

Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	19
--	-----------

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	23
-------------------------------------	-----------

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	27
5.1 Water	27
5.2 Geluid	27
5.3 Bodem	28
5.4 Archeologie	29
5.5 Externe veiligheid	31
5.6 Luchtkwaliteit	32
5.7 Flora en Fauna	33
5.8 Lichthinder	34
5.9 Trillingshinder	34
5.10 Geurhinder	34

5.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	34
---	----

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan	35
--	-----------

6.1 Algemeen	35
--------------	----

6.2 Opzet van de regels	35
-------------------------	----

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	37
---	-----------

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	38
---	-----------

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	39
--	-----------

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	39
---	----

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	39
---------------------------------	----

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	40
-------------------------------------	----

Separate bijlagen:

- 1) Herstructurering Centrumlocatie Maasveld Maastricht, Wetering Raadgevende Ingenieurs Maastricht, rapportnummer KOR-03/RA001/BS/25092014, d.d. 25.09.2014;
- 2) Actualiserend onderzoek ten behoeve van “Herstructurering Maasveld” in de gemeente Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA140271.R01, d.d. 30.06.2014;
- 3) Maasveld – Fase 3, Maastricht, gemeente Maastricht, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en verkennend/karterend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 14055, d.d. 04.07.2014.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De afgelopen jaren is Koraal Groep bezig met een herstructurering van het Maasveld-complex in Maastricht. Deze herstructurering is nog steeds gaande. De herstructurering is noodzakelijk vanwege de verouderde bebouwing en voorzieningen op het complex. Het Maasveld-complex is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Het complex bestaat uit een centrumgebouw met algemene voorzieningen en omliggende woongebouwen. Het complex is ingericht in een wijkvorm met tussenliggende wegen, voetpaden en plantsoenen. De herstructurering zal vorm krijgen in een aantal fasen, waarvan fase 1 en 2 reeds zijn voltooid.

Inmiddels is de herstructurering toegekomen aan de voorbereidingen voor de realisatie van fase 3A. Deze laatste fase van de herstructurering behelst de bouw van een nieuw woongebouw en een multifunctioneel ontmoetingscentrum/activiteitengebouw. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt fase 3A van de herstructurering mogelijk gemaakt en wordt de integrale herstructurering (fasen 1, 2 en 3B) juridisch-planologisch vastgelegd. Daarnaast wordt het gehele Maasveld-complex middels het voorliggende bestemmingsplan voorzien van een passende bijgebouwenregeling.

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 'Maasveld' dient conform artikel 1.2.1., eerste en derde lid 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.bpMaasveld - (hierachter de status van het plan);
- 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 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.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied omvat het gehele Maasveld-complex. Het Maasveld-complex is gelegen in de wijk Heugem, in het zuidoosten van Maastricht. Ten noorden en noordoosten van het Maasveld-complex liggen enkele woonstraten. De scheiding tussen deze woonstraten en het Maasveld-complex wordt gevormd door de Krokusbeemd en de Balsemienbeemd. Dit zijn eveneens woonstraten. Aan de oostzijde grenst het Maasveld-complex aan de Molensingel, die de begrenzing vormt tussen het Maasveld-complex en het ten oosten gelegen bedrijventerrein Randwyck-zuid. Ten zuiden van het Maasveld-complex ligt het woonwagenvak Schorsmolen. Aan de westzijde wordt het Maasveld-complex begrensd door de Maasvelderweg, waaraan reguliere woningen

zijn gelegen. Ten westen van deze woonbebouwing vormt de Hooge Weerdt de begrenzing tussen de woonstraten en de Sint Pietersplas.

Op de onderstaande topografische kaart is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven:



