



bestemmingsplan

Fort Willemweg Lage Frontweg

Gemeente: Maastricht

Opdrachtgever: Belvédère Projectontwikkelingsmaatschappij B.V.

Organisatie

wsp

Telefoon

5.1.2e

Documentnummer

SLM020837

Adres

NAW_vestiging Lievense

NAW_vestiging Lievense

Datum

datum_oplevering document

Versie

NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-ow01

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	Pagina('s): 1



Colofon

Rapporthistorie

Voorontwerp dd-mm-jjjj
Ontwerp dd-mm-jjjj
Vastgesteld dd-mm-jjjj
Onherroepelijk dd-mm-jjjj

Contactgegevens

naam_werknemer
telefoon_werknemer
mail_werknemer

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM020837	NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-ow01	ontwerp

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
naam_opsteller	functie_opsteller	datum_akkoord_opsteller	
Geverifieerd door	Functie	Datum	Paraaf
naam_review	functie_review	datum_akkoord review	
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf
6	functie_projectleider	datum_akkoord projectleider	

Inhoudsopgave

Toelichting	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied	5
1.3 Het geldende bestemmingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten	21
4.1 Geluid	21
4.2 Luchtkwaliteit	21
4.3 Bodemkwaliteit	22
4.4 Natuurwaarden	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Geur	25
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Cultuurhistorie en Archeologie	27
4.9 Waterparagraaf	28
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	29
5.1 Algemene juridische opzet	29
5.2 Bestemmingsregels	29
5.3 Dubbelbestemming	30
5.4 Algemene regels	30
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

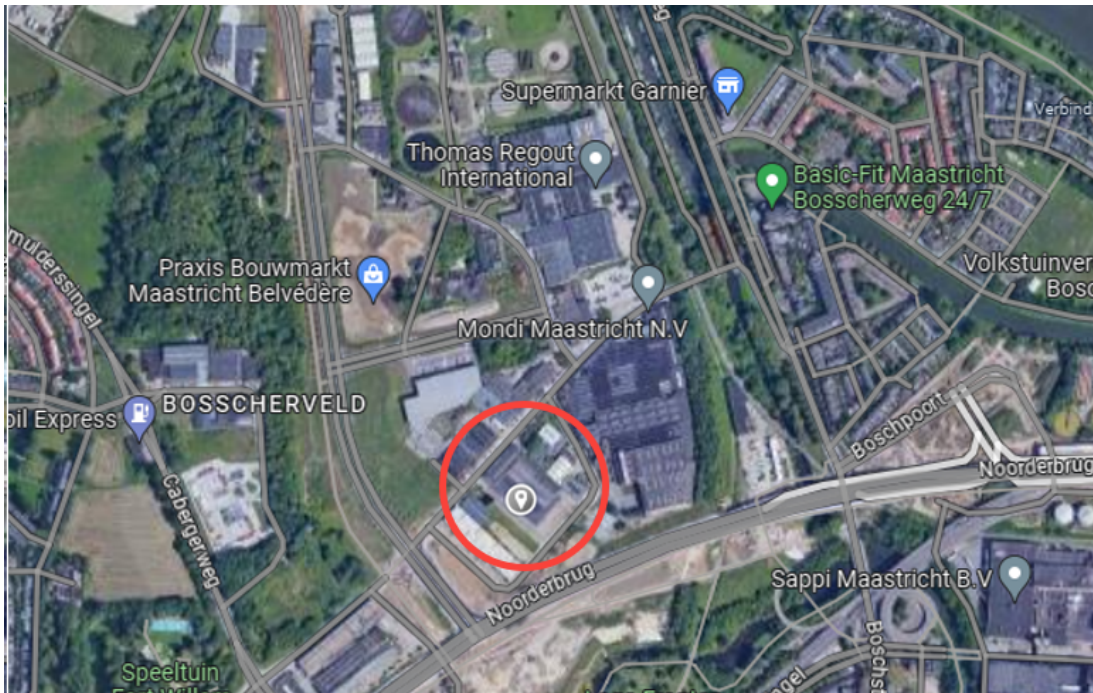
Op 18 juni 2019 heeft de raad van de gemeente Maastricht het bestemmingsplan "Retailpark Belvédère" vastgesteld. Naar aanleiding van de diverse ingestelde beroepen heeft de Raad van State de gemeente Maastricht op 19 augustus 2020 opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak de gebreken in het besluit van 18 juni 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Retailpark Belvédère" te herstellen. Het gewijzigde plan "Retailpark Belvédère" is op 9 februari 2021 vastgesteld (herstelbesluit). Ook tegen dit plan is beroep ingesteld. In een uitspraak van 27 oktober 2021 heeft de Raad van State het gehele bestemmingsplan Retailpark (vastgesteld 18 juni 2019) en delen van het herstelbesluit (vastgesteld 9 februari 2021) vernietigd.

Als gevolg hiervan geldt voor enkele percelen tussen de Fort Willemweg en de Baron Des Tomeslaan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden hadden, op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.', een bedrijfsbestemming en de gronden en gebouwen daarop worden ook als zodanig gebruikt. De gemeente Maastricht wil de bestemming "Bedrijventerrein", die voorheen gold, terugleggen. Het gaat om ca. 5905 m².

