

Bestemmingsplan Rijdam

Ontwerp juli 2017



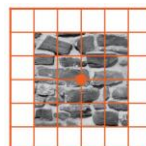
Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Rijdam

Ontwerp juli 2017



Gemeente Maastricht



vandewall
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Groen	7
Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed	9
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 10 Algemene procedureregels	14
Artikel 11 Overige regels	15
<hr/>	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 12 Overgangsrecht	16
Artikel 13 Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Rijdam' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpRijdam-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 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, 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.

1.6 antennebeleid:

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

1.7 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.

1.8 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'.

1.9 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 relictten 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.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bekende archeologische vindplaats:

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

1.12 bestaand(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.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 gebouw:

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

1.26 grow-producten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.27 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.28 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.29 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.30 langzaam verkeer:

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

1.31 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.

1.32 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.33 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;

1.34 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.

1.35 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.36 smart-producten:

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.37 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.38 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.

1.39 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 druiplijn, 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, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 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. voorzieningen ter ontsluiting van aangrenzende woningen, waaronder verhardingen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. speelvoorzieningen en hangplekken;
- h. een parkeerterrein ten behoeve van openbaar parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- i. taluds;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. 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 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte: 4 [sba-ab4]' mag de bouwhoogte van bestaande erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte: 6 [sba-ab6]' mag de bouwhoogte van bestaande erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. bouwhoogte van verkeersgeleidende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- f. 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 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 Waarde - Maastrichts Erfgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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.

4.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr – c): archeologische zone c.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologische zones

4.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding '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'.

4.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 4.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m 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 behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.2.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of 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.

4.3 Nadere eisen

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, 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. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

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

4.5.1 Archeologische zones

4.5.1.1

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

- a. werken of werkzaamheden met een bodem verstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- 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 bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

4.5.1.2

De in 4.5.1.1 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 c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

4.5.1.3

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.

4.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 4.5.1.1 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 4.5.1.1 en 4.5.1.2 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.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Archeologische zones

4.6.1.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende 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 c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

4.6.1.2

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.

4.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijke 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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, tenzij dit in deze regels expliciet is toegestaan.

Artikel 8 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 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.

- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, 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.
- e. 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.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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.

9.2 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.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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 11 Overige regels

11.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Rijdam'.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6

Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	16
--	-----------

Hoofdstuk 4 Het plan	18
4.1 Stedenbouwkundige opzet van het plan	18
4.2 Verkeer en parkeren	19

Hoofdstuk 5 (Milieu)planologische aspecten	20
5.1 Water	20
5.2 Geluid	23
5.3 Bodem	24
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Luchtkwaliteit	30
5.7 Natuurbescherming en flora en fauna	31
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	32

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan	33
--	-----------

6.1 Algemeen	33
6.2 Opzet van de regels	33
<hr/>	
Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	36
Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	37
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	37
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	37
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit BP Rijdam	38

Separate bijlagen:

- 1) Actualiserend vooronderzoek locatie 'Rijdam', LievenseCSO Milieu B.V., rapportnummer 16A064.R001.JW, d.d. 25.05.2016;
- 2) Verkennend bodem- en asbestonderzoek, LievenseCSO Milieu B.V., rapportnummer 16B064..RAP002JW.GL, d.d. 06.07.2016;
- 3) Advies RUD Zuid-Limburg d.d. 10.04.2017;
- 4) Ecolybrium, 'Quickscan ecologische waarden (Flora- en faunawet) projectlocatie Rijdam te Maastricht', d.d. 11.05.2016.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Eind 2014 is de voormalige bedrijfsbebouwing van de firma Rijdam (laatstelijk in gebruik door carrosseriebedrijf de Bruyn), gelegen tussen de Kasteel Daelenbroeckstraat en de Kasteel Aldengoorstraat in de buurt Nazareth te Maastricht, gesloopt (inclusief de woning Meerssenerweg 69B) en sindsdien ligt de zogenaamde 'locatie Rijdam' braak. De gemeente Maastricht en woningcorporatie Woonpunt hebben in samenspraak met de omwonenden het plan opgevat de locatie in te richten als openbaar groengebied voor de buurt Nazareth. De gemeente Maastricht zal hiertoe de beschikbare gronden overnemen van Woonpunt. Naast deze groene openbare invulling wil de gemeente tevens de mogelijkheid aangrijpen een deel van het terrein in te richten als parkeerplaats ten behoeve van de omliggende woningen, om de parkeerdruk in deze omgeving te verminderen. Daarnaast zal direct langs de grenzen van de achtertuinen een brandgang ('achterom') worden gerealiseerd voor de woningen. Bovengenoemde ontwikkelingen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'.

Doelstelling

De gemeentelijke doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is enerzijds deze braakliggende bedrijfslocatie te herontwikkelen tot een openbaar groengebied voor de buurt Nazareth en anderzijds een aantal kleine, noodzakelijke maatregelen te treffen om het woon- en leefklimaat ter plekke verder te versterken. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bedrijfsfunctie uit de woonomgeving gesaneerd, hetgeen per saldo al een verbetering van het woon- en leefklimaat oplevert. Daarnaast zorgt de herinrichting tot een ruime groenvoorziening voor lucht en ruimte in deze sterk stedelijke en stenige omgeving. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw, op de beoogde specifieke functies toegesneden, bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een aanvang worden genomen met de herinrichting.

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 'Rijdam' 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.bpRijdam-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 Nazareth, aan de noordoostzijde van Maastricht. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kasteel Daelenbroeckstraat, aan de oostzijde door de Kasteel Elderenstraat, aan de zuidzijde door de kasteel Aldengoorstraat en aan de westzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Meerssenerweg (het woonblok tussen de kasteel Aldengoorstraat en de Kasteel Daelenbroeckstraat). De bedrijfsbebouwing die hier aanwezig was is inmiddels grotendeels gesloopt. Op onderstaand topografisch kaartje is de begrenzing van het plangebied aangeduid:

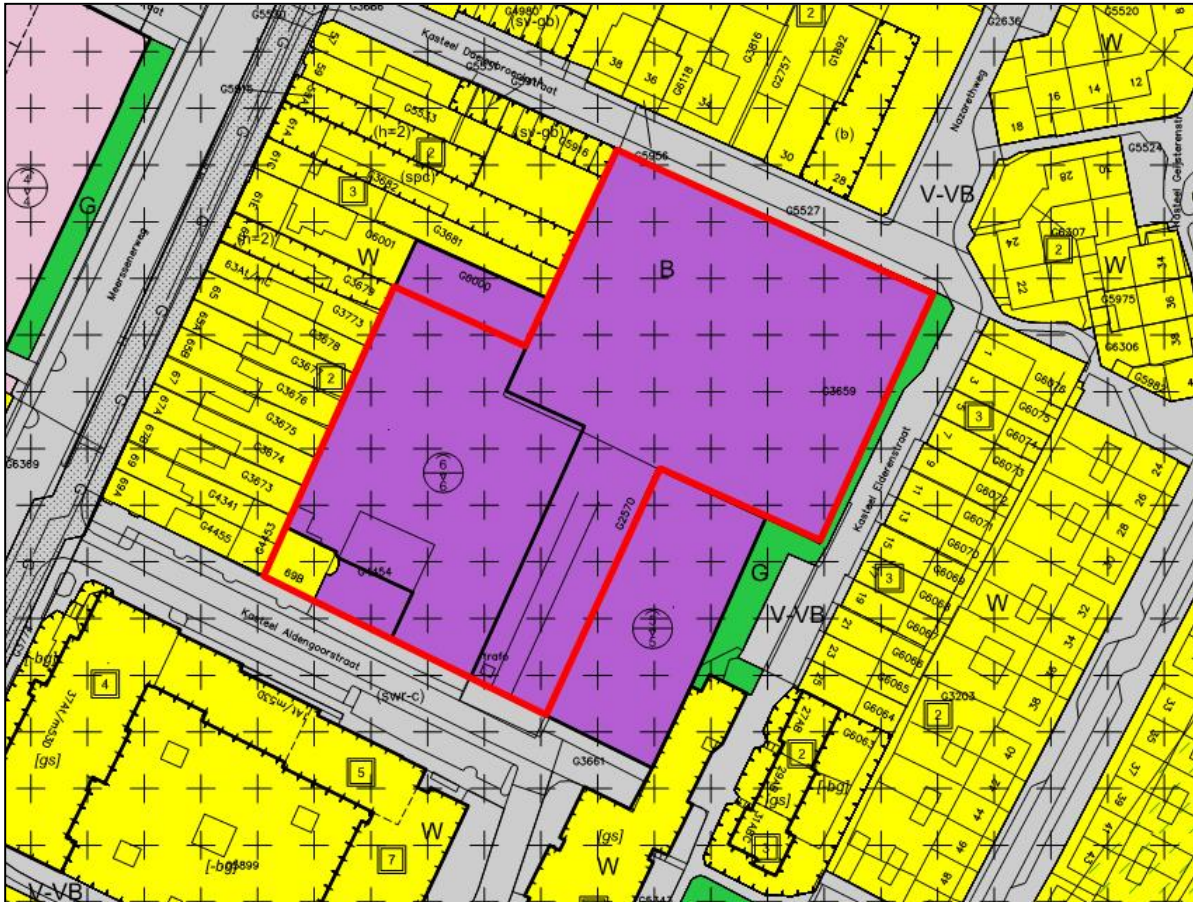


De kadastrale percelen sectie G, nummers 6933 (ged.), 4454 (ged.), 2570 (ged.) en 3659 maken deel uit van het plangebied. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven met de reeds gesloopte bebouwing:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans gelegen binnen de werkingssfeer van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld d.d. 13.01.2015) en is daarbinnen grotendeels bestemd tot 'Bedrijf' (ten behoeve van het voormalige bedrijf Rijdam Limburg) en deels tot 'Wonen' (de gesloopte woning Meerssenerweg 69B). Onderstaand is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen met daarbinnen de plangrens:



De ter plekke voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- productiegebonden opslag;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- wegen en paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen.

Daarbij geldt voor dit plangebied binnen deze bestemming en binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak een goot- en bouwhoogte van zes meter bij het bouwen van bedrijfsbebouwing.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen;
- aan-huis-verbonden beroepen;

- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

Op basis van deze bestemmingsomschrijvingen is het realiseren van de beoogde groenvoorziening met ondergeschikte functies niet mogelijk. Er zijn bovendien geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen die de realisering van deze functies 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 herontwikkelingsplan voor deze locatie aan de orde. De in het kader van het plan 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 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

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

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 plan. 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.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<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 Rijkswaagwegen, 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 zijn geen aspecten aan de orde van nationaal belang.

- 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 niet 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'.

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. Het realiseren van een openbare groenvoorziening is een ontwikkeling waarin niet wordt gebouwd. In de voorliggende situatie is zelfs sprake van definitieve ontstening door sanering van een bedrijfsfunctie binnen de woonomgeving. Er is bovendien geen sprake van het realiseren van een functie die leegstand elders tot gevolg

kan hebben. Resumerend kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen NSO bevat. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daardoor niet aan de orde.

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 plan is verwoord in de paragrafen 2.3 ('Gemeentelijk beleid') en 5.8 ('Archeologie') van deze toelichting.

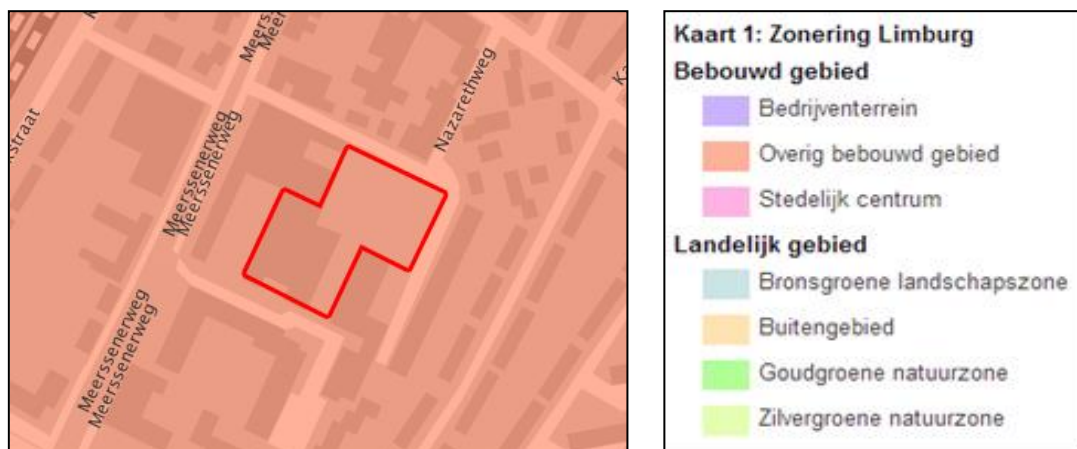
2.2 Provinciaal beleid

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. 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 bedrijfslocatie tot openbaar groengebied past binnen de doelstelling om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Met deze ontwikkeling wordt leegstaande en deels vervallen bedrijfsbebouwing inclusief een woning volledig geamoveerd en hergebruikt voor een openbare groenvoorziening. Daarnaast zorgt het permanent in gebruik zijn van dit terrein straks voor verbetering van de sociale veiligheid in de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling past derhalve goed 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 plan 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 dit gedeelte van de buurt Nazareth is sprake van een sterk stedelijke bebouwing met weinig groen en weinig openheid door de aanzienlijke bebouwingsdichtheid en de aanwezigheid van hoogbouw. Tot vóór het moment van sloop van de leegstaande bedrijfsbebouwing was er al sprake van verval en achteruitgang van de leefbaarheid ter plaatse. Door de gesloopte bedrijfsbebouwing en de herinrichting van het terrein tot openbaar groengebied komt er meer ruimte en meer groen in de buurt (de fysieke kwaliteit neemt toe) en wordt de leefbaarheid aanzienlijk verbeterd.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningsniveau, 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 (en zijn reeds) een meer voorname rol (gaan) 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: het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