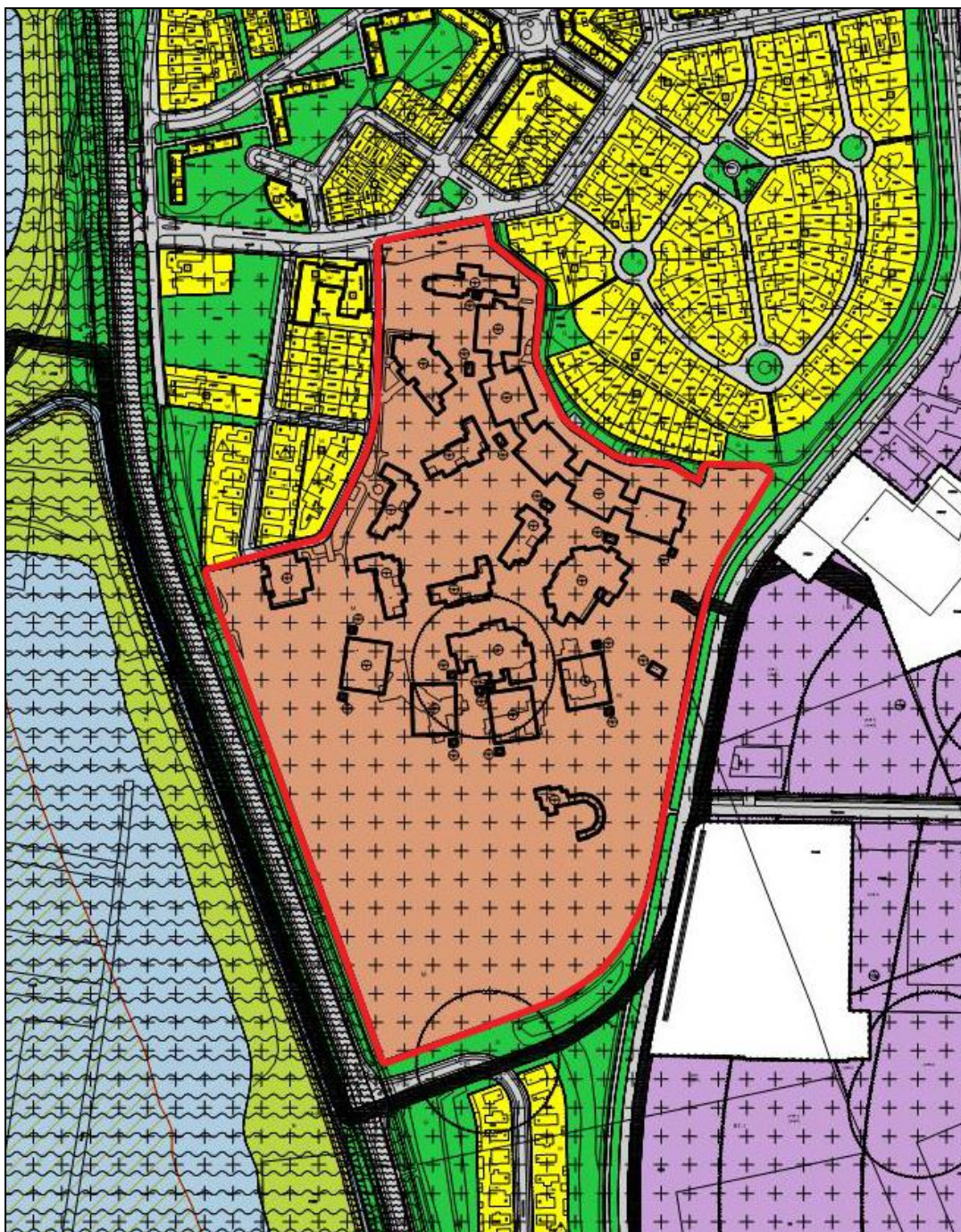
Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 121.792 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 18.06.2013). Het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk'.

Op het navolgende kaartje is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen conform de begrippen in artikel 1 van het vigerende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' (archeologische zone a en archeologische zone c)

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Nagenoeg het gehele plangebied is aangeduid als 'archeologische zone c'. Voor gronden met deze aanduiding geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van 0,40 meter over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Een cirkel in het midden van het plangebied en een gedeelte in het zuiden van het plangebied is aangeduid als 'archeologische zone a'. Deze aanduiding is van toepassing op gebieden die zijn gelegen binnen de eerste stadsmuur en gronden die zijn gelegen binnen 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-gebieden van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relicten. Binnen deze zone is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 0,40 meter.

Strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan

De gefaseerde herstructurering van het Maasveld-complex is thans niet integraal juridisch-planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan. De reeds uitgevoerde onderdelen van de herstructurering (fasen 1, 2) zijn reeds juridisch-planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Fase 3B is geregeld middels een op 13 maart 2015 vastgestelde omgevingsvergunning. Fase 3A dient nog te worden uitgevoerd. Deze fase is nog niet juridisch-planologisch vastgelegd in een ruimtelijk plan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader waarin de gehele herstructurering van het Maasveld-complex (zowel de toekomstige onderdelen als de reeds uitgevoerde onderdelen) worden vastgelegd. Daarnaast wordt voor het gehele complex in een passende bijgebouwenregeling voorzien.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht 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 Europees, 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 de middels dit plan beoogde ontwikkeling aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de milieuplanologische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan uiteengezet. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrictlijn

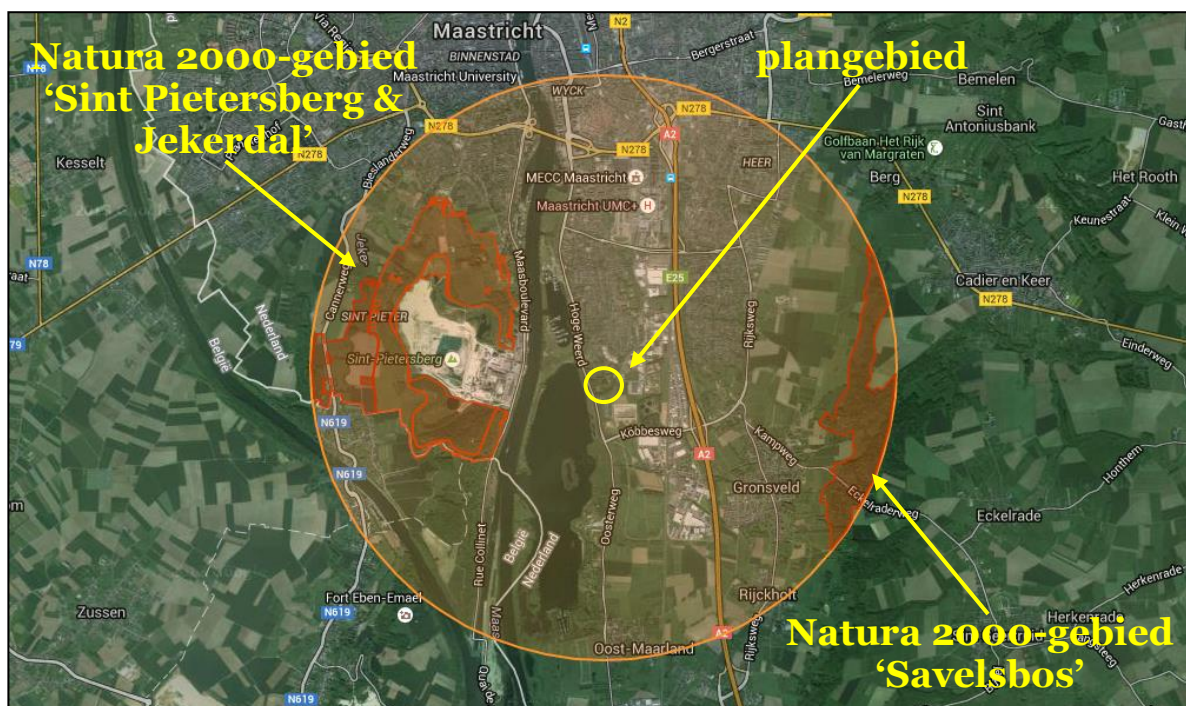
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht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

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

Natura 2000-gebieden

Het Natura 2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrictlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 800 meter, ligt het Natura 2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Ten zuidoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,5 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied 'Savelsbos'. Op de navolgende uitsnede is het plangebied met een gele cirkel weergegeven. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een rode kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en deze twee Natura 2000-gebieden en het feit dat het bestemmingsplan een grotendeels beheersmatig karakter heeft en deels sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk maakt, zal het plan geen negatief effect hebben op de kwalificeren soorten of habitats binnen de gebieden. De Vogel- en Habitatrictlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

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 13 nationale belangen:

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 hoofdnetwerk 2. 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;

	<ol style="list-style-type: none"> 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 opgenomen:
 - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - mainport Schiphol;
 - militaire terreinen en -objecten;
 - de Wadden;
 - het IJsselmeergebied;
 - de kust (inclusief primaire kering);
 - de Rijksvaarwegen;
 - de primaire waterkeringen buiten de kust;
 - de landelijke hoofd- en spoorwegen;
 - de elektriciteitsvoorziening;
 - buisleidingen van nationaal belang;
 - de ecologische hoofdstructuur;
 - de werelderfgoederen.

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 er geen belangen met een ruimtebeslag die vanuit het Barro dienen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

- 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 in artikel 3.1.6, lid 2 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is primair in het leven geroepen om leegstand van bebouwing terug te dringen en de afweging dient bij elke stedelijke ontwikkeling te worden toegepast. Kernpunten daarbij zijn het aantonen van de regionale

actuele behoefte van de stedelijke ontwikkeling en, indien deze niet in stedelijk gebied is geprojecteerd, het aantonen dat geen geschikte andere locatie in het bestaande stedelijke gebied kan worden gevonden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Voorvraag: is er 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 een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van 'zekere omvang'.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van de herstructurering van het Maasveld-complex. Deze herstructurering is in 2009 gestart en wordt gefaseerd uitgevoerd. Fase 1 en 2 zijn reeds uitgevoerd en juridisch-planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Fase 3B is inmiddels juridisch-planologisch geregeld middels een op 13 maart 2015 vastgestelde omgevingsvergunning. De laatste, nog uit te voeren fase (fase 3A) betreft de realisatie van een woonpaviljoen en een ontmoetingscentrum/activiteitengebouw. Deze bebouwing is nog niet juridisch-planologisch vastgelegd in een ruimtelijk plan en wordt derhalve in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

De herstructurering van een bestaande voorziening wordt niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in termen van de Ladder. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende plan.

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 2.4 '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, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