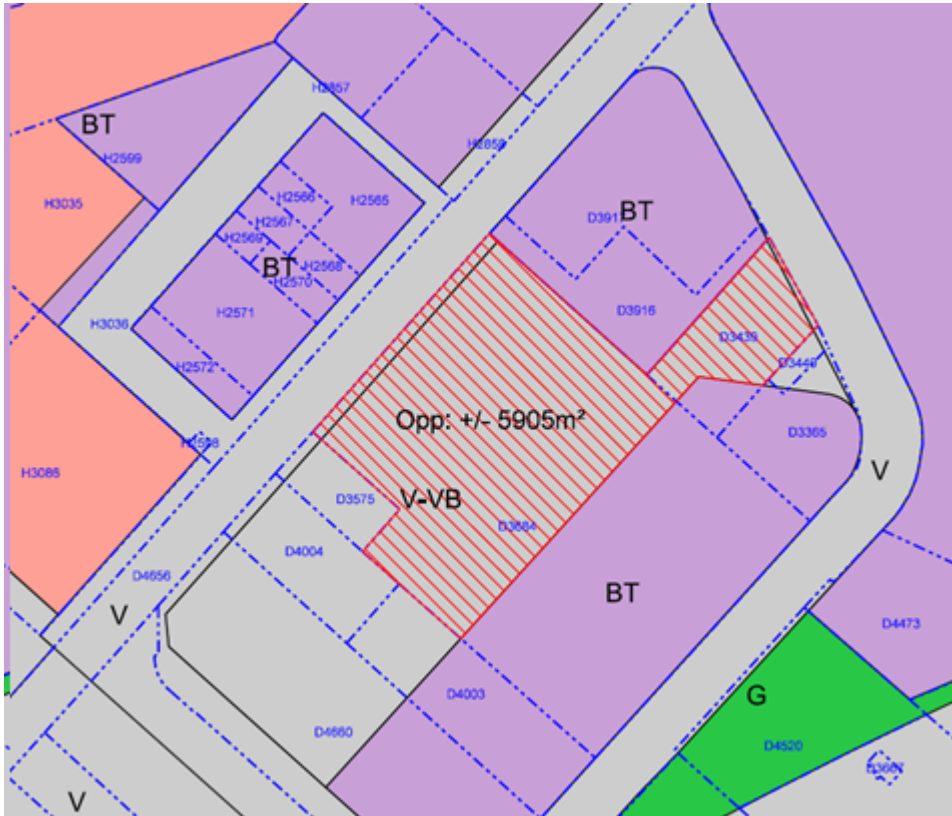
In het voorliggende bestemmingsplan 'Fort Willemweg Lage Frontweg' wordt dit juridisch-planologisch verankerd.

1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

Het plangebied Fort Willemweg Lage Frontweg ligt ingeklemd tussen de Fort Willemweg in het noordwesten en de Baron Des Tombeslaan in het zuidoosten en noordoosten.



Afbeelding 1-1: globale ligging plangebied (bron: google maps)



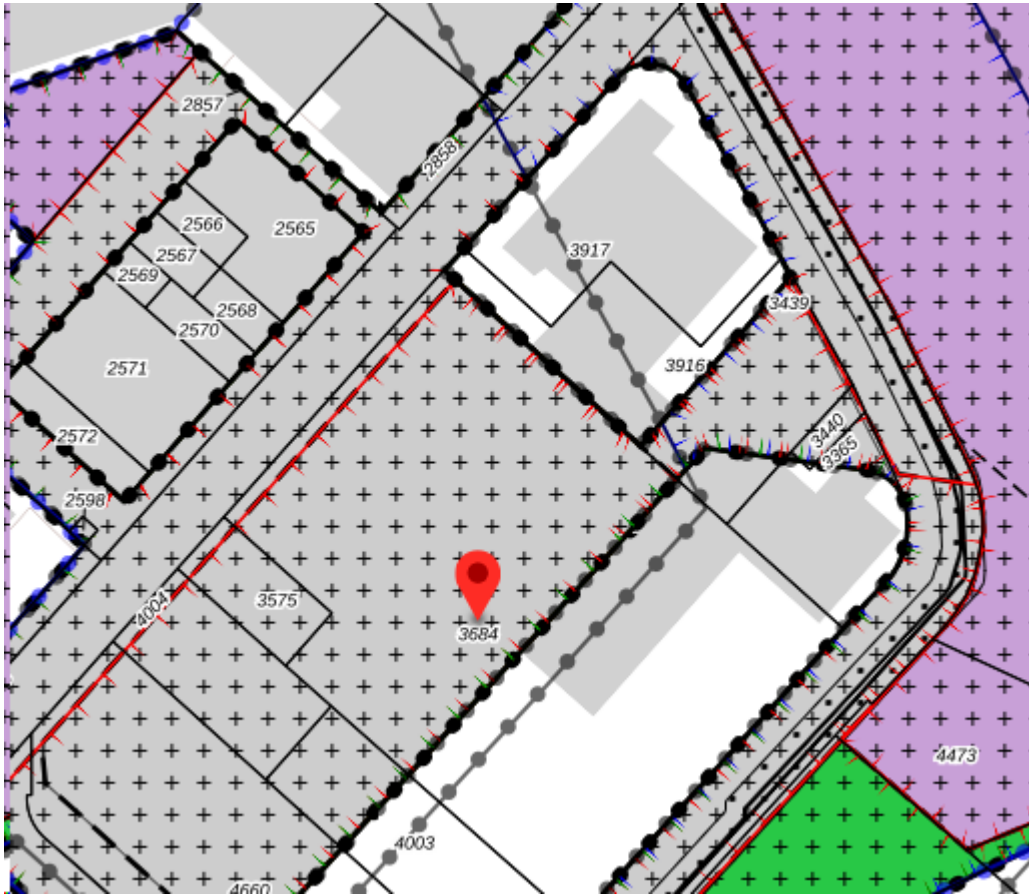
Afbeelding 1-2 concreet plangebied (rode arcering)

1.3 Het geldende bestemmingsplan

De percelen die betrokken zijn in dit bestemmingsplan, liggen in het vigerende bestemmingsplan Retailpark Belvédère (vastgesteld op 9 februari 2021).

Het gaat om de volgende percelen:

- Fort Willemweg 33, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nr. 3684;
- Lage Frontweg 24, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nr. 3439.



Afbeelding 1-3 uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Retailpark Belvédère

De gronden hebben de enkelbestemming 'Verkeer - verblijfsgebied', met enkele dubbelbestemmingen en specifieke aanduidingen, waaronder:

- Waarde - Maastrichts Erfgoed;
- specifieke vorm van waarde - archeologische zone c;
- functieaanduiding parkeerterrein (deels);
- gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone;
- gebiedsaanduiding milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein;
- (deels) gebiedsaanduiding veiligheidszone - externe veiligheid'

Verder gelden nog enkele facetbestemmingsplannen voor Short Stay, Parkeren, Woningplitsing en woningomzetting en Flitsbezorging. Alleen de aspecten Parkeren en Flitsbezorging zijn relevante en de desbetreffende regels zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Fort Willemweg Lage Frontweg' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-ow01 bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- verbeelding
- planregels.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende plan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels verbonden om de uitgangspunten van het plan

zeker te stellen.

