan.

Bij de nadere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid. Zo moet de inrichting van de openbare ruimte conform het "Handboek openbare ruimte 2012 van de gemeente Maastricht" worden gerealiseerd, toegankelijkheid maakt hier onderdeel van uit.