2.3 Provinciaal beleid

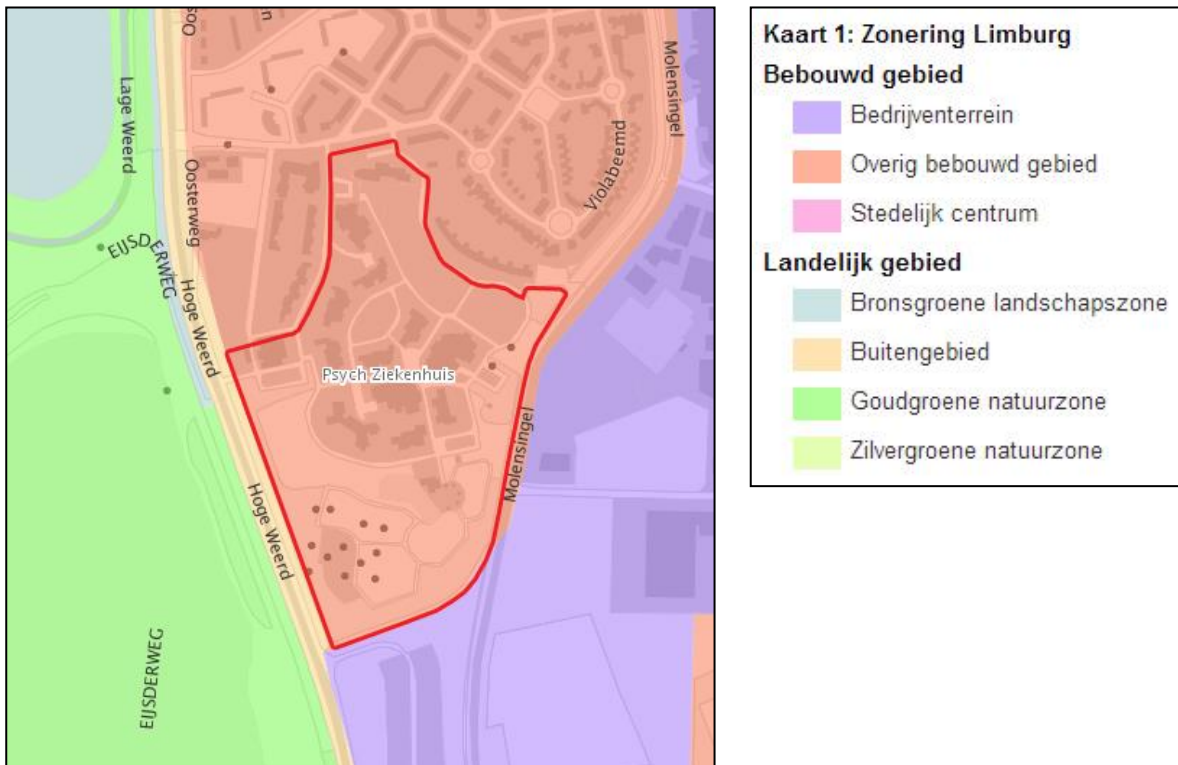
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. 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. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijnning aangeduid:



‘Overig bebouwd gebied’

De zone ‘Overig bebouwd gebied’ bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. 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 de zone ‘overige bebouwd gebied’ 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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vastlegging van de herstructurering van een reeds bestaande voorziening. Deze herstructurering is grotendeels reeds uitgevoerd. Deze voorziening, zijnde een maatschappelijke instelling voor de begeleiding van mensen met een verstandelijke beperking, betreft een stedelijke voorziening. De voorziening past derhalve binnen de beleidsuitgangspunten voor de zone ‘Overig bebouwd gebied’, die in het POL2014 zijn beschreven.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, “Ruimte voor ontmoeting”

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor

(bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

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

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

Onderhavig plan

Op het schaalniveau van de Structuurvisie Maastricht 2030 zijn geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plan opgenomen. Met de realisatie van het plan wordt echter wel een bijdrage geleverd aan het versterken van het sociaal-maatschappelijk voorzieningenniveau in Maastricht. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling om initiatieven van inwoners, ondernemers en andere partijen te faciliteren en om middels flexibiliteit invulling te geven aan herstructurering van bestaande voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030 geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Stadsvisie 2030 (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.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waar de absolute bevolkingsomvang steeg;
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en

sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers;

2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa;

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

Onderhavig plan

De Stadsvisie 2030 geeft geen specifieke uitgangspunten voor dit specifieke plan, maar het plan past wel binnen de doelstellingen die in de Stadsvisie 2030 zijn geformuleerd, omdat het plan voorziet in de herstructurering van een bestaande maatschappelijke voorziening. Met deze herstructurering wordt deze maatschappelijke voorziening toekomstbestendig gemaakt en wordt ervoor gezorgd dat deze maatschappelijke voorziening ook in de toekomst aan de wettelijke eisen voldoet.

De uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

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

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

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

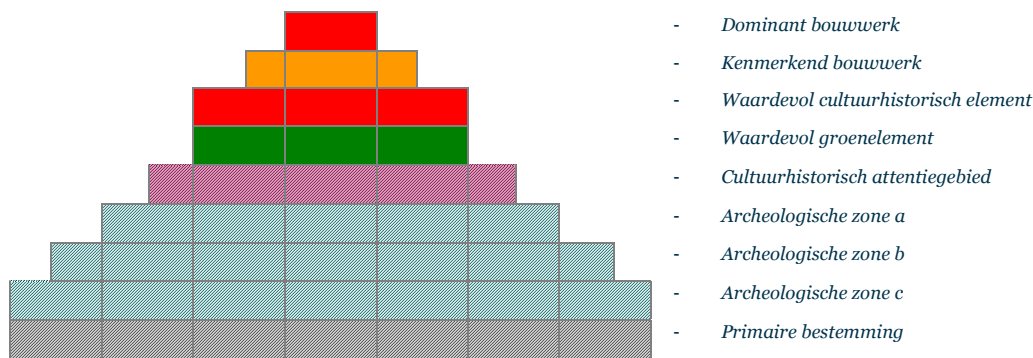
Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie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

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

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

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden.

Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



Onderhavig plan

Een groot deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Een klein deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a'. Ten behoeve van de realisatie van fase 3B is reeds in juli 2014 een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij een ruim onderzoeksgebied is gehanteerd. Een verdere uiteenzetting van de wijze waarop in het voorliggende plan rekening wordt gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.4 van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

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. 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.