De **toelichting** is niet juridisch bindend, maar is niettemin een belangrijk document bij het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer

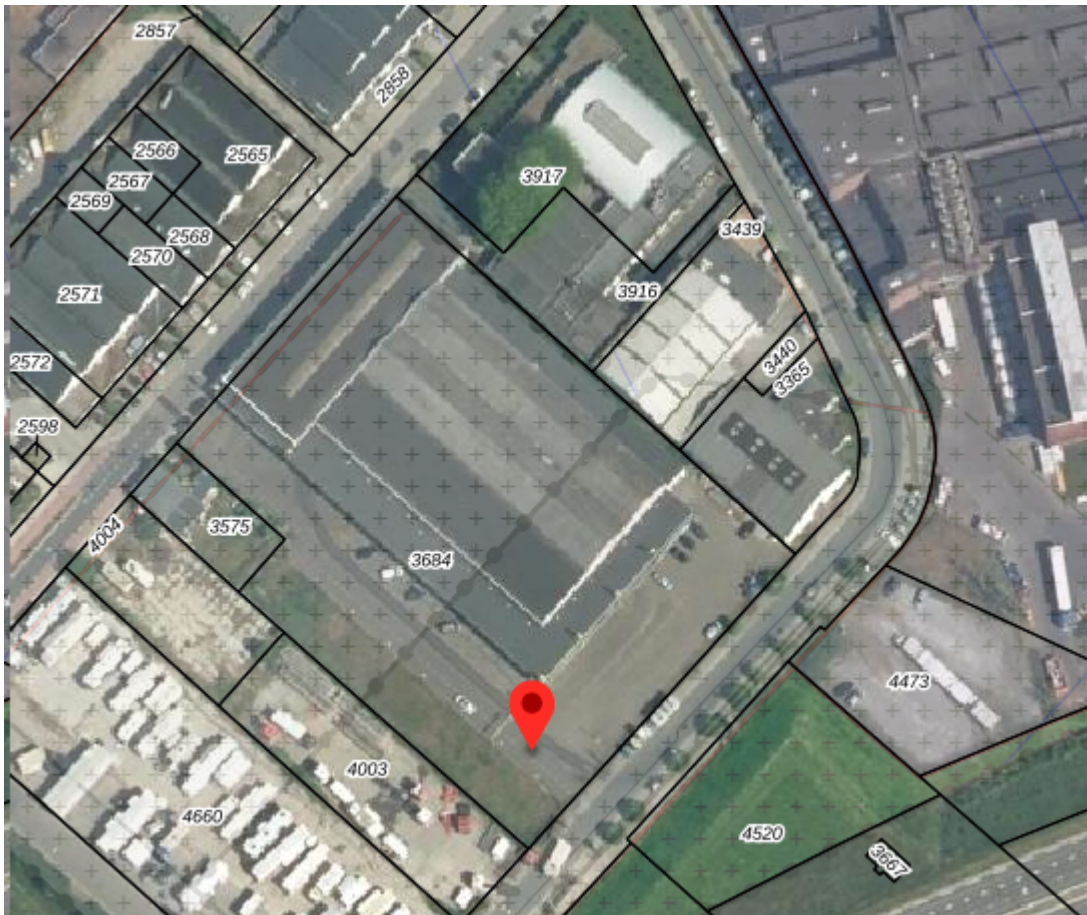
De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 Planbeschrijving staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 Beleid is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten beschreven;
- in hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid, heeft betrekking op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft in de bestaande situatie een verkeersbestemming. Op de gronden zijn bedrijven gevestigd, die legaal aanwezig zijn en ook mogen blijven als ze voldoen aan de bepalingen die gelden op grond van het overgangsrecht.



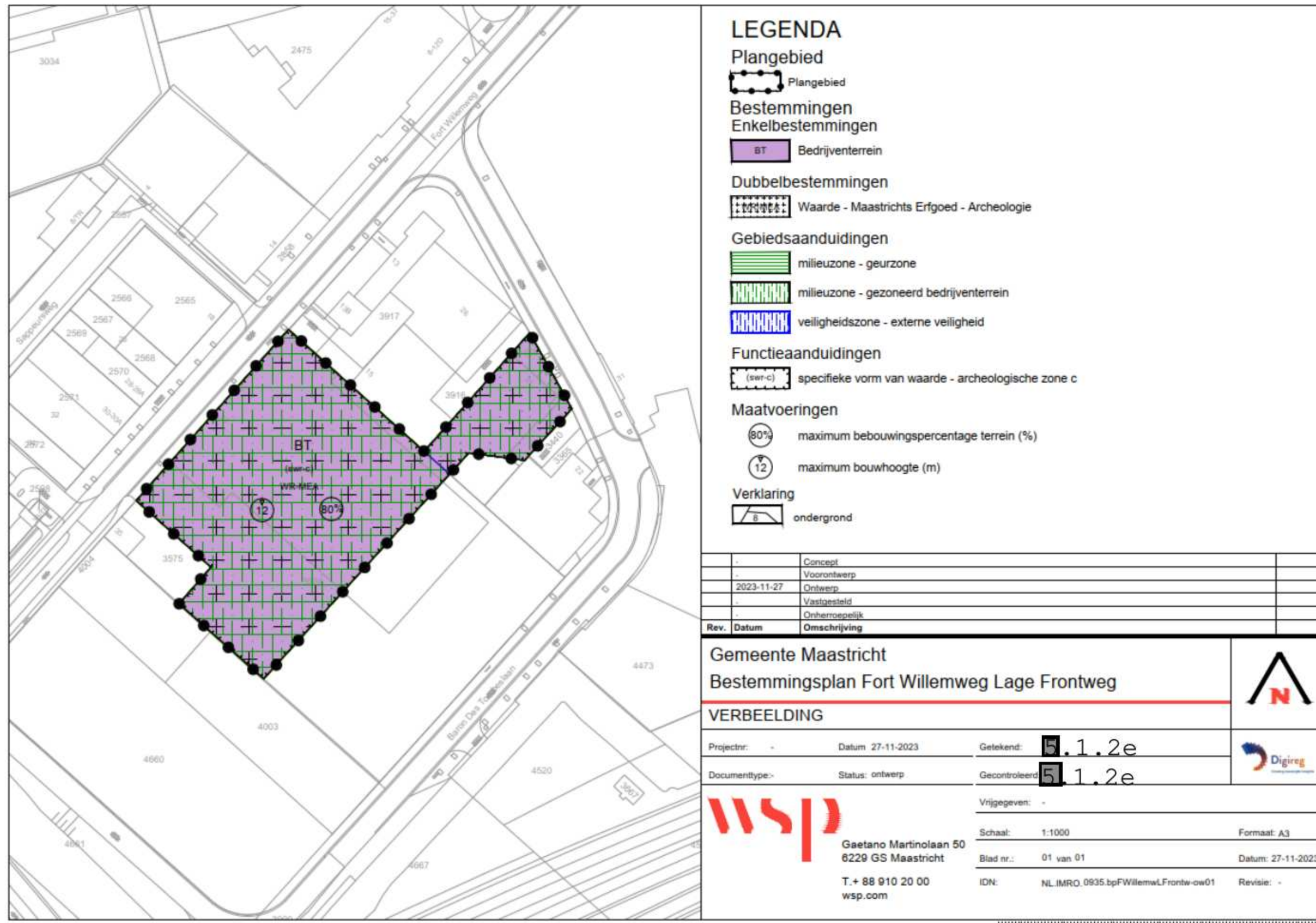
Afbeelding 2-1 bestaande situatie (www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' die mogelijk was onder de werking van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. teruggelegd, waarmee deze weer in overeenstemming is met de feitelijke en legale situatie.

