



## Samenvatting

Het college heeft besloten in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan 'bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' en dit vrij te geven voor terinzagelegging. Het ontwerp-wijzigingsplan wijzigt de bestemming van 'Bedrijventerrein' in 'Detailhandel - PDV' en maakt daarmee mogelijk dat aan de achterzijde van de nieuwe nog te bouwen Praxis bouwmarkt/tuincentrum aan de Belvédèrelaan buitenopslag en buitenverkoop planologisch wordt toegestaan. Hiermee stemt het college tevens in met de verkoop van het betreffende perceel aan Praxis.

## Beslispunten

1. Instemmen met het ontwerp-wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' en toestemming geven voor terinzagelegging.
2. De portefeuillehouder te machtigen voor eventuele ondergeschikte aanpassingen in het ontwerp-wijzigingsplan.
3. In te stemmen met de verkoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie H, nummer 2558) ter grootte van circa 675 m<sup>2</sup> aan Praxis voor een totale prijs van € 80.325,-- exclusief omzetbelasting en onder de voorwaarden genoemd in de concept overeenkomst, de portefeuillehouder te machtigen om de concept overeenkomst op ondergeschikte punten aan te passen.
4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) te mandateren deze concept overeenkomst verder uit te werken om vervolgens tot uitgifte van het onderhavige perceel over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 februari 2016:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld, waarbij naast het nieuwe Noorderbrugtracé ook de realisatie van het nieuwe cluster voor Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) planologisch mogelijk is gemaakt. In de eerste fase van dit PDV-cluster is inmiddels de Gamma gevestigd. Met Praxis is een overeenkomst gesloten voor de koop van circa 20.645 m2 bouwgrond. Praxis heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een Praxis Megastore (bouw- en tuincentrum) ter grootte van maximaal 10.500 m2 winkelvloeroppervlak (WVO). Praxis heeft te kennen gegeven een perceel gelegen aan de Phoenixweg (sectie H, nummer 2558) ter grootte van circa 675 m2 te willen verwerven van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) ter optimalisering van het grote kavel. Praxis wenst hierop buitenopslag en buitenverkoop aansluitend aan de voorziene kassen te realiseren.

## 2. Context

Na de totstandkoming van de detailhandelsnota in 2008, waarin de toekomstige ontwikkelingsrichting is vastgesteld voor een nieuwe PDV-concentratie in Noordoost-Maastricht, is verder gestudeerd op de mogelijke locatie hiervoor. In 2011 heeft de gemeenteraad besloten de PDV-locatie te realiseren in het Belvédèregebied. De afwegingen, onderzoeken en besluitvorming hieromtrent zijn uitgebreid opgenomen in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o. waarin de PDV-locatie planologisch werd vastgelegd in 2012.

In dit bestemmingsplan is de eerste fase van de PDV-cluster positief bestemd. De eerste fase van de PDV-ontwikkeling wordt grotendeels gerealiseerd vóór de verlegging van de Noorderbrug, waarbij het zuidelijk gedeelte van de Belvédèrelaan inmiddels is aangelegd als hoofdontsluitingsweg voor de eerste fase. Voor de tweede fase is destijds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om flexibel te kunnen inspelen op de vraag uit de markt. Bij collegebesluit d.d. 14 juli 2015 betreffende de verkoop van bouwgrond aan Praxis is aangegeven dat WOM zich bereid heeft verklaard om mee te werken gedurende de duur van de met Praxis gesloten overeenkomst aan een optimalisering van het door Praxis gekochte kavel in PDV fase 1. Het betreft, zoals eerder in deze nota aangegeven, een perceel grond (gelegen in de PDV fase 2) aan de Phoenixweg dat grenst aan het door Praxis gekochte kavel in PDV fase 1. In de door het college vastgestelde overeenkomst d.d.14 juli 2015 is opgenomen dat de gemeente zich jegens Praxis bereid verklaart tot het voeren van een wijzigingsprocedure. Tevens is in genoemde overeenkomst aangegeven dat het resultaat van een wijzigingsprocedure in verband met de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente en de daarbij in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen, niet toegezegd kan worden.



Dit kan er toe leiden dat de gewenste bestemming op genoemd perceel niet gerealiseerd kan worden. Dit laat onverlet dat Praxis inmiddels wel de omgevingsvergunning aangevraagd heeft voor het bouwen van de Megastore ter grootte van maximaal 10.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

### **3. Gewenste situatie**

De door Praxis gewenste uitbreiding ten behoeve van buitenopslag en buitenverkoop past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' en voldoet ook aan overige toepasselijke wet- en regelgeving (zie paragraaf 3.3. van de toelichting behorende bij het ontwerp-wijzigingsplan). De wijziging houdt in dat de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in 'Detailhandel – PDV' met dien verstande dat er op dit perceel geen gebouwen (wel bouwwerken, zoals erfafscheidingen, stellingen en dergelijke) mogen worden opgericht.

In relatie tot het actuele overleg met de Regio over het Provinciaal Omgevingsplan is het van belang te melden dat er geen sprake is van een uitbreiding van vierkante meters detailhandel (zie onderstaand).

Met Praxis is afgesproken dat zij maximaal 1.000 m<sup>2</sup> WVO ontwikkelrecht hebben ten behoeve van bouwmarkt/ tuincentrum op het te verwerven perceel. Het is bij Praxis bekend dat er op dit perceel geen gebouwen mogen worden opgericht. Dit is als zodanig verwoord in bijgaande concept overeenkomst. Deze maximaal 1.000 m<sup>2</sup> ontwikkelrecht bouwmarkt/tuin- en sfeercentrum worden aan PDV fase 1 "onttrokken" en "overgeheveld" naar de PDV fase 2. Dit is mogelijk op grond van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o', zolang er maar niet meer dan in totaal 20.000 m<sup>2</sup> WVO aan bouw- tuin en sfeercentra wordt ontwikkeld. Er worden dus geen extra vierkante m<sup>2</sup> detailhandel toegevoegd, hetgeen wellicht van belang is te melden gezien het overleg met de Regio over het Provinciaal Omgevingsplan. Het zoekgebied voor de PDV fase 2 zoals aangegeven in het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. wordt hierdoor iets verkleind, maar dit levert gezien de ligging van het onderhavige perceel geen nadelige gevolgen op voor de verdere ontwikkeling van PDV fase 2.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.



## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De door Praxis aan WOM te betalen koopsom bedraagt overeenkomstig de taxatie door een onafhankelijk taxateur € 119, - (exclusief omzetbelasting) per vierkante meter bouwrijpe grond. Een en ander past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde grex 2015 d.d. 9 juni 2015.