Het bodembeheer in Maastricht 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. Op 30 juni 2014 is voor vrijwel het hele terrein van Maasveld een bodemonderzoek uitgevoerd.

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

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

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

Er is nieuw geluidbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening wordt gehouden met het aspect geluid is beschreven in hoofdstuk 4.2 van deze toelichting.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

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

Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten. Wel kan worden gesteld dat de realisatie van voldoende goede voorzieningen voor fietsgebruikers het autogebruik, en daarmee ook de CO₂-uitstoot, kunnen worden beperkt.

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 moet 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.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het Maasveld-complex in de huidige staat. Op de onderstaande afbeelding is één van de twee woongebouwen die in fase 3B zijn gerealiseerd weergegeven. Deze woongebouwen in drie bouwlagen geven Maasveld een modernere en frissere uitstraling:



Eén van de twee nieuwe woongebouwen die tijdens fase 3B van de herstructurering is gerealiseerd

Het Maasveld-complex is ingericht in een wijkvorm met tussenliggende wegen, voetpaden en plantsoenen. De navolgende afbeeldingen geven dit duidelijk weer. De onderstaande afbeelding toont de vijf nieuwe woongebouwen die in fase 1 van de herstructurering zijn gerealiseerd:



De vijf nieuwe woongebouwen die tijdens fase 1 van de herstructurering zijn gerealiseerd



Het Maasveld-complex ingericht als wijkvorm

De onderstaande afbeelding toont één van de vier nieuwe woongebouwen, die tijdens fase 2 van de herstructurering in het centrale deel van het Maasveld-complex zijn gerealiseerd.



Eén van de vier nieuwe woongebouwen die in fase 2 van de herstructurering zijn gebouwd

Als onderdeel van het begeleid wonen programma bevindt zich in het zuidelijke deel van het complex een teeltkas en een kinderboerderij. Op de navolgende afbeeldingen zijn deze weergegeven:



De tuinteeltkas



De entree van de kinderboerderij

Binnen het Maasveld-complex bevinden zich, naast losse parkeerplaatsen verspreid over het gehele complex, twee centrale parkeerterreinen. In het noorden van het Maasveld-complex worden in de toekomst nog twee nieuwe parkeerterreinen gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is het parkeerterrein dat zich in het westen van het Maasveld-complex bevindt weergegeven. Een gedeelte van dit parkeerterrein is van tijdelijke aard en wordt verwijderd zodra de herstructurering is afgerond.



Parkeerterrein in het oosten van het Maasveld-complex

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De afgelopen jaren is Koraal Groep bezig met een herstructurering van het Maasveld-complex in Maastricht. Deze herstructurering is nog steeds gaande. De herstructurering is noodzakelijk vanwege de verouderde bebouwing en voorzieningen op het complex. Het Maasveld-complex is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Het complex bestaat uit een centrumgebouw met algemene voorzieningen en omliggende woongebouwen. Het complex is ingericht in een wijkvorm met tussenliggende wegen, voetpaden en plantsoenen. De herstructurering is onderverdeeld in een aantal fasen.

De onderstaande afbeelding toont het Maasveld-complex in de oorspronkelijke situatie, vóór aanvang van de herstructurering:



Fase 1 en 2 zijn reeds uitgevoerd. fase 1 van de herstructurering bestond uit de realisatie van vijf woongebouwen aan de noordoostzijde van het Maasveld-complex.

Fase 2 omvatte de bouw van vier woongebouwen in het zuidelijke deel van het Maasveld-complex. Fase 3B van de herstructurering, zijnde de realisatie van twee woongebouwen, waarvan één met twee bouwlagen en één met drie bouwlagen in het noordoostelijke deel van het Maasveld-complex (blok 10 en 11), paste niet in het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (projectafwijkingbesluit) gevoerd (met IDN-code NL.IMRO.0935.ovMaasveldFase3B-vg01). Deze twee woongebouwen worden in het derde kwartaal van 2016 in gebruik genomen.

De laatste fase van de herstructurering van Maasveld (fase 3A) bestaat uit de realisatie van een woonpaviljoen en een multifunctioneel ontmoetingscentrum/activiteitengebouw. Het ontmoetingscentrum krijgt een nokhoogte van 9 meter, het woonpaviljoen wordt maximaal 8 meter hoog. Voor de realisatie van deze

nieuwbouw is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Fase 3A bestaat naast de realisatie van een multifunctioneel ontmoetingscentrum/activiteitengebouw tevens uit de renovatie van de boerderij en het gebouw dat de Technische Dienst huisvest. Met de realisatie van fase 3A moet nog gestart worden. Medio 2020 dient deze laatste fase gereed te zijn en is de gehele herstructurering van het Maasveld-complex afgerond.

Op de onderstaande afbeelding is een mogelijk eindbeeld van het Maasveld-complex weergegeven.



Middels voorliggend bestemmingsplan wordt fase 3A van de herstructurering mogelijk gemaakt en wordt de integrale herstructurering (fasen 1, 2 en 3B) juridisch-planologisch vastgelegd.