Dit betekent dat de bestemming 'Bedrijventerrein' aan de gronden wordt toegekend, waardoor bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk zijn en gebruik kan worden gemaakt van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die golden onder de werking van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..

De bijbehorende planregels worden overgenomen uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..



Afbeelding 2-2 verbeelding nieuwe situatie

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	Pagina('s): 1

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. De NOVI is op 15 september 2020 vastgesteld.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten. De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de op vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensie terrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorziening en biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de

keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan herstelt de planologische situatie, waardoor deze in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Het plan is niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Conclusie

Het voorliggende plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is sinds 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden geen **nieuwe** ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, in de zin van een nieuw bedrijventerrein. De locatie is overigens ook gelegen in stedelijk gebied.

Conclusie

Het voorliggende plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Het POVI heeft het karakter van een provinciale structuurvisie.

Uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving als gevolg van demografische ontwikkelingen en individualisering, de relatie tussen overheid en samenleving, ontwikkelingen met betrekking tot het klimaat, de aanstaande energietransitie, een landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. Dat zijn de vraagstukken waar we in Limburg voor staan. Het zijn fysieke, economische en sociale opgaven én kansen die allemaal hun weerslag op onze (fysieke) leefomgeving hebben. Ze vragen dus om een integrale aanpak. Want die is noodzakelijk om goed met de schaarse ruimte om te gaan. De lange termijn visie op deze thema's is opgenomen in de POVI.

In de POVI zijn verschillende regiovisies opgesteld. Deze zijn in nauwe samenwerking met partners uit de regio's opgesteld. Zij zijn opgesteld volgens dezelfde hoofdstructuur, maar houden elk een eigen indeling aan voor wat betreft de opgaven per regio.

In de POVI zijn een drietal hoofdopgaven geformuleerd:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw- transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat aan deze hoofdopgaven gewerkt wordt aan de hand van de vier Limburgse Principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaan wij in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal. We richten ons op het voorkomen van afval en maken bewust gebruik van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld om de planologische situatie weer in overeenstemming te brengen met de feitelijke legale situatie, door het opnemen van de bestemming 'Bedrijventerrein' met een maximale milieucategorie van 3.2. De percelen maken onderdeel uit van een gezondigd bedrijventerrein.

Conclusie

De ontwikkeling is niet een nieuwe ontwikkeling, maar het herstellen van een planologische situatie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg (2014)

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn diverse kenmerkende en dominante bouwwerken en een gedeelte van een Rijksmonument aanwezig. Deze waarden worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van dubbelbestemmingen en aanduidingen.

In de verordening is daarnaast onder andere bepaald dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de laddertoets doorlopen dient te worden. Zoals al aangegeven in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting is de ontwikkeling niet te beschouwen als 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is de nu geldende verordening. Hoewel de naam doet vermoeden dat deze verordening een al wat oudere verordening is, wordt deze een of meerdere keren per jaar geactualiseerd. De meest recente wijziging dateert van 16 december 2022. In deze wijziging zijn regels over de maximale kavelgrootte van nieuwe bedrijfsterreinen, uitzonderingsregels voor kleine en diervriendelijke varkenshouderijen, regels over zonneparken, het Beschermingsgebied voor de Einstein Telescope en regels over klimaatadaptatie opgenomen.

Nieuwe Omgevingsverordening (onder Omgevingswet)

Bij de voorbereiding van de nieuwe Omgevingsvisie is ook een nieuwe Omgevingsverordening

voorbereid. Deze Omgevingsverordening treedt pas in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht. Voor de volledigheid wordt hier al wel een doorkijk gegeven naar de relevante inhoud van de toekomstige Omgevingsverordening.

In de ontwerp Omgevingsverordening wordt een onderscheid gemaakt in diverse soorten gebieden. Het voorliggende plangebied ligt in de stedelijke kern van Maastricht. In dit gebied zijn vanuit de verordening geen te beschermen waarden aanwezig. De Omgevingsverordening is bedoeld om de Omgevingsvisie uitvoering te geven. Daarom vormt ook de nieuwe Omgevingsverordening geen beperking voor de beoogde ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

3.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is niet strijdig met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Bedrijfsterreinen 2013

In deze economische visie 'Visie Bedrijfsterreinen' staat innovatief en creatief ondernemerschap centraal. Het gaat uit van 'het ondernemerschap', dat Maastricht op een gepaste wijze wil faciliteren. Met deze uitwerking over de bedrijventerreinen wordt dit nader vormgegeven.