Met de herinrichting van dit gebied ontstaat een nieuwe ontmoetingsruimte in de buurt en komt er een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte bij. Resumerend kan worden aangegeven dat de ontwikkeling 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 relicten 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;

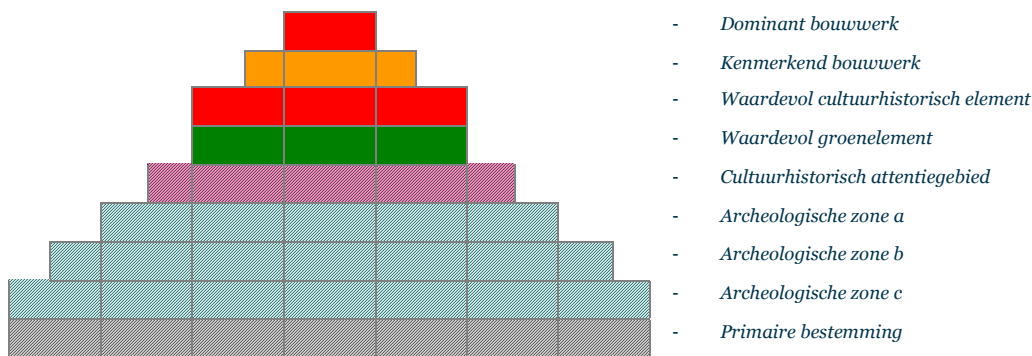
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden 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).

De dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén 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:



In voorliggend plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen of structuren aanwezig die beschermd zijn of beschermd moeten worden. Hier is alleen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Het gehele plangebied valt in de categorie ‘archeologische zone c’, hetgeen betekent dat de archeologische verwachtingswaarde laag is. De aanduiding is dan ook over het gehele plangebied opgenomen. In paragraaf 5.8 van deze toelichting is aangegeven hoe de juridische bescherming van deze waarden is het voorliggende bestemmingsplan is verankerd.

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.

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. Het 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 5.3 ('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 beheerd 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, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

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 parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn geactualiseerd in 2016. Bij nieuwe ontwikkelingen (in casu bij afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming) zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

Nazareth

De buurt Nazareth heeft een 'tweezijdige stedenbouwkundige' opzet: het zuidelijk deel van Nazareth (waarbinnen het plangebied is gesitueerd) heeft een stedelijk karakter door de grote bouwmassa's (hoogbouw- en laagbouwvlak) die de belangrijkste toegangs- en ontsluitingswegen begeleiden, terwijl het noordelijk deel van Nazareth een meer kleinschaliger karakter heeft met de oriëntatie van de lage bebouwing met eengezinswoningen op het landschap van de Landgoederenzone. De grens tussen deze twee onderscheidende delen van Nazareth is gelegen ter hoogte van het Kemenadeplein.

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt formeel ontsloten door de Kasteel Daelenbroeckstraat, alwaar de voormalige entree van het bedrijf is gelegen. Het terrein is echter beter ontsloten via de bredere Kasteel Aldengoorstraat. Het plangebied is omgeven door een variatie aan bebouwing. Er is sprake van hoogbouw (de woonflats aan de Kasteel Aldengoorstraat en het Kasteel Beusdaelplein), van grondgebonden woningbouw uit de jaren dertig (Meerssenerweg) en rijwoningen uit de jaren zestig (omgeving Kasteel Elderenstraat). De onderstaande foto geeft een impressie van het plangebied gezien vanaf de Kasteel Aldengoorstraat:



Na de sloop van de bedrijfsbebouwing en de woning Meerssenerweg 69B zijn de achterkanten van de woningen aan de Meerssenerweg goed zichtbaar. De twee percelen behorende bij de hoekwoningen aan de Meerssenerweg zijn minder diep dan de overige percelen in het bouwblok. De ontstane ruimte na sloop biedt kansen deze situatie voor de bewoners te optimaliseren. Op deze plek wordt ook de grote omvang van het terrein duidelijk. Ter illustratie is onderstaand de voormalige bebouwde situatie weergegeven aan de Kasteel Aldengoorstraat:



De zone langs de grens van het plangebied aan de Kasteel Aldengoorstraat is in gebruik als parkeerplaats voor de bewoners van de aanliggende woonflats. Het plangebied wordt thans afgewerkt na de laatste sloopwerkzaamheden; het is thans niet toegankelijk voor derden.



Aan de zijde van de Kasteel Daelenbroeckstraat zijn met name de afrasteringen van het bedrijfsterrein te zien, alsmede een oude toegangspoort en restanten van de ommuring van de bedrijfsbebouwing. Er is hier tevens sprake van de aanwezigheid van opgaande beplanting. Het plangebied heeft van deze zijde een gesloten karakter. Op onderstaande foto's is de situatie van het plangebied, gezien vanaf de kasteel Elderenstraat respectievelijk de Kasteel Daelenbroeckstraat weergegeven:



Nieuwe open ruimte biedt kansen

De locatie vormt nu een grote open ruimte tussen de stedelijke bebouwing van Nazareth. De buurt is door de sloop van de bebouwing gevoelsmatig ook 'vergroot' qua beleving, omdat de bedrijfsbebouwing alle doorzichten op het gebied wegnam. Het wordt nu mogelijk een nieuwe open ontmoetingsruimte tussen de bestaande bebouwingsstructuren te creëren waarbij kansen liggen om verschillende delen en straten van de buurt met elkaar te verbinden. Naast de ruimtelijke component is er nog een functionele component. In de directe omgeving is een tekort aan parkeervoorzieningen. Daarnaast kent dit gedeelte van Nazareth weinig groen en beperkte speelmogelijkheden voor kinderen en de opgroeiende jeugd. Ook zijn er wensen van bewoners van de woningen aan de Meerssenerweg om een brandgang ('achterom') te creëren, waardoor hun percelen ook tweezijdig bereikbaar zijn.

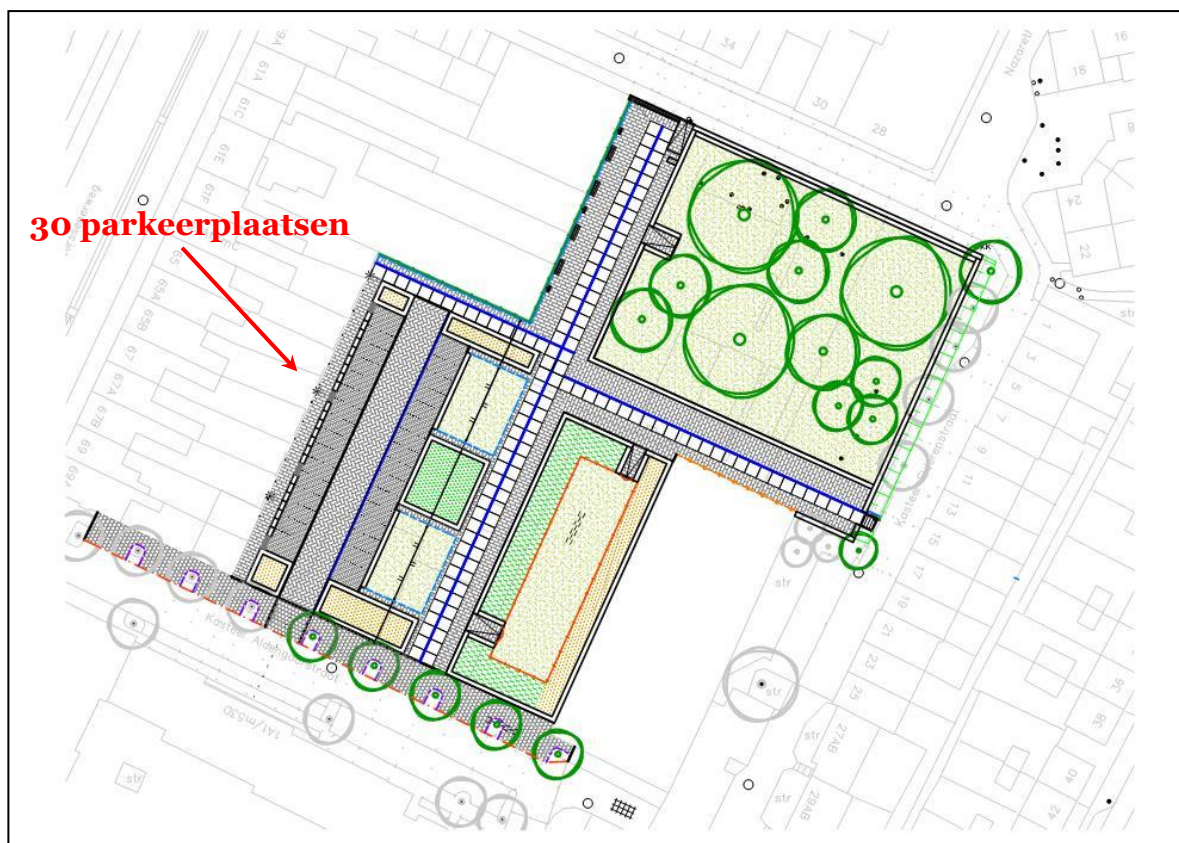
Hoofdstuk 4 Het plan

4.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet van het plan

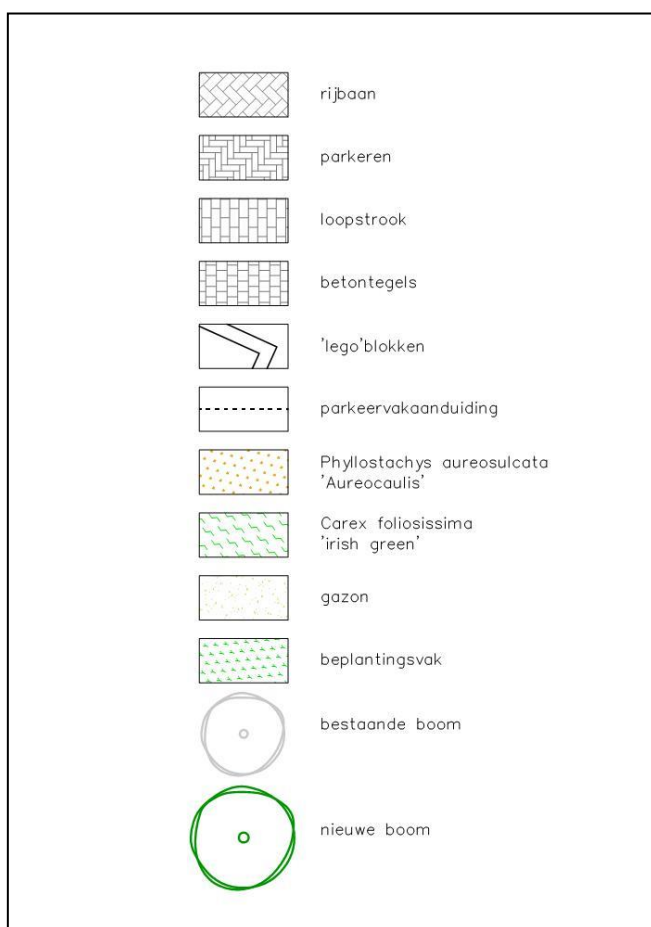
Ten behoeve van deze stedelijke herontwikkelingsopgave is door de gemeente Maastricht een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in:

- de realisering van een openbare groenvoorziening;
- de aanleg van 30 parkeerplaatsen voor de buurt;
- de aanleg van een 'brandgang' (achterom) voor de aanpalende woningen aan de Meerssenerweg;
- plaatsing van enkele speelvoorzieningen;
- het stabiliseren van de muur van de aanpalende loods.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de inrichtingstekening en de bijbehorende legenda weergegeven:



Inrichtingstekening plangebied



Legenda

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal geen gebouwde functies omvatten. Er zal sprake zijn van een openbare groenvoorziening met enkele, daaraan ondergeschikte, functies. Toch zal in het plangebied een deel van het terrein benut worden voor de aanleg van parkeerplaatsen ter ontlasting van de parkeerdruk in de directe omgeving. Deze zullen worden ingepast aan de westzijde van het plangebied (zie bovenstaande inrichtingstekening). Het betreft 30 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Kasteel Aldengoorstraat, die aan de zuidzijde van het plangebied ligt. In de huidige situatie worden auto's illegaal aan de Kasteel Aldengoorstraat geparkeerd, hetgeen tot overlast leidt. Om aan deze ongewenste situatie een einde te maken is, in overleg met de omwonenden, besloten 30 nieuwe parkeerplaatsen te realiseren binnen het plangebied.

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 Limburg 2010-2015

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterbeheerplan Waterschap Limburg 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 geleedigd 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 geïnfilterd 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 Limburg, 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 geïnfilterd 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. 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

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 door de riolering afgevoerd.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwaterafkoppeling

Als gevolg van de voorliggende planontwikkeling wordt de voormalige bedrijfslocatie volledig onbebouwd. Er zullen paden en een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd; daarnaast zal een aanzienlijke hoeveelheid openbaar groen worden gerealiseerd. Het totale oppervlak aan bebouwing (daken) reduceert tot nul en ook de hoeveelheid verharding vermindert aanzienlijk. Het uitvoeren van de watertoets is formeel niet noodzakelijk omdat hier sprake is van een substantiële afname van verharding en bebouwing. 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 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.

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 gaat 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 openbare groenvoorziening geen geluidgevoelige functie is in het kader van de Wet geluidhinder. Het plan voorziet tevens in de realisatie van 30 openbare parkeerplaatsen. Ook een openbare parkeerplaats is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een openbare parkeerplaats heeft echter wel een verkeersaantrekkende werking en dus een geluiduitstraling richting de omgeving. De parkeerplaatsen zijn echter bestemd voor het parkeren van auto's die thans illegaal langs de Kasteel Aldengoorstraat worden geparkeerd. Het betreft hierdoor in werkelijkheid het verplaatsen en legaliseren van de parkeerfunctie. De realisatie van de parkeerplaatsen zal dan ook niet leiden tot onevenredige hinder of overlast richting de omgeving. Voorts dient vermeld te worden dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op verzoek van de omwonenden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

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.

Actualiserend vooronderzoek bodem

In opdracht van de gemeente Maastricht heeft bureau Lievense CSO een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Aanleiding voor dit onderzoek is de herinrichting van het plangebied tot openbare ruimte. Het actualiserend vooronderzoek heeft tot doel:

- vast te stellen of bodemonderzoek voor de herinrichting noodzakelijk is;
- handvaten aan te reiken om te bepalen hoe de locatie zo kostenefficiënt mogelijk kan worden heringericht.

Het actualiserend vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN5725 (Bodem – Landbodem-strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (2009)). De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande kort samengevat.

Actualiserend vooronderzoek locatie 'Rijdam', LievenseCSO Milieu B.V., rapportnummer 16A064.R001.JW, d.d. 25.05.2016

Conclusie vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie in zes deellocaties te worden onderverdeeld:

- 1) voormalige tuin, 69B, circa 50 m²;
- 2) terrein voormalig autobedrijf 'De Bruyn', circa 2.300 m²;
- 3) verhard terreindeel voormalige locatie constructiebedrijf Rijdam, circa 1.700 m²;
- 4) onverhard terreindeel voormalige locatie constructiebedrijf Rijdam, circa 2.000 m²;
- 5) waargenomen oliespot ter plaatse van deellocatie 2 (circa 4 m²);
- 6) ondergrondse HBO-tank ter plaatse van deellocatie 2.

Ter plaatse van deellocatie 3 dient daarbij nog vermeld te worden dat hier vier spots met minerale olie aanwezig zijn.

De verschillende deellocaties zijn weergegeven op de onderstaande afbeelding:



Luchtfoto onderzoekslocatie

Reeds geleverde onderzoeksinspanningen:

- 1) voormalige tuin: deze heeft in het verleden geen onderdeel uitgemaakt van de onderzoekslocatie en dient derhalve nog te worden onderzocht;
- 2) terrein voormalig autobedrijf 'De Bruyn': in het verleden is op deze locatie een bodemonderzoek uitgevoerd, maar daarbij is geen rekening gehouden met de voormalige inrichting van de locatie. Op de locatie zijn verschillende spuitcabines aanwezig geweest. De bodem ter plaatse is echter nooit onderzocht op VOCL (vluchtige chloorkoolwaterstoffen). Voorts blijkt uit een hinderwetvergunning dat op de locatie een ondergrondse tank aanwezig is (geweest) die niet eerder is onderzocht. Tot slot heeft op de locatie nooit asbestonderzoek plaatsgevonden;
- 3) verhard terreindeel voormalige locatie constructiebedrijf Rijdam: deze locatie is in het verleden in voldoende mate onderzocht. Daarbij dient te worden opgemerkt dat hierbij geen asbest onderzoek heeft plaatsgevonden. Voorts zijn de onderzoeksgegevens gedateerd;
- 4) onverhard terreindeel voormalige locatie constructiebedrijf Rijdam: deze locatie is in het verleden in voldoende mate onderzocht. Hierbij dient te worden opgemerkt dat hierbij geen asbestonderzoek heeft plaatsgevonden. Voorts zijn de onderzoeksgegevens gedateerd;
- 5) de waargenomen oliespot is niet vermeld in voorgaande onderzoeken en is niet eerder onderzocht;
- 6) de ondergrondse HBO-tank ter plaatse van deellocatie 2 is niet eerder onderzocht.

Met betrekking tot de kwaliteit van de bodem kan op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken het volgende worden gesteld:

Bodem

- 1) voormalige tuin: verwachting is dat de bodemkwaliteit in lijn is met de gehalten die zijn aangetroffen ter plaatse van de locatie De Bruyn. Op deze locatie zijn in de grond maximaal overschrijdingen van de streefwaarden vastgesteld. Van de grondwaterkwaliteit kan eveneens worden aangenomen dat deze vergelijkbaar is met die op het aangrenzende terrein van De Bruyn;
- 2) terrein voormalig autobedrijf 'De Bruyn': de bovengrond is matig verontreinigd met nikkel. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de grond ter plaatse van de voormalige spuitcabines niet is onderzocht op VOCL. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en VOCL;

- 3) verhard terreindeel voormalige locatie constructiebedrijf Rijdam: zowel de boven- als ondergrond is sterk verontreinigd met zware metalen en licht tot matig met diverse andere parameters. De sterke verontreinigingen beperken zich tot de bovenste meter van de bodem. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en VOCL;
- 4) onverhard terreindeel voormalige locatie constructiebedrijf Rijdam: zowel de boven- als ondergrond is sterk verontreinigd met zware metalen en licht tot matig met diverse andere parameters. De sterke verontreinigingen beperken zich tot de bovenste meter van de bodem;
- 5) oliespot: is waargenomen binnen deelgebied 2. Betreffende oliespot is van recente datum en derhalve niet eerder onderzocht. De oliespot bevindt zich op de betonverharding;
- 6) ondergrondse HBO-tank: de milieuhygiënische kwaliteit met betrekking tot minerale olie is onbekend en dient derhalve als verdacht met betrekking tot het voorkomen van een bodembelasting te worden beschouwd.

Asbest

- het plangebied bevindt zich op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht in het deelgebied 'Ophoging' en heeft met betrekking tot asbest een potentieel verdachte ligging;
- in het plangebied heeft nooit een asbestonderzoek conform NEN5707 dan wel NEN5897 plaatsgevonden;
- tijdens het locatiebezoek is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen aan het maaiveld veld ter plaatse van deellocatie 4.

Gelet op het bovenstaande dient het plangebied als 'verdacht' te worden beschouwd met betrekking tot een eventuele bodembelasting met asbest. Gezien de wijze van voorkomen van het aangetroffen asbesthoudend plaatmateriaal is dit mogelijk afkomstig van de sloop. Gezien het feit dat het grootste gedeelte van de locatie is verhard met beton kan echter slechts een klein gedeelte van de bodem van het plangebied als gevolg van de sloopactiviteiten belast zijn met asbest. Tevens dient rekening te worden gehouden met kelders die eventueel zijn opgevuld met asbesthoudend sloopmateriaal.

De rapportage van het actualiserend vooronderzoek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Als vervolg op het actualiserende bodemonderzoek is tevens een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit een vooronderzoek conform NEN 5740. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande kort samengevat.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek, LievenseCSO Milieu B.V., rapportnummer 16B064..RAP002JW.GL, d.d. 06.07.2016

Conclusies

Grond

- tijdens het veldonderzoek zijn maximaal sporen aan bodemvreemde materialen aangetroffen;
- tijdens het veldonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- in de bovengrond zijn sterk verhoogde gehalten zink vastgesteld en lichte verontreinigingen met enkele andere parameters. Het betreft een gebiedseigen verontreiniging van antropogene oorsprong;
- in de ondergrond zijn slechts zeer marginaal verhoogde gehalten nikkel en kobalt vastgesteld die een natuurlijke oorsprong hebben.

Grondwater

- in het grondwater uit de dichtstbij gelegen peilbuis zijn maximaal lichte verontreinigingen vastgesteld. Op enige afstand is een matig verhoogd gehalte tetrachloorethaan gemeten. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zal, naar verwachting, maximaal licht verontreinigd zijn.

Asbest

- zowel in de fijne als grove fractie is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Het aangetoonde gehalte zink brengt geen risico's met zich mee voor het gebruik van de locatie en de volksgezondheid.

Toetsing hypothesen

Bodem

De gemeten gehalten in de bovengrond zijn hoger dan verwacht op basis van eerder onderzoek, maar in lijn met hetgeen kan worden verwacht op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht. De hypothese dat de bodem verdacht is op een bodemverontreiniging wordt derhalve bevestigd.

Asbest

De hypothese dat de bodem verdacht is op een bodembelasting met asbest wordt op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek verworpen.

Aanbevelingen

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen. Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden zoals omschreven in bijlage 10 (grondverzet) van het onderzoeksrapport. Het onderzoeksrapport van Lieveense CSO is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zuid-Limburg

Op 29 maart 2017 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Maastricht en de RUD Zuid-Limburg met betrekking tot het handhaven/verwijderen van bouwstoffen die aanwezig zijn in het plangebied. Naar aanleiding van dit overleg heeft de RUD Zuid-Limburg een schriftelijk advies aan de gemeente Maastricht doen toekomen met betrekking tot het milieuaspect bodem in het onderhavige plangebied. Bij deze advisering komt de RUD Zuid-Limburg tot de onderstaande conclusie:

Conclusie met betrekking tot de toekomstige situatie:

Doordat de parkeerplaats en het park (openbaar groen) een permanent karakter krijgen, houdt dit in dat volgens het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) de nog aanwezige bouwstoffen hun functionele toepassing verliezen en verwijderd dienen te worden:

- voor de toekomstige parkeerplaats houdt dit in dat de aanwezige verharding gehandhaafd wordt. Deze toepassing blijft zijn functie behouden volgens het Bbk. De geplande bloembak wordt op de verharding geplaatst, niet in de onderliggende bodem. Omdat de huidige verharding oneffen is, wordt deze opgenomen, het maaiveld geëgaliseerd en de verharding teruggelegd. Uitgangspunt hierbij is dat geen nieuwe verharding wordt aangebracht op de bestaande verharding;
- tevens zal voorafgaand aan het aanbrengen van de nieuwe verharding de ondergrondse tank worden verwijderd door een erkende tanksaneerder;
- de muur blijft staan als afscheiding met de bestaande woningen met tuin. Deze wordt niet verwijderd omdat deze een andere toepassing krijgt en derhalve functioneel is. Om de stabiliteit niet te benadelen zullen de ter plaatse gelegen ondergrondse bouwstoffen (funderingen, leidingen en kelder) niet verwijderd worden;
- het oostelijke terrein (aanleg park) krijgt een andere functie (openbaar groen), waardoor de aanwezige bouwstoffen (zowel de verharding als de ondergrondse bouwstoffen) verwijderd worden. Volgens het saneringsplan dient hier een leeflaag van 0,5 meter grond met de kwaliteitsklasse 'Industrie' aangebracht te worden;
- met betrekking tot de aanwezige nutsvoorzieningen kunnen vanuit het Bbk de aanwezige kabels en leidingen blijven zitten;
- voor afvoer van regenwater wordt geen gebruik gemaakt van het bestaande rioolstelsel;
- daar waar de verharding tijdelijk wordt uitgenomen dient volgens het saneringsplan dan wel de beschikking een asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

Wanneer deze uitgangspunten in acht worden genomen tijdens de realisatie van het plan, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het advies van de RUD Zuid-Limburg is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

De RUD-Zuid-Limburg is bevoegd gezag voor de handhaving van het Besluit bodemkwaliteit. In overleg met de RUD dient bepaald te worden welke bouwstoffen (zoals (half)verhardingen, ondergrondse bouwwerken, kabels en leidingen), maar ook de ondergrondse tank zo mogelijk verwijderd dienen te worden of gehandhaafd mogen blijven.

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

De situatie aangaande externe veiligheid in en om het plangebied is als volgt.