Parkeren

Nota Parkeernormen 2011

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 18.04.2011 nieuwe parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en herstructureringsprojecten in de gemeente Maastricht. Deze Nota Parkeernormen 2011 is een uitwerking van de Beleidsnota Parkeren uit 2007 en bevat parkeernormen die gebruikt moeten worden als kader richting ontwikkelende partijen. De gebiedsindeling uit de Beleidsnota Parkeren is in deze Parkeernota overgenomen en is als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone rest van het centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Het plangebied is gelegen in zone C.

Bij de start van de herstructurering in 2009 is door de afdeling Verkeer van de gemeente Maastricht een advies uitgebracht over de verkeersafwikkeling (parkeren en verkeersaanbod) van de voorgenomen herontwikkeling van Maasveld. De plannen zijn tussentijds enigszins aangepast, zoals blijkt uit de stukken die op 19.06.2014 aan de gemeente Maastricht zijn aangeleverd door de Koraal Groep. Op basis van deze gegevens is in 2014 een herberekening gemaakt van de parkeervraag voor de eindsituatie en de periode na oplevering van fase 3B.

Omdat uit deze berekening voor wat betreft de parkeervraag slechts minimale verschillen naar voren komen ten opzichte van de gegevens zoals deze bekend waren bij de start van de herstructurering, is geen herberekening van het verkeersaanbod gemaakt.

Bij de realisatie van het voorliggende plan dienen de onderstaande uitgangspunten gehanteerd te worden:

	Eindsituatie 2016	
Functie	Aantal	Parkeervraag
Clënten	272	0
Begeleiders	84	84
Bezoek	68	25
Kantoor en vergaderen	650 m ² bvo	10
Gezondheid en bewegen	635 m ² bvo	10 (circa 7 artsen, behandelaars aanwezig)
Dagbesteding en restaurant	1.065 m ² bvo	0
Totaal		130 parkeerplaatsen

Aan de genoemde cijfers liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- 1) in verband met wisseldiensten is voor alle begeleiders een parkeerplaats gewenst;
- 2) de cliënten beschikken niet over een auto. Voor de cliënten zijn derhalve geen parkeerplaatsen voorzien;
- 3) aanname: 25% van de cliënten krijgt bezoek, gespreid over een dag. 25 parkeerplaatsen volstaat ook nog steeds bij een toename van het aantal cliënten;
- 4) in 2011 zijn de parkeernormen aangepast. Daarom geldt nu als norm voor een kantoor zonder baliefunctie in Maasveld de norm 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- 5) er zijn circa 7 artsen/behandelaars aanwezig. Voor ieder is één parkeerplaats noodzakelijk;
- 6) aanname: het personeel van de dagbesteding valt samen met het overige personeel en begeleiding. Daarom wordt hieraan geen parkeerbehoefte toegerekend.

Conclusie

De parkeerbehoefte na de afronding van de gehele herstructurering van het Maasveld-Complex bedraagt 129 parkeerplaatsen. De bestaande 40 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het complex en de 40 (23+17) nieuwe parkeerplaatsen aan de noordzijde van het complex brengen het aantal parkeerplaatsen op 80 parkeerplaatsen. Dit betekent dat bij het beoogde multifunctionele gebouw (ter plaatse van het huidige en tijdelijke parkeerterrein) nog 49 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maas 2016-2021

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van een woongebouw en de nieuwbouw van een multifunctioneel ontmoetingscentrum/activiteitengebouw. De exacte afmetingen van deze nieuwe bebouwing is in dit stadium nog niet bekend. De nieuwbouw van deze bebouwing betreft echter vervangende nieuwbouw. In het kader van de herstructurering heeft reeds een aanzienlijke amovering van bebouwing plaatsgevonden. Voorliggend plan voorziet derhalve niet in een toevoeging van verharding of bebouwing, waardoor geen effecten op de plaatselijke waterhuishouding worden voorzien.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

Onderhavig plan

In opdracht van Koraal Groep is, ter voorbereiding op fase 3B van de herstructurering van het Maasveld-complex, in september 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bepaald volgens het Reken- en Meetvoorschrift 2012. De geluidbelasting wordt getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Naar aanleiding van het destijds door Wetering Raadgevende Ingenieurs Maastricht uitgevoerde onderzoek is geadviseerd het ontmoetingscentrum zodanig in te richten dat de voorkeursgrenswaarde van 43 dB niet overschreden wordt op de gevel van de geluidgevoelige ruimtes (behandelkamers van artsen, etc.). Met dit advies dient rekening te worden gehouden in het ontwerp van het centrumgebouw.

Het rapport van Wetering Raadgevende Ingenieurs (*Herstructurering Centrumlocatie Maasveld Maastricht, Wetering Raadgevende Ingenieurs Maastricht, rapportnummer KOR-03/RA001/BS/25092014, d.d. 25.09.2014*) is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsvergunningen en hergebruik van grond moet inzicht zijn in de kwaliteit van de bodem.

Onderhavig plan

In het kader van de herstructurering fase 3 van het Maasveld-complex is door Geonius Milieu B.V. reeds juni 2014 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in het navolgende beknopt beschreven.