De noodzaak voor een visie over de bedrijventerreinen heeft een aantal redenen. De voornaamste reden is de sterk veranderende markt voor bedrijventerreinen, zowel landelijk als in Maastricht. De economische structuur en het karakter van activiteiten op de terreinen is in beweging. In de industrie wordt verder rekening gehouden met een voortschrijdende automatisering, minder werkzame personen en meer 'outsourcing' van onderdelen. Groei vindt onder meer plaats in het klein ondernemerschap, creativiteit, recreatie, en door middel van kennisintensivering. Met steeds meer aandacht voor duurzaamheid (in het bijzonder energieverbruik en hergebruik), een vraag naar functievermenging, behoefte aan ontmoetingsplekken en de noodzaak tot kennisintensieve samenwerking en innovatie.



Afbeelding 3-1 uitsnede toekomstbeeld bedrijventerreinen Maastricht

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat een deel van het bedrijventerrein Bosscherveld is aangeduid als 'PDV-locatie' en een deel als 'zoekgebied uitbreiding PDV'.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De visie is opgesteld door alle Zuid-Limburgse gemeenten.

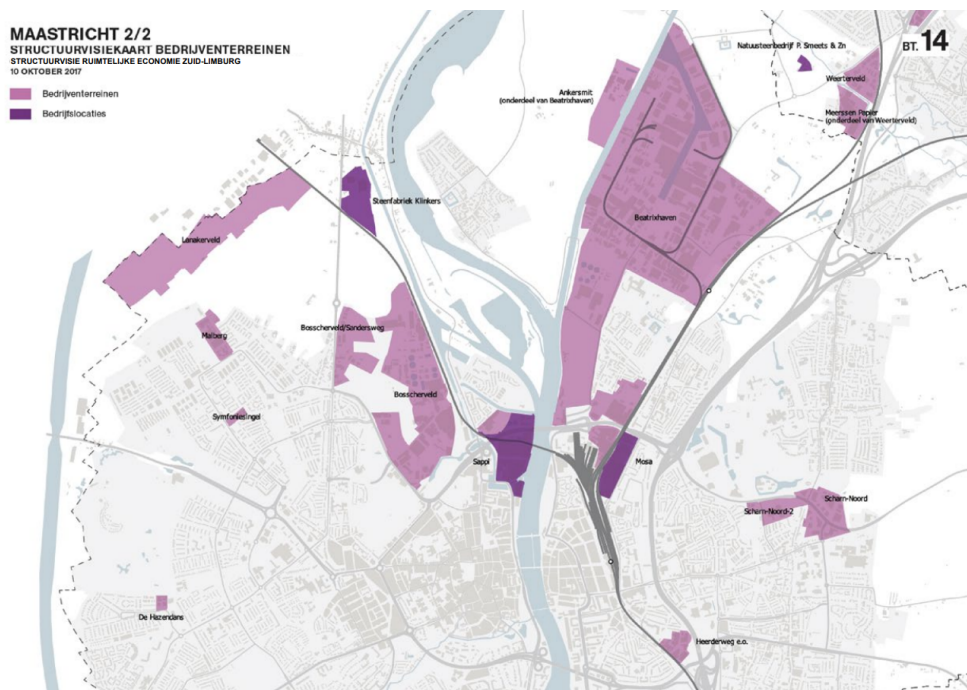
De opgave is in hoofdlijn vijfledig:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren;
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot;
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand;
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuur visie;
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Fundament onder de afspraken in de Structuurvisie is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de **bestaande voorraad** in de drie segmenten. Doel is ruimte creëren voor nieuwe initiatieven die echt iets toevoegen. Dit geldt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen.

De visie op de **bedrijvenmarkt** is als volgt:

- de principes van dynamisch voorraadbeheer toepassen op locatieniveau;
- continu werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad;
- nieuwe ontwikkelingen alleen in combinatie met schrappen elders.



Afbeelding 3-2 uitsnede structuurvisiekaart bedrijventerreinen Maastricht

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is onderdeel van een bestaand bedrijventerrein (zie bovenstaande afbeelding). Zoals al aangegeven gaat hier de aandacht vooral naar uit. Apart overleg met de provincie en/of de regio is niet aan de orde.

In de SVREZL wordt ook het **detailhandelsbeleid** beschreven. Belvédère wordt daarin genoemd als een locatie voor perifere en grootschalige detailhandel. Op de structuurvisiekaart winkelgebieden is de locatie aangewezen als 'winkelconcentratiegebied'.



Afbeelding 3-3 uitsnede structuurvisiekaart winkelgebieden

3.3.3 Omgevingsvisie Maastricht 2040

Op 6 oktober 2020 is de omgevingsvisie Maastricht vastgesteld door de Maastrichtse gemeenteraad. In deze Omgevingsvisie is de strategische visie op de fysieke leefomgeving van de stad voor de langere termijn opgenomen. De fysieke leefomgeving wordt in deze Omgevingsvisie vooral gezien als instrument om sociale, economische en culturele dynamiek te faciliteren. Geen doel op zich dus, maar een middel om de juiste condities te creëren in Maastricht om goed te leven, werken, wonen, recreëren, studeren en meer. Het is hiermee het overkoepelende beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving.

Aangezien de Omgevingswet nog niet in werking was getreden ten tijde van vaststelling van de Omgevingsvisie, is de Omgevingsvisie vastgesteld als Structuurvisie. In het kader van de beleidscyclus zal er een periodieke actualisatie plaatsvinden van de Omgevingsvisie en in dat kader zal de visie ook vastgesteld worden conform de methodiek van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat de aantrekkingskracht en identiteit van Maastricht mede wordt bepaald door de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Maastricht is

een prachtige stad om in te wonen, werken en verblijven. De uitdaging voor de komende decennia is het verbinden van bestaande waarden aan de opgaven van nu en van de toekomst.