Op het betreffende perceel worden geen gebouwen opgericht en zal alleen buitenopslag en buitenverkoop gaan plaatsvinden. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Verplicht kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. De legeskosten voor de planologische wijziging zijn voor rekening van Praxis.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**

1. Instemmen met het ontwerp-wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' en toestemming geven voor terinzagelegging.
2. De portefeuillehouder te machtigen voor eventuele ondergeschikte aanpassingen in het ontwerp-wijzigingsplan.
3. In te stemmen met de verkoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie H, nummer 2558) ter grootte van circa 675 m<sup>2</sup> aan Praxis voor een totale prijs van € 80.325,- exclusief omzetbelasting en onder de voorwaarden genoemd in de concept overeenkomst, de portefeuillehouder te machtigen om de concept overeenkomst op ondergeschikte punten aan te passen.
4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) te mandateren deze concept overeenkomst verder uit te werken om vervolgens tot uitgifte van het onderhavige perceel over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de





Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Hierna neemt het college een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het wijzigingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen zienswijzen worden ingediend en geen beroep ingesteld wordt bij de Raad van State kan het wijzigingsplan in juli 2016 onherroepelijk worden vastgesteld.



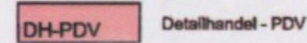
**BESTEMMINGSPLANGEBIED**



Plangebied

**BESTEMMINGEN**

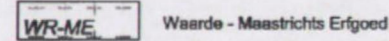
**Enkelbestemmingen**



Detailhandel - PDV

**Dubbelbestemmingen**

**Waarde**

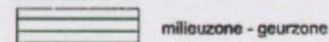


Waarde - Maastrichts Erfgoed

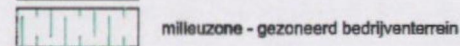
**AANDUIDINGEN**

**Gebiedsaanduidingen**

**Milieuzone**

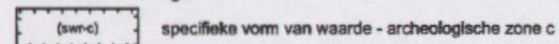


milieuzone - geurzone



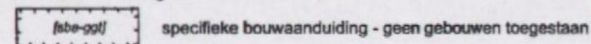
milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein

**Funcleaaanduidingen**



specifieke vorm van waarde - archeologische zone c



**Bouwaanduidingen**



specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan



\*\*\* aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend \*\*\*

 <b>Gemeente Maastricht</b>	wijzigingsplan Bouwmarkt / tuincentrum Noorderbrug		par.	datum
	verbeelding			23.11.2015
	ontwerp			22.12.2015
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-Idn NL.IMRO.0935.wpbmtcNoorderbrug-ow01	



# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen	2
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 2 Algemene regels</b>	<b>3</b>
Artikel 2 Van toepassing verklaring regels moederplan	3
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels</b>	<b>4</b>
Artikel 3 Slotregel	4

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' van de gemeente Maastricht.

### 1.2 moederplan:

het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' van de gemeente Maastricht, meer specifiek de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpNoorderbrugeo-oh01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.wpbmtcNoorderbrug-ow01 met de bijbehorende regels.



# Hoofdstuk 2 Algemene regels

## Artikel 2 Van toepassing verklaring regels moederplan

Het bepaalde in de regels van het moederplan is onverkort van toepassing op het voorliggende plan, met dien verstande dat:

- aan artikel 5 ("Detailhandel-PDV"), lid 2.1 een lid g. wordt toegevoegd:
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan [*sba-ggt*]' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

# Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

## **Artikel 3 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug'.



# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Algemeen	2
1.2 Grens van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5

---

<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
-------------------------------------	----------

<b>Hoofdstuk 3 Toets wijzigingsplan</b>	<b>8</b>
3.1 Algemeen	8
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3 Wijzigingsregels	10

---

<b>Hoofdstuk 4 Opzet wijzigingsplan</b>	<b>15</b>
4.1 Algemeen	15
4.2 Opzet van de regels	15
4.3 Crisis- en Herstelwet	15

---

<b>Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>16</b>
---	-----------

<b>Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf</b>	<b>17</b>
6.1 Vooroverleg ex art 3.1.1 Bro	17
6.2 Zienswijzen ex art 3.9a Wro	17
Bijlage 1 Collegevoorstel (inclusief zienswijzennota)	18



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### *Bestemmingsplan Noorderbrug e.o.*

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van het nieuwe Noorderbrugtracé en het bestemmen van de locatie voor de vestiging van Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) in het gebied Belvédère is door de gemeente Maastricht het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' opgesteld (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 26.06.2012). In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het College van Burgemeester en Wethouders voor het wijzigen van de bestemming van (delen van) het als zodanig opgenomen wijzigingsgebied, dat zich over meerdere bestemmingen uitstrekt. Voor deze locatie betreft het de wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein' in de bestemming 'Detailhandel-PDV'. Het voorliggende wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' vormt de vertaling van een klein deel van deze wijzigingsbevoegdheid in een uitgewerkt ruimtelijk plan. Het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' wordt in dit verband in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

### *Inhoud en doel van het voorliggende wijzigingsplan*

Langs de Belvédèrelaan is een stedelijk PDV-cluster in ontwikkeling. Deze ontwikkeling is in gang gezet na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.', dat hiertoe mogelijkheden biedt. De eerste fase van dit PDV-cluster is rechtstreeks bestemd tot 'Detailhandel-PDV'. Binnen deze bestemming wordt ook het gebouwlijke deel van de vestiging van Praxis Maastricht gerealiseerd. Aansluitend aan deze bestemming is ten oosten en zuiden daarvan een gebied gelegen dat is voorzien van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Dit wijzigingsgebied is gelegen over de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'. Ter plaatse van dit wijzigingsgebied is de tweede fase van het PDV-cluster voorzien. Bij de vaststelling van het moederplan is ervoor gekozen door middel van een wijzigingsbevoegdheid voldoende flexibiliteit in het plan op te nemen om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is in het moederplan bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Het betreft een perceel dat een 'restperceel' is tussen de geprojecteerde nieuwbouw van Praxis en de achterkanten van de woningen aan de Phoenixweg. Praxis heeft dit perceel om twee redenen verworven. Enerzijds om iets meer inrichtingsruimte te hebben voor de inpassing van het gebouw (dat aan stedenbouwkundige afstands- en positioneringseisen is gebonden) en anderzijds om het te kunnen gebruiken voor de buitenverkoop en buitenopslag ten behoeve van de vestiging.