Actualiserend onderzoek ten behoeve van "Herstructurering Maasveld" in de gemeente Maastricht, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA140271.R01, d.d. 30.06.2014

Aanleiding

Aanleiding voor dit actualiserend onderzoek vormt de actualisering van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek van Geonius (rapportnummer MA100268.R2, d.d. 18.11.2010) in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning. In verband hiermee is hiermee inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist.

Op verzoek van de gemeente Maastricht dient op basis van archiefonderzoek en een aanvullende terreininspectie en een locatie inspectie te worden vastgesteld of het in 2010 uitgevoerde bodemonderzoek als representatief kan worden beschouwd. Onderhavig onderzoek is uitgevoerd conform de werkwijze volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van een vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek) en de NEN 5707 (Bodeminspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem).

Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Bodem

- op basis van de archiefinspectie en de terreininspectie blijkt dat de situatie ten opzichte van het bodemonderzoek uit 2010 niet veranderd is;
- er zijn geen verdachte (deel)locaties waargenomen.

Asbest in bodem

- op basis van de archiefinspectie en de beperkte uitgevoerde locatie inspectie asbest blijkt dat de situatie ten opzichte van 2010 niet veranderd is;
- op de verharding en op het te inspecteren maaiveld (circa 5% van de onderhavige locatie) is geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen.

Het actualiserend bodemonderzoek van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Onderhavig plan

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een grotendeels consoliderend bestemmingsplan, waar geen ontwikkelingen/wijzigingen in het feitelijk gebruik van de bodem worden voorzien en vindt er geen wijze van het gebruik ten opzicht van huidige nog vigerende bestemmingsplan. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in die procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

5.4 Archeologie

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.

Onderhavig plan

Voor de realisatie van de herstructurering van het Maasveld-complex (meer specifiek de realisatie van twee woongebouwen) is reeds in juli 2014 door ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten van dit onderzoek beknopt uiteengezet.

Maasveld – Fase 3, Maastricht, gemeente Maastricht, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en verkennend/karterend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 14055, d.d. 04.07.2014

Samenvatting en conclusie van het onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het midden-neolithicum tot en met de middeleeuwen. Eerdere vondsten en grondsporen die binnen het onderzoeksgebied zijn aangetroffen, kwamen vooral in de top van de rivierklei voor op een diepte van 0,7 tot 1,0 meter beneden het maaiveld. Deze oude rivierklei kan zijn afgedekt door een laag jonge rivierklei.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied in totaal veertien verkennende/karterende boringen gezet met behulp van edelmanboren met diameters van 7 en 10 centimeter. Deze boringen zijn doorgezet tot in de oude rivierklei; enkele boringen zijn doorgezet tot aan de Pleistocene afzettingen van het terras van Geistingen.

Uit het verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied zeer heterogeen is opgebouwd, mede als gevolg van omvangrijke recente verstoringen c.q. ophogingen die waarschijnlijk uit de jaren 80 van de vorige eeuw dateren. Deze verstoringen zijn ontstaan bij de eerste bouw van het verzorgingscomplex. In slechts twee boringen is de ongeroerde oude rivierklei aangetroffen binnen het toekomstige verstoringniveau van 1 meter beneden het maaiveld als gevolg van de geplande nieuwbouw. In zowel deze twee boringen als in aanvullend geplaatste omliggende karterende boringen zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Vanwege het ontbreken van relevante archeologische indicatoren en het gegeven dat een substantieel deel van de bodem binnen het plangebied door de bouw van het verzorgingscomplex in de jaren 80 van de vorige eeuw sterk is verstoord, kan de archeologische verwachting met betrekking tot de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten worden bijgesteld naar laag. Er is derhalve onvoldoende aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

Het archeologisch onderzoeksrapport van ArcheoPro is opgenomen als separate bijlage 3 bij deze toelichting.

Archeologisch selectiebesluit gemeente Maastricht

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is d.d. 31 augustus 2014 door een archeologisch deskundige van de gemeente Maastricht het volgende selectiebesluit afgegeven:

Het bevoegd gezag (in deze gemeente Maastricht, namens deze de steller van dit besluit) heeft kennis genomen van de resultaten van het archeologisch bureau- en booronderzoek dat door ArcheoPro is uitgevoerd voor de geplande ontwikkeling binnen het plangebied. Hierbij is vastgesteld dat archeologisch relevante lagen reeds verstoord zijn en geadviseerd wordt daarom om van archeologisch vervolgonderzoek af te zien. Het bevoegd gezag onderstreept dit advies.

Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de opsteller van dit advies (043-3505845 of anne.brakman@maastricht.nl). Met eventuele vragen kunt u contact zoeken met de opsteller van dit besluit.

De nieuwbouwlocatie van fase 3A van de herstructurering is gelegen binnen het besluitgebied van het in 2014 afgegeven selectiebesluit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering 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.

Wet- en regelgeving

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 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

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.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μ T), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μ T zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Onderhavig plan

Onderhavig plan betreft de realisatie van een kwetsbare functie. De te realiseren bebouwing en tevens het gehele Maasveld-complex is gelegen binnen het invloedsgebied van 1.500 meter van transportwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (autosnelweg A2 en de Köbbesweg). Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht is een verantwoording door de gemeente op niveau 3 noodzakelijk.