Vier centrale waarden worden daarom gekoesterd en dienen als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving:

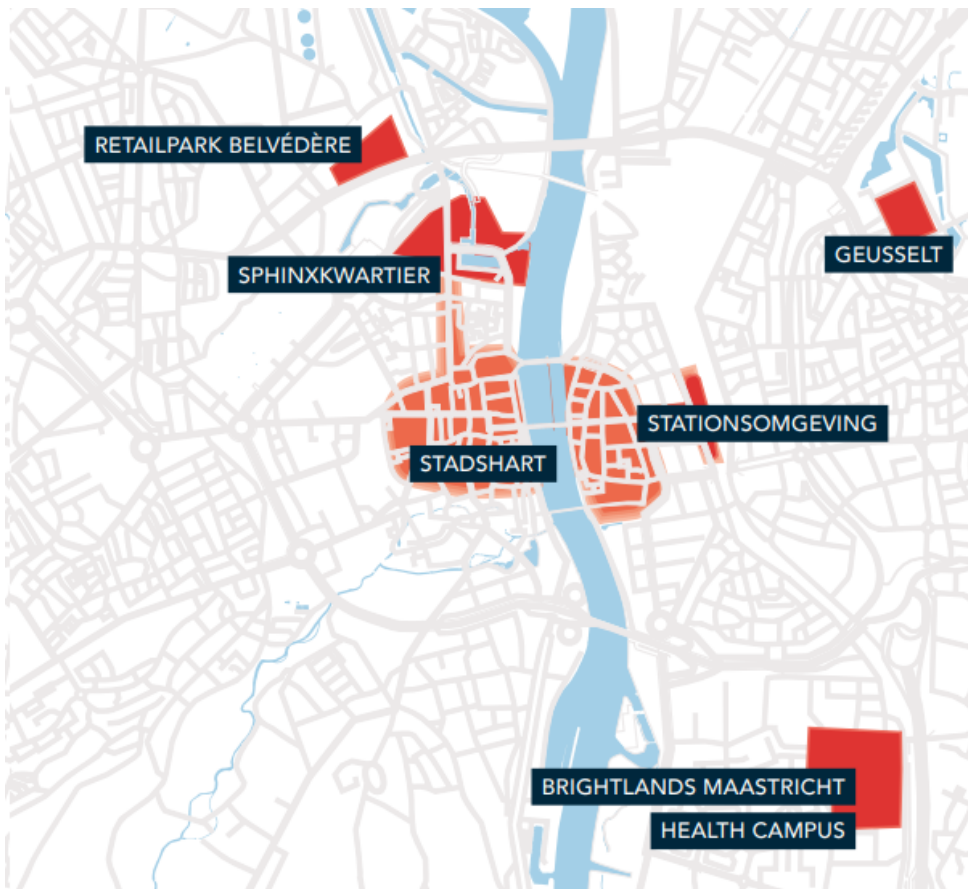
1. de monumentale kwaliteit en internationale sfeer;
2. Maastricht als compacte stad in een weids landschap;
3. een hoogwaardige en authentieke fysieke leefomgeving;
4. prettig stedelijk wonen in diverse woonmilieus.

In de Omgevingsvisie worden enkele ontwikkelingen en opgaven gesignaleerd. Op basis hiervan en uitgaande van de centrale waarden, wordt ingezet op drie verbindende thema's om in de fysieke leefomgeving aan te werken:

1. *(Eu)regionale netwerkfunctie*: het versterken van de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale en economische vitaliteit van de stad en (Eu)regio;
2. *Gezond & leefbaar*: het investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers;
3. *Beleving & ontmoeting*: het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.

In de Omgevingsvisie is een 'Retailpark Belvedere' opgenomen. Zoals in de inleiding van deze toelichting is aangegeven is dit plan gedeeltelijk vernietigd. De revitalisering en transformatie van het bedrijventerrein Bosscherveld is nog steeds van belang. In dat kader moet rekening worden gehouden met onder andere de stikstofregulering, de eigendomsposities, maar ook de actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Dit alles is onderdeel van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie wordt uitgevoerd. Dit vergt voorbereidingstijd. Voor de bedrijven die gevestigd zijn op de Fort Willemweg 33 en Lage Frontweg 24, is het van belang om aan deze gronden de bestemming Bedrijventerrein toe te kennen. Hierdoor is de bestemming in overeenstemming met het feitelijk gebruik en kan gebruik worden gemaakt van de gebruiks- en bouwmogelijkheden die golden onder het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. .

Dit is strikt genomen niet in overeenstemming met de Omgevingsvisie, maar deze situatie kon men destijds niet voorzien.



LEGENDA

- Dynamische centra bestaand
- Dynamische centra gewenst

Afbeelding 3-4 uitsnede kaart Omgevingsvisie 2040

3.3.4 Overig beleid

Na vaststelling van de Omgevingsvisie zijn in Maastricht nog een aantal beleidsstukken vastgesteld die (gedeeltelijk) betrekking hebben op het ruimtelijk beleid. Dat gaat om de volgende beleidsstukken:

- Cultuurvisie
- Economische visie
- Stadsvisie

Zoals in de voorgaande paragrafen duidelijk uiteen is gezet, maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

In de SVREZL wordt Belvédère genoemd als onderdeel van het bedrijventerrein Bosscherveld en als locatie voor perifere en grootschalige detailhandel. Op de structuurvisiekaart winkelgebieden is de locatie aangewezen als 'winkelconcentratiegebied'.

In de Omgevingsvisie 2040 is het gebied als 'Retailpark Belvedere' opgenomen.