Het doel van dit wijzigingsplan is derhalve het planologisch-juridisch vastleggen van de bestemming 'Detailhandel-PDV' op dit perceel, rekening houdend met de daarin genoemde wijzigingsregels. In dit wijzigingsplan zal de nadruk liggen op de toets aan de wijzigingsregels. Voor een beschrijving van de uitgewerkte beleidskaders, gebiedsbeschrijvingen, bestaande ruimtelijke en functionele structuren en de ontwikkelingen in het gehele plangebied Noorderbrug e.o. wordt verwezen naar het moederplan. In het voorliggende wijzigingsplan wordt de keuze gemotiveerd voor vaststelling van dit wijzigingsplan. Vervolgens wordt nader ingegaan op de in de wijzigingsregels genoemde aspecten.

### *Opbouw van het wijzigingsplan*

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders is dat de essentialia van de te wijzigen bestemming in het moederplan (in casu het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.') zijn vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven wijzigingsregels. Het wijzigingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onderdeel te zijn van een wijzigingsplan. In het voorliggende wijzigingsplan is dit ook het geval; alleen de daadwerkelijk voor de voorliggende wijziging benodigde gronden maken deel uit van het plangebied van dit wijzigingsplan.

In een wijzigingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en



onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het voorliggende wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.wpbmtcNoorderbrug-ow01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende wijzigingsplan wordt verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan. Het wijzigingsplan gaat tenslotte vergezeld van een toelichting, waarin met name de toetsing aan de wijzigingsregels is beschreven.

## 1.2 Grens van het plangebied

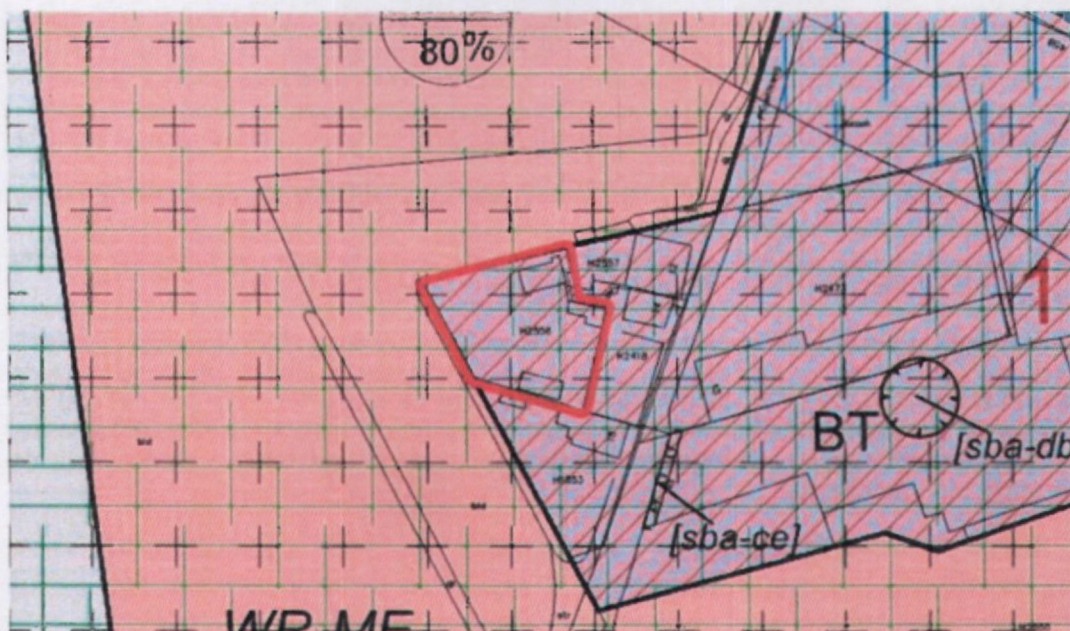
De begrenzing van het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan omvat, zoals aangegeven, niet alle gronden van het in het moederplan opgenomen wijzigingsgebied. Het plangebied omvat één perceel, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie H, nummer 2558. Op onderstaande topografische kaart is het plangebied van dit wijzigingsplan weergegeven:



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan en tevens moederplan is het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en is aansluitend aan gronden met de bestemming 'Detailhandel - PDV' gelegen. Het plangebied bestaat uit één perceel, dat tevens deel uitmaakt van de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Binnen dit gebied is het wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein' in 'Detailhandel - PDV' mogelijk. Daartoe zijn in artikel 17 lid 8 van het moederplan wijzigingsregels opgenomen waaraan getoetst moet worden indien daaraan toepassing wordt gegeven. Deze toets komt in hoofdstuk 3 aan de orde. Op onderstaande afbeelding is het plangebied van voorliggend wijzigingsplan geprojecteerd op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.





#### *Bestemming*

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is ter plaatse de vestiging van bedrijven toegestaan, die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidsoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Voorts zijn binnen deze bestemming productiegebonden opslag, bedrijfsgebonden kantoren, bestaande openbare wegen, overige wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt een maximum bebouwingspercentage van 80 en een maximum bouwhoogte van 12 meter.

#### *Milieuzones*

De locatie is voorts gelegen binnen een 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' en een 'milieuzone - geurzone'. Binnen deze gebiedsaanduidingen mogen geen geluidgevoelige functies respectievelijk geurgevoelige functies worden opgericht. Met de uitvoering van dit plan worden geen geluidgevoelige dan wel geurgevoelige functies toegevoegd. De beoogde ontwikkeling past binnen de regels ten aanzien van deze gebiedsaanduidingen.

#### *Archeologie*

Tenslotte is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' en daarbinnen in 'archeologische zone c'. Binnen deze zone mag alleen worden gebouwd indien de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal; daarbij geldt als ondergrens voor onderzoek een verstoringsoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte groter dan 0,40 meter. Ten aanzien van het thans voorliggende plan is er geen noodzaak tot archeologisch onderzoek, daar de genoemde ondergrenzen met dit plan niet worden bereikt.

Genoemde gebiedsaanduidingen en dubbelbestemming zijn op de verbeelding bij dit wijzigingsplan opgenomen. Deze blijven, evenals de andere regels van het moederplan, onverkort van toepassing.



## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan besproken; dit vormt de basis van het voorliggende wijzigingsplan. De toetsing aan de wijzigingsregels vindt plaats in hoofdstuk 3, waarin onder andere de aspecten bodem, flora en fauna en geluid worden besproken. Ook het toetsingskader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' komt in dit hoofdstuk aan de orde. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en de toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 6; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg alsmede de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Bij de gemeente Maastricht is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van de nieuwe Praxis-vestiging in Maastricht. Deze vestiging zal bestaan uit een bouwmarkt van circa 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. en een tuincentrum van circa 6.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Het pand van de nieuwe Praxis-vestiging Maastricht wordt gerealiseerd met de frontzijde langs de Belvédèrelaan. De ontsluiting ten behoeve van leveranciers vindt plaats via een toegang vanaf de Sandersweg. De ontsluiting voor bezoekers vindt plaats vanaf een insteek vanaf de Pontonniersweg, van waaruit de parkeerplaats kan worden bereikt. Het gebouw wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Detailhandel - PDV'.

Onderstaand is een stedenbouwkundige impressie van het nieuwe pand opgenomen (bron: Praxis Nederland). De laanstructuur aan de linkerzijde is de Belvédèrelaan. Het rood omkaderde vlak duidt de ligging aan van het perceel/plangebied (ca. 700 m<sup>2</sup>) van voorliggend wijzigingsplan:



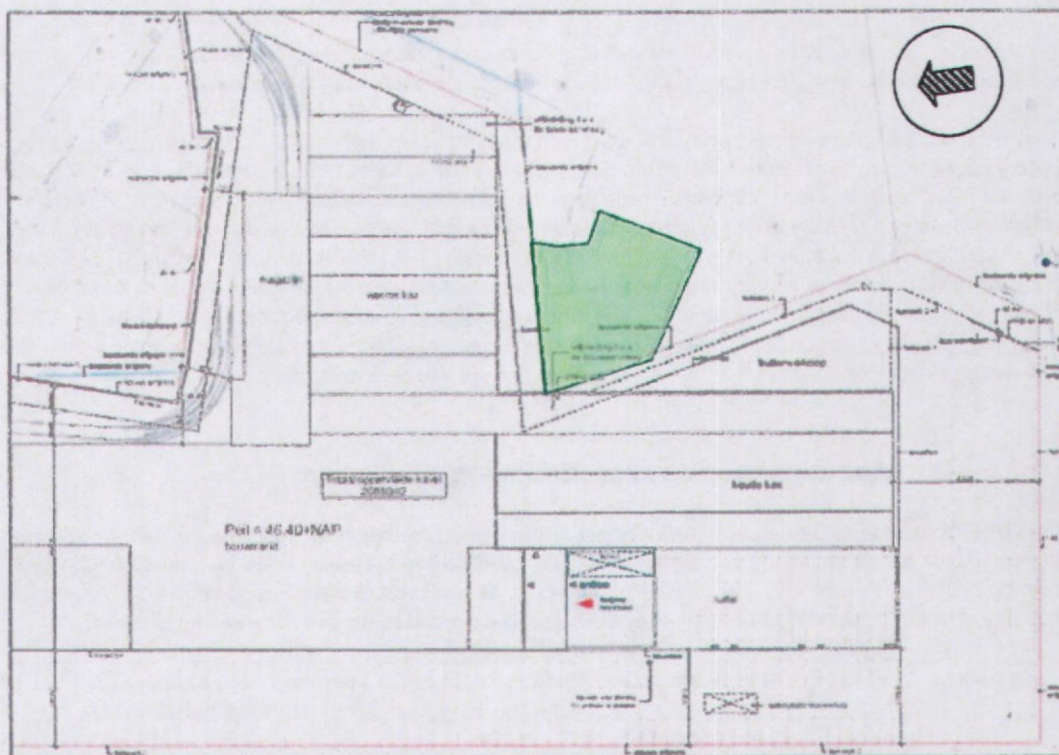
Ten aanzien van de bouw mogelijkheden is binnen de bestemming 'Detailhandel - PDV' een aantal richtlijnen opgenomen uit oogpunt van het realiseren van een goede en overzichtelijke ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur in het gebied. Een belangrijk structurerend element wordt gevormd door de beoogde laanstructuur (inmiddels de Belvédèrelaan genoemd). Om het ruime en groene karakter van deze laan te versterken worden drie bomenrijen aangelegd met ruime groenzones. Van daaruit dient de overgang naar de bebouwing op de PDV-locatie geleidelijk te verlopen. Tussen de Belvédèrelaan en de bebouwing is een (private) parkeerzone ingericht. Ook aan de zuidzijde (Pontonniersweg) is sprake van een groene uitstraling met een parkeerzone. Om de overgang naar de bebouwing zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen en om voldoende overzicht te bieden naar de omgeving dient de afstand tussen de voorgevel tot aan de bestemming 'Verkeer' (in casu de Belvédèrelaan en de Pontonniersweg) minimaal 15 meter te bedragen. Daarnaast dient de minimale afstand van bebouwing tot zijdelingse perceelgrenzen 3 meter te bedragen. Deze afstandsmaten zorgen ervoor dat het inpassing van het bedrijfsgebouw van Praxis ingeperkt wordt aan de achterzijde. Om wat meer ruimte te bieden voor een goede ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing is besloten het perceel achter de beoogde nieuwbouwlocatie te verwerven. Hierdoor kan een optimale indeling van het totale bouwplan worden bewerkstelligd.

Het nieuw toegevoegde perceel zal worden ingericht voor de buitenverkoop en opslag van producten ten behoeve van de PDV-vestiging. Het perceel sluit aan op de kassen die gebouwd worden op het 'hoofdperceel'.



Om het gebruik van het perceel voor PDV mogelijk te maken zal de bestemming 'Bedrijventerrein' moeten worden gewijzigd in 'Detailhandel-PDV', conform de daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Op onderstaande afbeelding is een situatietekening van de beoogde situatie weergegeven. Het groene vlak is de planbegrenzing van voorliggend wijzigingsplan:



Het perceel waarop de buitenverkoop en buitenopslag gaat plaatsvinden zal onbebouwd blijven.



# Hoofdstuk 3 Toets wijzigingsplan

## 3.1 Algemeen

Bij toepassing van een wijzigingsplan ex artikel 3.6.1 onder a. dient te worden getoetst aan de in het moederplan opgenomen wijzigingsregels. Deze toets is verwoord in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Naast de toets aan de wijzigingsregels is de motiveringsplicht in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan de orde. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen (artikel 3.1.6 onder 2.). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Conform het bepaalde in 1.1.1 lid 3 Bro vallen ook wijzigingsplannen binnen het toepassingsbereik van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De motiveringsplicht dienaangaande is opgenomen in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

## 3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

### Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van 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'.