Risicovolle bedrijven

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen LPG-tankstations gelegen, noch zijn andere risicovolle bedrijven in de nabijheid gelegen. Er zijn geen belemmeringen dienaangaande voor de voorliggende planontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in de toekomst zal over dit spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor de spoorlijn geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- vanwege het Basisnet het groepsrisico afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- de spoorlijn op basis van de Regeling basisnet geen veiligheidszone heeft;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied heeft;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De spoorlijn Maastricht-Sittard bevindt zich op een afstand van circa 160 meter ten westen van het plangebied. Hiermee bevindt de projectlocatie zich binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. De realisatie van de openbare groenvoorziening leidt echter niet tot een toename van het aantal verblijvende personen ten opzichte van de thans formeel gevestigde bedrijfsbestemming. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Wegen

Door de gemeente Maastricht lopen de Rijksweg A2 en de Meerssenerweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Ten aanzien van de A2:

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2 (afstand van de projectlocatie tot de A2 bedraagt circa 200 meter). Het plangebied ligt daarmee buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, maar wel binnen het invloedsgebied van de A2. Ook hier geldt echter dat de realisatie van het plan niet leidt tot een toename van het aantal verblijvende personen. Hiermee is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Ten aanzien van de Meerssenerweg:

Het plangebied ligt op 40 meter van de Meerssenerweg. De gemeente Maastricht beschikt over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorrad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De Meerssenerweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico zal nihil zijn. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Water

Over de rivier de Maas worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De vaarweg heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 pers./ha. enkelzijdig. De Maas heeft tevens een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Het plangebied ligt hier ver buiten. Het plangebied is gelegen op circa 875 meter van de Maasoever, waarmee het

binnen het invloedsgebied is gelegen. Hier geldt echter dat de realisatie van het plan niet leidt tot een toename van het aantal verblijvende personen. Hiermee is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Omdat het onderhavige plan conform artikel 1, leden b. en l. van het Bevi niet voorziet in de realisatie van een (beperkt) kwetsbaar objecten, kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico in relatie tot de routing van gevaarlijke stoffen niet aan de orde is.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. Op enkele plaatsen hebben deze leidingen een plaatsgebonden risicocontour maar hierbinnen bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. De omvang van het invloedsgebied verschikt per leiding(deel).

De meest nabijgelegen buisleidingen zijn gelegen op 160 meter (Z-500-01 van de Gasunie, langs het spoor) respectievelijk 200 meter (Z-500-07) van de Gasunie, langs de A2) van de plangrens van het plangebied. Deze leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour. Er is dan ook geen sprake van een knelpunt met betrekking tot het plaatsgebonden risico. De 100- en 1% letaliteitscontour van de hogedrukgasleidingen zijn afhankelijk van onder andere druk, buisdiameter en diepteligging van de leiding. Voor het groepsrisico is voor wat betreft hogedruk gasleidingen geen sprake van knelpunten in de gemeente Maastricht en dus ook niet voor onderhavig plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico zal alleen dan moeten plaatsvinden bij nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het groepsrisico. Voor het voorliggende plangebied geldt echter dat de realisatie van het plan niet leidt tot een toename van het aantal verblijvende personen.

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan niet of nauwelijks zal leiden tot een toename van het aantal aanwezige personen (in vergelijking met de bedrijfsfuncties die voorheen op deze locatie gevestigd waren). Van een wezenlijke verandering ten opzichte van het bestaande groepsrisico is derhalve geen sprake. Gezien deze beperkte invloed op het groepsrisico is het niet noodzakelijk een berekening van het groepsrisico uit te voeren. Een nadere verantwoording van het groepsrisico, zoals de omvang van het groepsrisico, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aldaar aanwezige personen is daarmee ook niet aan de orde.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid niet in het geding is bij de voorgenomen planontwikkeling.

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 'Projectaldering 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.

Plangebied

Het realiseren van een openbare groenvoorziening met enkele parkeerplaatsen is een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van 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.

Ecolybrum, 'Quickscan ecologische waarden (Flora- en faunawet) projectlocatie Rijdam te Maastricht', d.d. 11.05.2016 (separate bijlage 4).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- op de locatie komen geen beschermde plant en diersoorten (Tabel 2 en 3 Ffwet) voor, die afhankelijk zijn van de locatie als leefgebied;
- er treden geen negatieve effecten of overtredingen van de Flora- en faunawet op;

- op de locatie kunnen alleen algemeen voorkomende soorten broedvogels van stad en park broeden; het verwijderen van de vegetatie buiten de broedperiode (die globaal loopt vanaf half maart- half juli) leidt niet tot effecten en overtredingen ten aanzien van broedende vogels;
- er zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in aangrenzende loodsen (buiten het plangebied); de planlocatie is zeer marginaal geschikt voor vleermuizen als foerageergebied;
- met de herinrichting vinden geen overtredingen plaats in het kader van de Flora- en faunawet, mits de potentieel geschikte invliegopeningen voor vleermuizen vrij blijven van opgaande begroeiing en nieuwe beplanting (bijvoorbeeld boomgroepen) herplant worden;
- effecten op Tabel 1 Ffwet soorten zijn te voorkomen door zorgvuldig te handelen tijdens het werk (zoals: werken vanaf één richting naar uitgang, zo min mogelijk verstoring op de onbebouwde delen en randen van het terrein);
- er hoeft geen nader soortgericht onderzoek uitgevoerd hoeft te worden;
- er is geen ontheffing nodig voor de uitvoering van de beoogde werkzaamheden.

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

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 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.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota “Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Plangebied

Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de aanduiding ‘archeologische zone c’. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m². In het voorliggende plan is geen sprake van het oprichten van bebouwing. Wel worden parkeerplaatsen aangelegd maar deze oppervlakte overschrijdt de grens van 2.500 m² niet. De dubbelbestemming is in dit plan opgenomen als algemeen beschermingsregime voor aanlegactiviteiten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Ook zijn er geen kabels en leidingen in de directe omgeving gelegen waarvan de beschermingszone reikt tot in het plangebied.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Rijdam' richt zich op de ontwikkeling van groenvoorzieningen en enkele daaraan ondergeschikte voorzieningen op een voormalige bedrijfslocatie in de wijk Nazareth in Maastricht. Daarnaast vindt herbestemming plaats van een klein deel van percelen die een bestaand woongebouw hebben. In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een bestemming ('Groen') gekozen die zoveel mogelijk aansluit bij het daadwerkelijk te verwachten gebruik. 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 13 artikelen en kent één enkelbestemming en één dubbelbestemming. 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

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 artikel 3 is de enige enkelbestemming van dit bestemmingsplan opgenomen ('Groen'). In artikel 4 is de enige dubbelbestemming opgenomen ('Waarde - Maastrichts Erfgoed').

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 11)

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-dubbelregel (artikel 5): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 6): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 7): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (artikel 8): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;

- algemene wijzigingsregels (artikel 9): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen en een wijziging van het antennebeleid;
- algemene procedureregels (artikel 10): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 11): in dit artikel wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

In het overgangsrecht (artikel 12) 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 13) 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.