Zoals in de inleiding van deze toelichting is aangegeven is het bestemmingsplan voor het retailpark gedeeltelijk vernietigd. De revitalisering en transformatie van het bedrijventerrein

Boscherveld is nog steeds van belang. In dat kader moet rekening worden gehouden met onder andere de stikstofregulering, de eigendomsposities, maar ook de actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Dit alles is onderdeel van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie wordt uitgevoerd. Dit vergt voorbereidingstijd. Voor de bedrijven die gevestigd zijn op de Fort Willemweg 33 en Lage Frontweg 24, is het van belang om aan deze gronden de bestemming Bedrijventerrein toe te kennen. Hierdoor is de bestemming in overeenstemming met het feitelijk gebruik en kan gebruik worden gemaakt van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die gelden onder het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals aangegeven, is het geen nieuwe ontwikkeling, maar het 'terugleggen' van de oorspronkelijke bedrijfsbestemming, zodat de planologische en feitelijke situatie weer met elkaar in overeenstemming zijn. In dat kader zijn maar enkele aspecten relevant.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer de normen voor geluid als gevolg van weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai vastgelegd. In dit geval is industrielawaai relevant.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de in de Wgh opgenomen grenswaarden en bepalingen. In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming. Tot de geluidgevoelige bestemmingen worden gerekend, woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

De gronden maken deel uit van het gezoneerde industrieterrein Bosscherveld (geluidgezoneerd in 1986). De bedrijven binnen het plangebied zijn feitelijk aanwezig en toegestaan onder het vorige bestemmingsplan Noorderbrug e.o. (en dus het overgangsrecht van het bp Retailpark Belvédère). Het terugleggen van de bestemming Bedrijventerrein zorgt niet voor een fysieke of juridische verandering, die relevant is voor de geluidzone.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde planwijziging.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Niet in betekenende mate

Bij de besluitvorming in het kader van een ruimtelijke plan dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een

getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties:
100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw:
1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In dit plan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Conclusie

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt dit bestemmingsplan niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.2 Woon- en leefklimaat

Er is in dit plan geen sprake van ontwikkeling van woningen of andere gevoelige objecten. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet echter ook worden aangetoond dat er in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er verandert daarom niets in het woon- en leefklimaat in en in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een nieuw bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

In dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Uitgangspunt is dat de bodem geschikt is voor de oorspronkelijke bedrijfsbestemming. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Daarmee is dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. Voorzover ten behoeve van een Omgevingsvergunning een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden op dat moment getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Natuurwaarden

4.4.1 Algemeen

Verschillende soorten planten, dieren worden beschermd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in het wettelijk kader voor de bescherming van Natura 2000-gebieden, planten- en diersoorten en houtopstanden. In de Wet natuurbescherming zijn de provincies primair bevoegd gezag voor bescherming van soorten en natuurgebieden. Bij het bouwen binnen de vigerende mogelijkheden geldt uiteraard ten alle tijden de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten.

Het bestemmingsplan is op zichzelf conserverend van aard: het legt de oorspronkelijke bestemming uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. terug, waarmee de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie. Er vinden in het kader van dit bestemmingsplan geen sloop- of bouwactiviteiten plaats. Er is geen aanleiding voor ecologisch onderzoek naar beschermde soorten. Bij eventuele toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning voor sloop en/of bouw moet op dat moment worden bekeken of dergelijk onderzoek nodig is.

4.4.2 Stikstofdepositie

Op basis van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) is het verboden om een plan vast te stellen dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Indien de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar komen, zijn significante gevolgen uitgesloten. Toetsing aan de Wnb vindt plaats in 2 stappen: een voortoets en een passende beoordeling. Het wettelijk kader is onderstaand toegelicht.

Conform art. 2.8 lid 1 Wnb kan een plan dat significante gevolgen kan hebben op soorten en habitats pas worden vastgesteld nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. In dat geval dient ook een plan-MER (beoordeling) te worden opgesteld.

Om te bepalen of een passende beoordeling noodzakelijk is, moet dus in de voortoets worden bepaald of het plan significante gevolgen kan hebben. Daarom wordt in eerste instantie bepaald of het plan tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden en zo ja, of significant negatieve effecten als gevolg van de berekende toename in één of meerdere Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten of niet.

Het bestemmingsplan zorgt voor het terugleggen van de voormalige bedrijfsbestemming, zoals die gold onder de werking van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o.

Voor wat betreft stikstofdepositie is echter van belang dat de 'maximale planologische mogelijkheden' moeten worden beoordeeld. Dit gaat verder dan de nu feitelijk en legaal aanwezige bedrijvigheid. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een ander bedrijf op te richten, zolang dat voorkomt op de Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten en past in de maximaal toegelaten bedrijfscategorie. Deze maximale ruimte kan mogelijk tot een toename van stikstofdepositie leiden.

Daarom is onderzoek gedaan naar de **maximale planologische invulling** die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de hand van kengetallen voor bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 3.2. Wanneer deze situatie wordt vergeleken met de referentiesituatie (voor een plan is dat de feitelijk aanwezige en legale situatie), zorgt deze niet voor een toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase.

De bestemming 'Bedrijventerrein' biedt, zij het beperkt, nog uitbreidingsmogelijkheden. Daarom is ook globaal gekeken naar de **bouwfase**. In dat kader is onderzocht hoeveel stikstofemissie op jaarbasis maximaal mogelijk is, zonder dat een toename van stikstofdepositie wordt berekend. In de gebruiksfase is al berekend dat een emissie van 87,13 kg NO_x/jaar en 4,40 kg

NH₃/jaar niet leidt tot een toename van de stikstof depositie. Deze emissie staat ongeveer gelijk aan een inzet van 1.000 uur aan Stage- IV bouw materieel met een gemiddeld gebruik van 15 l/u. Op basis van deze materiaalinzet wordt geconcludeerd dat het bouwproces in ieder geval technisch uitvoerbaar zal zijn.

Conclusie

De maximale planologische mogelijkheden van dit bestemmingsplan leiden niet tot een toename van stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Eventuele significante effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten en het plan kan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming worden vastgesteld.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Door bij de realisatie van gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht te nemen tot milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) kan hinder en gevaar worden voorkomen. Daarnaast kan worden voorkomen dat bedrijfsbelangen worden geschaad. Aan de hand hiervan kan beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in deze omgeving.

Uitgangspunt is dat de beoordeling of in de huidige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening is gemaakt bij het vaststellen van eerdere bestemmingsplannen voor dit gebied en de omgeving.

In dit bestemmingsplan wordt opnieuw de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.