Verantwoording gemeente Maastricht

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van een provinciale of gemeentelijke weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daarmee gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag (zie Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht). De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van langs de weg gelegen risicovolle inrichtingen. De vervoerde stoffen zijn voornamelijk brandbare vloeistoffen (LF1/2) met een invloedsgebied van 30 meter.

Het groepsrisico van de provinciale of gemeentelijke weg ligt ruim beneden 0,1 x de oriëntatiewaarde, zoals berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen, provincie Limburg, 21 september 2010). Omdat de ontwikkeling op meer dan 30 meter van de weg ligt reikt het invloedsgebied van een plasbrand (maatgevend scenario) nauwelijks tot het plangebied. De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico zal dus nauwelijks tot niet significant zijn. Het lage groepsrisico zal door de geprojecteerde ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is van weinig invloed omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van een plasbrand ligt (en het vervoer voornamelijk brandbare vloeistoffen betreft). Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkte risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen niet realistisch. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

5.6 Luchtkwaliteit

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

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

- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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.

Onderhavig plan

De realisatie van fase 3A van de herstructurering van het Maasveld-complex voorziet in een nieuw woongebouw en een multifunctioneel ontmoetingscentrum/activiteitengebouw. Beide objecten zijn gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het besluit gevoelige bestemmingen. Het betreft in onderhavig geval echter vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructurering van een bestaande voorziening. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen consequenties voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herstructurering van het Maasveld-complex.

5.7 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 Habitatrictlijn 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.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen ten midden van een levendig woongebied. Ter plaatse zijn bebouwing en parkeerplaatsen aanwezig. De projectlocatie is voor een groot deel verhard en bovendien de afgelopen jaren verstoord in verband met de herstructurering (sloop en herbouw) van het Maasveld-complex. Het plangebied wordt derhalve niet beschouwd als geschikt leefgebied voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.8 Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9 Trillingshinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van trillingsgevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.10 Geurhinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een geurhindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Aan de oostzijde van het plangebied is een hogedruk gastransportleiding gelegen. Deze buisleiding is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van fase 3A van de herstructurering van het Maasveld-complex. Daarnaast wordt het gehele Maasveld-complex, dat de afgelopen jaren ingrijpend is veranderd in verband met de integrale herstructurering van het complex, juridisch-planologisch vastgelegd in een actueel bestemmingsplan. Tevens wordt in een passende bijgebouwenregeling voorzien.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor in de regel zondermeer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Maatschappelijk – Begeleide woonvorm

Deze enkelbestemming is toegekend aan het gehele plangebied. Deze bestemming is toegespitst op de aanwezige maatschappelijke functie: uitsluitend een maatschappelijke voorziening in de vorm van een begeleide woonvorm is toegestaan. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding ‘parkeren’ (p) parkeerplaatsen toegestaan. Tevens zijn binnen deze bestemming algemene voorzieningen, zoals tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan.

In de bouwregels behorend bij deze bestemming is vastgelegd dat nieuwbouw uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan’ [sba-nt]. Deze aanduiding is opgenomen aan de westzijde van het plangebied, ter plaatse van het beoogde nieuwe woongebouw en het beoogde nieuwe multifunctionele ontmoetingscentrum/activiteitengebouw. Deze twee gebouwen vormen het sluitstuk van de herstructurering van het Maasveld-complex. Op andere plaatsen binnen het plangebied is nieuwbouw niet toegestaan.

In de bouwregels behorende bij de bestemming Maatschappelijk – Begeleide woonvorm is tevens een regeling opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen. Deze mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken en tevens ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1 [sba-bg1], ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2’ [sba-bg2] en ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 3 [sba-bg3], met dien verstande dat:

1. de gronden ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1’ [sba-bg1] voor maximaal 30% mogen worden bebouwd met bijgebouwen;
2. de gronden ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2’ [sba-bg2] voor maximaal 50% mogen worden bebouwd met bijgebouwen;
3. de gronden ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 3’ [sba-bg3] volledig mogen worden bebouwd met bijgebouwen.

Hiermee wordt het gehele Maasveld-complex voorzien van een passende bijgebouwenregeling,

Artikel 4: dubbelbestemming Leiding – Gas

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

Artikel 5: dubbelbestemming Waarde – Maastrichts erfgoed

De voor de dubbelbestemming Waarde – Maastrichts erfgoed’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in de gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om Maastrichts Erfgoed. In het plangebied komen twee archeologische zones en een archeologisch vindplaats voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van bodemarchief ex situ.

6.2.2 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 11)

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 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 6): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 7): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 8): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (artikel 9): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene procedureregels (artikel 10): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van het stellen van nadere eisen;
- overige regels (artikel 11): in dit artikel is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

6.2.3 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel (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.

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 partijen).

Gelet op artikel 6.2.1. en 6.2.1.a Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal niet aan de orde. De (laatste fase van) herstructurering van het Maasveld-complex wordt uitgevoerd voor rekening en risico van Koraal groep.

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

Aangezien er bij dit plan geen belangen van provincie, andere gemeenten of instanties betrokken zijn is geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van **(P.M.)** 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**(P.M.)** zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit