



Samenvatting

Het College van B&W heeft besloten akkoord te gaan met de exploitatieovereenkomst voor de François de Veijestraat 4-6 met het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA). Ook heeft het College besloten het ontwerp bestemmingsplan op 13 mei 2016 voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Deze stappen zijn gezet ter uitwerking van de besluiten die gemeenteraad in september 2014 en juni 2015 heeft genomen om op de François de Veijestraat 4-6 een asielzoekerscentrum (AZC) te realiseren. Het COA kan door verbouwing van het bestaande pand en nieuwbouw hier 600 personen een plek bieden. Het AZC op de François de Veijestraat wordt naar verwachting minimaal 15 jaar gebruikt. De locatie vervangt het tijdelijke AZC in Limmel, waar het COA tot uiterlijk september 2017 kan blijven.

De planning is gericht op agendering van het bestemmingsplan voor de gemeenteraad in september 2016 en opening van het AZC door het COA in september 2017.

Beslispunten

1. te besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst François de Veijestraat 4-6 met het COA;
2. akkoord te gaan met het ontwerp-bestemmingsplan AZC François de Veijestraat 4-6, dat als bijlage bij dit collegevoorstel is gevoegd;
3. de raad te informeren over dit ontwerp-bestemmingsplan;
4. de formele bestemmingsplanprocedure te starten door middel van het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan;
5. het college beslist het voorgaande (beslispunt 1 t/m 4) onder de opschortende voorwaarde van onvoorwaardelijke ondertekening van de exploitatieovereenkomst door het COA.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 april 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Vanwege de toename van het aantal asielzoekers is het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) in 2014 op zoek gegaan naar huisvestingsmogelijkheden in Maastricht. De gemeenteraad heeft op 16 september 2014 vanwege de urgentie besloten PI Overmaze aan te wijzen als tijdelijke opvanglocatie voor 3 jaar. Als voorkeurslocatie voor structurele huisvesting is François de Veijestraat 4-6 aangewezen.

Met het COA is in januari 2015 een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheid te onderzoeken van realisatie van een permanent asielzoekerscentrum (AZC) per 17 september 2017 op de locatie François de Veijestraat 4-6. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor de opvang van asielzoekers voor de langere termijn. Op basis van het programma van eisen van het COA blijkt voor huisvesting van 600 asielzoekers, naast aanpassing van het bestaande gemeentelijk monument, een deel nieuwbouw op de locatie noodzakelijk en mogelijk te zijn. De locatie zou daarmee tot de kernvoorraad van het COA gaan behoren als provinciale hoofdlocatie voor een periode van minstens vijftien jaar. Parkeren voor COA (ca. 45 plekken) moet daarbij opgelost te worden op een gedeelte van tegenoverliggend terrein (François de Veijestraat 9). Op 9 juni 2015 heeft de raad unaniem ingestemd met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en besloten geen bedenkingen te hebben tegen verkoop van de opstallen en bijbehorende gronden van François de Veijestraat 4-6 aan het COA. De intentieovereenkomst is verlengd tot het moment waarop de exploitatieovereenkomst is gesloten.

Op basis van het raadsbesluit van 9 juni 2015 heeft de uitwerking plaatsgevonden van de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en COA. Gelet op het feit dat het bestaande bestemmingsplan de hierboven geschetste ontwikkeling niet mogelijk maakt, is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. In de planvorming zijn ook de randvoorwaarden betrokken die door de raad zijn meegegeven met betrekking tot bodemonderzoek/saneringskosten, geluidwerende voorzieningen, de monumentale waarde van de gevel, het toekomstig gebruik voor de functie horeca (budgethotel) en het gedoogbesluit/revisievergunning Prorail.

2. Context

De exploitatieovereenkomst tussen gemeente en COA en het ontwerp-bestemmingsplan vormen de uitwerking van eerdere raadsbesluiten. Met het vaststellen van het raadsvoorstel "Huisvestingsverzoek COA" (corr.nr. 2014-27076) d.d. 16 september 2014 heeft de gemeente Maastricht aangegeven haar maatschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van asielzoekers serieus te nemen en overwogen dat een mogelijke vestiging van een AZC binnen haar grenzen past.



Met het vaststellen van het raadsvoorstel “Huisvesting asielzoekerscentrum François de Veijestraat 4-6” (corr.nr. 2015-15849) d.d. 9 juni 2015 heeft de raad ingestemd met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en besloten geen bedenkingen te hebben tegen verkoop van opstallen en gronden van François de Veijestraat aan het COA.

Het voorliggende voorstel past verder binnen de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 waarin onder meer wordt ingezet op het terugdringen van het exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In de overeenkomst zijn de nadere afspraken vastgelegd met betrekking tot de verkoop en de ontwikkeling van het terrein tot azc.

3. Gewenste situatie

Dit collegevoorstel heeft als doel besluitvorming over de exploitatieovereenkomst gemeente-COA en het ontwerp-bestemmingsplan, hetgeen noodzakelijk is voor de realisatie van een asielzoekerscentrum op de locatie François de Veijestraat 4-6 voor minimaal 15 jaar. Het betreft huisvesting van 600 asielzoekers, verdeeld over het bestaande nog aan te passen gebouw (gemeentelijk monument) en te realiseren nieuwbouw. Hiertoe verkoopt de gemeente grond en opstallen aan het COA, inclusief een gedeelte van het tegenoverliggende terrein (François de Veijestraat 9) ten behoeve van circa 45 parkeerplekken voor COA. Levering van de grond en opstallen vindt plaats vóór eind 2016. Daarnaast spant de gemeente zich in voor de noodzakelijke aanpassing van het vigerende bestemmingsplan.

Vanwege de bestuurlijke afspraken over beëindiging van locatie Overmaze als AZC op 17 september 2017 is het de bedoeling om de locatie François de Veijestraat op dat moment in gebruik te kunnen nemen. De actuele planning van het COA sluit op september 2017. Er is sprake van een kritische planning, die onder meer afhankelijk is van de doorlooptijd van de planologische procedures, de afronding van het ontwerp, het verloop van de Europese aanbesteding van de aannemer door COA en de doorlooptijd van de bouw(voorbereidingen).

In de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en het COA is de volgende taakverdeling op hoofdlijnen opgenomen. De gemeente verkoopt het pand met grond aan de François de Veijestraat 4-6 aan het COA en ruimte voor circa 45 naast het spoor gelegen parkeerplaatsen voor een bedrag van € 1.420.000,-. Daarnaast spant de gemeente zich in voor de bestemmingsplanwijziging van kantoren naar maatschappelijke doeleinden-asielzoekerscentrum. Het COA zal voor eigen rekening en risico een asielzoekerscentrum realiseren op de locatie François de Veijestraat 4-6 met parkeren



op eigen terrein (naast het spoor). Het COA vraagt tijdig de daarvoor benodigde omgevingsvergunning aan en neemt het pand met de grond af van de gemeente.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Er is sprake van duurzame gebiedsontwikkeling door hergebruik van een stadsgezichtbepalend gemeentelijk monument dat jarenlang heeft leeggestaan en waar in het verleden geen alternatieve invulling voor gevonden kon worden. Er is nagedacht over mogelijk hergebruik na gebruik als asielzoekerscentrum (naar verwachting minimaal 15 jaar).

In de koopovereenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen inzake een duurzame ontwikkeling en realisatie van het plan. Uit het Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Maastricht en Mergelland (januari 2001) dienen alle vaste maatregelen en alle variabele maatregelen die kostenneutraal of kostenverlagend zijn, te worden toegepast. Bij de bouw dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

Om te voldoen aan de voorwaarden uit het Maastrichtse Hogere Grenswaardenbeleid moet het COA geluidwerende voorzieningen toepassen in de realisatie. Voor wat betreft de uitwerking hiervan in de gevel van het bestaande gebouw vindt afstemming plaats met Cultureel Erfgoed vanwege de status van gemeentelijk monument.

In de huidige situatie voldoet de locatie vanwege de vigerende vergunning voor het nabijgelegen spooreplacement van Prorail in formele zin niet aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid. Dit wordt in het tweede kwartaal van 2016 ondervangen door het onherroepelijk worden van een revisievergunning. Het aspect van de externe veiligheid voor wat betreft het spooreplacement vormt dan geen belemmering meer voor de gewenste ontwikkeling van het AZC.

Bij de verbouwing van het complex om te komen tot het beoogd gebruik dient te worden voldaan aan het bouwbesluit, waarbij enkel een vergunning kan worden verkregen indien de aanvrager onder meer voldoet aan de technische voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu. Daardoor zal er een gezond leefklimaat worden gerealiseerd voor de toekomstige gebruikers.



5. Effect op de openbare ruimte

Het terrein wordt ten behoeve van de planrealisatie en vanwege een heldere afbakening van de toekomstige beheerssituatie tot aan de rand van het omliggende trottoir overgedragen aan COA (zie bijlage B_2_overdrachtstekening LDA-2003). Daarnaast wordt een klein deel aan het zuidelijke einde van de François de Veijestraat (verkeersfunctie) meegenomen in de overdracht om een goede afronding van het bouwplan mogelijk te maken. De exacte begrenzing hiervan wordt nog uitgewerkt in relatie tot een goede verkeerskundige inpassing. Er is dus sprake van een afname van het areaal openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor P&O.

7. Informatiemanagement en automatisering

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z. er zijn geen gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

8. Financiën

Dit voorstel past binnen de eerdere besluitvorming door de raad op 16 september 2014 en 9 juni 2015.

9. Aanbestedingen

De opdrachten in het kader van (onderzoeken voor) het bestemmingsplan zijn verstrekt conform de gemeentelijke aanbestedingsregels. De aanbesteding ten behoeve van ontwerp en realisatie gebeurt in opdracht van het COA. Het COA is als zelfstandig bestuursorgaan tot aanbesteding verplicht.

10. Participatie tot heden

Uitgangspunt voor dit collegevoorstel zijn de raadsbesluiten van 16 september 2014 en 9 juni 2015. Gedurende de uitwerking heeft er geen tussentijdse afstemming met de raad plaatsgevonden.

Bewoners van de wijken Sint Maartenspoort en Limmel zijn voorafgaand aan de besluitvorming in juni 2015 geïnformeerd via een huis aan huis verspreide informatiebrief. Met de stichting Buurtplatform Sint Maartenspoort heeft geen afstemming plaatsgevonden over dit project, aangezien het bestuur bij het eerste contact heeft gemeld dat zij haar werkzaamheden tijdelijk heeft



onderbroken. De gemeente heeft aangeboden in gesprek te gaan met het Buurtplatform zo gauw hier behoefte aan is en neemt hen mee in de algemene informatieverstrekking aan betrokkenen.

De winkeliers van het nabijgelegen winkelcentrum Noorderbrug zijn via overleg geïnformeerd over het project. Een afgevaardigde van de winkeliers heeft zich aangesloten bij de bestaande klankbordgroep AZC, waarbij op positieve wijze medewerking wordt verleend aan activiteiten op de huidige locatie van het AZC. De huurders/gebruikers van omliggende gemeentelijke panden op locatie François de Veijestraat 9 zijn schriftelijk en/of mondeling geïnformeerd over de ontwikkeling op deze locatie.

11. Voorstel

1. te besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst François de Veijestraat 4-6 met het COA;
2. akkoord te gaan met het ontwerp-bestemmingsplan AZC François de Veijestraat 4-6, dat als bijlage bij dit collegevoorstel is gevoegd;
3. de raad te informeren over dit ontwerp-bestemmingsplan;
4. de formele bestemmingsplanprocedure te starten door middel van het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan;
5. het college beslist het voorgaande (beslispunt 1 t/m 4) onder de opschortende voorwaarde van onvoorwaardelijke ondertekening van de exploitatieovereenkomst door het COA.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vanaf eind april 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zijn zienswijze schriftelijk of mondeling indienen. Na behandeling van mogelijke zienswijzen zal het bestemmingsplan naar verwachting voor vaststelling worden voorgelegd in de raadsvergadering in september 2016. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien dit niet aan de orde is, kan er medio november sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure vindt ook de procedurele afwikkeling van het saneringsplan plaats.

Met het COA is overeengekomen dat de grondoverdracht plaatsvindt vóór 15 december 2016. Dit maakt het mogelijk om te starten met bouwvoorbereidende werkzaamheden.

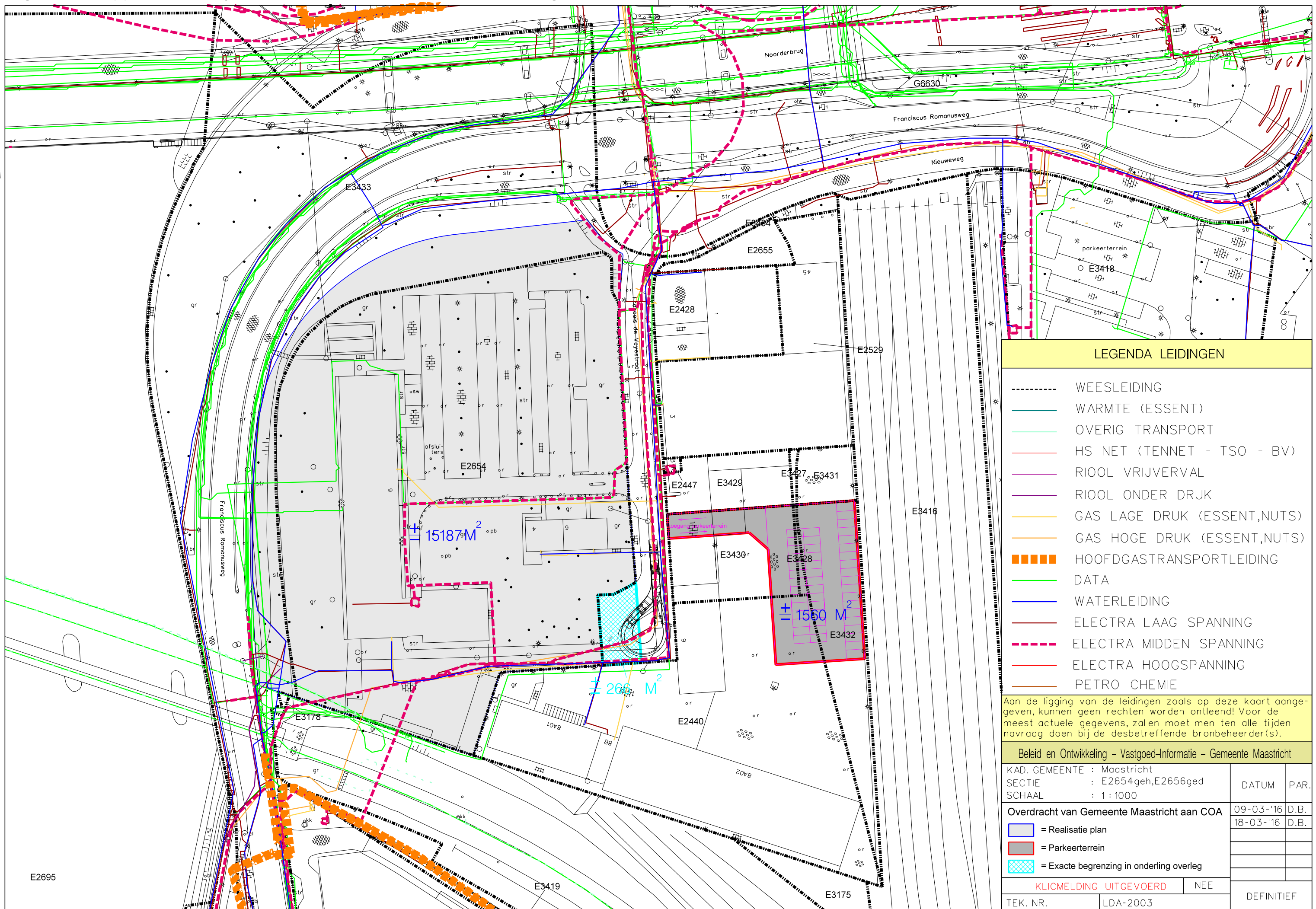
De overige stappen in de planning vinden plaats onder verantwoordelijkheid van het COA als initiatiefnemer. In de door het COA verstrekte globale planning is de (Europese)



aanbestedingsprocedure leidend voor de fasering. Het COA start in maart/april 2016 met de uitvraag voor een aannemer die betrokken wordt bij het bouwteam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd nadat het plan technisch is uitgewerkt door de aannemer, naar verwachting van het COA in november 2016.

Het COA geeft aan dat bij start van de bouw in januari 2017 oplevering in september 2017 vooralsnog haalbaar lijkt te zijn. Zij plaatst echter uitdrukkelijk de kanttekening dat de huidige planning op hoofdlijnen een momentopname is, die onder meer afhankelijk is van (eventuele zienswijzen/bezwaar/beroep in) de planologische procedures, verloop van de Europese aanbestedingsprocedure en eventuele onvoorziene zaken in het ontwerp- en bouwproces. Gezien de kritische planning heeft uitloop op één of meer van deze onderdelen direct consequenties voor de opleverdatum. Gezien de harde afspraken met betrekking tot sluiting van locatie Overmaze heeft het COA de verantwoordelijkheid om te zorgen voor een oplossing in een eventuele tussenliggende periode.

Afgebeelde oppervlakten zijn indicatief en dienen ter onderhandeling



LEGENDA LEIDINGEN

- WEESLEIDING
- WARMTE (ESSENT)
- OVERIG TRANSPORT
- HS NET (TENNET - TSO - BV)
- RIOOL VRIJVERVAL
- RIOOL ONDER DRUK
- GAS LAGE DRUK (ESSENT,NUTS)
- GAS HOGE DRUK (ESSENT,NUTS)
- HOOFDGASTRANSPORTLEIDING
- DATA
- WATERLEIDING
- ELECTRA LAAG SPANNING
- ELECTRA MIDDEN SPANNING
- ELECTRA HOOGSPANNING
- PETRO CHEMIE

Aan de ligging van de leidingen zoals op deze kaart aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend! Voor de meest actuele gegevens, zal men moet men ten alle tijden navraag doen bij de desbetreffende bronbeheerder(s).

Beleid en Ontwikkeling - Vastgoed-Informatie - Gemeente Maastricht

KAD. GEMEENTE : Maastricht	DATUM	PAR.
SECTIE : E2654geh,E2656ged	09-03-'16	D.B.
SCHAAL : 1 : 1000	18-03-'16	D.B.
Overdracht van Gemeente Maastricht aan COA		
■ = Realisatie plan		
■ = Parkeerterrein		
■ = Exacte begrenzing in onderling overleg		
KLICMELDING UITGEVOERD	NEE	
TEK. NR.	LDA-2003	DEFINITIEF

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
<hr/>	
2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Groen	7
Artikel 4 Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum	9
Artikel 5 Leiding - Gas	11
Artikel 6 Leiding - Riool	12
Artikel 7 Leiding - Water	14
Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed	16
<hr/>	
3 Algemene regels	21
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10 Algemene bouwregels	21
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 15 Algemene procedureregels	24
Artikel 16 Overige regels	24
<hr/>	
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 17 Overgangsrecht	25
Artikel 18 Slotregel	25
<hr/>	
Bijlage 1 MPE-omschrijving vml. PLEM-gebouw	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "AZC François De Veijestraat" met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpAZCVeijestr-owo1 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

1.7 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.8 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch onderzoek:

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

1.10 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relicten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.11 asielzoeker:

iemand die politiek asiel aanvraagt.

1.12 asielzoekerscentrum:

opvangcentrum voor vreemdelingen en asielzoekers.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 bekende archeologische vindplaats:

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

1.16 bestand(e):

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.27 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.28 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 headshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

1.32 interieur:

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.33 langzaam verkeer:

berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.34 nok:

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

1.35 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.36 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.37 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.38 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. indien het maaiveld wordt verhoogd ter plaatse van nieuwbouw geldt dit maaiveld als peil.

1.39 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.40 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.41 smartshop:

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.42 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.43 voorgevelijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.44 vreemdeling:

ieder die de Nederlandse nationaliteit niet bezit en niet op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander moet worden behandeld (bron: Vreemdelingenwet 2000).

1.45 wegverkeer:

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

1.46 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt. Tevens blijven op het dak aangebrachte ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtbehandelingskasten en andere technische installaties buiten beschouwing bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen en hangplekken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- i. in- en uitritten ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 onder a. en b. genoemde functies;
- j. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- b. bouwhoogte van verkeersgeleidende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

Artikel 4 Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een asielzoekerscentrum, met bijbehorende functieondersteunende voorzieningen;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte educatieve doeleinden, met uitzondering van (speciaal) basisonderwijs en voortgezet (speciaal) onderwijs zoals bedoeld in de Wet op het primair onderwijs;
- c. in- en uitritten ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. paden en overige verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen alleen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zoekgebied zichtlijn' dient een onoverbouwbaar ruimte te worden vrijgehouden van ten minste 6,00 meter, ter bestemming van de zichtlijn naar de bestaande centrale toegang van de middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' aangeduide bestaande hoogbouw;
- c. bouwvlakken mogen uitsluitend worden overschreden met ondergeschikte bouwdelen, ook indien daarmee de bestemmingsgrens van de aansluitende bestemming 'Groen' wordt overschreden. Daarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 meter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- f. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- g. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag de onder d. aangegeven maximale bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van liftschachten of andere uitstekende bouwdelen met maximaal 4 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. deze dienen bij de bestemming te passen;
- b. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte van openbare verlichting en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub g. ten behoeve van het realiseren van technische installaties en andere dakopbouwen op het dak van het westelijke op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met dien verstande dat de hoogte met niet meer dan 4,00 meter mag worden overschreden.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding.

5.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 5 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 5 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide rioolpersleiding.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas

6.4.2 Uitzondering

Het in artikel 6 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 6 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te

beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 6 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide waterleiding.

7.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

7.4.2 Uitzondering

Het in artikel 7 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 7 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef

van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 7 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

8.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk': dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a': archeologische zone a.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c': archeologische zone c.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gemeentelijke monumenten

8.2.1.1

Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in het als bijlage 1 opgenomen rapport "MPE-omschrijving vnl. PLEM-gebouw" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.

8.2.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

8.2.2 Archeologische zones

8.2.2.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;

- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'

8.2.2.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 8.2.2.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.2.2.3

Voor zover de omgevingsvergunning dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag genoemde bouwwerkzaamheden kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 8 lid 2.2 sub a leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en/of de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en), onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. hierover, voorafgaand aan de verlening van de ontheffing, advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige van de gemeente Maastricht.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Gemeentelijke monumenten

8.5.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dominant bouwwerk' is het verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden deze dominante bouwwerken geheel of gedeeltelijk te wijzigen, aan te tasten of te vernietigen waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking.

8.5.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een wijziging en/of aantasting van een dominant bouwwerk, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende bouwwerk kan worden behouden.

8.5.2 Archeologische zones

8.5.2.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' is het verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van een boomgaard;
- g. het scheuren van grasland;
- h. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

8.5.2.2

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

8.5.2.3

De in 8.5.2.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

8.5.2.4

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 8.5.1.1 en 8.5.2.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in 8.5.1.1, 8.5.2.1 en 8.5.2.2 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.5.4 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.6.1 Gemeentelijke monumenten

8.6.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

8.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van een gemeentelijk monument, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardstelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

8.6.2 Archeologische zones

8.6.2.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstoring ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

8.6.2.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.6.2.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

8.6.3 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch en/of archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van een bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan een bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

10.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

11.2 Parkeernormen

- a. Bij de uitbreiding van bestaande functies en/of gebouwen en/of de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:
 - 1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
 - 2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd zonder het aanvragen van een hogere grenswaarde.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:
 - 1. de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
 - 2. in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

12.2 vrijwaringszone - vaarweg

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht dan wel opslag plaatsvinden;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde dan wel opslag (mits toegestaan binnen de andere geldende bestemmingen), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg; vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 - 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefoincellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
 - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
 - 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

14.2 Wijziging antennebeleid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota', dan wel een wijziging van het antennebeleid.

14.3 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Nota Parkeernormen Maastricht', dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) van toepassing.

15.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

15.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan 'AZC François De Veijestraat'.

Bijlage 1 MPE-omschrijving vml. PLEM-gebouw



BESTEMMINGSPLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

- G** Groen
- M-AZC** Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum

Dubbelbestemmingen

- L-G** Leiding - Gas
- L-R** Leiding - Riool
- L-W** Leiding - Water

Waarde

- WR-ME** Waarde - Maastrichts Erfgoed

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

- vrijwaringszone - vaarweg

Bouwvlakken



bouwvlak

Functieaanduidingen

- specifieke vorm van waarde - archeologische zone a
- specifieke vorm van waarde - archeologische zone c

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - dakopbouw
- specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk
- specifieke bouwaanduiding - zoekgebied zichtlijn

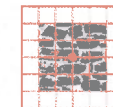
Maatvoering

- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

Figuur



Hartlijn leiding

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool
- hartlijn leiding - water



vandewall
planologisch advies

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

 Gemeente Maastricht	bestemmingsplan AZC François de Veijestraat		par.	datum
	verbeelding ontwerp			16.11.2015
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-idn NL.IMRO.0935.bpAZCVeijestr-ow01	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	6
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	18
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	18
3.2 Cultuurhistorische waarden	21
3.3 Archeologische waarden	23

Hoofdstuk 4 Het plan	25
4.1 Stedenbouwkundige opzet van het plan	25
4.2 Verkeer en parkeren	26

Hoofdstuk 5 (Milieu)planologische aspecten	27
5.1 Water	27
5.2 Geluid	30
5.3 Bodem	31
5.5 Externe veiligheid	32
5.6 Luchtkwaliteit	38
5.7 Natuurbescherming en flora en fauna	39

5.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	39
--	----

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan	41
--	-----------

6.1 Algemeen	41
--------------	----

6.2 Opzet van de regels	41
-------------------------	----

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	44
---	-----------

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	45
---	-----------

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	46
--	-----------

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	46
---	----

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	46
---------------------------------	----

Bijlage 1 Reacties wettelijk vooroverleg	47
--	----

Bijlage 2 Raadsvoorstel BP AZC De Veijestraat	48
---	----

- Separate bijlage 1: dGmR, 'Akoestisch onderzoek François de Veijestraat, Maastricht', rapportnummer M.2015.1145.01.R001, d.d. 23.02.2016;
- Separate bijlage 2a: CSO, 'Actualiserend bodemonderzoek locatie François de Veijestraat 6 te Maastricht', rapportnummer 09B339.R003.BH.LKr, d.d. 04.02.2011;
- Separate bijlage 2b: LievenseCSO, 'Actualiserend Historisch vooronderzoek François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', rapportnummer 15A117.RAP001.JW, d.d. 06.10.2015;
- Separate bijlage 2c: LievenseCSO, 'Risicobeoordeling François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', rapportnummer 15A117. BRF002.AR, d.d. 03.11.2015;
- Separate bijlage 2d: LievenseCSO, 'Verkennd bodemonderzoek HBO-tanks François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', rapportnummer 15A117-2.RAP002.AR, d.d. 26.11.2015;
- Separate bijlage 2e: Gemeente Maastricht, beschikking François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', nummer AA093500199, d.d. 12.12.2015;
- Separate bijlage 3a: dGmR, 'QRA Emplacement Maastricht en behoefte van AZC Francois de Veyestraat, Maastricht', rapportnummer M.2015.1145.02.R001, d.d. 23.02.2016;
- Separate bijlage 3b: dGmR, 'QRA Transport van gevaarlijke stoffen ten behoeve van AZC Francois de Veyestraat, Maastricht', rapportnummer M.2015.1145.02.R002, d.d. 23.02.2016;
- Separate bijlage 3c: Gemeente Maastricht, revisievergunning voor hetin werking hebben van een spoorwegemplacement, nummer 15-2700WB, d.d. 23.11.2015;
- Separate bijlage 4: Ecolybrium, 'Memo Quickscanonderzoek Ecologische Waarden François de Veijestraat te Maastricht', kenmerk 15-038-CR, d.d. 22.10.2015.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Vanwege de toename van het aantal asielzoekers is het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (hierna: COA) op zoek gegaan naar huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke en permanente opvang van asielzoekers in de gemeente Maastricht. Na inventarisatie van het beschikbare gemeentelijke onroerend goed is gebleken dat geen gebouw voorhanden was voor tijdelijke opvang. De gemeenteraad heeft derhalve d.d. 16.09.2014 besloten vanwege urgentie voor noodopvang de Penitentiaire Inrichting Overmaze (in de wijk Limmel) aan te wijzen als tijdelijke opvanglocatie tot uiterlijk 17 september 2017. Het pand François de Veijestraat is daarbij aangewezen als voorkeursobject voor structurele huisvesting voor minimaal 15 jaar.