Voor de volledigheid wordt de nieuwe situatie nog beoordeeld aan de hand van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Deze publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden en het omgevingstype. De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. In voorliggende situatie kan, gezien de nabijheid van het industrieterrein en de nabijgelegen gemengde bestemmingen worden uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

In deze situatie gelden de volgende richtafstanden.

Tabel - Overzicht richtafstanden per bedrijf gemengd gebied

Milieu categorie	Richtafstand (m)
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500

Zoals al aangegeven zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. De afstand van de bedrijfsbestemmingen tot omliggende gevoelige functies (woonbestemmingen of vergelijkbare planologische bestemmingen) is veel ruimer dan deze 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De nieuwe bestemming 'Bedrijventerrein' voldoet aan de richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Het nieuwe bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Geur

Binnen het plangebied is een geurcirkel aanwezig van de rioolwaterzuivering RWZI Bosscherveld en het rioolgemaal Deze zones zijn (gecumuleerd) op de verbeelding aangegeven met een gebiedsaanduiding "milieuzone - geurzone". Aangezien binnen het voorliggende bestemmingsplan geen geurgevoelige objecten (zie artikel 1.37) mogelijk worden gemaakt, vormt het aspect geur geen belemmering voor het plan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.
- Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Voor de beoordeling van het aspect 'externe veiligheid' is gebruik gemaakt van de stukken die in het kader van het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' zijn opgesteld (zie bijlage 2). Strikt genomen is het feitelijke gebruik van het plangebied nog gelijk aan de situatie van vóór dat bestemmingsplan.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig en het plangebied staat tevens niet onder invloed van een nabij gelegen Bevi-inrichting.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Net buiten het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding (Gasunie, Z-500-15). Deze leiding kent twee 10-6-contouren, maar deze overlappen niet het plangebied van voorliggend

bestemmingsplan. Zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4-1 PR 10-6 contouren hogedruk aardgastransportleiding (in de zwarte cirkel het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan)

- De hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding bevindt zich zowel in de huidige (de situatie vóór het bestemmingsplan Retailpark, die in dit voorliggende bestemmingsplan dus wordt hersteld) als in de toekomstige situatie (de situatie als gevolg van het bestemmingsplan Retailpark) onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de leiding neemt niet toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

- De gemeentelijke wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt/gaat vinden hebben geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- De hoogte van het groepsrisico van de wegen bevindt zich zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de wegen neemt niet toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling;
- Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Maas; De afstand tussen de Maas en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde;

Conclusie

De in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen vormen geen belemmering voor de invulling van het bestemmingsplan.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

4.8.1 Algemeen

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij elk ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied. Deze omschrijving wordt hieronder gegeven.

4.8.2 Cultuurhistorie

In het gebied bevinden zich geen - bovengrondse - cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Archeologie

De gemeente is verplicht bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd als bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal. Dit is niet van toepassing als de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m².



Afbeelding 4-2 Vestingwerken Maastricht (bron: stichting Maastricht vestingstad)

In dit bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke bedrijfsbestemming teruggelegd, waardoor de planologische situatie in overeenstemming is met de huidige situatie. De dubbelbestemming voor de bescherming van Maastrichts Erfgoed wordt onverkort overgenomen. Bij eventuele toekomstige bouwplannen zullen de initiatiefnemers rekening moeten houden met de mogelijk in de bodem aanwezige waarden en eventueel archeologisch onderzoek moeten (laten) uitvoeren.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.9.2 De Watertoets

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de huidige situatie. Daarom is een watertoets niet aan de orde. Bij eventuele toekomstige bouwplannen zullen de initiatiefnemers rekening moeten houden met het aspect water.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels behorende bij dit bestemmingsplan geven inhoud aan de aangegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de systematiek in de SVBP2012, versie 1.3.1 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012), te weten:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen omschreven die worden gehanteerd in het plan en die een eenduidige omschrijving behoeven. In artikel 2 is bepaald hoe de diverse maten, als bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming 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 eventuele afwijkingsvergunningen of wijzigingen) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd op de aangegeven plaats, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning worden verleend.

In het geval van bijbehorende bouwwerken (voorheen: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) kan in bepaalde gevallen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (zie artikel 2 en 3, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

3. Algemene regels

Hier zijn onder andere bepalingen ten aanzien van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken opgenomen.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels en de slotregel.

Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.

In de slotregel is bepaald wat de officiële naam van het plan is.

5.2 Bestemmingsregels

In Artikel 3 Bedrijventerrein is de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. overgenomen, met uitzondering van enkele specifieke aanduidingen, die in dit gebied niet aanwezig waren. Er zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, als deze voorkomen op de bij de planregels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Onder voorwaarden zijn ook bedrijven in hogere milieucategorieën mogelijk, als deze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten milieucategorie.

5.3 Dubbelbestemming

Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie Deze dubbelbestemming is in het gehele plangebied opgenomen ter bescherming van potentiële archeologische waarden. Het plangebied is onderdeel van de archeologische zone c.

5.4 Algemene regels

Artikel 8.1 milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein geeft de begrenzing aan van een gezoneerd industrieterrein. Geluidzoningplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein'.

In artikel 8.2 milieuzone - geurzone wordt de begrenzing van de geurzone rondom de Rioolwaterzuivering (ten noorden van het plangebied) en het rioolgemaal aangegeven.

In artikel 8.3 veiligheidszone - externe veiligheid is een gebiedsaanduiding opgenomen, vanwege de veiligheidscontour aan weerszijden van de hogedruk gasleiding (belemmeringszone van 4 meter). De leiding ligt buiten het plangebied, maar de contour overlapt het plangebied deels. Binnen deze gronden mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Fort Willemweg Lage Frontweg' zijn bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op zich mogelijk.

De gemeenteraad kan besluiten om bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijventerrein teruggedegd. Deze bevat nog beperkt bouwmogelijkheden bij wijze van uitbreiding. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein, waarin grondexploitatie geen rol meer speelt; de gronden zijn in eigendom van de bedrijfsexploatanten.

Er is daarom geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Zienswijzen

[PM]