In voorliggende casus is sprake van een aankoop van een perceel dat geheel ten dienste staat van de Praxis-vestiging die op basis van het vigerende bestemmingsplan ('moederplan') kan worden gebouwd. Op het perceel vindt straks met name opslag en buitenverkoop plaats ten behoeve van de Praxis-vestiging. Er is sprake van een functieverandering van 'bedrijventerrein' naar 'PDV'. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een moeilijk verkoopbaar en, gelet op de vorm en de beperkte omvang van het perceel, voor bebouwing minder geschikt deel van het bedrijventerrein herbestemd tot PDV. Hierdoor kan de PDV-vestiging van Praxis optimaal worden ingepast in deze omgeving. Zoals aangegeven is de aankoop van het perceel primair bedoeld om meer inpassingsruimte te verkrijgen op het perceel waarop het gebouw zal worden gerealiseerd. Door het beschikbaar komen van dit perceel is de mogelijkheid ontstaan om het gehele terrein beter in te delen door de buitenverkoop en opslag op dit nieuw perceel te doen plaatsvinden. Het beschikbaar oppervlak voor PDV-verkoop en opslag wordt vergroot met circa 700 m<sup>2</sup>. De bestemming bevat daarnaast ook bouwmogelijkheden om eventueel in de toekomst aan- of bij te bouwen. Alles overwegende dient de voorliggende ontwikkeling gezien te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



### De treden

Trede 1: *bepalen regionale vraag: is er een actuele regionale behoefte?*

In het kader van deze eerste trede dienen de onderstaande vragen te worden beantwoord:

- a. Wat is de regio?
- b. Wat is het huidige aanbod (kwantitatief en kwalitatief) in de regio?
- c. Wat is de leegstand voor de betreffende functie?
- d. Wat zijn de gevolgen van het plan voor de (toename) leegstand?
- e. Zijn die gevolgen voor de leegstand zodanig negatief dat sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat?

De antwoorden op deze vragen zijn aan de orde gekomen bij de afweging om een PDV-locatie te realiseren. Het in dit kader uitgevoerde markt- en locatieonderzoek van de onderzoeksbureaus BRO resp. Progère heeft plaatsgevonden ten tijde van de voorbereiding van het moederplan voor dit gebied. De bedoelde onderzoeken zijn als *separate* bijlage 1 en 2 in het moederplan opgenomen. Onderstaand zijn resumé's van beide onderzoeken opgenomen.

#### **Resumé onderzoek BRO (marktonderzoek voor PDV in Maastricht)**

*Uit het onderzoek van BRO is gebleken dat een kritische massa van minimaal 40.000-50.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak voor de PDV-concentratie noodzakelijk is om voldoende aantrekkingskracht te kunnen hebben. Een zo compleet mogelijk en divers aanbod is hierbij uiterst belangrijk. Een splitsing van het PDV-programma in twee concentraties is ongewenst, omdat dit leidt tot twee concentraties met te weinig aanbod en aantrekkingskracht. Dit gaat ten koste van de vitaliteit en duurzaamheid van die twee PDV-concentraties. Een gefaseerde ontwikkeling van de PDV-locatie behoort wel tot de mogelijkheden.*

*Qua branchering dient de PDV-locatie te worden toegespitst op wonen, plant & dier en doe-het-zelf, mede gelet op de beschikbare marktruimte en de krappe huisvestings situatie van de huidige PDV-winkels in die branches. Daarbij is opgemerkt dat de uniciteit van Maastricht een grotere marktpotentie kan opleveren dan thans wordt gedacht. Er is marktruimte voorzien voor nieuwe aanbieders, alsmede mogelijkheden voor verplaatsing en herprofilering. Resumerend kan worden gesteld dat voldoende marktpotentie aanwezig is om de invulling van een PDV-locatie van 40.000-50.000 m<sup>2</sup> mogelijk te maken.*

*BRO schetst tenslotte het volgende (mogelijke) programma in m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak voor de PDV-locatie:*

- wonen: 30.000 m<sup>2</sup>, voor verplaatsters en nieuwvestigings;
- doe-het-zelf en plant & dier: 20.000 m<sup>2</sup>; (bijvoorbeeld twee verplaatsende bouwmarkten en één groot (bestaand) tuincentrum, dan wel één nieuwe grootschalige bouwmarkt met tuincentrum en één bestaande bouwmarkt);
- daarnaast wordt ruimte gezien voor ondersteunende horeca ter grootte van circa 500 m<sup>2</sup>.

#### **Resumé onderzoek Progère (locatieonderzoek voor PDV in Maastricht)**

*Door Progère BV is het "Onderzoek PDV-locatie stadsregio Maastricht" uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de marktinitiatieven om te komen tot een PDV-locatie afgezet tegen vigerend beleid en zijn relaties gezocht met het vraagstuk van stedelijke programmering van januari 2010 en besluitvorming rondom verbeteringsmaatregelen Noorderbrugtracé in het kader van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord van november 2010. De rapportage "PDV-Onderzoek Stadsregio Maastricht" geeft invulling aan de onderbouwing van het locatievraagstuk inzake de PDV-ontwikkelingen. De raad heeft, mede op basis van dit onderzoek, d.d. 22.02.2011 besloten de PDV-locatie te realiseren op de voorliggende locatie in het Belvédèregebied (Bosscherveld).*

In het marktonderzoek is geconstateerd dat de bestaande PDV-vestigingen in Maastricht en omstreken relatief klein van omvang zijn/waren. Bovendien waren deze niet geconcentreerd op één locatie. In het kader van de invulling van de PDV-locatie zijn het in eerste instantie de verplaatsende bedrijven die bouwplannen hebben ingediend. Er is daarbij niet alleen sprake van verplaatsing, maar ook van uitbreiding van het bruto vloeroppervlak en van verruiming van het aanbod (bouwmarkt gecombineerd met tuincentrum). De PDV-locatie is thans volop in ontwikkeling. Recent is de bouwmarkt/tuincentrum Gamma ('verplaatser' voor wat betreft het bouwmarkt-deel) gerealiseerd op de PDV-locatie. De beoogde Praxis-vestiging op voorliggende locatie is eveneens een gedeeltelijke 'verplaatser'. De uitbreiding van het bruto vloeroppervlak van Praxis met



circa 700 m<sup>2</sup> leidt ertoe dat in de eindsituatie sprake zal zijn van een tuincentrum van circa 6.000 m<sup>2</sup> en een bouwmarkt van circa 4.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is en wordt de infrastructuur ten behoeve van het nieuwe PDV-gebied op orde gemaakt.

Gelet op de actuele ontwikkeling van PDV-vestigingen in het gebied mag derhalve van worden uitgegaan dat de behoefte aan PDV op het gebied van 'doe-het-zelf' en 'plant & dier', zoals in het marktonderzoek is aangegeven, nog steeds actueel is.

*Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond).*

In het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '...het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Ten aanzien van deze trede kan worden aangegeven dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied van Maastricht. Een en ander kan tevens worden bevestigd door de geldende bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse. Aan trede 2 kan derhalve worden voldaan; de afweging in het kader van trede 3 is derhalve niet aan de orde. De motiveringsplicht inzake de ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee voltooid.

### 3.3 Wijzigingsregels

In artikel 4 van de regels van het moederplan 'Noorderbrug e.o.' is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. In artikel 17 lid 8 van deze regels is een wijzigingsbevoegdheid ('wro-zone - wijzigingsgebied 1') opgenomen voor het wijzigen van de bestemming van de gronden in de bestemming 'Detailhandel-PDV'. In het artikel zijn de navolgende wijzigingsregels opgenomen waaraan bij het toepassen van de wijziging dient te worden voldaan:

- a. de te realiseren detailhandelsvestiging(en) dient (en) te passen binnen de in artikel 1 van deze regels opgenomen begripsbepaling 'PDV';
- b. het totaal aan PDV, inclusief de in artikel 5 lid 1 sub a genoemde oppervlakte, mag niet meer bedragen dan 50.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor tuin- en sfeercentra en bouwmarkten binnen het gebied met de bestemming 'Detailhandel-PDV' maximaal 20.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak bedraagt en ten noorden van de Fort Willemweg wordt gesitueerd;
- c. Burgemeester en Wethouders toetsen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in ieder geval of voldaan kan worden aan de eisen van de Wet geluidhinder, de Flora- en faunawet en de Wet milieubeheer;
- d. bebouwing mag plaatsvinden in maximaal twee bouwlagen, met dien verstande dat de minimale bouwhoogte 8 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 12 meter mag bedragen;
- e. het te wijzigen gebied mag volledig worden bebouwd;
- f. van het te bebouwen oppervlak van het te wijzigen gebied mag maximaal 20% worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 50 meter;
- g. er dient een rechtstreekse verbinding met het openbaar gebied wordt gerealiseerd;
- h. er dient te worden voldaan aan de parkeernormen, zoals aangegeven in artikel 5, lid 5.6;
- i. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu dan wel de bedrijfsvoering van bedrijven ontstaan of kunnen ontstaan.
- k. nadat de bestemming is gerealiseerd, zijn de regels zoals opgenomen in artikel 5 van toepassing.

Ten aanzien van het voorliggende wijzigingsplan gaat het om de wijziging van het gebruik van gronden. De bebouwing van te realiseren detailhandelsvestiging is geregeld binnen de rechtstreekse bestemming 'Detailhandel-PDV'. De toetsing op de punten a., b., d., e. en f. heeft met name betrekking op bebouwing en is voor dit wijzigingsplan thans niet aan de orde. Ten behoeve van dit plan zijn derhalve de punten c. en g. tot en met j. relevant. Deze komen in het navolgende aan de orde.



In de volgende paragrafen 3.3.1 tot en met 3.3.9 wordt ingegaan op de wijze waarop met de wijzigingsregels rekening is gehouden. Om tot een logische volgorde te komen is de volgende paragraafindeling opgenomen:

- paragraaf 3.3.1: bodem
- paragraaf 3.3.2: geluid
- paragraaf 3.3.3: luchtkwaliteit
- paragraaf 3.3.4: externe veiligheid
- paragraaf 3.3.5: flora & fauna en ecologie
- paragraaf 3.3.6: verbinding met openbaar gebied;
- paragraaf 3.3.7: parkeernormen
- paragraaf 3.3.8: belangen van derden
- paragraaf 3.3.9: nadelige gevolgen woonmilieu/bedrijfsvoering bedrijven

### **3.3.1 Bodem**

In het moederplan is een uitvoerige bodemparagraaf opgenomen. Hierin is aangegeven dat, op basis van inventarisatie van onderzoeksgegevens, huidig en toekomstig terreingebruik, binnen het plangebied van het moederplan geen locaties aanwezig zijn die een potentieel humaan risico vormen. Ook is verontreiniging via het grondwater onderzocht, waarbij is geconstateerd dat aangrenzend aan het plangebied van het moederplan twee potentieel verdachte locaties gelegen zijn, waar verspreiding naar en via het grondwater vooralsnog niet kan worden uitgesloten. Deze locaties zijn evenwel niet gelegen binnen het onderhavige plangebied. Ten aanzien van ecologische risico's is in 2009 een zogenaamd Triade-onderzoek uitgevoerd, op basis waarvan blijkt dat er behoudens een klein deelgebied geen sprake is van ecologische risico's door bodemverontreiniging.

Gelet op de bevindingen van het onderzoek naar de spoedlocaties, het uitloogonderzoek, het Triade-onderzoek en bevindingen van het vooronderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit (zie separate bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' met IDN-code NLIMRO.0935-bpNoorderbruggeo-oh01), mag worden vastgesteld dat gelet op het huidige en toekomstige gebruik geen sprake is van onaanvaardbare humane, verspreidings- als ook ecologische risico's. De gegevens van bovengenoemde onderzoeken bieden voldoende informatie om een reëel beeld van de bodemkwaliteit te schetsen.

Uit het genoemde vooronderzoek is gebleken dat het plangebied zich in de afgelopen eeuwen heeft ontwikkeld van een laaggelegen, hoofdzakelijk landbouwgebied tot het industriegebied wat het nu is. Het plangebied is deels eerst ontgraven en daarna grootschalig opgehoogd om het terrein geschikt te maken voor ontwikkeling maar ook om ontstane grootschalige ontgravingen aan te vullen. Voor ophoging is onder meer slooafval van voormalige vestingwerken, huishoudelijk afval uit Maastricht en bedrijfsafval uit de keramische industrie en wegenbouw gebruikt. Het plangebied is gelegen in het terrassengebied van de Maas en loopt in hoogte van west naar oost af naar de Maas. De grondwaterstanden ten opzichte van het maaiveld nemen van 20 m -mv in het oosten toe tot 2 m -mv nabij de Maas;

Het ophogen van grote delen van het gebied, het historische industriële gebruik en afzettingen met verontreinigd rivierslib uit de Maas hebben geleid tot een diffuse bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en zwaardere fracties van minerale olie in het plangebied. Daarnaast zijn door de historische maar ook door het meer actuelere bedrijfsmatige gebruik bodemverontreinigingen met puntbronnen met minerale olie, vluchtige aromaten, cyanides en PCB's ontstaan. Milieuhygiënische risico's leveren de verontreinigingen in de huidige situatie, als de inrichting niet wordt gewijzigd, echter niet op.

Bij wijziging van de bestemming is sanering van de aanwezige bodemverontreinigingen noodzakelijk. De saneringswijze zou kunnen bestaan uit het aanbrengen van een geschikte leeflaag op het bestaande maaiveld om contact met de bodemverontreiniging in de toekomst te voorkomen. Meer specifiek zou, ter plaatse van het te realiseren groen, een leeflaag kunnen worden aangebracht van aan te voeren teelaarde met een dikte van 0,5 m en ter plaatse van de te realiseren infrastructuur (wegen) het aanbrengen van een weglichaam van zand, granulaten en verhardingsmateriaal. In aanvulling hierop geldt nog voor gebieden met puntverontreinigingen, het toepassen tussen de aan te brengen teelaarde en de aanwezige bodemverontreiniging van een signalering. Om te komen tot uitvoering van de bodemsaneringswerkzaamheden is nog wel verder bodemonderzoek (actualiserend, aanvullend en nader) en het opstellen van saneringsplannen noodzakelijk. Het uitvoeren van dit bodemonderzoek zal pas nodig zijn gedurende het proces, als de planvorming de verdere stadia doorloopt.



De totale bodemsaneringskosten (incl. uit te voeren bodemonderzoek en opstellen saneringsplannen) die noodzakelijk zijn, zijn op basis van de nu voorgestelde oplossing geraamd op circa € 2 miljoen.

Resumerend kan worden aangegeven dat de in het moederplan opgenomen bodemparagraaf voldoende is om aan te tonen dat de gronden van het voorliggende wijzigingsplan, dat voorziet in de bestemming 'Detailhandel - PDV', voldoende zijn onderzocht en dat duidelijk is welke saneringsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Hiermee is rekening gehouden bij de planvorming. Het wijzigingsplan wordt wat betreft het aspect bodem derhalve uitvoerbaar geacht.

### **3.3.2 Geluid**

#### *Wet geluidhinder*

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van het Noorderbrugtracé. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar separate bijlage 8 van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' met IDN-code NL.IMRO.0935-bpNoorderbruggeo-oh01.

De realisering van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of wegen dient akoestisch getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing. Het op basis van het voorliggende wijzigingsplan te ontwikkelen perceel ten behoeve van buitenverkoop en -opslag is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van de ontwikkeling van het perceel dient de geluiduitstraling van de hierop voorziene functies op de omgeving te worden beschouwd. In de directe omgeving zijn de achterkanten van de woningen aan de Phoenixweg nummer 12, 14 en 18 gelegen op respectievelijk 7, 4 en 0 meter van de perceelgrens. Deze woningen zijn echter bestemd tot 'Bedrijventerrein' en kunnen planologisch niet als woonfunctie worden beschouwd. Toch wordt hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht aan geschonken.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten voor de vier ruimtelijke relevante aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden worden gebruikt in het kader van afwegingen in de bestuursrechtspraak en zijn derhalve geaccepteerd als maatgevende richtlijn. Voor tuincentra en bouwmarkten wordt een hinderafstand van 30 meter aangehouden, met name vanwege het aspect geluid.

Indien de grens van het perceel wordt genomen als maatgevende grens zijn de achterzijde van de woningen binnen 30 meter gelegen van de achtergevels van voornoemde woningen. In de voorliggende situatie dient echter de vergelijking te worden gemaakt met de huidige bedrijfsmatige mogelijkheden op het perceel. Op dit perceel zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 (met een hinderafstand tot 100 meter). Door vaststelling van voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' veranderd in 'Detailhandel-PDV', waarmee de hinderafstand terugloopt van maximaal 100 tot maximaal 30 meter. Hiermee wordt een aanzienlijke (potentiële) geluidwinst bereikt. Daarnaast vindt aan- en afrijden van autoverkeer (bezoekers) en vrachtverkeer (leveranciers) plaats aan andere zijden van de bouwmarkt/het tuincentrum en niet aan de achterzijde. Resumerend kan worden geconcludeerd dat de geluiduitstraling van de geprojecteerde bouwmarkt/tuincentrum aanzienlijk beperkter is dan van de op dit moment toegestane bedrijfsactiviteiten. De bestemmingswijziging wordt op dit punt derhalve aanvaardbaar geacht.



### **3.3.3 Luchtkwaliteit**

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van het Noorderbrugtracé. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar separate bijlage 10 van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' met IDN-code NL.IMRO.0935-bpNoorderbrugeo-oh01. In dit onderzoek is tevens een berekening gemaakt van de eindsituatie in 2028, als het gehele plangebied is herontwikkeld. Ook op dat tijdstip voldoet de luchtkwaliteit volgens het rapport aan de gestelde normen.

De bestemmingswijziging van het voorliggende perceel van 'Bedrijventerrein' naar 'Detailhandel-PDV' zal dan ook geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. In het genoemde rapport is de gehele PDV-ontwikkeling meegenomen, inclusief de wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkeling van fase 2.

Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde bestemmingswijziging geen invloed heeft op de omvang van de verkeersstromen. Eerder is geconcludeerd dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide als gevolg van de voorgenomen plannen niet worden overschreden. Met de gewijzigde bestemming voor dit perceel zal dit naar verwachting ook niet het geval zijn.

### **3.3.4 Externe veiligheid**

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft een onderzoek externe veiligheid plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van het Noorderbrugtracé en de gedeeltelijke herontwikkeling van het bedrijventerrein. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar separate bijlage 6 (onderzoek) respectievelijk 12 (cumulatieve aspecten) van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' met IDN-code NL.IMRO.0935-bpNoorderbrugeo-oh01. Met het voorliggende wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen beoogd die ten tijde van dit onderzoek niet zijn voorzien.

### **3.3.5 Flora en fauna**

In de rapportage 'Natuurtoets Bestemmingsplan Noorderbrug e.o.', opgenomen als separate bijlage 7 bij het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' met IDN-code NL.IMRO.0935-bpNoorderbrugeo-oh01, zijn de ruimtelijke ontwikkelingen die als gevolg van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. zullen plaatsvinden, getoetst aan de Flora- en faunawet. Daarbij is aangegeven welke randvoorwaarden (lees: mitigatiemaatregelen) moeten worden gesteld om te komen tot een vergunjbare situatie in het kader van natuurwet- en regelgeving. Dit heeft onder meer betrekking op het realiseren van alternatieve vleermuisverblijven ter mitigatie van de sloop van gebouwen waar deze functies verloren gaan.

Daar waar deze mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn vanwege aantasting of verstoring van leefgebied is dit op de verbeelding van het moederplan opgenomen door middel van passende bestemmingen en/of aanduidingen. Deze zijn met name in de groene gebieden aan de randen van het plangebied van het moederplan opgenomen. In deze zones vindt de gehele compensatie plaats die noodzakelijk is als gevolg van de ontwikkeling van het hele gebied. De juridische vertaling hiervan heeft plaatsgevonden in de algemene gebruiksregels in artikel 16 lid 2 van het moederplan.

Binnen de bestemmingsvlakken 'Detailhandel-PDV' en 'Bedrijventerrein' zijn geen fysieke maatregelen van kracht. Aangezien het voorliggende plangebied bestemd is tot 'Bedrijventerrein' en deze bestemming wordt gewijzigd in 'Detailhandel-PDV' zijn ook hier geen mitigerende maatregelen aan de orde.

### **3.3.6 Verbinding met openbaar gebied**

Eén van de voorwaarden bij de vestiging van PDV is dat deze ontsloten moeten zijn op de openbare weg. In voorliggende situatie is sprake van een perceel voor buitenverkoop en opslag, dat een onlosmakelijk onderdeel gaat vormen van de PDV-ontwikkeling 'Praxis Maastricht'. Deze ontwikkeling is weer een onderdeel van fase 1 van de PDV-locatie Belvédère. De nieuwe vestiging van Praxis Maastricht wordt rechtstreeks verbonden met het openbaar gebied, zoals in Hoofdstuk 2 van deze toelichting reeds is aangegeven. Er kan derhalve voldaan worden aan deze wijzigingsregel.



### **3.3.7 Parkeernormen**

Aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels van het moederplan, is voor de PDV-vestiging 'Praxis Maastricht' reeds voldaan bij de omgevingsvergunning voor het hoofdgebouw. Rondom het gebouw worden parallel aan de Pontonniersweg, Belvédèrelaan en Sandersweg voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Buitenopslag en buitenverkoop tellen niet mee bij de bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is derhalve geen aanvullend parkeerbehoefte aan de orde.

Vanwege verruiming van de bestemming kan, buiten het plangebied van dit wijzigingsplan, wel een betere inpassing plaatsvinden van het hoofdgebouw, waardoor hier 200 m<sup>2</sup> extra bebouwing kan worden gerealiseerd. In de aanvraag omgevingsvergunning is reeds in een overmaat aan parkeerplaatsen voorzien; de als gevolg hiervan noodzakelijke extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de bovengenoemde locaties aan de Pontonniersweg, Belvédèrelaan en Sandersweg.

### **3.3.8 Belangen van derden**

Zoals aangegeven grenst het perceel van dit plangebied aan de achtertuinen of achterkanten van de woningen aan de Phoenixweg nummer 12, 14 en 18. Deze zijn gelegen op respectievelijk 7, 4 en 0 meter van de perceelgrens. Onderzocht moet worden of de vestiging van de beoogde opslag- en buitenverkoopfunctie ten behoeve van de PDV-vestiging het woonmilieu negatief beïnvloedt en dientengevolge de belangen van de bewoners schaadt. In subparagraaf 3.3.2 ('Geluid') is aangegeven hoe hiermee is omgegaan.

Om de privacy van de bewoners van deze omliggende woningen te garanderen wordt een hekwerk rondom het hele perceel geplaatst, waarbij tegen het hekwerk aan wintervaste beplanting wordt aangelegd. Indien noodzakelijk wordt het hekwerk voorzien van aanvullende afschermdende voorzieningen in de vorm van zeil of doek.

### **3.3.9 Nadelige gevolgen milieu/bedrijfsvoering bedrijven**

#### *Omliggende bedrijven*

Voor omliggende bedrijven heeft de bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen. Het plangebied is gelegen binnen een geurzone van een bedrijf (Sappi). Omdat geen sprake is van realisering van geurgevoelige functies vormt de bestemmingswijziging geen belemmering voor het betreffende bedrijf. Er zijn ook geen risicovolle bedrijven in de directe omgeving gelegen die als gevolg van de bestemmingswijziging naar 'Detailhandel-PDV' belemmerd worden in hun bedrijfsactiviteiten.



# Hoofdstuk 4 Opzet wijzigingsplan

## 4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen Burgemeester en Wethouders een plan wijzigen indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het voorliggende wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' maakt deel uit van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o.' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 26.06.2012). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt weergegeven.

## 4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit wijzigingsplan bestaat uit drie hoofdstukken van elk één artikel:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels → Artikel 1: Begrippen
- Hoofdstuk 2: Algemene regels → Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels → Artikel 3: Slotregel.

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan. In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld. Daarnaast is aangegeven dat op het perceel geen gebouwen worden opgericht. Dit is op de verbeelding aangegeven door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan'. Artikel 3 bevat de slotregel, waarin de naam van het wijzigingsplan is vastgelegd.

## 4.3 Crisis- en Herstelwet

Sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en Herstelwet van kracht. Het project Belvédère is opgenomen in bijlage 2 van artikel 1.1 (eerste lid en tweede lid) van de Crisis- en Herstelwet en valt daarom volledig onder het regime van deze wet. Omdat dit wijzigingsplan integraal onderdeel uitmaakt van de Belvédère, valt ook dit plan onder de werking van de nieuwe wet.



# Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Door middel van onderhavig plan wordt de bestemming van deze gronden gewijzigd van 'Bedrijventerrein' naar 'Detailhandel-PDV'. Op het betreffende perceel zal buitenverkoop en buitenopslag gaan plaatsvinden ten behoeve van de bouwmarkt en het tuincentrum. Op dit perceel is geen sprake van het toestaan van een hoofdgebouw. Het perceel blijft onbebouwd.

Het voorliggend plan is derhalve geen bouwplan zoals bedoeld in dit artikel. Het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins regelen van kostenverhaal (bijvoorbeeld via een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst) is dan ook niet aan de orde.



# Hoofdstuk 6

## Communicatieparagraaf

### **6.1 Vooroverleg ex art 3.1.1 Bro**

Op grond van artikel 1.1.1 lid 3 jo. artikel 3.1.1 Bro dient over een wijzigingsplan eveneens vooroverleg met de betrokken (semi-)overheden plaats te vinden indien sprake is van belangen van deze instanties bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. Ten behoeve van onderhevig wijzigingsplan is geen vooroverleg gevoerd omdat er voor betreffende instanties geen belangen aan de orde zijn.

### **6.2 Zienswijzen ex art 3.9a Wro**

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' heeft, conform het bepaalde in artikel 3.9a sub 1. Wro met ingang van ..... 2016 (P.M.) gedurende 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn ... (P.M.) zienswijzen ingediend.

De ten behoeve van de beantwoording van de ingediende zienswijzen opgestelde zienswijzennota is bij het collegevoorstel opgenomen. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het collegevoorstel is tezamen met het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Het wijzigingsplan is conform het collegevoorstel ongewijzigd vastgesteld in de collegevergadering d.d. (P.M.).