Na het tekenen van een intentieovereenkomst tussen het COA en de gemeente Maastricht in januari 2015 is door het COA en de gemeente Maastricht een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarin is komen vast te staan dat de beoogde permanente locatie een haalbare optie is. In haar vergadering d.d. 09.06.2015 heeft de gemeenteraad van Maastricht besloten in te stemmen met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van een asielzoekerscentrum (hierna: azc) aan de François de Veijestraat 4-6 en met de verkoop van de opstallen en bijbehorende gronden op deze locatie aan het COA.

Het plan voorziet in de oprichting van een nieuw azc met een capaciteit die toereikend is voor de opvang van 600 personen, hetgeen resulteert in een ruimtebeslag van circa 10.000 tot 13.000 m² b.v.o.. Gelet op de oppervlaktebeperking van het bestaande gebouw (circa 8.700 m² b.v.o.) is studie verricht naar het betrekken van de aangrenzende bestaande bebouwing aan de François de Veijestraat 9 of nieuwbouw binnen het plangebied. Uiteindelijk is uit kostenoverwegingen gekozen voor aanvullende nieuwbouw in het plangebied. Meer informatie over het stedenbouwkundig eindbeeld is opgenomen in hoofdstuk 4 ('Beschrijving plan') van deze toelichting.

Doelstelling

De gemeentelijke doelstelling van het voorliggende bouwplan is om op uiterlijk 17 september 2017 een nieuw opvangcentrum als kernlocatie van het COA in gebruik te kunnen nemen. Om de bouw van dit azc mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw, op de beoogde specifieke maatschappelijke functie toegesneden, bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 structuur van bestemmingsplan 'AZC François De Veijestraat' dient conform artikel 1.2.1., eerste lid en artikel 3.1.7 van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

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

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De voorliggende toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. In de toelichting van dit plan zijn de gekozen bestemmingen onderbouwd en is een overzicht gegeven van het beleid van de verschillende overheden in relatie tot het plangebied. Daarnaast zijn de milieuplanologische aspecten behandeld in het licht van de geldende wet- en regelgeving.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurt Sint Maartenspoort, aan de noordzijde van het Maastrichtse stadscentrum, direct ten zuiden van de Noorderbrug en ten oosten van de Maas. Het plangebied wordt aan de westzijde en noordzijde begrensd door de Franciscus Romanusweg en aan de oostzijde door de Nieuweweg en de François de Veijestraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied deels begrensd door de goederenspoorlijn Maastricht-Lanaken (B) en de bebouwing en parkeerplaats van de Kringloop Maastricht. Op het onderstaande topografische kaartje is de begrenzing van het plangebied aangegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans gelegen binnen de werkingssfeer van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld d.d. 21.05.2013) en is daarbinnen deels bestemd tot 'Kantoor' (het bestaande voormalige PLEM-gebouw) en deels tot 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op basis van dit bestemmingsplan is het realiseren van het beoogde Azc niet mogelijk. Er zijn bovendien geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen die de realisering van het Azc alsnog mogelijk kunnen maken. Vandaar dat een nieuw planologisch-juridisch kader noodzakelijk is om het plan te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau

weergegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 komt het beoogde bouwplan aan de orde. De in het kader van het bouwplan noodzakelijke (milieu)planologische onderbouwing komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

In het kader van de planologische afwegingen bij dit plan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of natuurwaarden in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van het op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplan. De rapportage van deze quickscan natuurwetgeving komt aan de orde in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze belangen. Onderstaand zijn deze benoemd:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none">1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none">5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

<p><i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
---	---

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin onder meer opgenomen de mainports Rotterdam en Schiphol, militaire terreinen en -objecten, de Wadden, maar ook Rijkswaarswegen, primaire waterkeringen buiten de kust, landelijke hoofd- en spoorwegen en buisleidingen van nationaal belang.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plangebied speelt met name een belang ten aanzien van Rijkswaarsweg Maas (zie verderop in deze paragraaf onder 'Beleidslijn ruimte voor de rivier (2009) en Waterwet').

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is in 2012 in het Bro opgenomen.

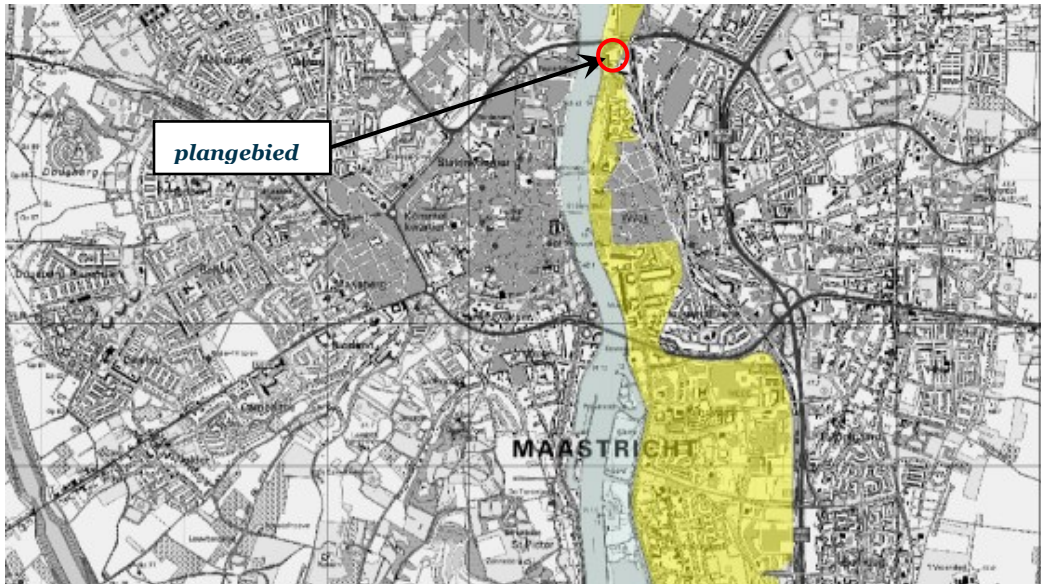
De ladder van duurzame verstedelijking is met name aan de orde bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De onderbouwing in het kader van deze motiveringseis is verderop in deze paragraaf opgenomen onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Beleidslijn ruimte voor de rivier (2009) en Waterwet

In 1996 is de Beleidslijn ruimte voor de rivier tot stand gekomen. De doelstelling van de Beleidslijn is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierversmalling door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. In 1997 is deze beleidslijn gewijzigd. Bij besluit van 4 juli 2006 is de beleidslijn opnieuw herzien en is haar naam gewijzigd in Beleidslijn grote rivieren (hierna: de Beleidslijn). Deze herziening bestond uit twee onderdelen: een beleidsbrief en de beleidsregels. De Beleidsregels grote rivieren (hierna: de Beleidsregels) bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid van initiatieven en activiteiten vanuit rivierkundig opzicht gezien die nodig is voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet/Waterbesluit.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen eveneens in beheer bij het Rijk. Voor wat betreft de waterkeringen geven de leggers die voor

deze waterkeringen moeten worden gemaakt de grenzen van het beheergebied nader aan. Voor wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om een begrenzing hiervan vast te stellen en een grondslag voor de grenzen van gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Uit het kaartmateriaal behorende bij bijlage II van het Waterbesluit blijkt enerzijds dat de Maas een oppervlaktewater in beheer van het Rijk is en voorts dat het plangebied deel uitmaakt van het gebied dat is vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van het waterstaatswerk (zie onderstaand fragment uit het Waterbesluit, gebied is aangegeven in de gele kleur):



Er is ten behoeve van de uitvoering van dit bestemmingsplan geen vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Als gevolg van de ligging direct aan de Maas kan in deze gebieden wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

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.

De onderbouwing in de verschillende treden is onderstaand, voor zover aan de orde, uitgewerkt.

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'. Ten aanzien van Azc's zijn uit de jurisprudentie (nog) geen ondergrenzen te herleiden, vandaar dat de bouw van dit Azc met een capaciteit van 600 mensen gezien wordt als een NSO. De toepassing van de ladder is derhalve verplicht.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Bij het bepalen van de regionale behoefte zijn onderstaande vragen van belang (deze vragen worden steeds per vraag beantwoord).

1. Wat is het verzorgingsgebied (de regio)?

Het COA hanteert de provincies als regio's. Volgens de website van het COA is Maastricht aangewezen als toekomstige 'kernlocatie' in Limburg (dat wil zeggen behorende tot de kernvoorraad van het COA; voor de betekenis van de term 'kernvoorraad' wordt verwezen naar (vraag)punt 2 van deze motivering). Daarmee wordt Maastricht de eerste en enige kernlocatie in Limburg. De overige acht locaties hebben een rol als flexibele schil, buffer- of noodvoorraad. Voor deze te ontwikkelen kernlocatie is Limburg derhalve het verzorgingsgebied.

2. Wat is het huidige aanbod (kwantitatief en kwalitatief)?

Het COA heeft in een strategisch voorraadplan en een huisvestingsvisie de doelstellingen voor de vastgoedportefeuille vastgelegd. Deze doelstellingen zijn in het kort:

- iedere bewoner een plek, er komen geen mensen op straat terecht door een tekort aan opvangplaatsen;
- het bieden van een zinvolle dagbesteding, dit stelt eisen aan de ruimte in en om de gebouwen en de nabijheid van voorzieningen;
- besparen en eenvoud. De opvanglocaties dienen sober en doelmatig te zijn;
- onderverdeling van de vastgoedvoorraad in categorieën: kern, flexibele schil, buffer en noodvoorraad;
- spreiding van locaties over het land.

Vastgoedvoorraad

De huidige bezetting is circa 50.000 personen, het strategisch voorraadplan van het COA gaat uit van een kernvoorraad van 10.000 capaciteitsplaatsen, vanwege bezettingsfricties biedt dit ruimte voor de opvang van circa 9.200 vreemdelingen (verzamelnaam voor personen van wie de status nog onbepaald is), dit is circa 63% van de historisch gezien laagste bezetting. Deze kernvoorraad dient te bestaan uit volwaardige huisvesting voor onbepaalde tijd of met een minimum van 15 jaar. Een tweede deel van de portefeuille met een opvangcapaciteit voor circa 7.500 vreemdelingen kan rekening houdend met de te verwachte dynamiek voor de middellange termijn (5 tot 15 jaar) ingericht worden. Het derde deel, de capaciteitsbehoefte voor de opvang van een groter aantal dan de hierboven genoemde 9.200 plus 7.500, tezamen circa 16.700 vreemdelingen, is naar verwachting zo tijdelijk dat het niet doelmatig is de portefeuille hier voor de lange termijn op in te richten. Dit deel kan beter voor de korte termijn (circa 5 jaar) flexibel ingericht worden.

Voor de kernvoorraad is permanente bouw het uitgangspunt. Voor het flexibele deel is bestaande huisvesting of tijdelijke units het meest voor de hand liggend. De tussencategorie kent vaak een bepaalde termijn waarna de bouwwerken gedemonteerd dienen te worden of een andere functie krijgen. Het te realiseren Azc in Maastricht kan worden gecategoriseerd als 'kernvoorraad'. Er dient derhalve sprake te zijn van volwaardige huisvesting voor onbepaalde tijd.

In de regio is momenteel sprake van een tijdelijke opvang van asielzoekers in de Penitentiaire Inrichting Overmaze te Maastricht. In overleg met de buurtkaders is afgesproken dat deze tijdelijke invulling uiterlijk 17 september 2016 wordt beëindigd en dat de asielzoekers dan worden opgevangen in de nog te bouwen structurele voorziening aan de François de Veijestraat.

3. Wat is de leegstand voor de betreffende functie?

Gelet op de actuele omvangrijke vluchtelingenstroom uit landen in het Midden-Oosten is op dit moment absoluut geen sprake van leegstand, maar juist van ondercapaciteit om alle vluchtelingen onderdak te bieden. In de gemeente Maastricht vindt permanente opvang van 600 asielzoekers plaats; deze capaciteit is recent vanwege een vraag vanuit de Rijksoverheid aan alle gemeenten in Nederland opgevoerd tot 700. Er dient nader door de gemeente te worden bepaald hoe de aanvullende opgave van 100 asielzoekers dient te worden gehuisvest in de stad. Leegstand is derhalve niet aan de orde.

4. Wat zijn de gevolgen van het plan voor de (toename) van de leegstand?

De gevolgen van de realisering van dit bouwplan zijn positief. Enerzijds zal geen sprake zijn van leegstand omdat de 600 beschikbare plaatsen volledig worden ingevuld bij een aantal asielzoekers van 700. Daarnaast wordt een sinds enkele jaren leegstaand kantoorpand en gemeentelijk monument gerenoveerd en behoed voor verder bouwkundig verval. Dit laatste draagt ook bij aan de beleidsregel die vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is toegevoegd aan de 'ladder', inhoudende de eis om bij de vestiging van nieuwe functies extra aandacht te besteden aan het hergebruiken en herbestemmen van leegstaande monumenten. In voorliggende situatie wordt ook aan die voorwaarde voldaan.

5. Zijn die gevolgen voor de leegstand zodanig negatief dat sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat?

Er is geen sprake van leegstand als gevolg van de uitvoering van dit plan en de ingebruikname van het Azc. De in het Azc te initiëren functies zijn ook alleen toegestaan indien deze ten behoeve van het Azc noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld een restaurant, educatieve voorzieningen, een medische post en recreatieve en administratieve voorzieningen). Er worden derhalve geen functies gerealiseerd die voor andere personen dan asielzoekers toegankelijk zijn; daardoor zal ook geen sprake zijn van verstoring van het aanbod in die functies. Er zal derhalve ook geen sprake zijn van negatieve gevolgen van leegstand.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

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.' Het voorliggende bouwplan is gelegen in de wijk Sint Maartenspoort, die grenst aan de binnenstad van Maastricht. De locatie is direct aan de oostelijke Maasoever gelegen in de directe nabijheid van de Noorderbrug, het spoorwegemplacement en diverse soorten bedrijvigheid. Dit gebied behoort onlosmakelijk tot het bestaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van stedelijke functies van Maastricht. Een en ander wordt onderstreept door de huidige bestemmingen 'Kantoor' (bestaande gebouwen) en 'Verkeer - Verblijfsgebied' voor de nieuwbouwlocatie en de bestemming 'Groen' voor de zone tussen het gebouw en de Franciscus Romanusweg. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan in het bestaand stedelijk van Maastricht wordt gerealiseerd.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan trede 1 en 2 van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Behandeling van trede 3 is daarmee niet meer aan de orde. Resumerend kan worden aangegeven dat sprake is van een regionale behoefte aan de ontwikkeling van een Azc en dat dit Azc in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Daarbij wordt een substantieel deel van de ontwikkeling gehuisvest in een leegstaand gemeentelijk monument, dat daardoor een nieuwe functie krijgt waardoor verder bouwkundig verval wordt voorkomen en het behoud van het monument verzekerd is.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota

Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

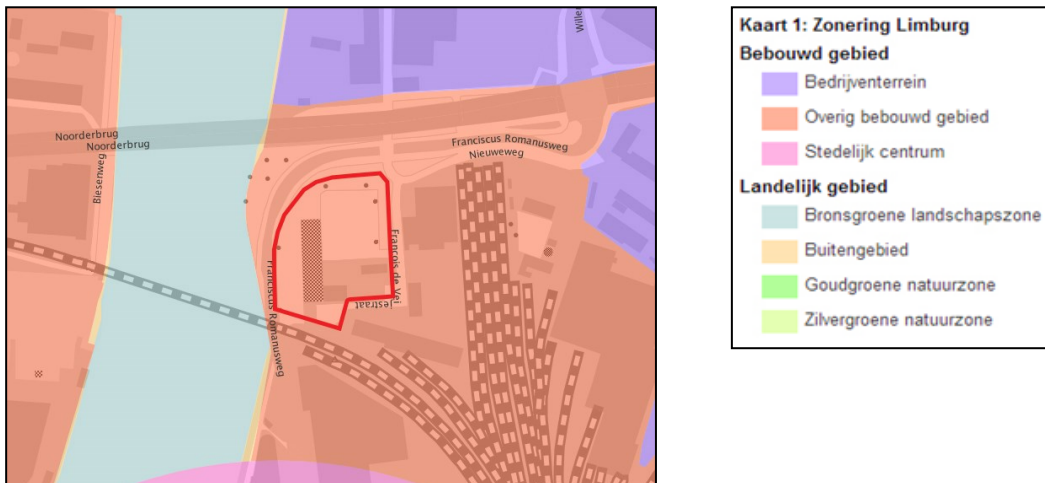
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in de paragrafen 2.3 ('Gemeentelijk beleid'), 3.2 ('Cultuurhistorie') en 3.3 ('archeologie') van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is te zien dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven de zonering 'Overig bebouwd gebied' van toepassing is:



Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

De herontwikkeling van deze kantoorlocatie tot Azc past binnen doelstelling om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Met deze ontwikkeling wordt een leegstaand en deels vervallen pand volledig gerenoveerd en volledig hergebruikt voor een belangrijke maatschappelijke voorziening voor minimaal de komende 15 jaar. Daarnaast zorgt het permanent in gebruik zijn van het gebouw voor verbetering van de sociale veiligheid in de directe omgeving. Binnen het plangebied wordt daarnaast een tweede gebouw gerealiseerd, waardoor de benutting van bestaand stedelijk gebied verder wordt geoptimaliseerd. De beoogde ontwikkeling past derhalve uitstekend binnen de zonering van het POL2014.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. In de Stadsvisie zijn twaalf speerpunten benoemd aan de hand waarvan de stad zich verder zal moeten ontwikkelen. Deze zijn onderverdeeld in fysieke, economische en sociale speerpunten. Het voorliggende bouwplan kan primair worden gerangschikt onder de fysieke speerpunten en draagt bij aan de versterking en het behoud van leefbare buurten en aan de versterking en het behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit. In de buurt Sint Maartenspoort vindt door hergebruik van een leegstaand kantoorpand verbetering van de leefbaarheid plaats (immers leegstand betekent verval en verloedering en uiteindelijk achteruitgang van de leefbaarheid). Daarnaast wordt de fysieke stedelijke kwaliteit versterkt, doordat een beeldbepalend (en gemeentelijk monumentaal) pand wordt gerenoveerd en deels in de oude luister wordt hersteld.

Ook draagt het plan bij aan doelstelling uit de economische speerpunten, die geënt zijn op het versterken van de economische structuur. De vestiging van een Azc met 600 plaatsen levert ook nieuwe werkgelegenheid op voor Maastricht (bijvoorbeeld op het gebied van (gezondheids)zorg, toeleveranciers, veiligheid, technisch onderhoud en schoonmaak). Tevens worden lokale (basis- en voortgezet) onderwijsinstellingen versterkt door toename van het aantal leerlingen. De vestiging van het Azc draagt derhalve bij aan het realiseren van de doelstellingen uit de Stadsvisie.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en:

- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Relatie tot plangebied

In algemene zin voldoet voorliggend plan aan één van de hoofddoelstellingen van de Structuurvisie: herbestemmen van bestaande panden om bestaande en dreigende leegstand te voorkomen dan wel te beperken. Het initiatief van het COA om in het voormalige PLEM-kantoor een Azc te vestigen is dan ook door de gemeente omarmd. Zo wordt op deze markante plek langs de Maas een (nagenoeg) leegstaand gebouw nieuw leven ingeblazen en blijft een architectonisch monument voor de stad behouden.

In de Stadsvisie zijn specifieke gebiedsgerichte uitgangspunten voor delen van Maastricht benoemd. Zo is het voorliggende plangebied gelegen in het gebied 'Oostelijke Maasoever'. Voor dit gebied ligt de aandacht op het versterken van het groene karakter van deze oever. Er wordt een groene parkachtige oever voorzien als het gewenste ontwikkelingsbeeld. Nu loopt, vanuit zuidelijke richting, de groene zone 'dood' aan de noordpunt van het Griendpark. De wens is om in samenhang met de noodzakelijke verbreding van het winterbed van de Maas vanaf het Griendpark naar het noorden toe een doorlopende groene oever te realiseren tot aan de sluis van het Julianakanaal. Ten aanzien van deze oever zijn geen verdere concrete doelen of uitgangspunten opgenomen.

Resumerend kan worden aangegeven dat de ontwikkeling van het Azc past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie 2030.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling". Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische reliëten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als

dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;

- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

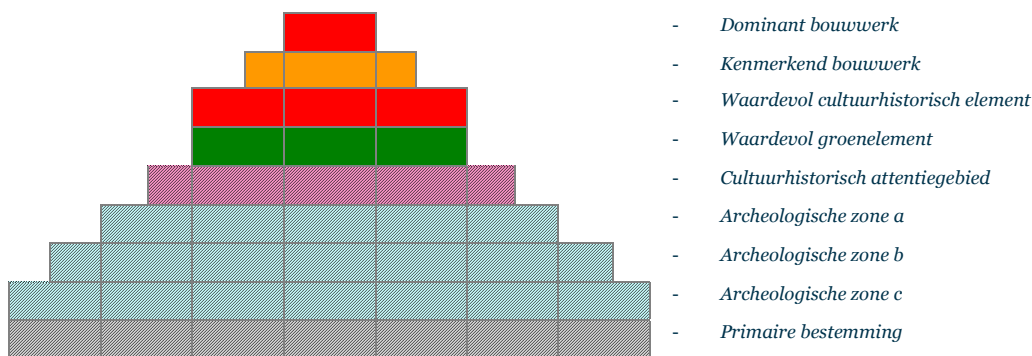
Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars.

De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. In paragrafen 3.2 en 3.3 van deze toelichting is aangegeven hoe het Maastrichts Erfgoed inhoudelijk is uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 ('Bodem') van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Binnen het voorliggende plangebied is een locatie gelegen die

in dit kader wordt beheerst op basis van het Ggb. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidbeleid in een nieuwe nota te verwoorden.

Er is nieuw geluidbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid. Hoe in dit plan is omgegaan met het aspect 'geluid' is weergegeven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwaanvraag worden getoetst. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Beleid externe veiligheid

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

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

Het beleid omtrent parkeren dat binnen de gemeente Maastricht wordt gehanteerd staat omschreven in het Beleidsplan Parkeren uit 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn parkeernormen vastgesteld in 2011. Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeercijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds 1 juni 2011. Bij nieuwe ontwikkelingen (in casu bij afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming) zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is op onderstaande luchtfoto weergegeven (de rode lijn is de plangrens):



In het plangebied zijn in de huidige situatie nog slechts beperkt functies aanwezig. Het pand François de Veijestraat 6 is het voormalige hoofdkantoor van de PLEM, waar later ook Rijkswaterstaat en het COA (asielzoekerscentrum) in gevestigd waren. Thans staat het gebouw vrijwel leeg; een deel ervan is momenteel nog tijdelijk in gebruik. De bouwkundige kwaliteit van het gebouw gaat zienderogen achteruit. Het gebouw is opgenomen binnen het beschermingsregime van het Maastrichts Erfgoed (zie ook in hoofdstuk 2 van deze toelichting onder beleidsdocument “Springlevend Verleden” en paragraaf 3.2 voor een beschrijving van de cultuurhistorische achtergrond van het gebouw). Binnen deze systematiek is het pand als ‘dominant pand’ aangemerkt, hetgeen wil zeggen dat zowel het exterieur (uiterlijke verschijningsvorm) als het interieur zijn beschermd. Het gebouw zal derhalve worden gehandhaafd.

Aan de overzijde van het gebouw is een bedrijven-/detailhandelscluster gesitueerd dat thans een nieuwe invulling krijgt. Centraal in het plangebied is een parkeerplaats gesitueerd; deze maakt, mede door het beperkte huidige gebruik van de gebouwen eromheen, een verwaarloosde indruk.

De huidige situatie in het plangebied doet geen eer aan de kwaliteiten van de locatie. Het voormalige PLEM-gebouw ligt namelijk op een prominente plek in de omgeving en is op een groen talud verhoogd gelegen ten opzichte van de omliggende wegen. Hierdoor wordt de importantie van het gebouw op deze plek extra benadrukt. Het talud loopt af in de richting van de Franciscus Romanusweg, alwaar het grenst aan het trottoir. De ruim opgezette groenstructuur rondom het gebouw (gras en grote bomen) geven een rustig totaalbeeld van de locatie. De onderstaande foto's bieden een impressie van het plangebied:



Verklaring foto's:

- *linksboven: zuidgevel bestaand gebouw met bijgebouw (vml. werkplaats)*
- *rechtsboven: bijgebouw vml. werkplaats;*
- *linksmidden: aanzicht gebouw achterzijde (vanaf parkeerplaats);*
- *rechtsmidden: zicht op de parkeerplaats*
- *linksonder: entree van het complex met vml. portiersgebouwen;*
- *rechtsonder: aanzicht gezien vanaf de Franciscus Romanusweg.*

In combinatie met het thans aanwezige voormalige PLEM-gebouw kan een gebouwenensemble worden gecreëerd, dat in samenhang met de ruim opgezette groenstructuur en de positionering op een talud tot een fraai eindbeeld kan leiden.

Directe omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen op de oostelijke Maasoever en ligt globaal ingesloten tussen de Franciscus Romanusweg, de Noorderbrug, de bedrijven langs de François de Veijestraat, de spoorlijn Maastricht-Lanaken en de gebouwen van de Kringloop Maastricht. Daarnaast is het plangebied in de directe nabijheid gelegen van het spoorwegemplacement aan de oostzijde van de bedrijven aan de François de Veijestraat. Ten noorden van de Noorderbrug bevindt zich het thans leegstaande bedrijfsgebouwencomplex van Trega, dat in de nabije toekomst zal worden heringericht en opnieuw ingevuld met (een) andere functie(s) dan die tot op heden wordt uitgeoefend. Ten zuiden van de spoorlijn Maastricht-Lanaken is de winkelconcentratie van de Franciscus Romanusweg gelegen. Op de onderstaande luchtfoto zijn de bovenstaande elementen weergegeven:



De directe omgeving van het plangebied heeft in de huidige situatie een amorfe stedenbouwkundige structuur, die weinig tot geen samenhang kent met de gebieden daarbuiten. Enerzijds komt dat door de ligging ten opzichte van infrastructurele barrières (spoorlijn, spoorwegemplacement, Noorderbrug en Franciscus Romanusweg), waardoor het plangebied en omgeving als het ware samen een restruimte vormen tussen de bestaande infrastructuurlijnen en daardoor zijn afgesloten van de omgeving. Anderzijds is binnen het gebied

geen sprake van op elkaar afgestemde bebouwingsstructuren, bouwvolumes, bouwstijlen en materialisering, waardoor geen sprake is van enige eenheid en samenhang. De langs de François de Veijestraat gelegen bedrijvigheid bestaat uit een detailhandelsgebouw (toekomstige supermarkt), de dierenambulance en de kringloop Maastricht. De kwaliteit van de bedrijfsbebouwing van deze bedrijven is in ruimtelijk-stedenbouwkundig en architectonisch opzicht kwalitatief matig te noemen. Daarnaast is tevens een aantal andere elementen tussen deze bebouwing aanwezig (muren, hekwerken, poorten) die niet bijdragen tot een aantrekkelijk ruimtelijk beeld. Het gebied rond het plangebied is, in tegenstelling tot het plangebied zelf, zeer stenig van aard en kent veel verhardingen en nauwelijks groenvoorzieningen. Deze aspecten vormen aandachtspunten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied. Op de foto's op de volgende pagina zijn elementen van deze bedrijfsbebouwing in de directe omgeving van het plangebied weergegeven:



Verklaring foto's:

- links: bedrijfsbebouwing kring loop Maastricht met bestaande verharding/parkeerplaats
- rechts: bedrijfsbebouwing Dierenambulance

Naast de ruimtelijke en functionele kenmerken van de directe omgeving van het plangebied is tevens van belang de milieuhygiënische aandachtspunten en/of belemmeringen op deze locatie als gevolg van bestaande bedrijfsactiviteiten, infrastructuur, emplacements en/of milieuocontouren van bedrijventerreinen in de omgeving te beschouwen in relatie tot de beoogde functies in het plangebied. Deze komen aan bod in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3.2 Cultuurhistorische waarden

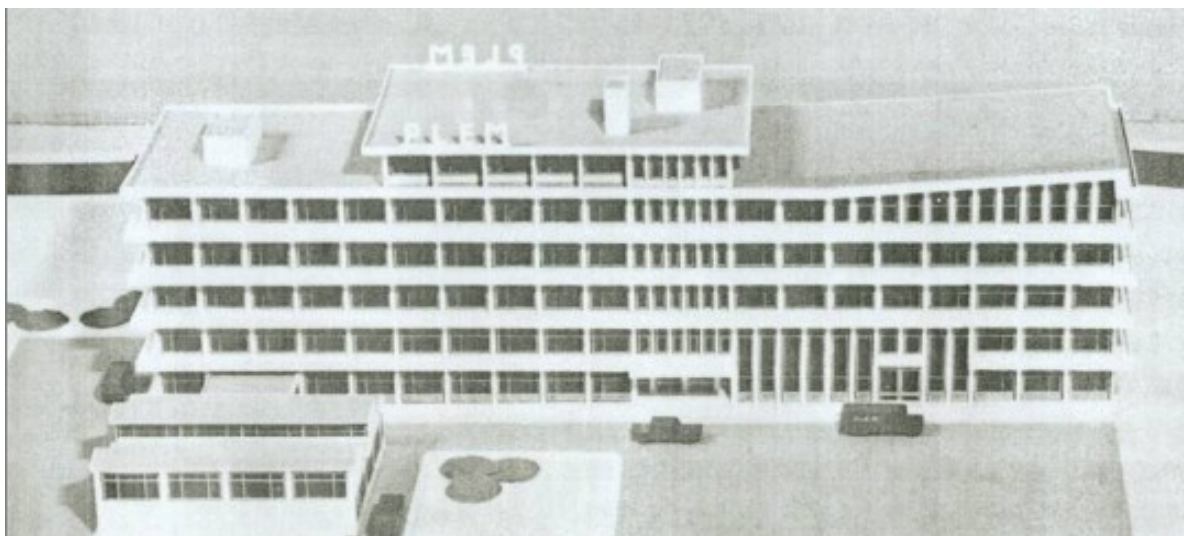
Cultuurhistorie gebouw voormalige PLEM

De meest oorspronkelijke opzet van het gebouw werd gerealiseerd tussen 1965 en 1967, de opening vond plaats op 22 maart 1967. Het ontwerp voor het gebouw kwam van de hand van architectenbureau Swinkels uit Maastricht. Deze creëerde een langgerekt gebouw waarvan de lengteas werd georiënteerd in een noord-zuidelijke richting. Deze langgerektheid werd nog meer tot uiting gebracht door het gebouw te voorzien van een sterke horizontale belijning (in de vorm van balkons). Het gebouw heeft 16 jaar als hoofdkantoor van de PLEM dienst gedaan (tot en met het jaar 1983). Inmiddels was het bedrijf weer dermate gegroeid dat men (hernieuwd) verhuisde naar een grotere nieuwbouw, ditmaal in Randwyck. Nadat het gebouw werd verlaten door de PLEM heeft het, tot op heden, meerdere gebruikers gekend. Zo is het gebouw onder meer in gebruik geweest als kantoorgebouw van Rijkswaterstaat en als huisvesting voor asielzoekers.

Tegenwoordig staat het gebouw voor het overgrote deel leeg. Slechts een gedeelte van de begane grond is in gebruik door de stichting De Sjtjel'. Opgemerkt dient te worden dat de hoofdopzet van het voormalige PLEM-hoofdgebouw niet of nauwelijks wijzigingen heeft ondergaan ten gevolge van de bovenstaande gebruikerswisselingen. Aan het exterieur werden slechts enkele kleine aanpassingen doorgevoerd, de meest belangrijke wijzigingen aan het gebouw hebben plaatsgevonden aan het interieur. Dit beperkte zich echter

voornamelijk tot het (ver)plaatsen van niet-dragende wanden, ter realisatie van meer kantoorruimtes, en het inbrengen van voldoende faciliteiten (keukens, toilet- en doucheruimtes) aangaande het asielzoekerscentrum.

Het gebouw is opgebouwd uit vijf bouwlagen, bovenop een souterrainvolume. De uitwendige afmetingen van deze bouwlagen zijn circa 17 x 80 meter. De vijfde bouwlaag wordt voor een deel bekroond door een (centraal gepositioneerde) zesde bouwlaag, het overige dakvlak is uitgevoerd als plat dak. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het noordelijke dakvlak een licht opgaande lijn meekreeg. De totale hoogte van het gebouw, vanaf de begane grond gemeten, bedraagt 26 meter. Aan de oostzijde werd een bijgebouw (werkplaats), in de vorm van een éénlaags volume, gepositioneerd. De uitwendige afmetingen van dit volume zijn circa 16 x 22 meter. Ter optimalisatie van de daglicht toetreding werd dit volume bedekt met twee sheddaken. Op de onderstaande maquette is het gebouw weergegeven:



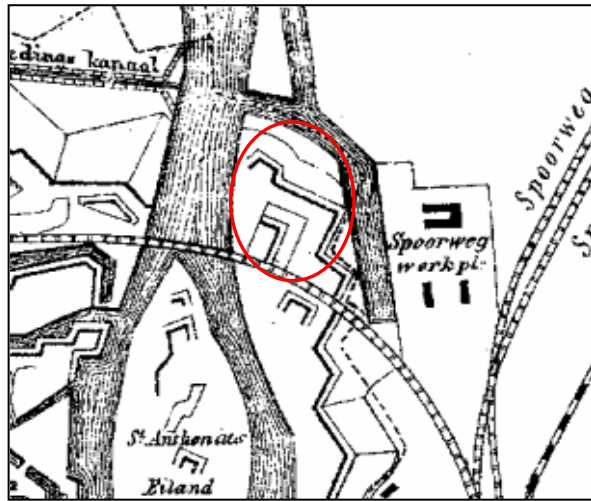
De begane grondvloer van het gebouw werd ongeveer één meter hoger gepositioneerd dan het maaiveldniveau. Dit had onder andere als voordeel dat ook kon worden voorzien in daglichttoetreding tot het souterrain, maar wellicht de belangrijkste reden was het gegeven dat de entree hierdoor meer uitstraling kreeg (door de verhoging en de brede trap). Het feit dat het bouwterrein vlak naast de rivier de Maas lag en een hoge grondwaterstand hieraan inherent is, zal hier zeker ook een rol in hebben gespeeld. Uit de architectuurperiode van de jaren '60 zijn niet veel gebouwen binnen de stad Maastricht te vinden met dit soort typologie, karakter en uitstraling.

Het gebouw van de voormalige PLEM is van belang vanwege haar functie voor de PLEM alsmede vanwege de bijzondere typologie, bouwtechniek en de toegepaste materialen. Het gebouw is van architectuurhistorisch belang door de bouwstijl en is een voorbeeld van het oeuvre van architect Swinkels. De ensemblewaarde en de relatie met andere gebouwen uit nagenoeg dezelfde architectuurperiode (tweede helft 20ste eeuw) is, in combinatie met de groene en ruime omgeving rondom het gebouw, hoog. De uitwendige contouren van het gebouw, maar vooral het architectuurbeeld (verticaal en horizontaal lijnenspel) bezit een hoge monumentwaarde. Behoud van dit beeld is van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object. Het bijgebouw zal bij uitvoering van het plan worden gesloopt.

De cultuurhistorische waarde van dit gebouw is verankerd in de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' met daarbinnen de aanduiding 'dominant bouwwerk'. De exacte elementen die in dit kader behoudenswaardig zijn, zijn opgenomen in een specifieke rapportage over dit gebouw. Doordat deze rapportage in de bijlage bij de regels bij dit bestemmingsplan is opgenomen heeft deze thans een juridische status.

Cultuurhistorie plangebied

Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van de uitgebreide vestingwerken (zie kaartje van situatie rond 1868, plangebied in rode cirkel) van de stad Maastricht. Tegenwoordig vormt deze locatie een onderdeel van de buurt Sint Maartenspoort, die werd genoemd naar de voormalige stadspoort die zich hier bevond. Na de opheffing van de Vestingwet in 1867 verloren de vestingwerken hun functie; dit vormde hierbij dé aanleiding om de stad te onderwerpen aan een grootschalig uitbreidingsplan. Het ging hier met name om ruimte voor woningbouw en industrie. Een gevolg van deze uitbreidingsgolf was dat de vestingwerken gedurende de opvolgende decennia vrijwel geheel gesloopt werden. Voor de opheffing van de vestingwerken bevonden zich de bastions 'de Veye' en 'Zoutelande' op deze locatie.



De onderste stadskaartuitsnede geeft een indruk van de locatie rondom de huidige François de Veijestraat omstreeks het jaar 1900. Op de gemarkeerde locatie stond in deze beschouwde tijdperiode een zwavelzuurfabriek, in de volksmond was deze beter bekend als 'de Zinkwit'. Deze fabriek werd opgericht in 1879 en heeft hier gestaan totdat deze, in augustus 1944, gebombardeerd werd tijdens de Tweede Wereldoorlog. Uit een nadere bestudering van de stadskaart uit 1959 zou men, aan de blanco invulling, kunnen afleiden dat op de gemarkeerde locatie geen bebouwing meer aanwezig was. In werkelijkheid stonden hier echter nog enkele (ruïneuze) overblijfselen van de 'zinkwit' fabriek. Omstreeks dezelfde tijdperiode vormde de PLEM een sterk groeiend bedrijf. Dit bedrijf was zoekende naar een locatie om alhier een nieuw hoofdkantoor te kunnen realiseren. De plannen voor deze nieuwbouw kwamen enerzijds voort uit het feit dat het bestaande hoofdkantoor te klein was geworden. Een andere, en niet geheel onbelangrijke, reden was dat enkele andere PLEM gebouwen afgebroken moesten worden omdat deze zich ter hoogte van de destijds nog te bouwen Zuiderbrug (Kennedybrug) bevonden.



3.3 Archeologische waarden

Het plangebied maakte deel uit van de vestingwerken rond de stad Maastricht. Op deze locatie bevonden zich de bastions "De Veye" gebouwd in 1778 en "Zoutelande", gebouwd in 1705. Na 1867 zijn grote delen van de vestingwerken tot op maaiveldhoogte geslecht. In het plangebied werd over de restanten de Zinkwitfabriek gebouwd die in 1944 bij een bombardement grotendeels verwoest werd. Het puin van de fabriek werd na de oorlog over het terrein verspreid, waardoor een ophoging van circa twee meter plaatsvond. De restanten van deze vestingwerken liggen vermoedelijk nog grotendeels intact onder de puinlagen van de Zinkwitfabriek op een diepte van circa twee tot drie meter onder het huidige maaiveld aan de François de Veijestraat. Bij de bouw van het zogenaamde PLEM-gebouw in de zestiger jaren zijn resten, waaronder een deel van het gangenstelsel, aangetroffen. Deze resten zijn echter zonder documentatie verwijderd en deels onder puinlagen verdwenen. De kans dat archeologische waarden uit andere periodes zich nog intact in de ondergrond bevinden, wordt

uitermate klein geacht. Er zijn in het gemeentelijke inventarisatiesysteem geen verdere archeologische vindplaatsen in het plangebied bekend.

Conform de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' zijn de verschillende archeologisch waarden ('archeologische zone a' en 'archeologische zone c') op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Selectiebesluit (november 2014)

Op de betreffende locatie werd op basis van waarnemingen uit het verleden in de directe en indirecte omgeving, een middelhoge tot hoge archeologische verwachting verondersteld. Kaarten die een overzicht geven van de vestingwerken van de stad Maastricht laten zien dat er ter hoogte van de François de Veijestraat verdedigingswerken aangelegd zijn. Het perceel aan de François de Veijestraat is in de afgelopen jaren zowel door middel van grondradar als door middel van proefsleuven onderzocht om te zien of er nog resten van de vestingwerken aanwezig zijn. Dit bleek niet het geval te zijn. Het perceel is ten tijde van de Zinkwitfabriek en met name na het bombardement in WO II grotendeels vergraven. Aangezien (vrijwel) alle vestingwerken rond de stad geslecht zijn gedurende het laatste kwart van de 19^{de} eeuw, is de kans klein dat noemenswaardige resten gevonden zullen worden. Met dit in gedachten en aangezien er geen groot grondverzet zal plaatsvinden is een preventief archeologisch onderzoek op deze locatie niet van toepassing. Het bevoegd gezag (de Taakgroep Archeologie & Monumenten van de gemeente Maastricht) stelt dan ook voor slechts bij het aantreffen van archeologische resten dit te melden bij de Taakgroep, conform artikel 54 van de Monumentenwet 1988.

Hoofdstuk 4 Het plan

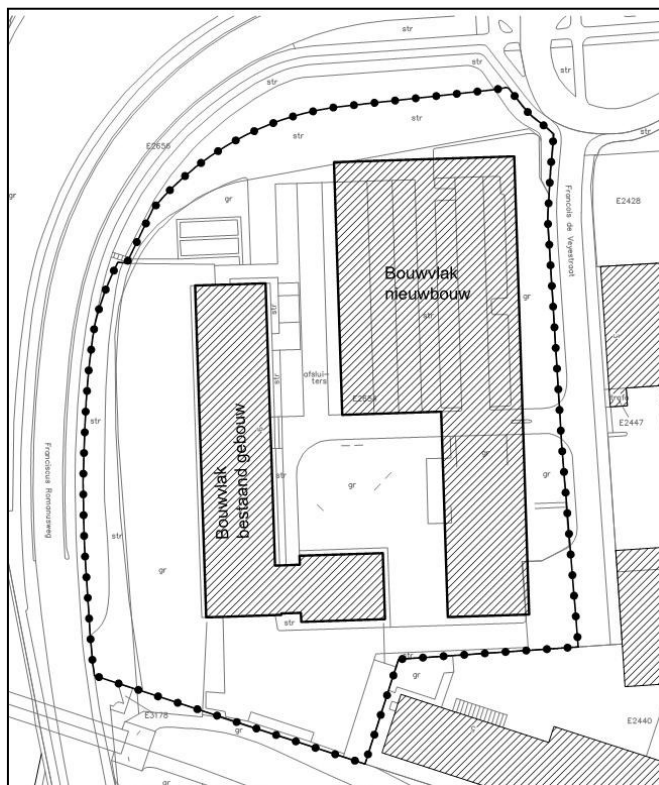
4.1 Stedenbouwkundige opzet van het plan

Zoals in het eerste hoofdstuk van deze toelichting is aangegeven, voorziet voorliggend plan in de oprichting (verhuizing) van het azc met een capaciteit die toereikend is voor de opvang van 600 personen. Het betreft een noodzakelijk ruimtebeslag van circa 10.000 tot 13.000 m² b.v.o.. Gelet op de oppervlaktebeperking van het bestaande gebouw is studie verricht naar het betrekken van de aangrenzende bestaande bebouwing aan de François de Veijestraat 9 of nieuwbouw binnen het plangebied. Het bijgebouw met de sheddaken zal bij uitvoering van het plan niet worden gesloopt. Het separate bijgebouwtje dat bij de ingang van het bestaande parkeerterrein is gelegen zal wel worden gesloopt.