Enkelbestemming

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, wandelpaden, parkeerplaatsen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel. Deze mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte: 4 [sba-ab4]' en 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte: 6 [sba-ab6]' mogen bestaande erf- en terreinafscheidingen maximaal 4 respectievelijk 6 meter hoog zijn. Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de bestaande muur die zich aan de noordwestelijke rand van het plangebied bevinden.

Dubbelbestemming

In dit bestemmingsplan is de navolgende dubbelbestemming opgenomen:

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 4)

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 het aspect archeologie. Cultuurhistorische waarden zijn hier niet aan de orde.

Het plangebied is gelegen in één archeologische zone: 'zone c'. Voor deze zone geldt dat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Er geldt in deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht vanaf een verstoringsoppervlakte van 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 0,40 meter.

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 geen 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. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

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

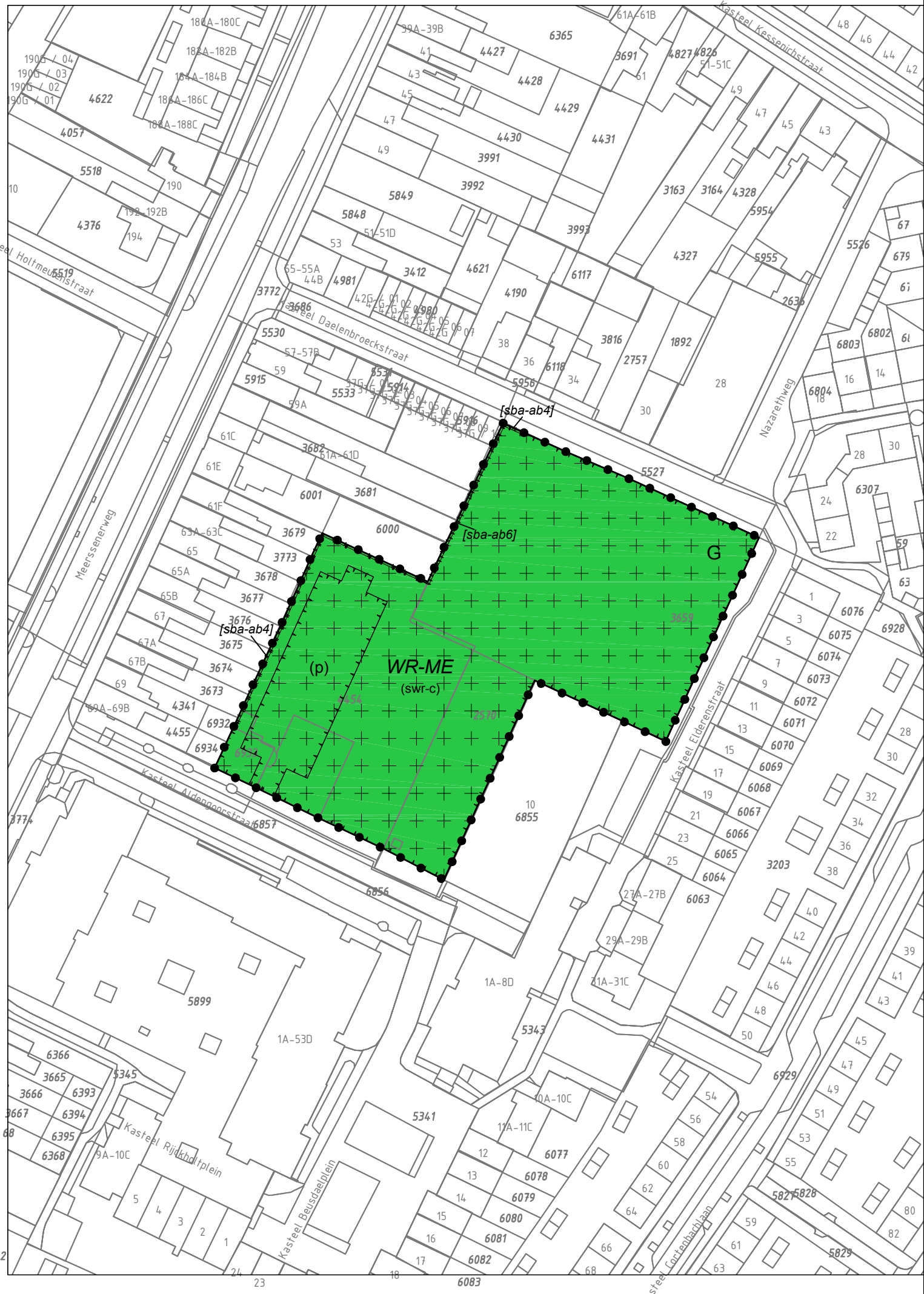
Er is ten behoeve van dit plan geen formeel vooroverleg gevoerd. Er zijn geen instanties die belangen hebben in relatie tot dit plan. Er zijn daarnaast geen provinciale belangen in het geding.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

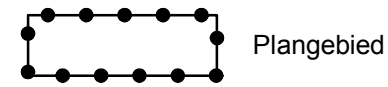
Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend.

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 'Rijdam' opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Het bestemmingsplan is d.d. vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit BP Rijdam



BESTEMMINGSPLANGEBIED



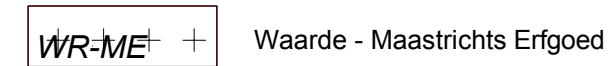
BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen



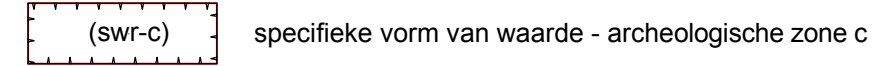
Dubbelbestemmingen

Waarde

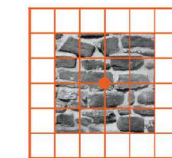
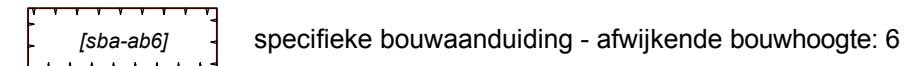
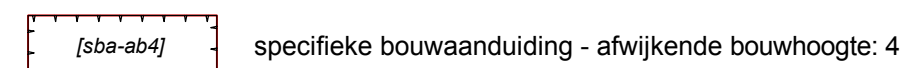


AANDUIDINGEN

Funcieaanduidingen


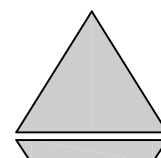


Bouwaanduidingen



vandewall
planologisch advies

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

 Gemeente Maastricht	bestemmingsplan Rijdam		par.	datum
	verbeelding ontwerp			13.05.2016
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-idn NL.IMRO.0935.bpRijdam-ow01	