Het te realiseren azc zal derhalve bestaan uit twee gebouwen. Het eerste gebouw is het te renoveren voormalige PLEM-gebouw en de daarbij behorende bijgebouwen aan de zuidzijde daarvan. Samen zijn deze goed voor een bruto vloeroppervlak van circa 8.700 m². Hier wordt een deel van het programma voor 600 personen ingevuld. De resterende ruimtebehoefte wordt gerealiseerd door middel van nieuwbouw. Voor het hiervoor noodzakelijke tweede gebouw zijn drie varianten onderzocht. Eén variant in de vorm van een hof (carrévorming gebouw met een binnenplaats) met grondgebonden woningen, een tweede 'hof'-variant met appartementen in drie bouwlagen en een derde variant bestaande uit een toren met 16 bouwlagen. Vanuit het oogpunt van gebruik, bouwkosten en beheer gaat de voorkeur van het COA uit naar de eerste variant (grondgebonden woningen in plaats van appartementen).

Er worden grondgebonden wooneenheden gerealiseerd in twee bouwlagen met kap en/of drie bouwlagen zonder kap. Het bouwvlak van de nieuwe bebouwing is nevenstaand weergegeven. In de eindsituatie ontstaat een ensemble van een gerenoveerd, beeldbepalend gemeentelijk monument met een nieuw complex in het groen. In de uitwerking wordt gezocht naar optimalisatie in de vorm van een open hof/samenhangend complex van bebouwing.

Door de intensivering van het gebruik van deze locatie zal ook de sociale veiligheid in het gebied toenemen. De bestaande, onbewaakte en onderkomen parkeerplaats wordt opgeheven en wordt vervangen door een nieuw complex met uitgebreide bewakings- en veiligheidssystemen.



4.2 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

De bestaande infrastructuur is toereikend voor de voorziene functie en behoeft geen aanpassing. De ontsluiting vanaf de Franciscus Romanusweg via de Nieuweweg naar de François de Veijestraat blijft hierdoor ongewijzigd.

Parkeren

In de 'Parkeernormen 2011' van de gemeente Maastricht zijn geen specifieke parkeernormen voor een asielzoekerscentrum vastgelegd. Asielzoekers beschikken doorgaans niet over een auto. De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat ten aanzien van de benodigde parkeer capaciteit voor een azc ca. 35-45 parkeerplaatsen dienen te worden aangehouden, uitgaande van een capaciteit van 600 asielzoekers.

Het vervallen van de bestaande parkeerplaats leidt ertoe dat elders parkeergelegenheid dient te worden gevonden om de behoefte van het azc te kunnen opvangen. Er is vanwege de voorgestelde terreininrichting geen ruimte beschikbaar in het plangebied om de parkeerbehoefte op te vangen. Het parkeren zal daarom op een gedeelte van de locatie François de Veijestraat 9 plaatsvinden (dit zijn delen van de percelen E3429 en E2440, E3430, E3427 en 3428). Deze gronden zijn al specifiek bestemd tot parkeerterrein, waardoor hiervoor geen planologische aanpassingen hoeven plaats te vinden. Dit is ook de reden waarom dit parkeerterrein geen deel uitmaakt van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Op onderstaande luchtfoto is een globale indicatie van de dit parkeerterrein weergegeven:



Door middel van deze oplossing is in de parkeerbehoefte van het nieuwe azc voorzien.

Hoofdstuk 5 (Milieu)planologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterbeleid

Rijksbelangen (water)

Vanuit het Barro is een aantal aspecten op het terrein van water van belang. Het betreft aspecten met betrekking tot het beheer van Rijksvaarwegen, het kustfundament en de primaire waterkeringen buiten de kust. Voor het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde. Het plangebied ligt op ruime afstand van zowel het stroomvoerend winterbed als het waterbergend winterbed van de Maas, waardoor deze niet van invloed is op het plangebied.

Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP, dat thans nog de status 'ontwerp' heeft) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende

dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurparels, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Regionaal beleid: Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing niet geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlopende materialen, chemische bestrijdingsmiddelen, strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- een watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwing.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht.

Het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen dient voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

Infiltratievoorzieningen dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geleidigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor

grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltrerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

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

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

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

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Plangebied

De maaiveldhoogte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 49 m +NAP (*Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 61, 62W, TNO-Dienst Grondwaterverkenning, 1985*). De grondwaterspiegel bevindt zich op circa 46 m +NAP. Volgens TNO-kaarten bevindt het grondwater zich derhalve op circa 43,5 m-mv en stroomt het in noordoostelijke richting. Grondwater wordt aangetroffen op een diepte tussen 3 en 4 meter beneden maaiveld. De bovenste tien meter van de bodem zijn matig doorlaatbaar (löss, Formatie van Boxtel). Het eerste watervoerend pakket bevindt zich in de laag tussen 10 en 30 meter beneden maaiveld.

Afvalwater

In het plangebied is sprake van een gemengde riolering wat inhoudt dat regenwater gecombineerd met afvalwater naar de zuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. De riolering heeft hiervoor voldoende capaciteit.

Hemelwater

Het regenwater wordt in het plangebied zowel door infiltratie als door de riolering afgevoerd. Infiltratie vindt plaats in de niet bebouwde delen, zoals in de groenstructuren. Afvoer via de riolering vindt met name plaats in de bebouwde omgeving.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct aan de overzijde van de Franciscus Romanusweg is de rivier de Maas gelegen. Dit oppervlaktewater kan een mogelijke overloopvoorziening zijn voor overtollig hemelwater.

Hemelwaterafkoppeling

Als gevolg van de voorliggende planontwikkeling blijft het totale oppervlak aan bebouwing (daken) en verharding gelijk. De nieuwbouw van het tweede gebouw (in het bouwvlak bedraagt de totale oppervlakte aan verharding + bebouwing in totaal circa 3.600 m²) met groen eromheen staat in verhouding tot de te amoveren verharding van de huidige parkeerplaats. Het uitvoeren van de watertoets is formeel niet noodzakelijk omdat de toename van verharding kleiner is dan 2.000 m². Desalniettemin wordt gekeken naar mogelijkheden om de afkoppeling van hemelwater te bevorderen.

Bouwmaterialen

Bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen dient voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaan om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen 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'. Voor onderhavig plan geldt dat een asielzoekerscentrum geen geluidgevoelige functie is in het kader van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' rekening gehouden met het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht. Het Hogere Grenswaardenbeleid biedt het gereedschap voor een goede afweging tussen de geluidssituatie en ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het uitoefenen van haar bevoegdheden heeft de gemeenteraad in oktober 2008 dit gemeentelijk beleid vastgesteld, en in augustus 2011 geactualiseerd. Doel van dit beleid is enerzijds het voorkomen van geluidhinder maar anderzijds ook het mogelijk maken van ontwikkelingen. Indien sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld, dient voldaan te worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en in dergelijke situaties waar nodig, (akoestische) maatregelen moeten worden getroffen.

Onderzoek

Door dGmR is het 'Akoestisch onderzoek François de Veijestraat, Maastricht'(rapportnummer M.2015.1145.01.R001, d.d. 23.02.2016, separate bijlage 1) uitgevoerd. Door middel van dit onderzoek zijn de geluidniveaus ter plaatse van het azc inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de rekenresultaten volgt dat op de locatie sprake is van geluidbelasting door wegverkeer en industrie (waarbij cumulatie een rol speelt) en dat een goed woon-en leefklimaat niet zonder meer gegarandeerd is. In het rapport zijn maatregelen aan de bron of in de geluidoverdracht benoemd om het binnenniveau te kunnen garanderen. Als bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, kunnen maatregelen bij de ontvanger getroffen worden. Hierdoor kan een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat gerealiseerd worden. Uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat. De geluidniveaus uit voorliggend onderzoek kunnen hierbij als uitgangspunt gebruikt worden. De gemeente Maastricht bepaalt als gevoegd gezag de uit te voeren maatregelen om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat. Voor de nieuwbouw dient een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd te worden en voor de oudbouw gaat de gemeente akkoord met een binnenniveau van 43 dB (niveau na sanering).

5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

De bodemkwaliteitsdoelstellingen zijn gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteit; dat is de bodemkwaliteit die kenmerkend is voor een diffuus verontreinigd gebied/zone. Dit betekent dat per gebied een andere bodemkwaliteitsdoelstelling zal gelden. De verschillende zones van de bodemkwaliteit hebben namelijk ieder een karakteristieke opbouw en wijze waarop bijmengingen optreden. Deze fysische beschrijving is van belang bij de beoordeling van bijvoorbeeld hergebruik van verontreinigde grond als bodem. Het gedrag (mogelijke verspreiding, binding aan bodemdeeltjes enz.) van verontreinigende stoffen in de bodem wordt voor een groot deel door deze eigenschappen bepaald.

Uitgevoerde bodemonderzoeken:

- CSO, 'Actualiserend bodemonderzoek locatie François de Veijestraat 6 te Maastricht' (rapportnummer 09B339.R003.BH.LKr, d.d. 04.02.2011, separate bijlage 2a);
- LievenseCSO, 'Actualiserend Historisch vooronderzoek François de Veijestraat 4-6 te Maastricht' (rapportnummer 15A117.RAP001.JW, d.d. 06.10.2015, separate bijlage 2b);
- LievenseCSO, 'Risicobeoordeling François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', rapportnummer 15A117.BRF002.AR, d.d. 03.11.2015 (separate bijlage 2c);
- LievenseCSO, 'Verkennd bodemonderzoek HBO-tanks François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', rapportnummer 15A117-2.RAP002.AR, d.d. 26.11.2015 (separate bijlage 2d);
- Gemeente Maastricht, 'beschikking François de Veijestraat 4-6 te Maastricht', nummer AA093500199, d.d. 12.12.2015 (separate bijlage 2e).

In de hiervoor genoemde en uitgevoerde bodemonderzoeken voor de locatie François de Veijestraat 4-6 in Maastricht wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de locatie een verontreiniging met zware metalen in grond en grondwater is aangetoond. Op basis van het actualiserend bodemonderzoek uit 2011 blijkt dat de grond tot maximaal 6,5 m-mv sterk verontreinigd is. Het grondwater is tot circa 7m-mv sterk verontreinigd. Oorzaak van

de verontreiniging is vermoedelijk het voormalige gebruik van de locatie als zinkwitfabriek en de aanwezigheid van diverse bodemvreemde materialen (slakken, puin, baksteen, kolen).

De aangetroffen verontreinigingen zijn ontstaan vòòr 1987 en kunnen gezien worden als historische verontreinigingen in het kader van de Wet bodembescherming. Bovendien kan geconcludeerd worden dat op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is aangezien de omvang van de sterk verontreinigde grond >25 m³ en de omvang van de sterke grondwaterverontreiniging > 100 m³ bodemvolume bedraagt. Een geval van ernstige bodemverontreiniging is saneringplichtig. Om te bepalen binnen welke termijn de saneringsmaatregelen moeten plaatsvinden, is, conform de Circulaire bodemsanering, een risicobeoordeling te worden uitgevoerd.

In de risicobeoordeling wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dat niet spoedeisend is zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie. Het definitief vaststellen van de ernst en spoedeisendheid is voorbehouden aan het bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming (in casu de gemeente Maastricht). Hiertoe is d.d. 12.12.2015 een beschikking ernst en spoedeisendheid verleend. Voor een uitvoerige beschrijving van de onderzoeken en de resultaten daarvan wordt verwezen naar de separate bijlagen 2a, tot en met 2e bij deze toelichting. Vanwege de herinrichtingsplannen en het grondverzet van sterk verontreinigde grond zal een saneringsplan worden gemaakt en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming worden aangeboden.

5.5 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid

transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Plangebied

Risicovolle bedrijven

Prorail heeft een vergunning voor het rangeren van een chloortrein op het emplacement grenzende aan de François de Veijestraat. Dit zou een risico voor externe veiligheid kunnen betekenen. Door dGmR is een 'QRA Emplacement Maastricht en behoefte van AZC François de Veijestraat, Maastricht', (rapportnummer M.2015.1145.02.R001, d.d. 23.02.2016, separate bijlage 3a) uitgevoerd.

Uit de QRA wordt geconcludeerd dat voor het groepsrisico als gevolg van het emplacement niet voldaan kan worden aan de oriëntatiewaarde. De bijdrage van het azc op het groepsrisico is zeer gering. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht kent de gemeente drie verschillende verantwoordingsniveaus. Het azc is een kwetsbaar object. Voor het emplacement is verantwoordingsniveau 2 van toepassing. Op basis van het in het rapport bepaalde risico kunnen gemeente, veiligheidsregio, brandweer en initiatiefnemer gezamenlijk keuzes voorbereiden aangaande de uitgangspunten bij de invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Revisievergunningemplacement

Er is inmiddels een nieuwe revisievergunning afgegeven waarbij de chloorconcessie komt te vervallen. Het is dan niet langer meer een risico voor de externe veiligheid. De vergunning is inmiddels verleend en zal voor vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk zijn (deze is als separate bijlage 3c opgenomen bij deze toelichting).

Volledigheidshalve wordt vermeld dat het voormalige LPG-station aan de Franciscus Romanusweg is gesaneerd en geamoveerd en derhalve geen belemmering meer vormt inzake externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen

Door dGmR is een 'QRA Transport van gevaarlijke stoffen ten behoeve van azc François de Veijestraat, Maastricht' (rapportnummer M.2015.1145.02.R002, d.d. 23.02.2016, separate bijlage 3b) uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Maas, de Noorderbrug, de Franciscus Romanusweg, de spoorlijn Maastricht-Sittard en twee hogedruk aardgasleidingen (het emplacement is in het voorgaande reeds besproken).

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de normcontour voor het plaatsgebonden risico van de Maas, de Noorderbrug, de Franciscus Romanusweg, de spoorlijn Maastricht-Sittard en de hogedruk aardgasleidingen. De gemeentelijke wegen en de spoorverbinding Maastricht-Sittard hebben geen plasbrandaandachtsgebied. De (geprojecteerde) bebouwing binnen het plangebied ligt eveneens buiten de vrijwaringszone van de Maas. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied c.q. vrijwaringszone vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Voor alle beschouwde risicobronnen geldt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Bij de gemeentelijke wegen is een beperkte stijging van het groepsrisico te zien, voor de hogedruk aardgasleidingen is dat niet het geval. Artikel 12, lid 3 van het Bevb regelt dat indien het groepsrisico lager is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde de volgende aspecten niet in de verantwoording aan de orde hoeven te komen:

- de hoogte en verandering van het groepsrisico ten gevolge van het plan;
- eventuele maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

Het beleid van de gemeente Maastricht wijkt af van het bovenstaande. De aspecten die aan de orde moeten komen in de verantwoording hangen af van de zone-indeling. Het asielzoekerscentrum is een kwetsbaar object. Samengevat zijn de volgende situaties van toepassing:

- transport van gevaarlijke stoffen over de Maas: zone 2 – verantwoordingsniveau 2;
- transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen: zone 1 – verantwoordingsniveau 2;
- transport van gevaarlijke stoffen over het spoor: zone 3 – verantwoordingsniveau 3;
- hogedruk aardgasleidingen: zone 3 – verantwoordingsniveau 2.

Voor de verschillende verantwoordingsniveaus is in de beleidsvisies opgenomen welke aspecten met welke diepgang beschouwd moeten worden in de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Ter plaatse van een bestaand pand en een nieuw te bouwen pand aan de F. de Veijstraat is men voornemens een azc te realiseren. In het kader van externe veiligheid van vervoer gevaarlijke stoffen, buisleidingen, transport over spoor, weg en water is het groepsrisico verantwoord. Het plangebied is gelegen nabij de kruising de Geusselt ten zuiden van de Viaductweg.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn aan activiteiten die brand of explosies kunnen veroorzaken en aan activiteiten die bij brand gevaarlijk kunnen zijn of schadelijk kunnen zijn voor het milieu. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. De risico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

De risicobronnen die van invloed kunnen zijn op het plangebied (transportroutes, buisleidingen en LPG-tankstation) zijn alle buiten het plangebied gelegen. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van de transportroutes gevaarlijke stoffen via buisleidingen, de A2, de Maas, de Noorderbrug, de Viaductweg, het emplacement en het (doorgaand) spoor. Door de realisatie van het plan c.q. van een kwetsbaar object (azc) verandert het groepsrisico (GR). Het bevoegd gezag dat een besluit neemt over de realisatie van een nieuw ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de verantwoording van het groepsrisico indien dit verandert.

Aan adviesbureau dGmR is opdracht gegeven om in het kader van de planrealisatie de externe veiligheid (PR/GR) te onderzoeken voor vervoer gevaarlijke stoffen en een QRA uit te voeren (kwantitatieve risicoanalyse) voor alle bronnen. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande en geplande functies, gebouwen en voorzieningen.

Onderzoek

De uitgevoerde onderzoeken zijn het 'QRA Emplacement Maastricht en behoefte van azc François de Veijstraat, Maastricht' (rapportnummer M.2015.1145.02.R001, d.d. 23.02.2016, separate bijlage 3a) en 'QRA Transport van gevaarlijke stoffen ten behoeve van AZC François de Veijstraat, Maastricht' (rapportnummer M.2015.1145.02.R002, d.d. 23.02.2016, separate bijlage 3b).

Mogelijke scenario's

De brandweer heeft in eerdere vergelijkbare situaties betreffende externe veiligheid aangegeven dat gezien de afstanden van de risicobronnen tot het plangebied en de grootte van de invloedsgebieden en effectgebieden van de op te treden scenario's, de van belang zijnde scenario's als volgt zijn:

- hittebelasting/brand;
- hitte- en drukbelasting BLEVE;
- toxische belasting.

Ten aanzien van het azc zijn met name de volgende scenario's van belang:

- hitte- en drukbelasting BLEVE agv het emplacement/spoor;
- toxische belasting als gevolg van de weg en spoor/emplacement

Maatregelen voor het inperken van kansen en/of effecten

In overleg met de brandweer wordt nog bekeken welke maatregelen kunnen worden getroffen ter optimalisering van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. In het verleden zijn bij andere beoordelingen externe veiligheid onderstaande maatregelen besproken.

1. Voor het scenario hitte- en drukbelasting BLEVE

Bij spoor en de weg is het worst-case scenario een BLEVE. Maatregelen die de kansen en/of effecten inperken hebben niet alleen invloed op het AZC maar ook op het hele gebied binnen het effectgebied.

Maatregelen ten aanzien van het spoor en weg kunnen zijn:

- uitbreiden van blusvoorzieningen voor transport over het doorgaand spoor en de weg.

Maatregelen ten aanzien van het azc kunnen zijn:

- eisen voor warmtestralingsbelasting voor de gevels en ramen;
- geen kwetsbare groepen personen aan zijde risicobron of vermijden van gebouwfuncties met minder mobiele personen;
- goede bereikbaarheid (via minimaal 2 zijden) ivm bovenwinds benaderen bij ongeval. De uitvoering van de wegen dienen te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig. Voldoende opstel mogelijkheden voor hulpdiensten;
- goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten van personen; meerdere (richtingen) vluchtwegen uit gebied, nooduitgang pand van de risicobronnen af, centraal afsluitbare ventilatie;
- goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan;
- aanwezig hebben van bluswater: brandkranen. Afhankelijk van de precieze invulling van het gebouw kan op bouwplanniveau bekeken worden of eventueel voorzien dient te worden in de aanleg van een nieuwe extra primaire bluswatervoorziening.

2. Voor het scenario toxische scenario's

Effecten bij toxische scenario's kunnen worden beperkt door de volgende maatregelen ten aanzien van de bron te treffen:

- ontstane lekkages zo snel mogelijk te dichten, een toxische wolk neer te slaan of te verdunnen en een vloeistofpas af te dekken.

Effecten bij toxische scenario's kunnen worden beperkt door de volgende maatregelen tav het AZC te treffen

- goede bereikbaarheid locatie.
- aanwezigheid van voldoende bluswater.
- goede mogelijkheden voor schuilen van personen.
- centraal afsluitbare ventilatie, goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan.

Zelfredzaamheid personen

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke tussenkomst van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en, indien mogelijk, vluchten uit het bedreigde gebied. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Binnen de planontwikkeling en naaste omgeving is geen kwetsbaar object met minder zelfredzame personen aanwezig. Het is echter wel zo dat het AZC en andere functies in de directe omgeving minder mobiele personen (moeten) kunnen ontvangen. Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling aandacht besteed dient te worden aan zeer goede mogelijkheden voor het schuilen en vluchten van zowel mobiele als minder mobiele personen. In alle gevallen dient een goede alarmering te bestaan; een ontruimingsinstallatie en een bij iedere bezoeker bekend vluchtplan en dit dient op diverse centrale punten in het gebouw duidelijk aangegeven te zijn.

De volgende zelfredzame strategieën kunnen worden toegepast:

- binnen blijven: binnen een object in een veilige ruimte verblijven met centraal afsluitbare ventilatie en weinig glas in de geveldelen indien vluchten naar buiten om bepaalde redenen niet mogelijk is;
- schuilplaats binnengaan: vanuit de buitenlucht naar een veilige ruimte in het pand binnen het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn;
- vluchten: van binnen het effectgebied in de buitenlucht naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten;
- ontruimen en vluchten: van binnen een object binnen het effectgebied naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten;
- dekking zoeken.

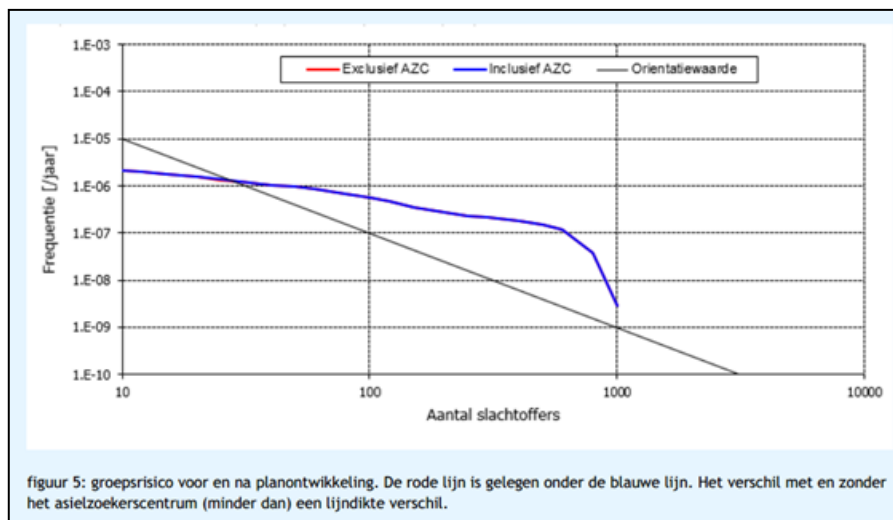
Conclusie

Met de planontwikkeling van het azc wordt een extra hoeveelheid personen toegevoegd aan de reeds grote hoeveelheid personen die vallen in het invloeds- en effectgebied van meerdere risicobronnen, waarmee een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet ondenkbeeldig is. Met de doorvoering van genoemde veiligheidsmaatregelen, voorzieningen en strategieën kan de veiligheid worden geoptimaliseerd. Alleen als de partijen zich bewust zijn van de risico's en accepteren, dat men zelfs onder optimale veiligheidscondities toch risico's loopt is een daadwerkelijk (zwaar) ongeval of ramp te verantwoorden voor bestuur en burger.

Deze verantwoordingsplicht is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving is er op gericht dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een risico zijn dat voor lief wordt genomen.

Emplacement

In de huidige situatie (dus de situatie zonder planontwikkeling) bestaat er al een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico als gevolg van de aanwezigheid van het emplacement. De bijdrage van het AZC is in de QRA onzichtbaar en derhalve zeer gering (zie onderstaande figuur uit de QRA van het emplacement).



Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen, weg, spoor en water

De oriënterende waarde van het groepsrisico van transport van gevaarlijke stoffen in buisleidingen, over doorgaand spoor, weg en water wordt niet overschreden.

Nieuwe ontwikkelingen

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de planrealisatie van het azc niet voor een significante toename zorgt. Desondanks zal de gemeente vanwege de huidige overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico terughoudend zijn bij nog meer nieuwe ontwikkelingen in het aandachtsgebied. Dit om de gevolgen van een eventueel zwaar ongeval te beperken.

Conclusie

Het emplacement zorgt in de huidige situatie (dus zonder planontwikkeling) voor een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Ondanks dat de bijdrage van het azc in de uitgevoerde QRA niet zichtbaar is, zorgt de planontwikkeling er toch voor dat er een toename is van het groepsrisico en dit dient door de gemeente verantwoord te worden.

Bepaalde werkzaamheden op het emplacement zorgen voor deze overschrijding. Op zeggen van ProRail worden deze werkzaamheden inmiddels niet meer uitgevoerd en wordt de vergunning van het emplacement aangepast. Als gevolg hiervan verdwijnt de overschrijding van het groepsrisico. De revisievergunning ligt op dit moment ter inzage waarna deze na behandeling van evt. zienswijzen vastgesteld kan worden. In het kader van de planontwikkeling zal de gemeente Maastricht ervoor zorg dragen, gezien de eerder beschreven scenario's, dat de volgende maatregelen toegepast worden. Deze maatregelen dienen in de daarvoor benodigde vergunning geregeld te worden:

Maatregelen ten aanzien van het azc:

- prestatie-eis: eisen voor warmtestralingsbelasting voor de gevels en ramen die zowel naar het emplacement/spoor zijn gericht. De ramen en gevels aan de zijde van het LPG-tankstation en het spoor/emplacement dienen gedurende minimaal 1 minuut een warmte stralingsbelasting van 15 kW/m² te kunnen weerstaan;
- geen kwetsbare groepen personen aan zijde risicobron of vermijden van gebouwfuncties met minder mobiele personen;
- goede bereikbaarheid (via minimaal twee zijden) in verband met bovenwinds benaderen bij ongeval. De uitvoering van de wegen dienen te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig;
- voldoende opstelmogelijkheden voor hulpdiensten;
- goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten van personen; meerdere (richtingen) vluchtwegen uit gebied, nooduitgang pand van de risicobronnen af, centraal afsluitbare ventilatie;
- goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan;
- aanwezig hebben van bluswater: de Maas en brandkranen. Afhankelijk van de precieze invulling van het gebouw kan op bouwplanniveau bekeken worden of eventueel voorzien dient te worden in de aanleg van een nieuwe extra primaire bluswatervoorziening. De Maas dient in ieder geval goed bereikbaar te zijn.
- toepassen juiste brandbestrijdingsmaterieel.

Tevens zal de gemeente er voor zorgdragen dat voor het effectgebied de volgende zelfredzame strategieën worden toegepast. Deze strategieën dienen in de gebruiksvergunning geregeld te worden:

Zelfredzame strategieën:

- binnen blijven: binnen een object in een veilige ruimte verblijven met centraal afsluitbare ventilatie en gevels/ramen die voldoen aan de prestatie-eis indien vluchten naar buiten om bepaalde redenen niet mogelijk is;
- schuilplaats binnengaan: vanuit de buitenlucht naar een veilige ruimte in het pand binnen het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn;
- vluchten: van binnen het effectgebied in de buitenlucht naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten;
- ontruimen en vluchten: van binnen een object binnen het effectgebied naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Het aspect externe veiligheid vormt voor de ontwikkeling van het AZC op de beoogde locatie vooralsnog geen belemmering.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit. Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

Niet in betekende mate (NIBM)

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

Onderzoek

In het onderzoek van dGmR 'Akoestisch onderzoek François de Veijestraat, Maastricht'(rapportnummer M.2015.1145.01.R001, d.d. 27.01.2016, separate bijlage 1) is tevens gekeken naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. Door de gemeente Maastricht is aangegeven dat bij het azc 45 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat deze, uitgaande van een driedubbele bezetting, maximaal 270 verkeersbewegingen zullen genereren. Gezien deze beperkte verkeersaantrekkende werking wordt geen nader onderzoek uitgevoerd voor het milieuaspect luchtkwaliteit. Tot ongeveer 1.275 extra verkeersbewegingen is de bijdrage aan de luchtverontreiniging niet in betekenende mate (NIBM) (bron: NIBM-tool versie 30-3-2015). Het plan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5.7 Natuurbescherming en flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

In het kader van deze ontwikkeling is het onderstaande onderzoek uitgevoerd.

Ecolybrium, 'Memo Quickscanonderzoek Ecologische Waarden François de Veijestraat te Maastricht', (kenmerk 15-038-CR, d.d. 22.10.2015, separate bijlage 5).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- er treden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling geen effecten op ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels, omdat de aanwezige bebouwing als ongeschikt beoordeeld zijn;
- er treden geen resteffecten op na het treffen van mitigerende maatregelen op broedvogels en grondgebonden zoogdieren en andere soorten, waardoor een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig is;
- er behoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd;
- de bouwwerkzaamheden kunnen uitgevoerd worden mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen van vogels (werken buiten de periode half maart - half juli) en er zorgvuldig gewerkt wordt (conform Art. 2 Ffwet).

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde soorten ter plaatse.

5.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied zijn diverse kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Op basis van de Klic-meldingen is geconstateerd dat de volgende soorten leidingen zich in het plangebied bevinden:

- één hogedruk gastransportleiding (Enexis) met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- één rioolpersleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg (beschermingszone 2 x 2,5 meter);
- één hoofdwatertransportleidingen van het WML (beschermingszone 2 x 2,5 meter).

Deze leidingen zijn met de bijbehorende beschermingszones zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (leidingen) voorzien.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘AZC François de Veijestraat’ richt zich op de ontwikkeling van een asielzoekerscentrum voor het COA ten behoeve van de permanente opvang van asielzoekers in de gemeente Maastricht. In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een bestemming gekozen die zoveel mogelijk aansluit bij het daadwerkelijk te verwachten gebruik. Het betreft een verbijzondering van de bestemming ‘Maatschappelijk’ door middel van de toevoeging van de term ‘Asielzoekerscentrum’. Een asielzoekerscentrum is een functie met een eigen dynamiek en specifieke kenmerken, die niet vergelijkbaar is met andere maatschappelijke voorzieningen. Vandaar dat voor de voorgestelde specifieke bestemming is gekozen. De regels zijn opgebouwd volgens de plansystematiek van de gemeente Maastricht zoals verwoord in het ‘Handboek Ruimtelijke Plannen’. In het vervolg van dit hoofdstuk is in paragraaf 6.2 de opzet van de regels in hoofdlijnen aangegeven en is in paragraaf 6.3 een artikelsgewijze toelichting op de regels opgenomen.

6.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 18 artikelen en kent twee enkelbestemmingen en vier dubbelbestemmingen. In subparagraaf 6.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 6.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

6.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen. Voor dit plan expliciet van belang zijnde begrippen zijn ‘asielzoekerscentrum’, ‘asielzoeker’ en ‘vreemdeling’. Met deze begrippen is de doelgroep van het asielzoekerscentrum planologisch-juridisch vastgelegd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 8)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In de artikelen 3 en 4 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Groen en Maatschappelijk-Asielzoekerscentrum). In de artikelen 5 tot en met 8 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding - Gas, Leiding – Riool, Leiding - Water en Waarde - Maastrichts Erfgoed).

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 9 t/m 16)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro om bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (artikel 9): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 10): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 11): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard op het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (artikel 12): in dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidzone-industrie van het gezoneerd bedrijf Sappi; binnen dit gebied mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd zonder hogere grenswaarde; ook is een vrijwaringszone-vaarweg opgenomen ten behoeve van het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg;
- algemene afwijkingsregels (artikel 13): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 14): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 15): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 16): in dit artikel wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 17 en 18)

In het overgangsrecht (artikel 17) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 18) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

Onderstaand is een inhoudelijke toelichting gegeven op elk van de (dubbel)bestemmingen.

Enkelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

Groen (art. 3)

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht.

Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum (art. 4)

Dit is de hoofdbestemming van dit bestemmingsplan. Binnen deze bestemming kan het asielzoekerscentrum met de bijbehorende functie-ondersteunende voorzieningen worden gevestigd. Ook mogen educatieve doeleinden worden uitgeoefend, met uitzondering van basis- en voortgezet onderwijs. De gemeente Maastricht wil deze onderwijsvoorzieningen niet toestaan in het asielzoekerscentrum omdat er voldoende schoolvoorzieningen in de stad aanwezig zijn en in het onderwijs sprake is van dalende leerlingaantallen. Deze typen onderwijs dienen binnen de reguliere voorzieningen te worden gegeven. Binnen deze bestemming mag worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en met het daarin in de matrix aangegeven bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte. Ten behoeve van de realisering van dit asielzoekerscentrum zal, naast het te renoveren voormalige PLEM-gebouw een tweede complex worden gerealiseerd. Ook hiervan zijn bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leiding - Gas (art. 5)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende gasleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Leiding - Riool (art. 6)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende rioolpersleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Leiding - Water (art. 7)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende watertransportleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 8)

De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

In het plangebied komen twee archeologische zones voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ.

Daarnaast is het gebouw van de voormalige PLEM een dominant bouwwerk en daarom een gemeentelijk monument. De dubbelbestemming bevat op dit punt een verwijzing naar de bijlage van de regels waarin de cultuurhistorische waarde van het gebouw is aangegeven en waarmee, bij (ver)bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Hoofdstuk 7 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 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).

Onderhavig bestemmingsplan bevat een ruimtelijke ontwikkeling welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dient te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan is een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer (COA) en de gemeente Maastricht.

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het College van Burgemeester en Wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro:

- ... (P.M.)
- ... (P.M.)

De ingediende reacties zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting (P.M.).

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 2015 gedurende 6 weken voor een ieder 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 zienswijzen ingediend.

De ten behoeve van de beantwoording van de ingediende zienswijzen opgestelde zienswijzennota is als bijlage 2 bij het raadsvoorstel opgenomen. Het raadsvoorstel is tezamen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'AZC François De Veijestraat' opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Het bestemmingsplan is d.d. vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

Bijlage 1 Reacties wettelijk vooroverleg

Bijlage 2 Raadsvoorstel BP AZC De Veijestraat



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Voortgang AZC François de Veijestraat

DATUM
9 mei 2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
KA (Karin) Gybels

TELEFOONNUMMER
043 350 4678

ONZE REFERENTIE
2016-13507

E-MAILADRES
karin.gybels@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op basis van de raadsbesluiten in september 2014 en juni 2015 heeft in samenwerking met het COA de uitwerking plaatsgevonden voor de realisatie van een AZC op de locatie François de Veijestraat 4-6. Door middel van verbouwing van het bestaande pand (gemeentelijk monument) en daarnaast nieuwbouw kan het COA op deze locatie aan 600 personen een plek bieden. Dit AZC wordt een provinciale hoofdlocatie voor het COA voor een periode van minstens 15 jaar. De locatie vervangt het tijdelijke AZC in Limmel, waar het COA tot uiterlijk september 2017 kan blijven.

Het college heeft op 12 april 2016 besloten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst met het COA. Ook is besloten de formele bestemmingsplanprocedure te starten. Deze besluiten zijn genomen onder de voorwaarde van ondertekening van de exploitatieovereenkomst door het COA, hetgeen op 25 april 2016 heeft plaatsgevonden.

In de uitwerking en planvorming zijn de randvoorwaarden betrokken die door de raad zijn meegegeven. Het betreft randvoorwaarden met betrekking tot bodemonderzoek/saneringskosten, geluidwerende voorzieningen, de monumentale waarde van de gevel, het toekomstig gebruik voor de functie horeca (budgethotel) en het gedoogbesluit/revisievergunning Prorail.

Exploitatieovereenkomst

Middels de exploitatieovereenkomst verkoopt de gemeente grond en opstallen aan het COA, inclusief een gedeelte van het tegenoverliggende terrein (François de Veijestraat 9) ten behoeve van parkeren voor het COA. De verkoop voor de overeengekomen koopsom ad € 1.420.000 past binnen de eerdere besluitvorming door de raad.

Bestemmingsplan

Omdat het bestaande bestemmingsplan de voorgestelde gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt, is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat nu in procedure wordt gebracht. Hierin wordt de gewenste functie (maatschappelijk-asielzoekerscentrum) vastgelegd. Voor het bestaande pand wordt rekening gehouden met behoud van de monumentale waarde. Voor de nieuwbouw worden de stedenbouwkundige kaders vastgelegd voor bebouwing in de vorm van wooneenheden in twee bouwlagen met kap en/of drie bouwlagen zonder kap. In de eindsituatie ontstaat een ensemble van een gerenoveerd, beeldbepalend gemeentelijk monument met een nieuw complex in het groen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt vanaf 13 mei 2016 voor 6 weken ter visie gelegd. Na behandeling van mogelijke zienswijzen zal het bestemmingsplan naar verwachting voor vaststelling worden voorgelegd in de raadsvergadering in september/oktober 2016.



DATUM
9 mei 2016

Planning

De overige stappen in de planning, inclusief de aanvraag van de omgevingsvergunning, vinden plaats onder verantwoordelijkheid van het COA als initiatiefnemer. Het COA geeft aan dat bij start van de bouw in januari 2017 oplevering in september 2017 vooralsnog haalbaar lijkt te zijn. Het COA plaatst daarbij echter de kanttekening dat er sprake is van een kritische planning, die onder meer afhankelijk is van de planologische procedures, het verloop van de Europese aanbesteding van de aannemer en de doorlooptijd van de bouw(voorbereidingen). Indien een eventuele uitloop op één of meer van deze onderdelen zou leiden tot het verschuiven van de opleverdatum, heeft het COA, gezien de harde afspraken met betrekking tot sluiting van locatie Overmaze, de verantwoordelijkheid om te zorgen voor een oplossing in een eventuele tussenliggende periode.

Communicatie

Naast de formele publicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt er gewerkt met verschillende communicatiemiddelen. Naar aanleiding van het besluit door het college van B&W worden alle bewoners en andere stakeholders (incl. betrokken ondernemers) in Sint Maartenspoort op 9 mei per brief geïnformeerd over de verhuizing en de bestemmingsplanprocedure. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website (www.gemeentemaastricht.nl/vluchtelingen) en wordt de mogelijkheid geboden om met de gemeente en het COA in gesprek te gaan. Bewoners van Limmel krijgen tegelijkertijd, vanwege de koppeling Overmaze-François de Veijestraat, een brief met informatie over de voortgang/procedure. Afhankelijk van de reacties wordt bekeken op welke wijze en termijn gesprekken met en in de buurt Sint Maartenspoort gewenst zijn. Daarnaast kan in overleg met het COA een rondleiding in het AZC gepland worden voor geïnteresseerden. Na afronding van de bestemmingsplanprocedure benaderen het COA en de gemeente de bewoners actief om deel te nemen aan het proces rondom de komst van het AZC in hun buurt, bijvoorbeeld via een klankbordgroep.

Met het sluiten van de exploitatieovereenkomst en het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de door u gestelde kaders om een azc te realiseren op de locatie François de Veijestraat.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Economie,
Mobiliteit en Financiën.

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling,
Wonen, Natuur en Milieu.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

aan: bewoners Limmel

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
asielzoekerscentrum François de Veijestraat

DATUM
9 mei 2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
KA (Karin) Gybels

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4678

ONZE REFERENTIE
2016-13509

E-MAILADRES
karin.gybels@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte meneer/mevrouw,

Sinds november 2014 verblijven er ongeveer 600 vluchtelingen in het asielzoekerscentrum Maastricht aan de Willem Alexanderweg (voormalige Overmaze). We hebben afgesproken dat deze opvang voor maximaal drie jaar zal zijn. Met deze brief informeer ik u over de ontwikkelingen die nodig zijn om te komen tot de verhuizing naar de permanente locatie.

Verhuizing

In juni 2015 heeft de gemeenteraad definitief besloten dat het asielzoekerscentrum (azc) gaat verhuizen naar de François de Veijestraat 4-6 in de buurt Sint Maartenspoort. We hebben u hierover op 19 mei 2015 per brief geïnformeerd. Deze verhuizing staat gepland in september 2017. Om de voorbereidingen voor de verhuizing mogelijk te maken is een planologische procedure nodig.

Het College van Burgemeester en Wethouders start op korte termijn met de procedure om te komen tot een nieuwe bestemmingsplan voor de locatie François de Veijestraat. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA), dat verantwoordelijk is voor de opvang van vluchtelingen, de locatie verder gereed maken voor gebruik. Hiervoor wordt het bestaande gebouw verbouwd en op het terrein nieuwbouw gerealiseerd.

Meer weten?

Meer informatie over de stappen richting de verhuizing vindt u op www.gemeentemaastricht.nl/vluchtelingen. Voor vragen over de planologische procedure kunt u contact opnemen met de gemeente Maastricht, bij voorkeur per mail aan Karin.gybels@maastricht.nl of via telefoonnummer 043-350 46 78.



DATUM
9 mei 2016

Voor al uw vragen over de opvang van vluchtelingen kunt u contact opnemen met het COA, door te bellen met 088-7150400 of te mailen naar azcmaastricht@coa.nl.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

aan: bewoners Sint Maartenspoort

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP
Asielzoekerscentrum François de Veijestraat

DATUM
9 mei 2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
KA (Karin) Gybels

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4678

ONZE REFERENTIE
2016-13508

E-MAILADRES
karin.gybels@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte meneer/mevrouw,

Op 9 juni 2015 heeft de gemeenteraad definitief besloten dat het asielzoekerscentrum Maastricht aan de Willem Alexanderweg (voormalige Overmaze), waar 600 vluchtelingen worden opgevangen, zal verhuizen naar de François de Veijestraat 4-6. Op 19 mei 2015 bent u per brief over dit besluit geïnformeerd. Deze verhuizing staat gepland in september 2017.

Het College van Burgemeester en Wethouders start op korte termijn met de procedure om te komen tot een nieuwe bestemmingsplan voor de locatie François de Veijestraat. Met deze brief informeren wij u graag over deze procedure en verdere stappen.

De procedure

In het bestemmingsplan wordt de gewenste functie vastgelegd. Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 13 mei 2016 gedurende 6 weken ter inzage. Binnen een planologische procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen.

De bekendmaking verschijnt in (de Staatscourant en) 1Maastricht. Een digitale versie van 1Maastricht kunt u als volgt vinden op onze website:

www.gemeentemaastricht.nl/over-maastricht/publicaties/bericht-uit-maastricht/

Alle informatie over de tervisielegging en wijze van reageren kunt u in de bekendmaking lezen.

Het verdere proces

Na de afronding van de bestemmingsplanprocedure kan het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA), dat verantwoordelijk is voor de opvang van vluchtelingen, de locatie verder gereed maken voor gebruik. Hiervoor wordt het bestaande gebouw verbouwd en op het terrein nieuwbouw gerealiseerd.

Vragen en meer informatie

Op de website www.gemeentemaastricht.nl/vluchtelingen vindt u meer informatie, zoals veel gestelde vragen en informatie over de planologische procedure. De gemeente en het COA gaan graag met u in gesprek indien u daar behoefte aan heeft. Voor vragen over de procedure of bij behoefte aan een bijeenkomst kunt u contact opnemen met de gemeente, bij voorkeur per mail aan Karin.gybels@maastricht.nl of via telefoonnummer (043) 350 46 78.



DATUM
9 mei 2016

Na afronding van de procedure zullen de gemeente en het COA u blijven informeren en uitnodigen om deel te nemen aan het verdere proces rondom de komst van het azc in Sint Maartenspoort.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu