

1330-313



Gemeente Maastricht
Bestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis

voorontwerp

BRO
Ruimte om in te leven

Rapportnummer: 211x02187

Datum: 17 januari 2008, 23 januari 2009, 1 mei 2009, 29 mei 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: Moniek Wetzels, Koos Jans

Projectteam BRO: Paul Gerards, Rianne Selten

Concept: 17 januari 2008, 23 januari 2009, 20 maart 2009, 17 april 2009

Voorontwerp: 1 mei 2009, 29 mei 2009

Ontwerp:

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Maastricht, Belvédère

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan ten behoeve van de herstructurering van het
deelgebied Nutsbedrijven/Lindenkruis in het kader van Belvédère

BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

BRO



1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

1220-213

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	13
 2. BESTEMMINGSREGELS	 15
Artikel 3 - Bedrijf	15
Artikel 4 - Gemengd - 1	17
Artikel 5 - Gemengd - 2	21
Artikel 6 - Horeca	27
Artikel 7 - Maatschappelijk	29
Artikel 8 - Verkeer	31
Artikel 9 - Woongebied	33
Artikel 10 - Waarde – Beschermd stadsgezicht	39
Artikel 11 - Waarde - Maastrichts Erfgoed	41
 3. ALGEMENE REGELS	 53
Artikel 12 - Antidubbelregel	53
Artikel 13 - Algemene bouwregels	54
Artikel 14 - Algemene gebruiksregels	57
Artikel 15 - Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 16 - Algemene ontheffingsregels	59
Artikel 17 - Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 18 - Algemene procedureregels	62
Artikel 19 - Overige regels	63
 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 65
Artikel 20 - Overgangsrecht	65
Artikel 21 - Slotregel	67

Bijlage: Lijst van bedrijfsactiviteiten

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan: het bestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkruis" van de gemeente Maastricht.
2. bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.
3. aan- en/of uitbouw: een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw. Voor de toepassing van deze regels wordt een aan- en/of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.
4. aan huis verbonden beroep: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand. Hieronder vallen niet de uitoefening van publiekverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, detailhandel alsmede seks- en/of pornobedrijf.
5. aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
6. aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

7. aangebouwd bijgebouw: een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en).
8. archeologische zone: gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid als zone A (binnen de eerste stadsmuur, B (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of C (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.
9. atelier: werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.
10. bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
11. bebouwingspercentage: een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
12. beeldondersteunende of kenmerkende bebouwing: betreft cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle bebouwing, waarvan alleen de onderdelen, die vanaf de semi-publieke ruimte zichtbaar zijn, beschermd worden via de bestemming Waarde - Maastrichts erfgoed.
13. begane grond: een bouwlaag geen verdieping zijnde.
14. bekende archeologische vindplaats: alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.
15. beperkt kwetsbaar object: object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
16. bodemverstoring: alle effecten die het gevolg zijn van de veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken, lager dan 40 cm onder maaiveld.
17. bestaande bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip

- situatie: van tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij in de regels anders is bepaald.
Bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.
18. bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.
19. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
20. bijgebouw: een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw. Voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw aangemerkt als een bijgebouw.
21. bodemverstoring: alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en of aan de fysische bodemkarakteristieken, lager dan 0,40 meter onder maaiveld.
22. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
23. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder, en met een maximale hoogte van 3,6 meter voor woningen en andere gebouwen.
24. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waar ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
25. bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel.
26. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de

grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

27. coffeeshop een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;
28. cultureel erfgoed: alle materiele getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.
29. cultuur en ontspanning: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:
ateliers, en/of
bioscopen, en/of
bowlingbanen, en/of
casino's, en/of
creativiteitscentra, en/of
dansscholen, en/of
evenemententerreinen, en/of
musea, en/of
muziekscholen, en/of
sauna, en/of
speeltuinen, en/of
theater, en/of
wellness,
met inbegrip van ondergeschikte detailhandel, horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen.
De functies seks- en pornobedrijf en straatprostitutie vallen niet onder dit begrip.
30. cultuurhistorische waarden: verzamelnaam voor de bestaande, historisch gegroeide bebouwing en inrichting, waaronder met name het bodemarchief en de geomorfologie, de infrastructuur en de verkavelingspatronen, de zichtlijnen, de waterhuishouding en natuurhistorische componenten, waaronder solitaire elementen, ruimtelijke clusters en groenzones.
31. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik,

verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galeries en publiekaantrekkende dienstverlening. Smart-, head- en growshops zijn uitgezonderd.

32. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.
33. discotheek/dancing: nachtgelegenheid, waar dranken en soms maaltijden worden verstrekt en waar men de mogelijkheid heeft om te dansen. Er dient een dansvloer aanwezig te zijn van minimaal 10 m². Hieronder valt tevens een nachtclub.
34. dominant bouwwerk: Bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, welke als zodanig op de verbeelding is aangegeven en waarvan zowel het interieur als het exterieur van het gebouw/bouwwerk bescherming geniet ingevolge de bestemming Waarde - Maastrichts erfgoed.
35. externe veiligheid: de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
36. galerie: tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.
37. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
38. geluidhinder veroorzakende inrichtingen: inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en worden aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50).
39. gevelafwerking: de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.
40. historisch relict: objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves, vestingwerken.

41. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

42. Horeca het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, niet zijnde coffeeshops;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken en/of bereiden van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken en/of bereiden van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking en/of bereiding van dranken en kleine etenswaren: Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

43. horecabedrijf: een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:
- het verstrekken van nachtverblijf;
 - het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
 - het exploiteren van zaalaccommodatie.
44. interieur: de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, daaronder begrepen de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.
45. kantoor: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.
46. kenmerkend bouwwerk: bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, welke als zodanig op analoge verbeelding B is aangegeven en waarvan slechts die onderdelen zoals omschreven in de als bijlage toegevoegde toelichting op het BAAC-rapport 05.266 "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruid", d.d. november 2005, bescherming genieten ingevolge de bestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed.
47. kunstwerk: uiting van kunst waarbij gevoelens en emoties in een werk tot uitdrukking zijn gebracht.
48. kwetsbaar object: object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
49. Maastrichts erfgoed: onroerend cultureel erfgoed dat gelegen is binnen de contour met de dubbelbestemming Waarde - 'Maastrichts

erfgoed' op de verbeelding en dat onder de bescherming valt van de gemeentelijke monumentenverordening cq. waarvan de gronden en opstallen zijn aangewezen op de analoge verbeelding B.

50. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, ouderenzorg, dak- en thuislozenopvang, kinderopvang en maatschappelijke functies, met inbegrip van ondergeschikte detailhandel, horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen.
51. mantelzorg: het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.
52. nok: het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.
53. onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.
54. ondergronds bouwwerk: een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 meter onder peil.
55. peil: a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
56. publiekaantrekende dienstverlening: een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau, schoonheidsinstituut, fotostudio en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seks- en/of pornobedrijf.

57. publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid: het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, zoals kapper, schoenmaker of goudsmid, (in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep), gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. In geval sprake is van uitoefening in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan deze functie alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand. Ondergeschikte detailhandel in producten samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende ambachtelijke bedrijvigheid dan wel in ter plaatse vervaardigde goederen is toegestaan.
58. Rijksmonument en rijksbeschermd gezicht: monumenten en gezichten die onder de bescherming vallen van de Monumentenwet 1988 en waarop dus het daarin vastgelegde vergunningenstelsel van toepassing is.
59. seks- en/of pornobedrijf: een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.
60. straatprostitutie: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel

omschreven in dit bestemmingsplan.

61. verbeelding: de digitale en analoge verbeelding (bestaande uit kaart A en B) met nr. 211x2187-PK1 waarop de bestemmingen van de in het plan "Nutsbedrijven/Lindenkruis" begrepen gronden zijn aangewezen.
62. verblijfsruimte: een ruimte binnen een woning waarin één of meerdere personen normaliter gedurende een langere tijd verblijft, zoals een woonkamer of slaapkamer;
63. waardevolle cultuurhistorische elementen: objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde, welke als zodanig op de analoge verbeelding B zijn aangegeven en bescherming genieten ingevolge de bestemming Waarde - Maastrichts erfgoed.
64. weg: een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
65. woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
66. w.v.o. (winkelvloeroppervlak) de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd of gebruikt. Het betreft hier het netto vloeroppervlak.
67. zolder: ruimte(n) in een gebouw die valt onder de dakenstructuur zoals bepaald in het beeldkwaliteitplan. Betreffende ruimte(n) maakt (maken) in functioneel opzicht deel uit van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

In geval van een lessenaarsdak moet worden gemeten vanaf de laagste goot, druiplijn, boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De toegestane goothoogte wordt bepaald door de maximale hoogte van het totaal aantal toegestane bouwlagen; indien de daadwerkelijk gerealiseerde of geprojecteerde hoogte minder bedraagt, mag ook het hoogste punt van onderdelen van het gebouw die niet onder het begrip bouwlaag vallen, gerekend worden tot de goothoogte voor zover hiermee de maximaal toegestane hoogte niet wordt overschreden. Tevens is het toegestaan minder bouwlagen te bouwen dan het totaal aantal toegestane bouwlagen aangeeft, mits het bepaalde in artikel 1 onder 25 (bouwlaag) in acht wordt genomen en de maximaal toegestane hoogte niet wordt overschreden;

- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen,

met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

- f. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- g. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, stoeptreden, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, borstweringen, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt. Voor borstweringen mag de overschrijding niet meer dan 1,20 m. bedragen.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Bedrijf

Bestem- mingsom- schrijving

- 3.1. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen, alsmede ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen.

Bouwre- gels

- 3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag worden bebouwd tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage;
 - c. ten aanzien van de goothoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' opgenomen maximale goothoogte;
 - d. het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen;
 - e. bestaande situaties die afwijken van bovenstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.
- 3.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen

- c. zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
in uitzondering op het bepaalde onder a, mag de maximale
bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten niet
meer bedragen dan 12 meter.

Gebruik **3.3. Specifieke gebruiksregels**
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt
in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a wonen;
- .
- b detailhandel, met uitzondering van productiegebonden
- . detailhandel als bedoeld in 3.1 sub c;
- c een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- .
- d seksinrichtingen;
- .

Ontheffing van de gebruiksregels **3.4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van:**

- a de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgeno-
men in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactivitei-
ten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelas-
ting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig
zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de
Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
- b de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet
op de milieubelasting naar aard en invloed op de omge-
ving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als be-
doeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt
genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelas-
ting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcom-
ponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: ge-
luid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens
kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en
bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van
het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende
werking.

Artikel 4 - Gemengd - 1

Bestem- mingsom- schrijving

4.1. De voor Gemengd -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. horeca in de categorieën 1,2, 3 en 5;
- e. kantoor;
- f. wonen;

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;

Bouwre- gels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen

- a. op en in de tot Gemengd bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel;
- b. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
- c. het aantal bouwlagen per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak (als een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale aantal bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen'. Dit maximum is exclusief de dakafdekking;
- d. het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak als (een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale bebouwingspercentage dat is aangegeven.
- e. wonen is enkel op de verdieping toegestaan.
- f. gebouwen dienen plat of met een kap te worden afgedekt, met een maximale helling van de dakvlakken van 45°;
- g. de inhoud van een gestapelde woning dient minimaal 150 m³ en mag maximaal 900 m³ bedragen;
- h. het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen;
- i. bestaande situaties die afwijken van bovenstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.

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

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw ten hoogste 1 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- d. De bouw van ondergrondse afvalvoorzieningen is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m².

**Ontheffing
bouwregels**

4.3 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Van het bepaalde in 4.2.1. onder c. om het maximale aantal toegestane bouwlagen te verhogen met 1 bouwlaag.
- b. Van het bepaalde in artikel 4.2.1. onder f om de maximale dakhelling te verhogen tot 60°.

Gebruik

4.4. Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- b. In het hoofdgebouw van de woning zijn aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galeries toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:
 1. De woonfunctie in het hoofdgebouw in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 2. Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning exclusief de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
 3. Er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
 4. De parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 5. Geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Van het bepaalde in artikel 4.4 onder a. voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. Het bijgebouw deel blijft uitmaken van het perceel waarop het hoofdgebouw zich bevindt;
 3. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder belangen van derden en die van aangrenzende percelen;
- b. Van het bepaalde in artikel 4.4 onder b. voor het gebruik van bijgebouwen behorende bij een woning voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galeries, mits:
 1. De parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 2. Geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 3. De functie alleen wordt uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.
- c. Van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van
 1. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1. niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
 2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1. niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 5 - Gemengd - 2

- Bestemmings-omschrijving** 5.1. De voor Gemengd- 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wonen
 - b. uitsluitend op de begane grondlaag:
 - cultuur en ontspanning;
 - bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - dienstverlening;
 - horeca in de categorieën 1,2,3 en 5;
 - kantoor;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', met dien verstande dat de toegang tot de ondergrondse parkeervoorziening gelegen is aan de Maagdendries, ten zuiden van het Lindenkruis;
- e. wegen en paden;

- Bouwregels** 5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen
- a. op en in de tot Gemengd 2 bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel, met dien verstande dat maximaal 75% van het bouwperceel bebouwd mag worden en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'geschakeld' een maximum bebouwingspercentage van 100% geldt;
 - b. uitsluitend grondgebonden en gestapelde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen zijn toegelaten;
 - c. Het splitsen van woningen is niet toegestaan;
 - d. Het aantal bouwlagen per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak (als een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale aantal bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen'. Dit maximum is exclusief

- de dakafdekking;
- e. het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak als (een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale bebouwingspercentage dat is aangegeven.
- f. Gebouwen dienen plat of met een kap te worden afgedekt, met een maximale helling van de dakvlakken van 45°;
- g. De inhoud van een grondgebonden woning dient minimaal 200 m³ en mag maximaal 1.200 m³ bedragen en de inhoud van een gestapelde woning dient minimaal 150m³ en mag maximaal 900 m³ bedragen;
- h. anders dan bebouwing, dan wel de bebouwing die op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden dan wel is gebouwd mogen geen nieuwe gebouwen en de daarbij behorende bijgebouwen worden opgericht, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan";
- i. voor gebouwen die worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan" geldt dat na voltooiën van de bouw van deze gebouwen de gebouwen uitsluitend mogen worden uitgebreid met toepassing van de ontheffingen van 5.3. Eventuele uitbreiding van de bijgebouwen is wel toegestaan, mits wordt voldaan aan de bepalingen van 5.2.2;
- j. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.

5.2.2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning mag maximaal 80 m² bedragen, waarvan ten hoogste 12 m² bestemd is voor dierenverblijf, met dien verstande dat maximaal 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van duivenhokken, waarvan de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. De goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet

meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen.

5.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nuts-, afval- en verkeersvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. De nok(hoogte) mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw ten hoogste 1 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- d. De bouw van ondergrondse afvalvoorzieningen is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m².

**Ontheffing
bouwregels**

5.3 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Voor de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met maximaal 30% van de bestaande inhoud, met dien verstande dat:
 - (1) Maximaal 75% van het erf mag worden bebouwd en voor zover reeds meer dan 75% is bebouwd dit percentage niet verder mag worden verhoogd en met inachtneming van het bepaalde in 5.2.1.g.;
 - (2) De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - (3) De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert;
- b. Van het bepaalde in 5.2.1. onder d. om het maximale aantal toegestane bouwlagen te verhogen met 1 bouwlaag.
- c. Van het bepaalde in artikel 5.2.1. onder g om de maximale dakhelling te verhogen tot 60°.
- d. Van het bepaalde in 5.2.2. onder a. om het bebouwings-

percentage van 75 naar 80 te verhogen, mits:

- (1) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - (2) het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert.
- e. Van het bepaalde in artikel 5.2.4. onder a. om de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw te verhogen.

Gebruik

5.4. Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- b. In het hoofdgebouw van de woning zijn aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galeries toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:
 - (1) De woonfunctie in het hoofdgebouw in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - (2) Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning exclusief de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
 - (3) Er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
 - (4) De parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - (5) Geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf of instelling in de functies als bedoeld in artikel 5.1. onder b bedraagt maximaal 200 m².

Ontheffing gebruik

5.5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Van het bepaalde in artikel 5.4 onder a. voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- (1) Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- (2) Het bijgebouw deel blijft uitmaken van het perceel waarop het hoofdgebouw zich bevindt;
- (3) Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder belangen van derden en die van aangrenzende percelen;
- b. Van het bepaalde in artikel 5.4. onder c. voor een vergroting van het oppervlak tot 250 m² mits:
 - (1) de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - (2) geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - (3) geen aantasting van het stedenbouwkundig beeld ontstaat of kan ontstaan.
- c. Van het bepaalde in artikel 5.4 onder b. voor het gebruik van bijgebouwen behorende bij een woning voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, publiek-verzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoel-einden, ateliers en galeries, mits:
 - (1) De parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - (2) Geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - (3) De functie alleen wordt uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.
- d. Van het bepaalde in artikel 5.1 onder b. ten behoeve van
 - (1) de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1. niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
 - (2) de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1. niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 6 - Horeca

Bestemmings- omschrijving

6.1. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in categorieën 2 en 3
- b. studentensociëteit
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. wonen, uitsluitend op de verdieping

Met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. verhardingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op en in de tot 'Horeca' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel.
- b. Het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak (als een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale bebouwingspercentage dat is aangegeven.
- c. De goothoogte per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak (als een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte die is aangegeven.
- d. Bestaande situaties die afwijken van bovenstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.

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

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet

meer dan 3 meter bedragen.

- b. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Gebruik

6.3. Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de begane grondlaag voor bewoning.

Artikel 7 - Maatschappelijk

Bestemmings- omschrijving

7.1. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. wonen, uitsluitend op de verdieping;

Met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. verhardingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op en in de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel.
- b. Het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak als (een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale bebouwingspercentage dat is aangegeven.
- c. De goothoogte per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak (als een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte die is aangegeven.
- d. Bestaande situaties die afwijken van bovenstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.

Bouwwerken, geen gebouwen

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

zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- b. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 8 - Verkeer

- Bestemmings- omschrijving** **8.1. De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:**
- a. groenvoorzieningen;
 - b. openbare, nuts-, afval- en verkeersvoorzieningen;
 - c. inrit ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - d. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - e. voet- en rijwielpaden;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
 - g. kunstwerken
 - h. wegen en paden;
- met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j. gebouwen;
 - k. verhardingen.
- Bouwregels** **8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:**
- a. alleen gebouwen ten behoeve van openbare nuts-, afval-, verkeers- en speelvoorzieningen zijn toegestaan;
 - b. de oppervlakte per gebouw, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage mag niet meer bedragen dan 15 m² bedragen;
 - c. de nok(hoogte) mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - d. de bouw van ondergrondse afvalvoorzieningen is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;
 - e. de diepte van een ondergrondse parkeergarage bedraagt maximaal 3 bouwlagen.
- 8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:**
- a. de hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 9 meter bedragen;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 9 - Woongebied

Bestemmings- omschrijving

9.1. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galleries;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, paden;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', met dien verstande dat de toegang tot de ondergrondse parkeervoorziening gelegen is aan het Lindenkruis;
- f. nuts- en (ondergrondse) afvalvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

Bouwregels

9.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. op en in de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel, met dien verstande dat maximaal 75% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- b. uitsluitend grondgebonden en gestapelde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' enkel grondgebonden woningen zijn toegelaten;
 - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook

- gestapelde woningen zijn toegelaten.
- c. het aantal bouwlagen per bestemmingsvlak dan wel per gedeelte van een bestemmingsvlak (als een scheidingslijn is aangegeven) mag niet meer bedragen dan het maximale aantal bouwlagen dat is aangegeven. Dit maximum is exclusief de dakafdekking;
 - d. de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bebouwing, dan wel de bebouwing die op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden dan wel is gebouwd, mag niet worden uitgebreid;
 - e. anders dan bebouwing, dan wel de bebouwing die op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden dan wel is gebouwd mogen geen nieuwe woningen en de daarbij behorende bijgebouwen worden opgericht, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan";
 - f. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
 - g. In tegenstelling tot het bepaalde in 9.2.1.d. mogen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bijgebouwen bij woningen worden uitgebreid tot maximaal 80 m² per woning, volgens de in 9.2.2. gegeven regels;
 - h. de inhoud van een nog te realiseren grondgebonden woning dient minimaal 200 m³ en mag maximaal 1.200 m³ bedragen en de inhoud van een nog te realiseren gestapelde woning dient minimaal 150 m³ en mag maximaal 900 m³ bedragen;
 - i. voor woningen die worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan" geldt dat na voltooiën van de bouw van deze woningen de woningen uitsluitend mogen worden uitgebreid met toepassing van de ontheffingen van 9.3. Eventuele uitbreiding van de bijgebouwen is wel toegestaan, mits wordt voldaan aan de bepalingen van 9.2.2.;
 - j. gebouwen dienen plat of met een kap te worden afgedekt, met een maximale helling van de dakvlakken van 45°.
 - k. het bepaalde in artikel 13. dient in acht te worden genomen.

- I. bestaande situaties die afwijken van bovenstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.

9.2.2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning mag maximaal 80 m² bedragen, waarvan ten hoogste 12 m² bestemd is voor dierenverblijf, met dien verstande dat maximaal 75% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van duivenhokken, waarvan de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen.

**Openbare
nutsvoor-
zieningen**

9.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nuts-, afval- en verkeersvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

**Bouwwerken,
geen
gebouwen
zijnde**

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouw van ondergrondse afvalvoorzieningen is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m².

Ontheffing bouwregels

9.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Voor de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met maximaal 30% van de bestaande inhoud, met dien verstande dat:
 - (1) Maximaal 75% van het bouwperceel mag worden bebouwd en voor zover reeds meer dan 75% is bebouwd dit percentage niet verder mag worden verhoogd en met inachtneming van het bepaalde in 9.2.1.g.;
 - (2) De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - (3) De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert;
- b. Van het bepaalde in 9.2.1.c. om het maximale aantal toegestane bouwlagen te verhogen met 1 bouwlaag.
- c. Van het bepaalde in artikel 9.2.1. onder i om de maximale dakhelling te verhogen tot 60°.
- d. Van het bepaalde in artikel 9.2.2. onder a. om het bebouwingspercentage van 75 naar 80 te verhogen,, mits:
 - (1) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - (2) het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert;
- e. Van het bepaalde in 9.9.4.a. om de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw te verhogen.

Gebruik

9.4. Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- b. In het hoofdgebouw van de woning zijn aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galeries toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:
 - (1) de woonfunctie in het hoofdgebouw in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - (2) maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning exclusief de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
 - (3) er geen zelfstandige vorm van detailhandel

- ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
- (4) de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- (5) geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

Ontheffing van gebruik

9.5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Van het bepaalde in 9.4.a. voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - (1) Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - (2) Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder belangen van derden en die van aangrenzende percelen;
 - (3) De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- b. Van het bepaalde in 9.4.a. voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - (1) Het bijgebouw deel blijft uitmaken van het perceel waarop het hoofdgebouw zich bevindt;
 - (2) Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder belangen van derden en die van aangrenzende percelen;
- c. Van het bepaalde in 5.4.b. voor het gebruik van bijgebouwen behorende bij een woning voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galleries, mits:
 - (1) de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - (2) geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - (3) de functie alleen wordt uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

Artikel 10 - Waarde – Beschermd stadsgezicht

Bestemmings omschrijving	10.1.1. De voor Waarde – Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988. 10.1.2. De bepalingen van deze bestemming hebben, bij strijdigheid met de ondergeschikte bestemmingen, voorrang boven de voorschriften omtrent het (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bouwregels	10.2. Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande: a. voorgevelrooilijnen; b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen; c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen; d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen; e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Ontheffing bouwregels	10.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het afwijken van de bouwregels zoals bedoeld in 10.2. voor afwijking van: a. de (minimale en maximale) goot- en bouwhoogte van de gebouwen; b. de (minimale en maximale) breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen; c. de (minimale en maximale) bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde; d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen; e. de indeling van de gevel; f. de voorgevelrooilijn.

10.3.2. De in 10.3.1. genoemde ontheffing mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. afwijking van de minimale en maximale hoogten, breedtes dan wel overschrijding mag niet meer bedragen dan 10%.
- b. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde stadsgezicht.
- c. voordat ontheffing wordt verleend wordt de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie gehoord.

Aanlegvergunning

10.4.1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen – niet zijnde bouwwerken - te wijzigen;
- b. (voor)tuinen welke grenzen aan het openbare gebied te verharderen.

10.4.2. Het verbod als bedoeld in 10.4.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.4.3. De werken en werkzaamheden als bedoeld in 10.4.1. zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde stadsgezicht;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

Artikel 11 - Waarde - Maastrichts Erfgoed

- Bestemmings omschrijving** 11.1.1. De voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, met dien verstande dat:
- a. bij verwijzingen naar aanduidingen in dit artikel, deze aanduidingen zijn opgenomen op de analoge verbeelding B;
 - b. Voor de met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dominant bouwwerk', 'specifieke vorm van gemengd 1 - dominant bouwwerk' of 'specifieke vorm van horeca - dominant bouwwerk' of 'specifieke vorm van woongebied - dominant bouwwerk' aangewezen bouwwerken geldt dat:
 1. deze bouwwerken, overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Monumentenverordening, de status hebben van gemeentelijk monument;
 2. van deze bouwwerken zowel het interieur als het exterieur is beschermd;
 3. het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden in, op, bij of aan deze bouwwerken dient te passen binnen de toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen zoals vervat in de als bijlage toegevoegde toelichting op het BAAC-rapport 05.266 "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis", d.d. november 2005.

- c. Voor de met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 2 - kenmerkend bouwwerk' aangewezen bouwwerken geldt dat:
 - 1. deze bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Monumentenverordening, en voor zover als zodanig beschreven in de als bijlage toegevoegde toelichting op het BAAC-rapport 05.266 "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis", d.d. november 2005 de status hebben van gemeentelijk monument;
 - 2. van de bouwwerken slechts het exterieur is beschermd, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage toegevoegde toelichting op het BAAC-rapport 05.266 "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis", d.d. november 2005;
 - 3. het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden in, op, bij of aan deze bouwwerken dient te passen binnen de toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen zoals vervat in de als bijlage toegevoegde toelichting op het BAAC-rapport 05.266 "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis", d.d. november 2005.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden b' of 'archeologische waarden c' alsmede binnen een straal van 50 meter rond bekende archeologische vindplaatsen geldt dat:
 - 1. behoud van het bodemarchief in situ gaat voor behoud ex situ;
 - 2. indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ.

11.1.2. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed, van toepassing.

- Bouwregels**
- 11.2.1.** Op de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten en of gemeentelijke monumenten mag worden gebouwd indien en voor zover:
- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
 - b. de bestaande kwaliteit niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik, zulks met inbegrip van waardevolle details en;
 - c. de bouwplannen niet strijdig zijn met en worden uitgevoerd met inachtneming van de toepasselijke richtlijnen zoals vervat in de als bijlage toegevoegde toelichting op het BAAC-rapport 05.266 "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis", d.d. november 2005, en worden uitgevoerd met inachtneming van de vorenbedoelde richtlijnen.
- 11.2.2.** Voor zover de bouwvergunning, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van een gemeentelijk monument, kunnen aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting om de bouwwerkzaamheden die tot monumentverstoring leiden, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 11.2.3.** Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden B' of 'archeologische waarden C' mag slechts worden gebouwd indien:
- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;

- b. het bouwplangebied de oppervlakte ondergrens van de betreffende archeologische zone niet overschrijdt, waarbij voor Archeologische waarden B een oppervlakte van 250 m² en voor Archeologische waarden C een oppervlakte van 2500 m² als ondergrens geldt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bouwwerken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

11.2.4. Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 11.2.3. onder c. vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 0,40 meter onder dan wel boven maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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

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

- 11.2.6.** De voorschriften als bedoeld in 11.2.5. kunnen alleen aan de bouwvergunning worden verbonden indien:
- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een straal van vijftig meter van een bekende vindplaats of historisch relict (Archeologische waarden A) of;
 - b. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen de eerste stadsmuur (Archeologische waarden A) of;
 - c. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden tussen de eerste en tweede stadsmuur (Archeologische waarden B) of binnen de historische dorpskernen én een omvang hebben van minimaal 250 m² of;
 - d. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden buiten de tweede stadsmuur (Archeologische waarden C) én een omvang hebben van minimaal 2.500 m²;
- 11.2.7.** Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een bouwvergunning verplichten een rapport te overleggen waarin de bouw- en of cultuurhistorische waarden en zonodig de archeologische (verwachtings)waarden van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welke daartoe is opgesteld door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.
- 11.2.8.** Ten behoeve van de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden met daarop een gemeentelijk monument, worden alle aanvragen om een bouwvergunning, alsmede de ontheffingsaanvragen, voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorgelegd.

- Nadere Eisen** **11.3.** Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen in het kader van de bouw-, aanleg- en sloopvergunning ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten of behoudens- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

- Ontheffing van de bouwregels** **11.4.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels met betrekking tot de bebouwing, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:
- a. de cultuur- en bouwhistorische alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast;
 - b. de nieuwbouw binnen de cultuur- en bouwhistorische waarden alsmede archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
 - c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld;
 - d. voor zover het bouwen en of de gevolgen ervan, monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, dient hierover voorafgaand aan de verlening van de ontheffing, advies te worden ingewonnen bij een terzake deskundige van de gemeente Maastricht.
- 11.4.2.** Ten behoeve van de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden met daarop een gemeentelijk monument, worden alle ontheffingsaanvragen, voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorgelegd.
- Aanlegvergunning** **11.5.1.** Op de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten en of gemeentelijke monumenten is het verboden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen;
 - b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen alle detaillering en gevelafwerking alsmede het interieur van de dominante panden;
 - c. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van de waardevolle cultuurhistorische elementen;

11.5.2. Voor zover de aanlegvergunning, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van een gemeentelijk monument, kan aan de aanlegvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten kunnen worden behouden;
- b. de verplichting om de activiteit(en) die monumentverstoring leid(t)(en), te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties

11.5.3. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden B' en/of 'archeologische waarden C' is het verboden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverstorende ingrepen op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;

- i. Werken die leiden tot inklinking van de bodem indien en voorzover zulks aantoonbaar leidt tot versterking van het in situ archeologisch bodemarchief.

11.5.4. De in 11.5.3 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de ingreep plaatsvindt binnen een straal van vijftig meter van een bekende vindplaats of historisch relict (Archeologische waarden A) of;
- b. de ingreep plaatsvindt binnen de eerste stadsmuur (Archeologische waarden A) of;
- c. de ingreep plaatsvindt tussen de eerste en tweede stadsmuur (archeologische waarden b) of binnen de historische dorpskernen én een omvang heeft van minimaal 250 m² of;
- d. de ingreep plaatsvindt buiten de tweede stadsmuur (archeologische waarden c) én een omvang heeft van minimaal 2.500 m²;

11.5.5. Voor zover de aanlegvergunning, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan aan de aanlegvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

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

11.5.6. Het bepaalde in 11.5.1 en 11.5.3. is niet van toepassing voor:

- a. werken of werkzaamheden die naar oordeel van burgemeester en wethouders:
 - 1. van ondergeschikte betekenis zijn of;
 - 2. behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik of;
 - 3. behoren tot normaal onderhoud, daaronder begrepen de onderhoudswerkzaamheden gericht op de instandhouding van terreinen met cultuurhistorische en of archeologische waarden;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

- 11.5.7.** Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een aanlegvergunning, verplichten een rapport te overleggen waarin de bouw- en of cultuurhistorische waarden en zonodig de archeologische (verwachtings)waarden van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Het rapport wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welke daartoe is opgesteld door een deskundige op het gebied van archeologie en of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

- 11.5.8.** Ten behoeve van de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden met daarop een gemeentelijk monument, worden alle aanvragen om een aanlegvergunning voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorgelegd.

- Sloopvergunning** **11.6.1.** Op de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten en of gemeentelijke monumenten, is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

- 11.6.2.** De in 11.6.1 genoemde vergunningplicht is van overeenkomstige toepassing indien sloop een bodemverstorende ingreep onder maaiveld met zich brengt en:
- a. de sloop plaatsvindt binnen een straal van vijftig meter van een bekende vindplaats of historisch relict (archeologische waarden a) of;
 - b. de sloop plaatsvindt binnen de eerste stadsmuur (archeologische waarden a) of;
 - c. de sloop plaatsvindt tussen de eerste en tweede stadsmuur (archeologische waarden b) of binnen de historische dorpskernen én een omvang heeft van minimaal 250 m² of;
 - d. de sloop plaatsvindt buiten de tweede stadsmuur (archeologische waarden c) én een omvang heeft van minimaal 2.500 m²
- 11.6.3.** Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal en of een gemeentelijk monument, worden aan de sloopvergunning de volgende voorschriften verbonden:
- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
 - b. de verplichting de sloop die tot bodem- en/of monumentenverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie en monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- Wijzigingsbevoegdheid 11.7.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de aanduiding
 - 'specifieke vorm van bedrijf - dominant bouwwerk', 'specifieke vorm van gemengd 1 - dominant bouwwerk' of 'specifieke vorm van horeca - dominant bouwwerk', of 'specifieke vorm van woongebied - dominant bouwwerk',
 - 'specifieke vorm van gemengd 2 - kenmerkend bouwwerk',
 - 'archeologische waarden b'
 - 'archeologische waarden c'

geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van cultuur- en bouwhistorisch of archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen cultuur-, en bouwhistorische waarden en of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;

- b. op terreinen en hun opstallen alsnog de aanduiding
 - 'specifieke vorm van bedrijf - dominant bouwwerk', 'specifieke vorm van gemengd 1 - dominant bouwwerk', 'specifieke vorm van gemengd 2 - dominant bouwwerk' of 'specifieke vorm van horeca - dominant bouwwerk', of 'specifieke vorm van woongebied - dominant bouwwerk',
 - 'specifieke vorm van bedrijf - kenmerkend bouwwerk', 'specifieke vorm van gemengd 1 - kenmerkend bouwwerk', 'specifieke vorm van gemengd 2 - kenmerkend bouwwerk' of 'specifieke vorm van horeca - kenmerkend bouwwerk', of 'specifieke vorm van woongebied - kenmerkend bouwwerk',
 - 'archeologische waarden a';
 - 'archeologische waarden b';
 - 'archeologische waarden c';

te leggen, indien de noodzaak hiertoe blijkt uit nader cultuur- en bouwhistorisch of archeologisch onderzoek.

- c. Van de gronden met daarop dominante panden kan de bestemming worden gewijzigd, met inachtneming van de regels behorende bij de onderliggende bestemming en voor zover het belang van het Maastrichts Erfgoed zich niet daartegen verzet.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 12 - Antidubbelregel

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

Artikel 13 - Algemene bouwregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen	13.1. Het is verboden de aangegeven bestemmingsgrenzen bij het oprichten van gebouwen overeenkomstig de op de gronden liggende bestemmingen te overschrijden, tenzij in deze regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
Ondergronds bouwen	13.2. Ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht, met dien verstande dat: a) de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter per bouwlaag, tenzij in deze regels anders is aangegeven; b) het aantal ondergrondse bouwlagen niet meer bedraagt dan 1, tenzij in deze regels anders is aangegeven; c) de gebouwen maximaal 1,50 meter boven peil worden gebouwd, tenzij in deze regels anders is aangegeven; d) de gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
Parkeerplaatsen	13.3. Het totale aantal parkeerplaatsen (hierbij is geen sprake van publieke parkeerplaatsen) in het plangebied dient te voldoen aan de parkeernorm, zoals deze door de raad van de gemeente Maastricht is vastgelegd in de Beleidsnota parkeren d.d. 17 april 2007, van de toe te voegen functies.
Bouwhoogte van gebouwen	13.4. De bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de goothoogte van het betreffende gebouw, tenzij in deze regels anders is bepaald.
Wet geluidhinder	13.5 Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Stb. 1981, 533), mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien terzake door het college van Burgemeester en Wethouders voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden en voldaan wordt aan de

door het college van Burgemeester en Wethouders te stellen aanvullende eisen.

- 13.6. In gevallen waar een geluidbelasting hoger dan 53 dB zal optreden, dienen geluidgevoelige ruimten c.q. verblijfsruimten binnen de woningen, in overwegende mate aan de geluidluwe, van de weg gekeerde, zijde van de woningen gesitueerd te worden.

Bodemonderzoek

- 13.7. Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover nodig, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het gehele bouwperceel aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar door middel van een ontheffings- respectievelijk wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden. De bouwvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden indien nodig, zijn gesaneerd dan wel indien er zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zullen zijn gesaneerd.

Nadere eisen

- 13.8. Burgemeester en Wethouders kunnen in het gehele plangebied nadere eisen stellen ten aanzien van:
- a) De situering, de afmetingen en de stedenbouwkundige vormgeving van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
 - b) De situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c) De situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
 - d) Het gebruik van gebouwen;
 - e) Het uitvoeren van 'dove gevels' aan gebouwen.
- 13.9. De onder 13.8. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
- a) Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, de cultuurhistorische en/of archeologische waarde ter plaatse, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
 - b) Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de

gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- c) Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot Wet geluidhinder.

**Woningbouw-
programma**

- 13.10.** In het plangebied worden maximaal 275 woningen gerealiseerd.

Artikel 14 - Algemene gebruiksregels

- 14.1. Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik:
- a. voor de opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - b. voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf en/of straatprostitutie;
 - d. van de gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg te gebruiken als parkeerplaats. Dit geldt niet voor zover het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg.
 - e. dat leidt tot aantasting of vernietiging van het *Maastrichts erfgoed*, vastgelegd op de verbeelding en geregeld in artikel 11;
 - f. voor coffee-, smart- head en growshops.
- 14.2. Bij strijdigheid met de overige bestemmingsplanbepalingen krijgen behoud, versterking en ontwikkeling van, dan wel het inpassen met respect voor het *Maastrichts erfgoed* voorrang.

Artikel 15 - Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduidingen	15.1. Ten aanzien van de voorkomende gebiedsaanduidingen gelden de volgende regels:
Geluidzone – industrie I	15.1.1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie I' (50 dB(A)-lijn Bosscherveld) is de bouw van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan zolang en voor zover deze contour niet is opgeheven respectievelijk ontheffing is verkregen.
Veiligheidszone – bevi	15.1.2. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – bevi' zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.
Ontheffing	15.2. Burgemeester en Wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in 15.1.2. ontheffing verlenen, met dien verstande dat een goed woon- en leefklimaat aanwezig dient te zijn.

Artikel 16 - Algemene ontheffingsregels

- 16.1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
- a. het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages. Hieronder wordt ook verstaan het verschuiven van de aangegeven "functie-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen" met ten hoogste 10 meter;
 - b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5,5 meter bedraagt;
 - 4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - c. het bouwen vóór de voorgevel van een hoofdgebouw van erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken, mits de afstand van de voorgevel van de erkers, entreeportalen of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt en de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwpercelen, voorzover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. het bouwen van communicatievoorzieningen tot een maximale hoogte van 50 meter.
 - f. het bouwen ten koste van – een onderdeel van – *Maastrichts erfgoed*, mits de met de ontheffing beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen de

cultuurhistorische randvoorwaarden.

- g. het afwijkend gebruik van dominante opstallen met het doel middelen te genereren voor de instandhouding daarvan, onder voorwaarden dat:
 - 1. het afwijkend gebruik een extensief karakter draagt en beperkt blijft tot maximaal 30% van het totale volume;
 - 2. de aanvraag gemotiveerd wordt door een technisch-financiële onderbouwing;
 - 3. de hoofdbestemming in stand blijft;
 - 4. het afwijkend gebruik geen ingrepen vergt die strijd opleveren met de bestemming Waarde - *Maastrichts erfgoed*;
 - 5. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 6. aan de ontheffing nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
- h. het niet invullen van een toegestane bouwlaag met een bouwlaag maar met een andere invulling zoals bijvoorbeeld een dakterrasmuur, met dien verstande dat de toegestane maximale goothoogte door middel van het maximaal aantal bouwlagen niet wordt overschreden.
- i. het afwijken van de onder artikel 1 lid 25 maximale hoogte van een bouwlaag tot een maximum van 4,50 meter.

Artikel 17 - Algemene wijzigingsregels

- 17.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de overschrijding als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 18 - Algemene procedureregels

Procedure bij toepassing bevoegdheden

- 18.1.** Bij het verlenen van een ontheffing of het stellen van nadere eisen dienen in ieder geval de volgende procedureregels in acht te worden genomen:
- a) de op de ontheffing betrekking hebbende stukken liggen gedurende tenminste drie weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b) Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c) de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van een ieder tot het indienen van schriftelijke zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
 - d) Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.
- 18.2.** Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is op de voorbereiding van een besluit de in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.
- 18.3.** Bij het verlenen van een aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 19 - Overige regels

Andere wettelijke regelingen

19.1. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Algemene criteria toepassing bevoegdheden

19.2. Bij het verlenen van een ontheffing, aanlegvergunning, wijzigingsbevoegdheid dan wel het stellen van nadere eisen dient het navolgende in acht te worden genomen:

- a) aan het stedenbouwkundig beeld en samenhang en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Als toetsingskader zal hierbij het beeldkwaliteitplan Nutsbedrijven/Lindenkruis (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d....) worden gehanteerd;
- b) er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c) de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d) de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e) aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 - Overgangsrecht

- | | |
|-------------------|---|
| Bouwwerken | <p>20.1.1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:</p> <ul style="list-style-type: none">a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan. <p>20.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.1.1. voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in 20.1.1. met maximaal 10%.</p> <p>20.1.3. Het bepaalde in 20.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.</p> |
| Gebruik | <p>20.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.</p> <p>20.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 20.2.1. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.</p> <p>20.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in 20.2.1., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.</p> |

- 20.2.4.** Het bepaalde in 20.2.1. is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Hardheids-
clausule**

- 20.3.** Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 21 - Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
'Regels bestemmingsplan 'Nutsbedrijven/Lindenkruis'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente
Maastricht d.d.tot vaststelling van het
bestemmingsplan 'Nutsbedrijven/Lindenkruis'.

Mij bekend,

de griffier.

Juni 2009

Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES		
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	RODEM
22	-									
221	-									
222	-									
222.6	-									
2223	A									
2223	B									
2224	-									
2225	-									
223	-									
24	-									
24	-									
2442	0									
2442	2									
2462	0									
26	-									
26	-									
262, 263	0									
262, 263	1									
30	-									
30	-									
30	A									
31	-									
31	-									
316	-									
33	-									
33	-									
33	A									
36	-									
36	-									
361	2									
362	-									
363	-									
40	-									
52	-									
527	-									
55	-									
55	-									
5511, 5512	-									
553	-									
554	1									
554	2									
5551	-									
5552	-									
63	-									
633	-									
65, 66, 67	-									
65, 66, 67	A									
70	-									
70	-									
70	A									
72	-									
72	-									
72	A									
72	B									
73	-									
73	-									
731	-									
732	-									
74	-									
74	-									
74	A									
7481.3	-									
7484.4	-									
75	-									
75	-									
75	A									
85	-									
85	-									
8512, 8513	-									
8514, 8515	-									
92	-									
92	-									
921, 922	-									
9251, 9252	-									

Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	RODEM
9262	F Sportscholen, gymnastiekhallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING									
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1	
9305	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1	

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Typering plangebied	3
1.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan	4
1.4 Leeswijzer	4
 DEEL A - PLANOPZET	 5
 2. RUIMTELIJKE VISIE EN PROGRAMMA	 7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijke visie	8
2.3 Programma	12
 3. JURIDISCHE VORMGEVING	 15
3.1 Inleiding	15
3.2 Bestemmingen	16
 DEEL B - VERANTWOORDING	 21
 4. BESTAANDE SITUATIE	 23
4.1 Historie	23
4.2 Kenmerken plangebied	23
 5. BELEIDSKADER	 27
5.1 Inleiding	27
5.2 Rijksbeleid	27
5.3 Provinciaal beleid	29
5.4 Regionaal beleid	32
5.5 Gemeentelijk beleid	34
 6. ONDERZOEK	 47

6.1 Inleiding	47
6.2 Bodemkwaliteit	47
6.3 Kabels en leidingen	51
6.4 Geluidhinder	52
6.5 Luchtkwaliteit	56
6.6 Geurhinder	57
6.7 Externe veiligheid	58
6.8 Flora en fauna	60
6.9 Natuur en landschap	62
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	62
6.11 Waterhuishouding	67
6.12 Duurzaamheid	70
 7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 73
7.1 Economische haalbaarheid	73
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	73

Separate bijlage: UitwerkingsMER Bestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Door de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère (gemeente Maastricht, ING Real Estate en BPF Bouw Invest) wordt het voormalige Nutsbedrijven- en brandweerterrein en aangrenzend Lindenkruis ontwikkeld tot een hoogwaardig woongebied aan de rand van het oude centrum van de stad.

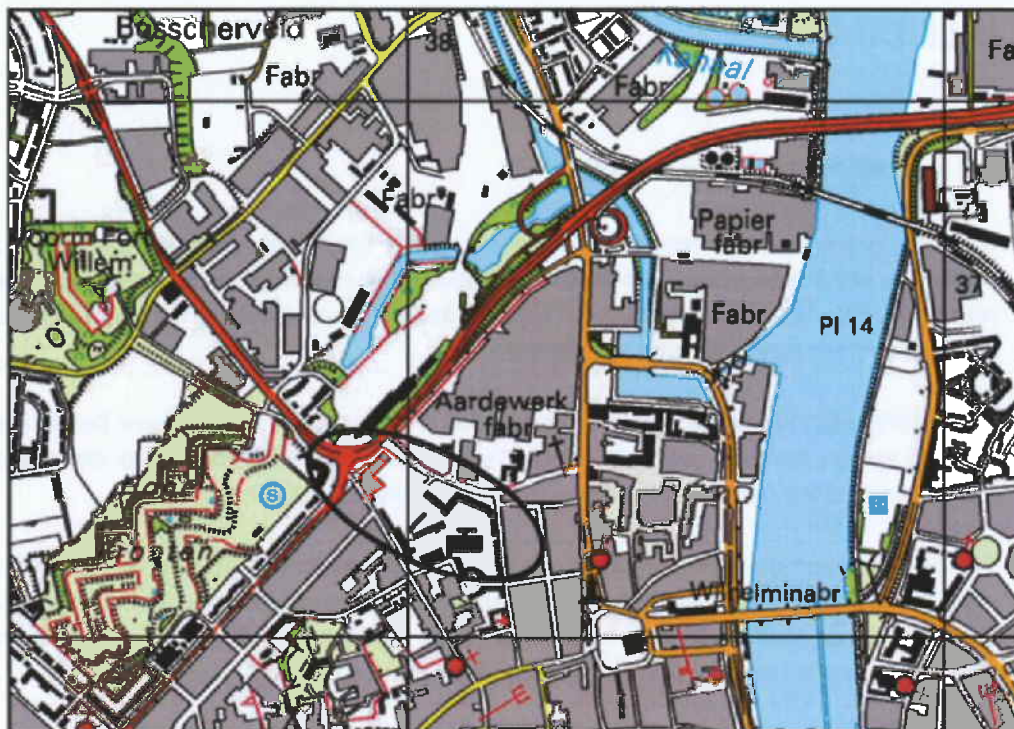
Nutsbedrijven/Lindenkruijs maakt deel uit van de herstructureringsopgave Belvédère, waarbij in een periode van zo'n 15 jaar een verouderd industriegebied wordt getransformeerd tot een hoogwaardige woon- en winkelomgeving.

Ten behoeve van de herontwikkeling van Nutsbedrijven/Lindenkruijs is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Doel van het bestemmingsplan is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over een actueel en effectief beleidsinstrument, waarin het toekomstig gebruik planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Gelet op de te verwachten realisatieperiode van zo'n 10 jaar en de 'bloksgewijze' uitwerking van diverse plannen is gekozen voor een planopzet, waarbij nog de nodige flexibiliteit aanwezig is.

1.2 Typering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van het centrum van Maastricht. Het plangebied wordt begrensd door de Maagdendries, Frontensingel, Capucijnenstraat en Apostelengang.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan Nutsbedrijven/Lindenkruis is in samenhang met het onderhavige bestemmingsplan ontwikkeld. In het beeldkwaliteitplan wordt het concrete ambitieniveau voor de bebouwing en de openbare ruimte voor het plangebied geïllustreerd. Het document beoogt enerzijds het nieuwe "beeld" van het gebied neer te zetten en anderzijds een toetsingskader voor kwaliteit te bieden. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor het kwalitatieve streefbeeld uit het beeldkwaliteitplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen. In **Deel A** wordt ingegaan op de planopzet. Zowel de stedenbouwkundige en functionele visie voor het plangebied (hoofdstuk 2) als de juridische opzet van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3) komen hier aan bod. In **Deel B** komt de verantwoording aan de orde. De bestaande situatie (hoofdstuk 4), relevant beleid (hoofdstuk 5), het uitgevoerde onderzoek (hoofdstuk 6) en ten slotte de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid passeren de revue.

DEEL A - PLANOPZET

2. RUIMTELIJKE VISIE EN PROGRAMMA

2.1 Inleiding

Op 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad het Masterplan Belvédère vastgesteld. Het Masterplan betreft de herinrichting van het Belvédèregebied. Dit gebied is gelegen aan de noord-westrand van Maastricht en vormt een belangrijke schakel in de ontwikkeling van de stad in de komende tientallen jaren. Er bestaat een grote behoefte aan woningen, de werkgelegenheid moet een nieuwe impuls krijgen, de vrijetijdsvoorzieningen verdienen meer ruimte en de verkeersstromen vragen om ingrijpende maatregelen. Het onderhavige plangebied, Nutsbedrijven/Lindenkruis, vormt het zuidelijkste deelgebied van Belvédère.



Afbeelding 2. Stedenbouwkundig plan in vogelvlucht

Als nadere uitwerking van het Masterplan is door AWG Architecten een stedenbouwkundig ontwerp (Stadsontwerp/beeldkwaliteitvisie) gemaakt voor het deelgebied Nutsbedrijven/Lindenkruis. In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op dit stedenbouwkundig ontwerp. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de stedenbouwkundige en functionele visie voor het plangebied.

2.2 Ruimtelijke visie

De locatie Nutsbedrijven/Lindenkruis maakt deel uit van het grote stratenblok tussen Capucijnenstraat, Frontensingel, Maagdendries, Bogaardenstraat en Grote Gracht. Het ligt in de laatmiddeleeuwse schil van de binnenstad. Deze wordt gekenmerkt door een beperkt aantal uitvalsstraten en daartussen zeer ruime bouwblokken. De binnenwereld van deze bouwblokken contrasteert met de omringende uitvalsstraten (hoven, pleinen, kloosters, tuinen). Op deze karakteristiek is het plan voor de locatie Nutsbedrijven/Lindenkruis geïnspireerd.

De bebouwing langs de straten vormt een continue buitenschil, die aansluit bij de bestaande bebouwing en daar in architectonische zin op voortbouwt. Daarom is niet het totale brandweercomplex inpasbaar. De kazerne wordt behouden, de brandweerflat gesloopt. De bebouwingshoogte (gootlijn) is minimaal 3 lagen, met incidentele uitschieters naar maximaal 5 verdiepingen. De bebouwing langs de buitenschil heeft zijn adressen aan de omringende straten. Hij bestaat uit (kloeke) stads-woningen of appartementen.

Het Lindenkruis - momenteel alleen een doorsteek voor de bus - vormt straks een gewone straat, in het verlengde van de Herbenusstraat. Door de ligging van de straat blijft de overgang tussen het gebied binnen de oude vesting (Nutsbedrijven) en het gebied buiten de vesting (Lindenkruis) beleefbaar. Ook het bouwblok tussen Statensingel en Lindenkruis krijgt een continue schil van bebouwing. De bestaande bebouwing wordt in deze schil opgenomen. Deze is slechts gedeeltelijk monument-waardig, maar als geheel wel karakteristiek voor Maastricht. De bebouwingsschil rondom de locatie Nutsbedrijven volgt de rooilijnen van de omringende straten. Vanaf de Maagdendries blijft het zicht op de Breulingstraat open.

De binnenwereld contrasteert met de doorgaande buitenschil: hij vormt een intieme en introverte wereld van meerdere, semi-publieke hoven. Vergelijkbaar met de Charles Voscour en het Combiterrein. De binnenwereld is vanaf de omringende straten direct ontsloten via overbouwde poorten in de buitenschil.

De stedenbouwkundige visie, zoals nader omschreven in het stadsontwerp beeld-kwaliteitsplan 2009, is de zoektocht geweest van één gesloten bouwblok met een groot onbestemd binnenterrein tot een compositie van meerdere bouwblokken binnen een heldere schil. Het gebied wordt doorwaadbaar gemaakt via fiets- en looproutes met een secundair karakter. Daaraan zijn gelegen verschillende verruimingen. Centraal in het binnengebied zijn 4 appartementenblokken geprojecteerd rond een pleintje. Hierdoor ontstaan meerdere deelzones: randen, verbindingen en stegen en pleintjes, passend bij de historische binnenstad.

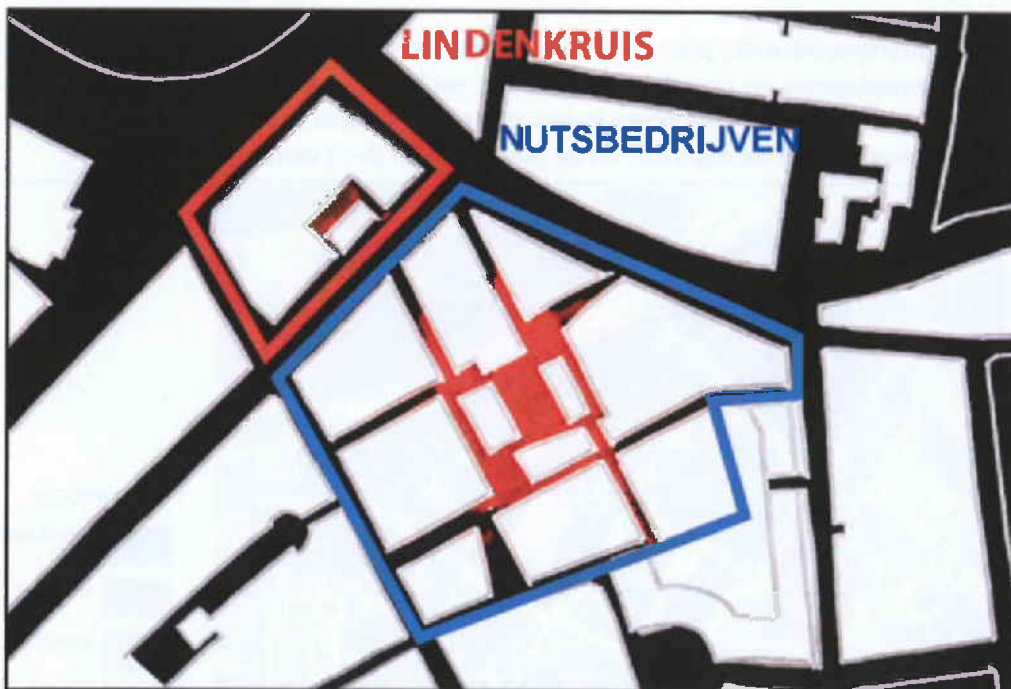
Het binnengebied is autovrij; parkeren is ondergronds opgelost. De toegang is terloops in de buitenschil opgenomen. Op subtiële wijze zal een groen karakter worden gerealiseerd in een samenspel van openbare en private ruimte. Er is ruimte voor enkele bomen, op maaiveld en in open grond, die tot volle wasdom moeten kunnen komen.

De bebouwingstypologie is vrij: appartementen en grondgebonden woningen kunnen door elkaar voorkomen. De bebouwingshoogte is minimaal 3 verdiepingen. Afwijkingen naar beneden en naar boven zijn mogelijk, als ze het samenhangende karakter van de binnenwereld maar niet teniet doen.

Bij de herstructurering van het gebied wordt de meeste bestaande bebouwing gesloopt. Enkel de bestaande bebouwing aan de Frontensingel en de voormalige brandweerkazerne (zonder brandweerflat) aan de Capucijnenstraat blijven gehandhaafd.

Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden: Nutsbedrijven en Lindenkruis. Voor beide deelgebieden wordt hieronder aangegeven wat de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn.



Afbeelding 3. Deelgebieden

Lindenkruis

Aan de randen van dit deelgebied worden stadswoningen (3 tot 4 lagen) en appartementen gerealiseerd die het binnengebied afsluiten. De appartementen liggen voornamelijk aan de Maagdendries. Ook in het binnengebied worden woningen gerealiseerd. Deze zijn echter lager (2 tot 3 lagen). De woningen in het binnengebied worden ontsloten via het binnenplein.

Nutsbedrijven

Ook de randen van dit deel van het plangebied zijn bestemd voor stadswoningen met een incidenteel appartementengebouw aan de Maagdendries. Deze woningen zorgen ervoor dat het binnengebied 'afgesloten' wordt van buiten. De doorgangen naar het binnengebied worden gevormd door poorthuizen. Er zijn meerdere doorgaande routes in het gebied. Alleen de route van de poort Brandweerkazerne naar de Bogaardenstraat heeft betekenis voor het doorgaande fiets- en wandelverkeer.

Aan de verbindingen en stegen in het binnengebied komen eveneens stadswoningen te liggen, met verschillende hoogtes. De inrichting van de open ruimte wordt dusdanig vormgegeven dat sprake is van een semi-privaat binnengebied, waarbij de bezoekers zich "te gast" zullen voelen. Sociale veiligheid door sociale controle is een belangrijk thema.

Het stedenbouwkundig plan heeft een voorlopig karakter. Er vindt bij de uitwerking van bouwplannen en openbare ruimte een verfijning plaats. Met name de aansluiting op de bestaande woningen in het zuidelijk plandeel is nog onderwerp van studie en overleg met de eigenaar en de huurders van deze woningen.



Afbeelding 4. Hoogtes in het plangebied

Openbare ruimte

Nutsbedrijven/Lindenkruis ligt aan de rand van de historische binnenstad van Maastricht. De opzet van het stedenbouwkundig plan is dat er sprake is van een gesloten randbebouwing en een binnenwereld. Er is als het ware sprake van een plint met daarbinnen een binnenwereld met stegen en pleinen. Het binnengebied is vooral het domein van fietser en voetganger.

Het geheel heeft een vrij stenig karakter, passend bij het aangrenzend stedelijke centrumgebied, waarin natuursteen plaveisel domineert. De gewenste groene kwaliteit vraagt extra aandacht. Het groen zal in de vorm van solitaire bomen, twee kleine pleintjes met groen en beplanting vanuit de privétuinen tot uiting moeten komen.



Afbeelding 5. Invulling openbare ruimte

2.3 Programma

In het plangebied is voornamelijk woningbouw geprojecteerd. In totaal zijn 250-275 woningen voorzien in het plangebied. Gestreefd wordt naar minimaal de helft grondgebonden woningen.

In het gebied wordt het parkeren in gebouwde vorm opgelost. Deze voorziening is zowel bestemd voor bewoners als bezoekers van de woningen.



Afbeelding 6. Programmatie invulling plangebied

In het plangebied worden geen grootschalige voorzieningen of commerciële functies geprojecteerd. Wel worden er voor de woningen aan de Maagdendries ruimere mogelijkheden geboden voor bedrijvigheid, uiteraard binnen de geldende milieunormen.

De oude brandweerkazerne aan de Capucijnenstraat blijft gehandhaafd. Hier wordt een nieuwe invulling aan gegeven.

Het plangebied wordt autovrij gemaakt. De ontsluitingswegen door het gebied zijn dan ook alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers en alleen in uitzondering voor auto's. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen vindt plaats aan het Lindenkruis en de Maagdendries.

Het plangebied is vanuit de noordzijde bereikbaar via de routes Noorderbrug, Ca Bergerweg en Bosscherweg en vanuit de zuidzijde via de Maasboulevard en Statensingel. Deze wegen komen direct uit op de ontsluitingswegen van het plangebied: de Frontensingel en de Boschstraat-Maagdendries.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkruis" is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de verbeelding (plankaart, analoog schaal 1: 1000)
- de regels en
- de toelichting

Getracht is een bestemmingsregeling op te stellen die globaal en flexibel is, als kader voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Binnen dit kader kan hierdoor gemakkelijker ingespeeld worden op gewijzigde inzichten en nadere uitwerkingen, waardoor het bestemmingsplan minder aanpassingen behoeft en minder onheffingsprocedures aan de orde zijn. Voor bestaande en te handhaven panden aan de noordwestzijde van het plangebied geldt een bestemmingsregeling die is toegesneden op de huidige situatie.

Kern van de regeling is dat niet meer geregeld wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Hierdoor kan het aantal bestemmingen beperkt gehouden worden. Dit betekent dat binnen het plangebied slechts de essentiële ruimtelijke en functionele karakteristieken moeten worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan zorgt voor een goede beheersregeling voor de bestaande functies en voorzieningen, maar geeft tevens richting aan de gewenste verdere ontwikkelingen in het plangebied.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van aanduidingen per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale hoogtes en maximale bebouwingspercentages.

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

3.2 Bestemmingen

Opbouw bestemmingsregelingen

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de verschillende bestemmingsregelingen aangehouden:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels
- 4 Ontheffingen
- 5 Wijzigingsbevoegdheden

Daarnaast is het mogelijk dat in verschillende bestemmingsregelingen nog sprake is van een aanlegvergunning en/of nadere eisen.

In de bestemmingsomschrijving wordt bepaald voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden. Tevens wordt in deze regels wordt gebruik gemaakt van een algemene gebruiksregel (artikel 12). Aan deze algemene gebruiksregels (maar ook aan de specifieke gebruiksregels) en aan de bestemmingsomschrijving dient getoetst te worden het gebruik al dan niet in strijd is met de bestemming. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nu nader toegelicht.

Gemengd 1 en 2

De bestemmingen "Gemengd 1 en 2" is een zogenaamde mengbestemming. Binnen deze bestemming is een veelheid aan functies mogelijk, zoals kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, kantoren, dienstverlening, wonen, maatschappelijke voorzieningen, etc. Deze bestemming is in twee gebieden gelegen: ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne en aan de Maagdendries. Aan de Maagdendries is de gemengde functie alleen op de begane grond toegelaten, op de verdiepingen kan enkel gewoond worden. Ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne zijn de gemengde functies zowel op de begane grond als op de verdieping mogelijk. Door

middel van de bestemming 'Gemengd' worden deze functies mogelijk gemaakt en is onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk zonder dat daarvoor een procedure moet worden gevolgd.

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat coffeeshops e.d. en prostitutiebedrijven niet zijn toegelaten binnen de bestemming 'Gemengd'.

Maatschappelijk

Aan de Statensingel zijn enkele bestaande panden gelegen die ook in hun huidige functie bestemd worden. Zo is hier een slaaphuis gelegen voor daklozen. De maatschappelijke functies in het gebied worden als zodanig bestemd.

Woongebied

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling (tuin-erf) wordt voor het woongebied slechts één bestemming opgenomen, namelijk "Woongebied". Hierin worden tevens voor- en achtertuin geregeld. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande woningen en voor bijna alle ontwikkelingslocaties. De regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar aan een beperkt aantal voorwaarden voldaan hoeft te worden. Uiteraard fungeren bij realisatie en verbouw van woningen het Beeldkwaliteitplan en de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' ook als toetsingskader. Na realisatie van de bebouwing geldt dat enkel middels ontheffing nog uitgebreid mag worden.

Onderscheid wordt gemaakt in:

- 1 grondgebonden woningen
- 2 appartementen

Binnen de bestemming Woongebied Wg zijn tevens verhardingen en groenvoorzieningen mogelijk.

Verkeer

De bestaande hoofdverkeerstructuur heeft in het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Het gaat hier om de Maagdendries, Capucijnenstraat en Lindenkruis. Daarnaast wordt ook de toekomstige interne hoofdstructuur van de ontwikkelingslocatie positief bestemd. De overige wegen en paden kunnen binnen de bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Een groot deel van binnenstad van Maastricht is aangemerkt als 'beschermd stadsgezicht'. Een deel van het beschermd stadsgezicht valt ook over het plangebied. Het gaat hierbij om het deelgebied 'Nutsbedrijven'. Uitgangspunt van die bescherming is het behouden van de historische, stedenbouwkundige en architectuur-historische

waarden. Dit betekent dat er voor bouwwerkzaamheden altijd een vergunning nodig is. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is een regeling met betrekking tot het beschermd stadsgezicht opgenomen. De begrenzingen van het beschermd stadsgezicht zijn aangegeven op de verbeelding.

Waarde - Maastrichts Erfgoed (dubbelbestemming)

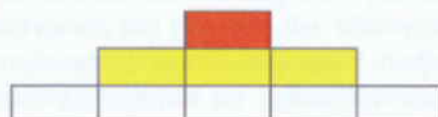
Tot de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed behoren niet alleen materiële bestanddelen zoals opstallen, tuinen, weilanden, infrastructuur en straatmeubilair, maar ook immateriële aspecten zoals stedenbouwkundige concepten, bewust ontworpen zichtlijnen en doorkijkjes. De bescherming van dit Maastrichts erfgoed krijgt zijn beslag door de weigeringsgronden die geformuleerd zijn in artikel 44 van de Woningwet ten aanzien van het bestemmingsplan en het welstandsbeleid, in artikel 3.16 e.v. ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel en artikel 8.1.6 van de bouwverordening ten aanzien van sloop. Het praktische beheer wordt deels geregeld door een aanlegvergunningstelsel en deels door de koppeling aan artikel 1 van de monumentenverordening. Hierdoor is voor de dominante en beeldondersteunende panden artikel 43 van de Woningwet van kracht. Dit betekent dat de vergunningvrije bouwwerken licht vergunningplichtig worden en de licht vergunningplichtige bouwwerken regulier vergunningplichtig worden. Het gevolg hiervan is dat meer ingrepen getoetst moeten worden aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan.

In de paragraaf Archeologie en Cultuurhistorie in de toelichting van dit bestemmingsplan is een samenvatting gegeven van het onderzoeksrapport 'Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruijs'. Dit dient als motivering en toetsingskader voor bouw-, aanleg- en sloopvergunningen, alsmede ontheffingsaanvragen. Daarnaast is er een koppeling gelegd met de cultuurhistorische kaart (als analoge tweede verbeelding bijgevoegd) en de inventarisatie per object met richtlijnen voor toekomstig beheer, versterking en ontwikkeling.

Als algemene richtlijnen geldt het volgende:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie conform het Verdrag van Valletta behoud *in situ* voor behoud *ex situ* (door opgravingen).

Gradaties in de bescherming: Bij het onderhavige bestemmingsplangebied zijn de volgende gradaties binnen het Maastrichts Erfgoed opgenomen.



dominant
kenmerkend
neutraal

- dominante bouwwerken: integraal beschermd door het uitsluiten van bouwvergunningsvrije werkzaamheden en een aanlegvergunning voor waardevolle interieurelementen, gevelafwerking en sloop. Dit betekent dat, waar voorheen vergunningsvrij een dakkapel aan de achterkant van het pand geplaatst kon worden, nu een bouwvergunning moet worden aangevraagd. En dat voor wijzigingen aan interieur en gevel, alsmede sloop een aanlegvergunning is vereist. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het aanbrengen van zonnecollectoren, antennes, vervangen van deuren en kozijnen, rolluiken, erfafscheidingen, speeltoestellen enz. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten.
- kenmerkende bouwwerken: hiervoor geldt dezelfde bescherming met dien verstande dat alleen de buitenzijde beschermd is en wel het gedeelte dat vanaf de openbare weg zichtbaar is (façadezorg).
- waardevolle cultuurhistorische elementen: voor bescherming van elementen 'werken, geen bouwwerk zijnde' zoals monumentale hekwerken, historische infrastructuur en afscheidingsmuren is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
- archeologische zones B en C: in deze gebieden waar de archeologische verwachting hoog is, is afgraven dieper dan een 40 cm onderzoeksplichtig door middel van een aanlegvergunning.
- contour Maastrichts Erfgoed: Behoud gaat voor vernieuwen en bij onverhoopte sloop van beschermde panden dient het nieuwe pand/object ontwikkeld te worden vanuit de cultuurhistorische karakteristiek.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Historie

Het plangebied maakt deel uit van het grote stratenblok tussen Capucijnenstraat, Frontensingel, Maagdendries, Bogaardenstraat en Grote Gracht. Het ligt in de laat-middeleeuwse schil van de binnenstad. Vanaf de 14^e eeuw is het plangebied (gedeeltelijk) bebouwd geweest. Oorspronkelijk waren er vooral woonhuizen langs de aanvoerwegen naar het centrum van de stad. Later, vanaf het midden van de 19^e eeuw vestigden zich in het gebied kleine bedrijfjes en gemeentelijke diensten (nutsbedrijven en brandweer). De bebouwing heeft in de loop van de jaren veel veranderingen ondergaan. Dit is goed te zien aan de verscheidenheid van stijlen.

4.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van het centrum van Maastricht begrensd door de Maagdendries, Frontensingel, Capucijnenstraat en Apostelengang. Een groot deel van het plangebied bestaat uit het terrein van de Nutsbedrijven.



Afbeelding 7. Ligging plangebied.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een beperkt aantal uitvalswegen met daartussen zeer ruime bouwblokken. De gebouwen en terrein van de Nutsbedrijven domineren het beeld van het plangebied. De meeste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren '60.



Afbeelding 8. Gebouwen Nutsbedrijven

Ten noorden van het Lindenkruis is een grote parkeerruimte gelegen en daarachter, aan de Frontensingel, bestaande (woon)bebouwing.



Afbeelding 9. Lindenkruis en plangebied ten noorden van Lindenkruis

Het merendeel van de bebouwing is aan de randen van het plangebied gelegen. De bebouwing van onder andere de Nutsbedrijven vormt daarmee als het ware wanden voor een bedrijfsmatig gebruikte binnenruimte. Ter hoogte van het Lindenkruis is een zichtlijn richting de voormalige brandweerkazerne en de verder gelegen kerktorens van Maastricht.

Naast de bedrijfsbebouwing van Nutsbedrijven komen er in het noordelijk deel van het plangebied, aan de Frontensingel, woningen voor. Ook is in het plangebied de voormalige brandweerkazerne gelegen.



Afbeelding 10. Doorkijk vanaf Lindenkruis in zuidelijke richting en voormalige brandweerkazerne

Vanwege de hoge mate van versterking en verstedelijking in het plangebied, zijn de landschappelijke kwaliteiten beperkt. De hoogteverschillen in het plangebied zijn minimaal.



5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, inclusief de vigerende bestemmingsplannen (respectievelijk § 5.2, § 5.3, § 5.4 en § 5.5). Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend stuk "Nota Ruimte". Voor het provinciaal beleid wordt ondermeer gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op diverse voor het plangebied relevante beleidsdocumenten, waaronder de geldende bestemmingsplannen.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dit betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Conclusie: Het onderhavige bestemmingsplan maakt de herstructurering van een voormalig bedrijfsterrein in het centrum van Maastricht mogelijk. Hiermee is het

plan conform de bundelingsuitgangspunten uit de Nota Ruimte en in overeenstemming met het rijksbeleid.

Nota Belvedere

Een ander facet van het landelijk beleid is de Nota Belvedere die een visie geeft op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De centrale doelstelling luidt dan ook: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Het devies luidt "Behoud door ontwikkeling, ontwikkeling door behoud". Dit betekent dat een woonwijk in Friesland er anders uit zou moeten zien dan een woonwijk in Maastricht: vanuit cultuur(historisch) oogpunt, maar ook vanwege de leefbaarheid.

Conclusie: In het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan cultuurhistorie en de relatie met de planvorming.

Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft.

Conclusie: De uitgangspunten van de 4^e nota waterhuishouding zijn in de onderhavige ontwikkeling verder uitgewerkt in de waterparagraaf.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

In de nota Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw komt naar voren dat door anders om te gaan met water er geanticipeerd kan worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem gelden de volgende hoofdlijnen:

1. anticiperen in plaats van reageren;
2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
3. méér ruimte naast techniek.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling. Verwezen wordt naar de waterparagraaf (6.11).

Conclusie: De uitgangspunten van Duurzaam waterbeheer worden in dit bestemmingsplan in acht genomen.

5.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden. De ambitie van de provincie op het gebied van wonen is gericht op het investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen. Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.

Het plangebied behoort tot perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' en is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek.

Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt hier voor zover mogelijk ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht als levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).



Afbeelding 11. Uitsnede perspectievenkaart POL2006

De grens stedelijke dynamiek is opgenomen rond iedere stadsregio in Limburg. Het beleid ten aanzien van stadsregio's is de provinciale vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen.

In het POL2006 is verder sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal'.

De stadsregio heeft door haar ligging een bijzonder compact karakter. Herstructurering van woon- en werkgebieden moet ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Het sleutelproject stedelijke vernieuwing Belvédère is hier een voorbeeld van.

Het waterbeleid in het POL 2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conclusie: Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale uitgangspunten zoals verwoord in het POL2006.

5.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

Voor de gemeente Maastricht is de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 van toepassing. Deze woonvisie is de vertaling van de provinciale woonvisie (april 2005). Daarnaast bevat deze woonvisie de uitwerking van de afspraken die op provinciaal niveau zijn neergelegd in de Verstedelijkingsafspraken 2010. Het woningbouwprogramma voor Maastricht sluit aan op het MeerjarenOntwikkelingsProgramma/ISV/GSB.

Het hoofddoel van de visie is het komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij primair op kwaliteit: variatie in woonmilieus, woningtype, prijsklasse, flexibiliteit, vormgeving en architectuur, duurzaamheid, levensloopbestendigheid e.d.. Onderdeel van deze focus op kwaliteit is expliciete aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen als ouderen en gehandicapten.

Voor de uitwerking van dit hoofddoel zijn twee thema's van eminent belang:

- evenwicht brengen in de regionale woningvoorraad door het verminderen van de (te) eenzijdige nadruk op goedkope huurwoningen in de centrumstad Maastricht en het vergoten van het woningaanbod voor jongeren en starters in de kleinere kernen;
- het goed huisvesten van de groeiende groep ouderen in de samenleving door het creëren van een voldoende en divers samengesteld woningaanbod (waar nodig in combinatie met zorg en welzijn).

Een van de speerpunten in de Regionale Woonvisie is herstructurering. Met herstructurering (onder andere woningbouw op functieveranderingslocaties, zoals in onderhavig geval) kan onder andere actief invulling worden gegeven aan duurzaam ruimtegebruik. De nadruk op herstructurering getuigt van een duurzame aanpak, gericht op het benutten van de mogelijkheden van bestaand stedelijk gebied. Het open karakter van het landelijk gebied, dat essentieel is voor de woonkwaliteit van deze regio, blijft daarmee behouden.

Nieuwbouw (concrete afspraken)

Ten aanzien van nieuwbouw worden de volgende concrete afspraken tussen de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland gemaakt:

- de regiogemeenten werken op regionaal niveau naar een compleet palet van woonmilieus. De lokale afstemming van de bouwplannen is hierop mede afgestemd. De gemeenten maken daarbij optimaal gebruik van hun sterke kanten en ontwikkelingskansen. De nieuwbouw in de centrumgemeente Maastricht is gericht op typisch stedelijke milieus ((centrum-)stedelijke woonmilieus en groenstedelijke milieus);

- de regiogemeenten zullen binnen hun mogelijkheden streven naar een aandeel betaalbare nieuwbouw van 50%. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen;
- de in de woonvisie opgenomen verdeling van het programma naar type woning (grondgebonden/gestapeld) en marktsegment (huur/koop) is indicatief. Het is aan de gemeenten om hieraan op lokaal niveau concreet invulling aan te geven;
- de gemeenten staan gezamenlijk voor de opgave om minimaal ruim 3.300 woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten zullen deze taakstellende opgave vertalen in harde afspraken met marktpartijen over fasering en opleveringsdata;
- boven op het basisprogramma streven de regiogemeenten er naar een extra ambitie te realiseren, die ook is weergegeven in de genoemde tabellen. Randvoorwaarden voor het ambitieprogramma zijn dat het voorziet in de lokale behoefte en dat het past binnen de afspraken over de kwalitatieve programmering en de woonruimteverdeling die in de woonvisie zijn gemaakt.

Conclusie: Dit bestemmingsplan geeft, na sloop en nieuwbouw, mogelijkheden tot het bouwen van extra woningen (250-275 woningen), waardoor de gemeente kan bijdragen aan het nakomen van de regionale afspraken.

Waterbeheersplan Roer en Overmaas

Het Waterbeheersplan (WBP) is het centrale beleidsplan van het waterschap Roer en Overmaas. Het bevat de beleidsvoornemens voor de planperiode 2004 – 2007. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Een nieuw waterbeheersplan voor de periode tot 2012 is in ontwikkeling.

Het WBP is een plan op hoofdlijnen. Vanuit het wat algemenere abstractieniveau is het een leidend instrument in de bedrijfsvoeringscyclus van het waterschap.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde: vasthouden, -bergen -afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, -scheiden, -schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-ordenend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de Watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer;

niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd; zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Conclusie: In het onderhavige bestemmingsplan (zie waterparagraaf) worden de uitgangspunten van het waterschap zoveel mogelijk toegepast, met name door een gescheiden rioolstelsel en infiltratie.

5.5 Gemeentelijk beleid

Masterplan/structuurplan Belvédère

Op 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad het Masterplan Belvédère vastgesteld; op 23 januari 2007 het structuurplan Belvédère. Het structuurplan is de juridische verankering van het Masterplan en vormt het kader voor de bestemmingsplannen voor de verschillende deelgebieden,

Noodzaak Belvédère

De herinrichting van het gebied Belvédère aan de noord-westrand van Maastricht vormt een belangrijke schakel in de ontwikkeling van de stad in de komende tientallen jaren. Er bestaat een grote behoefte aan *woningen*, de *werkgelegenheid* moet een nieuwe impuls krijgen, de *vrijtijdsvoorzieningen* verdienen meer ruimte en de *verkeersstromen* vragen om ingrijpende maatregelen.

Masterplan stedenbouw

De herontwikkeling van een zo groot en complex gebied als Belvédère vraagt om een integrale benadering met een helder stedenbouwkundig streefbeeld.

Vanwege de lange looptijd van het plan (ca. 25 jaar) moet dit streefbeeld voldoende flexibiliteit bevatten om in te kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen. Het Masterplan Stedenbouw geeft dan ook geen definitief eindbeeld van Belvédère, maar biedt wel een houvast voor de toekomst.



Afbeelding 12. Model 4 Masterplan Stedenbouw

Het Masterplan Stedenbouw is vooral een raamwerk, dat zich met name uitspreekt over infrastructuur en openbare ruimte, inclusief de landschappelijke elementen als reliëf, water, groen en cultuurhistorie. Vanuit dit raamwerk volgt tijdens de verdere ontwikkeling van het plan de precieze invulling van de deelgebieden met verschillende functies. Het Masterplan legt de toekomstige invulling van Belvédère dus niet vast, maar spreekt zich wel uit over de sfeer, over het stedenbouwkundig karakter en de bijbehorende bouwvolumes van de verschillende deelgebieden.

In de voorbije jaren is een groot aantal modellen voor de herinrichting van Belvédère met bewoners van de stad besproken. In alle modellen vindt er een verknoping van de nu zo versnipperde groengebieden plaats. Daarnaast is de toekomstige verkeersafwikkeling van en naar de Noorderbrug een terugkerend thema.

Het Masterplan Stedenbouw kiest uiteindelijk voor een model (het zogeheten model 4) waarin landschap, verkeer en stedenbouw in grote lijnen evenwichtig samengaan. De groenstructuren worden met elkaar verbonden en het verkeer wordt op een logische wijze door het gebied richting Westen geleid. Verschuiving van de aanlanding van de Noorderbrug in noordelijke richting (Boschpoort) is daarvoor nodig.

Ten aanzien van het specifieke plandeel Binnensingel is in het Masterplan aangegeven dat het een overgangsgebied vormt van het Maastrichtse stadshart naar Belvédère. Alle uitvalswegen vanuit het centrum richting Belvédère komen hier samen: Boschstraat, Maagdendries / Lindenkruis / Capucijnenstraat. Tussen en aan deze uitvalswegen bevindt zich een aantal locaties, die zich mogelijk lenen voor nieuwe initiatieven.

Masterplan Bouwprogramma

Het Masterplan gaat uit van de bouw van ruim 4000 woningen in combinatie met 75.000 - 150.000 m² kantoren. Van de woningen zal ongeveer 70% bestaan uit appartementen en 30% uit grondgebonden woningen.

Cultuur zal vooral te vinden zijn in de omgeving van 't Bassin. *Winkels* zullen op verschillende plekken in Belvédère een plaats krijgen (50.000 m²). De zogeheten grootschalige detailhandelsvoorzieningen (GDV) worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied gesitueerd om een natuurlijke overloop van binnenstad naar Belvédère te bewerkstelligen. Voor grote, zogeheten perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV) is ruimte gereserveerd op goed bereikbare plekken in de omgeving van de verlegde Noorderbrug en de Bosscherlaan. Wijk- en buurtvoorzieningen zullen gaandeweg de realisatie van Belvédère ontstaan.

Masterplan Watervisie

Met betrekking tot het waterbeleid wordt in het Structuurplan aangegeven dat de uitgangspunten van het Maastrichts Waterplan (2005) op een hoger abstractieni-

veau worden vertaald. Met betrekking tot Belvédère wordt aangegeven dat maatwerk moet worden geleverd. De bodemopbouw, geohydrologie, bodemverontreiniging en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het gebied zijn te divers om op voorhand een gedetailleerd waterplan vast te kunnen stellen.

Zo zal op sommige plekken (beperkte) infiltratie kunnen plaatsvinden, op andere plekken zal dat vanwege de bodemsituatie niet mogelijk zijn, bij weer andere plekken zal afwatering op de bestaande waterstructuren voor de hand liggen en in groenzones is buffering te overwegen.

Per deelgebied is maatwerk vereist. Daarom zal bij de uitwerking van de deelgebieden, in nauw overleg met de waterbeheerders, het wateraspect nader uitgewerkt worden. Het hoofddeelgebied binnen de Singels, waar het plangebied deel van uitmaakt, komt vanwege sterke verstedelijking nauwelijks voor ontkoppeling in aanmerking tenzij afwatering rechtstreeks op het Bassin in de planontwikkeling geïntegreerd kan worden.

Conclusie: De herontwikkeling van Nutsbedrijven/Lindenkruis vormt een uitwerking van Masterplan en Structuurplan Belvédère.

Nota Seksinrichtingenbeleid 2000

Per 1 oktober 2000 is het bordeelverbod komen te vervallen en hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om seksinrichtingen aan een vergunningplicht te onderwerpen. Gemeenten hebben hierbij de mogelijkheid om een differentiatie aan te brengen in het maximum aantal toelaatbare inrichtingen en kunnen bepaalde vormen verbieden. Een verbod voor alle seksinrichtingen is niet mogelijk. De regulering vindt plaats via een vergunningstelsel op grond van een bepaling in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Gelet op hun open karakter en de hierdoor veroorzaakte druk op het woon- en leefklimaat is de raam- en straatprostitutie verboden. Het beleid is om naast de huidige bordelen in de binnenstad een lichte groei van het aantal prostitutiebedrijven toe te staan. Deze nieuwe prostitutiebedrijven dienen qua kwaliteitsuitstraling een aanvulling te zijn op het huidige aanbod. Voor de vestiging van nieuwe prostitutiebedrijven zijn enkele beleidsregels in de vorm van toetsingscriteria opgesteld. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen seksinrichtingen mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn specifieke bepalingen in de gebruiksvoorschriften opgenomen.

Beleidsnota parkeren (vastgesteld op 17 april 2007)

In het nieuwe parkeerconcept wordt de stad onderverdeeld in vier verschillende parkeerzones. Deze zones zijn vastgesteld op basis van de functies in de binnenstad, de loopafstanden en natuurlijke en herkenbare grenzen in de stedelijke morfologie. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen.

Het plangebied is gelegen in de zone A2 (Overig centrum). Deze zone bevat het deel van het centrum dat niet behoort tot het hart van de stad.

Het totaal aantal openbare parkeerplaatsen voor bezoekers in de A1- en A2-zone is vastgesteld op maximaal 7.300 plaatsen. Uitbreidingen zijn in beginsel alleen mogelijk om in de eigen behoefte te voorzien (niet openbaar). Nieuwe ontwikkelingen dienen zorg te dragen voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Wat betreft parkeernormen in algemene zin, zal aansluiting worden gezocht bij de voorgestelde normen van het CROW/ ASVV. In de zones hart van de stad (A1), centrum (A2) en Schil (B), wordt een eenvoudig systeem van vergunninghoudersparkeren voor bewoners aangeboden.

Parkeren in accommodaties en op terreinen

In het beleid ten aanzien van accommodaties en terreinen is samenhang onontbeerlijk. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe voorzieningen in de eigen parkeerbehoefte dienen te voorzien.

Conclusie: Voor het plangebied wordt door middel van twee parkeergarages voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van deze bewoners. De omvang van de garages is hierop afgestemd.

Coffeeshopbeleid, smart-, head- en growshopbeleid

Het beleid in de gemeente Maastricht ten aanzien van coffee-, smart-, head- en growshops is verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Evaluatie coffeeshopbeleid en beleid ten aanzien van de smart-, head- en growshops' (20 maart 2001).

Gezien het aantal shops, de aantrekkingskracht van deze shops op het drugstoerisme en de gemeentelijke doelstellingen om dit toerisme te ontmoedigen en woon- en leefklimaat in Maastricht te beschermen, is het alleszins reëel om de groei van coffee-, smart-, head- en growshops tegen te gaan. Voorkomen moet worden dat door een toename van deze shops een nog grotere aanzuigende werking op het drugstoerisme ontstaat. Tevens moet worden voorkomen dat de ontstane overconcentratie toeneemt.

Het coffeeshop-, smart-, head- en growshopbeleid van de gemeente Maastricht is juridisch-planologisch geregeld in het 'Facetbestemmingsplan smart-, head- en growshops' (vastgesteld d.d. 16 september 2003 en goedgekeurd d.d. 16 december 2003). Deze regeling is overgenomen in de bij deze toelichting behorende planvoorschriften.

In het plangebied worden *geen* coffeeshops, smart-, head- en growshops mogelijk gemaakt.

Conclusie: Aangezien in het plangebied geen Coffee-, smart-, head- en growshops worden mogelijk gemaakt, is het bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid zoals dat door de gemeente Maastricht op dit vlak gevoerd wordt.

Horecanota Maastricht

Op 22 januari 2008 is door de gemeenteraad een nieuwe Horecanota vastgesteld. Voor wat betreft het plangebied is in de Horecanota opgenomen, dat in nieuwe grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingsgebieden (bijv. Belvédère) ruimte zal moeten zijn voor nieuwe horeca-ontwikkelingen. Passende horecainitiatieven moeten via bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt, waarbij tevens mogelijk afgeweken kan worden van de beleidsregels behorend bij de betreffende gebiedstypering. In het plangebied wordt binnen de bestemming 'gemend' conform de Horecanota slechts rustige horeca mogelijk gemaakt, discotheken, nachtclubs, gokhallen en seksinrichtingen worden uitgesloten.

Conclusie: het bestemmingsplan is in overeenstemming met de horecanota.

Detailhandelsnota gemeente Maastricht (16 september 2008)

De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Maastricht op het gebied van de detailhandel wil bereiken. Daarbij gaat het om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur. De nota is het toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.

Conclusie: Het plangebied behoort niet tot het kernwinkelgebied. Aangezien geen detailhandel voorzien is, wellicht met uitzondering van een specifieke functie in de voormalige brandweerkazerne, is de voorgenenomen herstructurering en bestemmingsherziening in overeenstemming met het geldende detailhandelsbeleid.

Structuurplan Maastricht 2005 (26 januari 2006)

De uitgangspunten voor dit structuurplan zijn verwerkt in het Structuurplan Belvédère.

Conclusie: de onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de opgaven uit het Structuurplan Maastricht.

Stadsvisie 2030 –Maastricht Mosaïek (juni 2005)

De Stadsvisie noemt het scheppen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het versterken van de positie van de beroepsbevolking op de arbeidsmarkt als uitdagingen.

De in de visie, mede op basis van de Stadsvisie 2010, opgenomen inzichten vormen mede de basis voor het nieuwe convenant met het Rijk (Grootstedenbeleid III-GSB III). Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken heeft twaalf speerpunten opgeleverd. Enkele voor onderhavig plan van belang zijnde punten zijn:

- **speerpunt 7: versterking en behoud van leefbare buurten.** De gemeente moet ervoor zorgen dat de mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik.
- **Speerpunt 8: versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit.** Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, beleevingswaarde en toekomstwaarde. De opgave die hieruit volgt is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De stedelijke projecten Geusselt, A2 en Belvédère bepalen samen met de GSB-aanpak voor de komende tien tot vijftien jaar de belangrijkste ruimtelijke opgave van de stad en aanbod van nieuwe woon- en werkmilieus.

Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal.

Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld

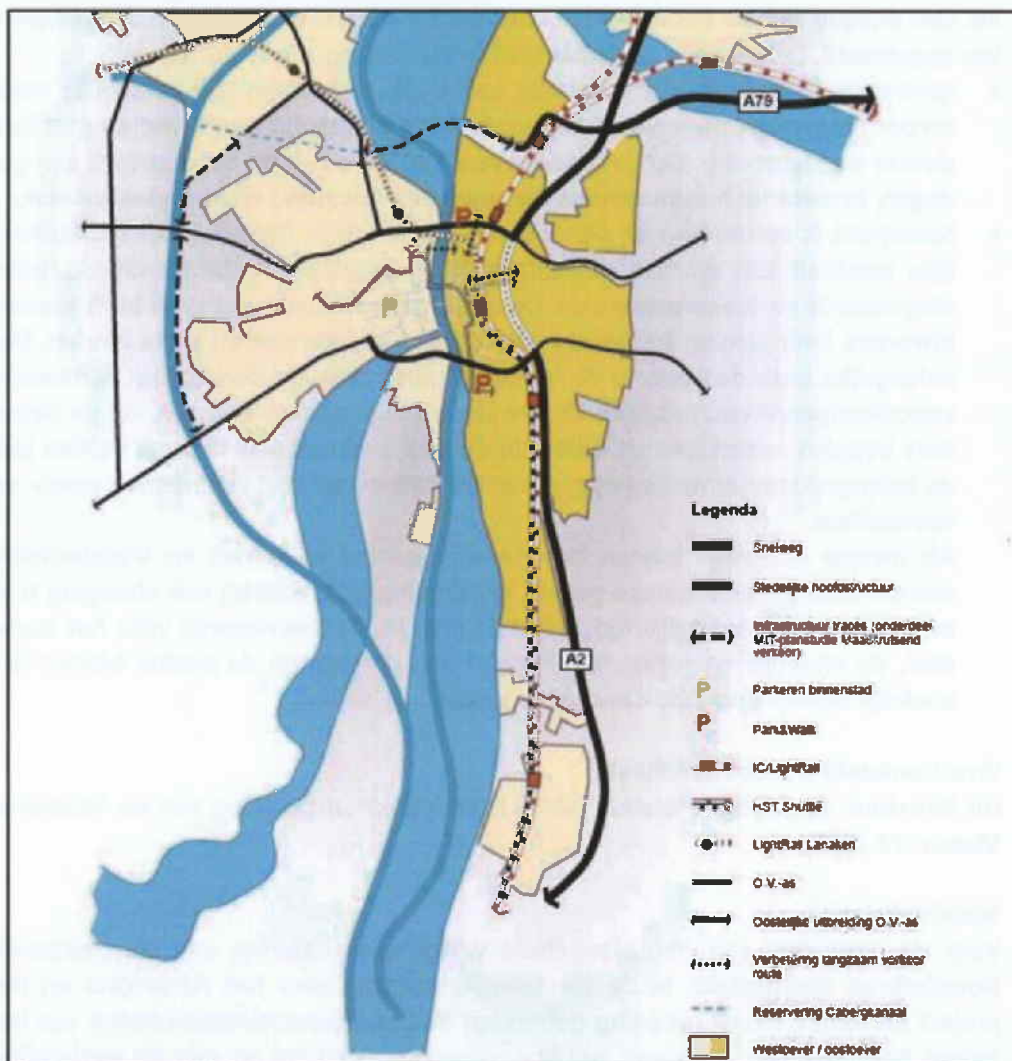
Dit Structuur- en Mobiliteitsbeeld (SMB) is de fysieke uitwerking van de 'Stadsvisie Maastricht 2030'.

Mobiliteitsbeeld

Voor de omgeving van het plangebied wordt opwaardering van de bestaande Noorderbrug voorgesteld. In de (bestaande) plannen voor het A2-project en het project Belvédère wordt rekening gehouden met een capaciteitsverruiming van het gehele Noorderbrugtracé vanaf het knooppunt Geusselt tot en met de aanlanding op de westelijke Maasoever ter plaatse van de Cabergerweg. Deze maatregelen zijn bedoeld om de bereikbaarheid van de economische kerngebieden die langs het Noorderbrugtracé zijn gelegen (waaronder de binnenstad) structureel te verbeteren.

De bereikbaarheid van Maastricht en haar binnenstad staat onder druk en vraagt om maatregelen. Het doel is niet alleen om de bereikbaarheid, maar ook de leefbaarheid van de stad te verbeteren. Enerzijds leidt een goede bereikbaarheid tot een goede doorstroming, hetgeen bijdraagt aan (leef)milieudoelstellingen; anderzijds kan een optimaal bereikbare stad gepaard gaan met zware infrastructuur, verkeersaantrekkende werking en de dominantie van de auto waardoor de leefbaar-

heid in gedrang komt. Het Mobiliteitsbeeld richt zich dan ook op de juiste balans tussen leefbaarheid en bereikbaarheid.



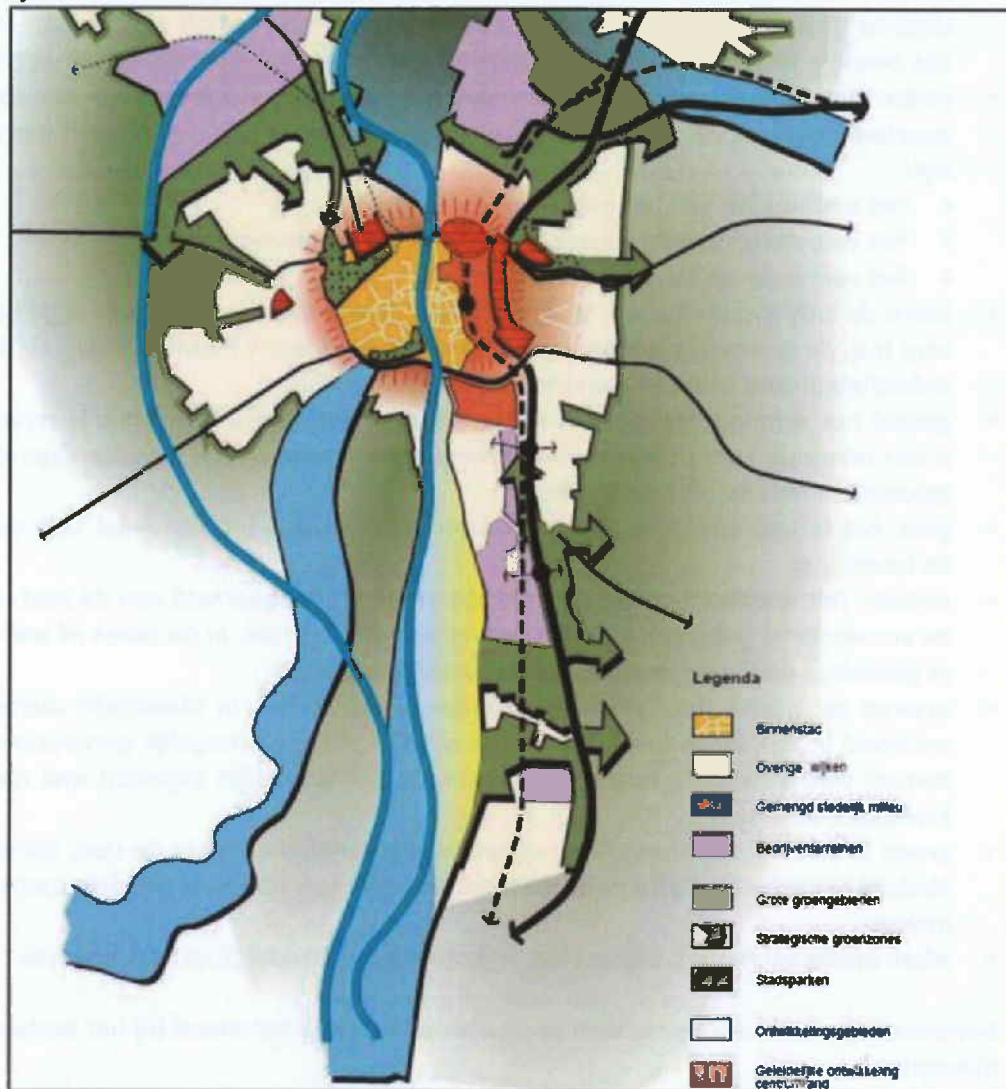
Afbeelding 13. Mobiliteitsbeeld 2030

Structuurbeeld

Het sleutelbegrip voor Maastricht is 'kwaliteit'. De afgelopen decennia is zorgvuldig aan de stad gewerkt waarbij consequent keuzes zijn gemaakt vanuit de kwaliteit, eigenheid en historiciteit van de stad. Dit beleid is erg succesvol geweest en wordt gecontinueerd. Ook in de toekomst vormt het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit van de stad en het landschap de basis voor het handelen. De komende jaren wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied.

Het toevoegen van stedelijkheid is een belangrijk middel waarmee jonge en vitale bevolkingsgroepen aan de stad gebonden kunnen worden. Maastricht mist een gemêleerde centrumrand. Door in te zetten op een geleidelijke transformatie van een

aantal buurten rond de binnenstad worden deze woon- en werkmilieus toegevoegd aan de stad. Majeure projecten als Belvédère passen in dit streven naar meer stedelijke milieus rond de binnenstad.



Afbeelding 14. Structuurbeeld 2030

Conclusie: Het onderhavige bestemmingsplan en de onderhavige ontwikkeling sluiten aan bij de uitgangspunten van de Stadsvisie, Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld.

Natuur- en Milieuplan Maastricht 2030

In dit plan zijn de kerntaken van de gemeente voor de zorg voor de natuur en milieukwaliteit in en om de stad vastgelegd. Voor het plangebied is vooral van belang de differentiatie van natuur- en milieukwaliteiten naar de kenmerken van een stedelijk gebied.

Voor het plangebied zijn de volgende milieukundige thema's relevant:

- *bodem*: het beheersen van de bodemverontreiniging in 2022: maatschappelijk urgente gevallen en milieuhygiënisch urgente gevallen moeten zijn gesaneerd, alle overige gevallen van (ernstige) bodemverontreiniging moeten zijn beheerst;
- *water*: het herstellen en behouden van het natuurlijk watersysteem om een duurzaam gebruik voor mens en natuur te garanderen. Centrale opgaven hierin zijn:
 - het vasthouden van het gebiedseigen water;
 - het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater;
 - het verminderen van het watergebruik.
- *lucht*: de luchtkwaliteit dient te voldoen aan de Europese en nationale regelgeving (c.q. de grenswaarden die voortvloeien uit het Besluit Luchtkwaliteit) en de industrie-emissies dienen te voldoen aan de NeR;
- *geluid*: het verminderen van het aantal geluidgehinderden in de stad. Hiervoor is een integrale aanpak van verkeer en industrie vereist en het bewaken van de geluidskwaliteit op binnenterreinen;
- *geur*: het terugbrengen van het aantal geurgehinderden tot maximaal 12% van de bevolking;
- *verkeer*: het waarborgen van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. In de economische gebieden staat de bereikbaarheid centraal, in de woon of andere gevoelige gebieden heeft de leefbaarheid prioriteit;
- *externe veiligheid*: risico's van risicodragende activiteiten in Maastricht dienen minimaal te zijn. Individuele risicocontouren zijn zo ver als mogelijk gereduceerd danwel verdwenen. De resterende contouren zijn ruimtelijk ingericht met niet kwetsbare objecten;
- *groen in de stad*: een duurzaam netwerk van groenelementen in de stad, dat de stedelijke omgeving verfraait en waarvan de bewoners optimaal gebruik kunnen maken;
- *afval*: maximaal hergebruik van het vrijkomend huishoudelijk en bedrijfsafval.

Genoemde thema's zijn beschreven in de uitwerkingsMER behorend bij het bestemmingsplan.

Conclusie: Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in het Natuur- en Milieuplan.

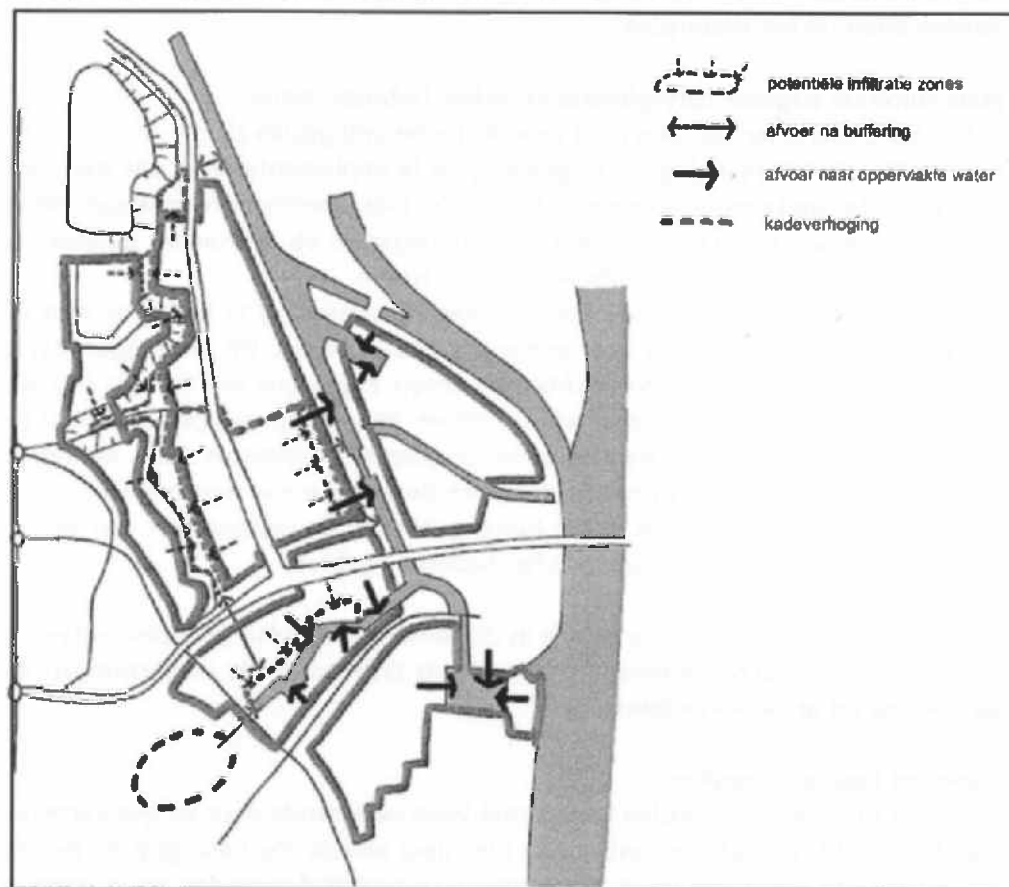
Waterplan Maastricht¹

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen

¹ Witteveen + Bos in samenwerking met H+N+S landschapsarchitecten, projectcode MT700 1, d.d. 17 januari 2007

en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten, zoals Belvédère.

Voor Belvédère is een specifieke Watervisie opgesteld. Centraal in de visie staat het begrip duurzaamheid, voor de waterketen, het watersysteem en voor water als ordenend principe. In de visie wordt onderscheid gemaakt tussen het droge systeem ten westen van de spoordijk langs de Zuid-Willemsvaart, het natte systeem ten oosten ervan en de waterschakel rondom het Bassin.



Afbeelding 15. Waterstructuur Belvédère

Voor deze drie type gebieden zijn waterprincipes gedefinieerd en referentiebeelden opgesteld. De relatie met het watersysteem ligt vooral in het duurzaam omgaan met hemelwater, hetgeen de waterkwaliteit, de beschikbaarheid van water en de beleving van water ten goede komt.

Streefbeeld Maastricht West/Belvédère

Voor Maastricht West ligt de nadruk op water vasthouden en het aanvullen van de grondwatertafel. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd, te beginnen op

perceelsniveau. Afhankelijk van de structuur van de wijk zal dit meer of minder mogelijk zijn.

Aangezien her en der verontreinigingen in de bodem voorkomen dient te worden gezien waar infiltratie kan. De toepassing daarvan is uitgangspunt in het plangebied.

Conclusie: Het onderhavige bestemmingsplan en ontwikkeling voor Nutsbedrijven/Lindenkruis zijn in overeenstemming met de randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten uit het Waterplan.

Nota cultureel erfgoed 'Springlevend Verleden' (februari 2007)

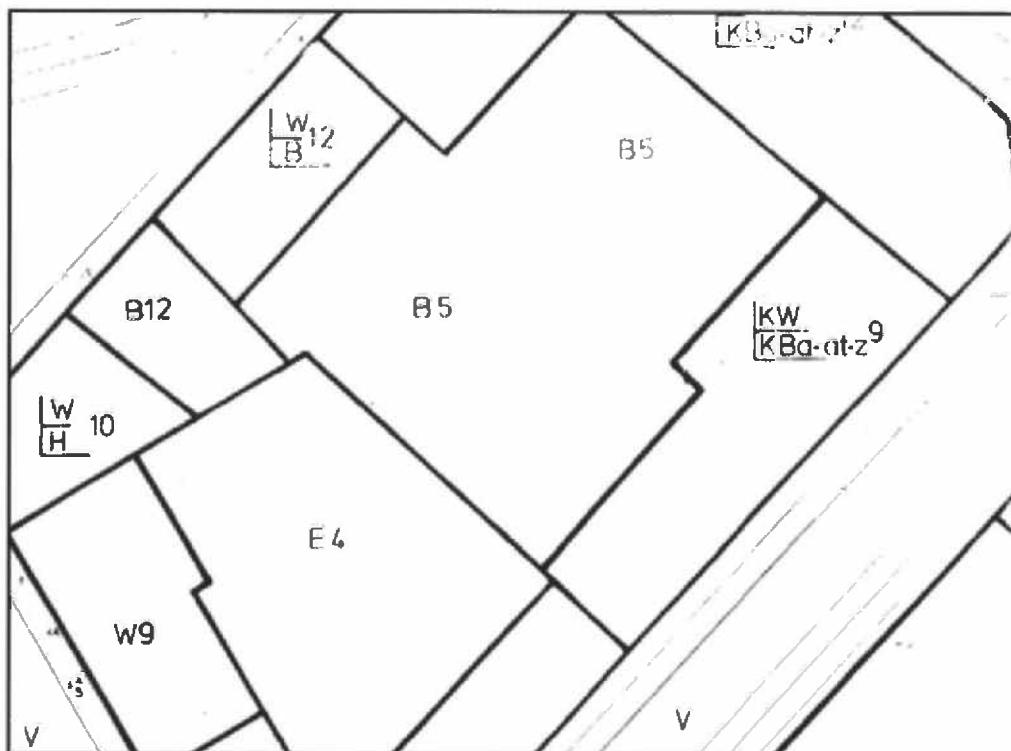
Relevante onderdelen uit deze nota voor dit bestemmingsplan zijn:

- het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime te implementeren in alle nieuwe en relevante bestemmingsplannen. Naast de monumentenvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.
- voorwaarden aan de bouw-, sloop en aanlegvergunning te koppelen met een kwantitatieve ondergrens voor archeologische ingrepen. Dit wil zeggen dat archeologische onderzoeksverplichtingen alleen ingevoerd worden bij ingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en indien de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur en de ingreep met een omvang van minimaal 2500 m² gelegen is in het buitengebied of de ingreep met een omvang van minimaal 250 m² gelegen is in het bebouwd gebied.

Conclusie: de bovengenoemde nota is in dit bestemmingsplan geïmplementeerd in de vorm van de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed en de verplichtingen met betrekking tot archeologie (zie 6.10)

Vigerend Bestemmingsplan

In 1987 is het bestemmingsplan Boschstraat-West vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht. Het plangebied maakt hier deel van uit. De belangrijkste bestemmingen binnen het plangebied zijn: kantoor en bedrijfsdoeleinden en in ondergeschikte mate woondoeleinden, erf, toonzaal, atelier en ambachtelijk bedrijf.



Afbeelding 16. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De geplande herontwikkeling van het gebied wijkt af van de vigerende bestemmingen, waarbij het accent op wonen komt te liggen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan Boschstraat-West noodzakelijk.

6. ONDERZOEK

6.1 Inleiding

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Daarom zijn voor het plangebied milieuaspecten (bodem, geluid, lucht, e.d.), archeologie, leidingen en infrastructuur, de waterhuishouding, natuur en landschap en duurzaamheid onderzocht. De bevindingen voor deze aspecten worden in de onderstaande paragrafen toegelicht.

Relatie bestemmingsplan - uitwerkingsMER

Ontwikkeling van het deelgebied Nutsbedrijven/Lindenkruis is op zich niet m.e.r.-plichtig. De m.e.r.-systematiek zoals die voor Belvédère wordt toegepast, gaat uit van een hoofdMER dat gekoppeld is aan het reeds vastgestelde structuurplan Belvédère. Voor ieder deelgebied, zo ook voor het gebied Nutsbedrijven/Lindenkruis wordt een MER-uitwerking gemaakt waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de voor het betreffende deelgebied relevante milieuaspecten en worden daar waar relevant voorstellen gedaan om milieubelasting verder te voorkomen of mitigeren. De uitwerkingsMER (inclusief de bijbehorende bijlagen) is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

In het uitwerkingsMER voor Nutsbedrijven/Lindenkruis worden op basis van de uitgewerkte ruimtelijke inrichting de effecten van de ontwikkeling van Nutsbedrijven/Lindenkruis beschreven en beoordeeld. Hierbij wordt met name ingegaan op de effecten die nog niet of alleen op hoofdlijnen beschreven zijn in het hoofdMER.

6.2 Bodemkwaliteit

Voor Belvédère, en dus ook het plangebied is door de gemeente Maastricht een bodembeheerplan opgesteld. Op de locatie is in het verleden een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd.

Over het algemeen kan gesteld worden dat over het gehele terrein sprake is van een diffuse verontreiniging van zware metalen, PAK en minerale olie in de ophooglaag van circa 6 meter dikte. In deze laag overschrijden de gehalten plaatselijk de Lokale Maximale Waarden (LMW) en het Aanvaardbaar Risiconiveau (ARN). Naast deze diffuse verontreiniging is eveneens sprake van enkele puntverontreinigingen. In opdracht van Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère (WOM Belvédère) heeft Witteveen+Bos in de periode mei 2007-februari 2008 een aanvullend bodemonder-

zoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalige Nutsterrein aan de Maagdendries te Maastricht. Aanleiding voor dit onderzoek is de geplande ontwikkeling van dit gebied in het kader van het Belvédère project.

Op grond van de onderzoeksgegevens is geconcludeerd dat naast de gebiedseigen verontreinigingen binnen het plangebied ongeveer 13.470 m³ bodemvolume is verontreinigd met PAK's, minerale olie, cyanide en/of metalen. Het betreffen hierbij interventiewaarde-overschrijdingen die enerzijds moeten worden aangemerkt als puntverontreinigingen en anderzijds als diffuse gebiedseigen verontreinigingen met een niet-gebiedseigen kwaliteit. Daarnaast is ongeveer 13.500 m³ grondwater verontreinigd met PAK en minerale olie waarvan ongeveer 6.100 m³ tot boven de interventiewaarde.

De aanvullende werkzaamheden zijn in eerste instantie uitgevoerd om de grondverontreinigingen nader in beeld te brengen. Tijdens dit aanvullend onderzoek is gebleken dat ook plaatselijk (bij de voormalige teerput op deelgebied Nutsbedrijven) onder de grondwaterspiegel nog sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK's aanwezig zijn. Na deze constatering heeft nader onderzoek in het grondwater naar PAK's en minerale olie plaatsgevonden. Daarnaast heeft een verificatie plaatsgevonden van het in een eerder onderzoek aangetroffen gehalte PER (tot boven de interventiewaarde).

De grondwaterstand bevindt zich gemiddeld op circa 5,5 tot 5,7 m-mv.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grondwaterverontreiniging met PER ter plaatse van het voormalige zuiverhuis (groter interventiewaarde) niet meer is aangetoond.

Ter plaatse van de voormalige teerput is een grondwaterverontreiniging met PAK's en minerale olie aanwezig. De omvang van de grondwaterverontreiniging (S-contour) wordt geschat op ongeveer 3.000 m² en komt globaal overeen met de verontreinigingscontour van de grond. Verticaal is het grondwater tot maximaal 10,0 m-mv (grindpakket) sterk verontreinigd. In het onderliggende kalksteenpakket is geen verontreiniging met PAK's of minerale olie aanwezig. Uitgaande van een grondwaterstand van ongeveer 5,5 m-mv is ongeveer 13.500 m³ grondwater verontreinigd (S-contour) waarvan circa 6.100 m³ boven de I-waarde.

Sanering

Door Witteveen+Bos is een saneringsvisie uitgewerkt die is opgenomen als bijlage bij het MER rapport. Onderstaand is de saneringsaanpak samengevat.

Voor de verwijdering van de verontreiniging wordt gekozen voor een functionele sanering waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de ontwikkelingsplannen. Gezien de omvangrijke ontgravingen voortvloeiend uit de ontwikkelingsplannen

zullen verschillende verontreinigingen al voor een groot gedeelte of geheel verwijderd worden. In de saneringsvisie is nader ingegaan op noodzakelijk te nemen saneringswerkzaamheden zonder de uitvoer van grootschalige ontgravingen ten behoeve van de aanleg van parkeerkelders. Daarna zijn de saneringswerkzaamheden beschreven voor 2 denkbare varianten (2 ontwerpen zuidelijke parkeerkelder) De noordelijke gelegen parkeerkelder is voor beide varianten gelijk.

In aansluiting op de in het navolgende beschreven aanpak en mede in relatie tot de te maken definitieve keuze van de ligging en diepte van de parkeergarage, zal dit in het t.z.t. op te stellen saneringsplan verder worden uitgewerkt.

Onderstaand zijn de bij de saneringsvisie gehanteerde uitgangspunten weergegeven:

1. de verontreinigingssituatie zoals beschreven in het aanvullend bodemonderzoek voormalig Nutsterrein te Maastricht (Witteveen+Bos rapport MT810-11/mome/019 van 26 februari 2008):
 - er wordt vanuit gegaan dat het overgrote deel van de verontreiniging van cyanide, PAK en minerale olie in bodem en grondwater is veroorzaakt door de activiteiten van de gasfabriek die tot ongeveer 1970 op de onderzoekslocatie aanwezig is geweest. In de beginjaren 70 van de twintigste eeuw zijn de activiteiten van de gasfabriek beëindigd en zijn op het terrein de nutsbedrijven van de gemeente Maastricht gekomen. Op basis van het door CSO uitgevoerd oriënterend bodemonderzoek (rapport L009.93 van 10-11-93) kan geconcludeerd worden dat door de activiteiten van de nutsbedrijven geen noemenswaardige bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Kijkend naar de verontreinigingen kunnen deze derhalve deels toegeschreven worden aan de voormalige gasfabriekactiviteiten op het terrein en deels ook aan ophogingen in het binnenstedelijk gebied van Maastricht. De verontreinigingen met metalen en PAK's of minerale olie zijn diffuse gebiedseigen verontreinigingen. In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de verontreinigingen alsmede waaraan de verontreinigingen worden toegerekend;
2. de ontwikkelingsplannen zoals vastgelegd in de tekeningsituatie van AGW architecten van 29 oktober 2008 en het ontwerp van de parkeergarages op deelgebied II van Hurks Bouw van 18 december 2008:
 - ter plaatse van deelgebied I (ten noorden van de huidige Lindenkruis) komen grondgebonden en niet-grondgebonden woningen. Onder het oostelijk gedeelte van dit deelgebied komt onder de woningen een parkeerkelder met een diepte van ongeveer 3,5 m-mv;
 - ter plaatse van deelgebied II (zuidzijde Lindenkruis tot aan Apostelengang) worden eveneens woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij deels om grondgebonden en deels om niet-grondgebonden woningen. Tussen de woningen komt openbare ruimte die verhard zal zijn, en openbaar groen. Ter plaatse van de grondgebonden woningen zal een leeflaag met voor de functie (wonen met tuin) geschikte grond worden aangebracht. Onder een deel van de

nieuwbouw komt een parkeerkelder. Momenteel bestaan twee ontwerpen voor de parkeerkelder (enkel danwel dubbeldeks, verder genoemd variant I en II, zie ook bijlage III) waarbij de definitieve keuze nog gemaakt moet worden. Variant I betreft een enkeldeks parkeerkelder met een oppervlakte van ongeveer 10.250 m² en een aanlegdiepte van 5,7 m-mv (met in het midden een verdiept gelegen gedeelte met een aanlegdiepte van ongeveer 6,8 m-mv). Variant II betreft een dubbeldeks parkeerkelder met een oppervlakte van ongeveer 6.400 m² en een aanlegdiepte van 9,7 m-mv;

- het bodemmateriaal dat vrijkomt bij het graven van de parkeerkelders zal moeten worden afgevoerd van de locatie;
 - verder zal bij de nieuwbouw infiltratie van hemelwater plaatsvinden. Infiltratie in verontreinigde grond of grondwater is beleidsmatig gezien niet mogelijk. Daarnaast dient voorkomen te worden dat door de infiltratie de grondwaterverontreiniging zich gaat verplaatsen.
3. het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in het bodembeheerplan Belvédère: uitgangspunt bij het bodembeheerplan is het streven naar gebiedseigen kwaliteit die uitgedrukt wordt als Lokale Maximale Waarde (LMW);
 4. een functiegerichte sanering.

De grondwaterverontreiniging bevindt zich ter hoogte van de aan te leggen parkeerkelder op deelgebied II. Hierbij zal een gedeelte van de bodemverontreiniging onder de grondwaterspiegel ontgraven worden (afhankelijk van de variant tot 5,7 of 9,7 m-mv). Aangezien de grondwaterspiegel zich op circa 5,5 m-mv bevindt wordt hierdoor een deel van de bron (drijvende kracht) van de grondwaterverontreiniging verwijderd. Door de aanleg van de parkeerkelder (waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van het toepassen van damwanden en onderwaterbeton) wordt een deel van het verontreinigd grondwater weggepompt waardoor de omvang van de grondwaterverontreiniging bovendien geringer wordt.

Verdere sanering van het grondwater wordt niet zinvol geacht. Er kan immers gezien de huidige omvang gesteld worden dat er sprake is van een stabiele eindsituatie. Dit is het geval indien geen risico's (humaan of ecologisch) aanwezig zijn, geen kwetsbare objecten worden bedreigd, geen verstoring van de stabiele eindsituatie optreedt door voorzienbare ontwikkelingen en geen verspreiding van de verontreiniging optreedt.

Humane en/of ecologische risico's:

Na voltooiing van de nieuwbouw zijn, ondanks de restverontreinigingen, geen risico's aanwezig. Door de aanwezigheid van de parkeerkelder is direct contact met de verontreiniging onder de kelder niet mogelijk. Buiten de contour van de parkeerkelder komen op 90% van het oppervlak binnen de verontreinigingscontour niet-grondgebonden woningen of verhardingen. Op 10% van het oppervlak binnen de grondwaterverontreinigingscontour komen grondgebonden woningen waarbij een leeflaagsanering is voorzien. Gezien de diepte van het grondwater (circa 5,5 m-mv)

en de afwezigheid van vluchtige stoffen in het grondwater, kan gesteld worden dat humane en/of ecologische risico's afwezig zijn.

Verspreidingsrisico:

Verspreiding van de verontreiniging wordt bij beide varianten sterk beperkt omdat infiltratie van percolerend hemelwater deels wordt verhinderd door de parkeerkeerder. Bovendien voorziet het stedenbouwkundig plan in voornamelijk niet-grondgebonden woningen en verharding. Het hemelwater wordt afgevoerd en elders binnen het terrein geïnfiltreerd. Door benedenstroomse infiltratie van hemelwater (zie later) zal de 'natuurlijke' grondwaterstroming geringer worden waardoor ook de mogelijkheid tot eventuele verspreiding geringer zal worden.

Omdat de bodemverontreiniging is veroorzaakt door de voormalige gasfabriekactiviteiten en gezien de omvang van de verontreinigingssituatie op dit moment, kan gesteld worden dat momenteel al sprake is van een stabiele eindsituatie. Immers de verontreiniging is reeds (in het meest ongunstige geval) 35 jaar aanwezig en heeft zich in die tijd nauwelijks verplaatst (de grond- en grondwaterverontreinigingscontour komen globaal overeen).

Kwetsbare objecten:

Zowel op de ontwikkelingslocatie als in de omgeving ervan zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.

Verstoring door ontwikkelingen:

In de nieuwbouwplannen is infiltratie van regenwater opgenomen. Aangezien voorkomen dient te worden dat de grond(water)verontreiniging zich gaat verplaatsen door de infiltratie kan deze niet plaatsvinden in het verontreinigd bodemmassief of stroomopwaarts daarvan. Door benedenstrooms van de verontreiniging te infiltreren zal geen negatieve beïnvloeding door uitloging, uitspoeling of verspreiding plaatsvinden. Eerder zal door de infiltratie de plaatselijke grondwaterstroming geringer worden, waardoor ook eventuele verspreiding geringer zal worden.

6.3 Kabels en leidingen

Langs de Frontensingel is een hoge drukgasleiding gelegen. Deze hoge drukgasleiding heeft een diepteligging van 1,15 meter, een diameter van 8", een wanddikte van 5,56 mm en een druk van 40 bar. Als gevolg van deze gegevens geldt, conform de circulaire van VROM uit 1984 "zonering rond hoge drukgasleidingen", voor de hoge drukgasleiding een afstandseis van 7 meter ten opzichte van een woonwijk of flatgebouwen.

Langs de Maagdendries is een midden drukgasleiding gelegen. Voor deze leiding geldt geen afstandseis.

Conform de eisen van Gasunie geldt voor de hoge drukgasleiding een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden.

6.4 Geluidhinder

Industrielawaai

Het plangebied is ten dele gelegen binnen de geluidscontouren van het gezoneerde industrieterrein Bosscherveld. Het noord-westelijke gedeelte van het plangebied is gelegen tussen de 50 en 55 dB(A) van de geluidscontour. Woningbouw realiseren in deze zone kan; hiervoor geldt een maximale grenswaarde van 55 dB(A). De gemeente kan een hogere grenswaarde vaststellen dan de voorkeurswaarde van 50dB(A) tot deze maximale grenswaarde. De 50dB(A) contour is op de plankaart opgenomen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere relevante geluidsbronnen van industrielawaai gelegen.

In de directe omgeving van het plan zijn een aantal kleinere bedrijven gelegen die vallen onder de Wet Milieubeheer of het activiteitenbesluit. Aangezien in de bestaande situatie reeds woningen dicht bij deze bedrijven zijn gelegen, zijn er geen gevolgen te verwachten voor de bedrijven als gevolg van het initiatief. De bedrijven zullen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is omsloten door wegen met een geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder, het betreft de Boschstraat (tussen de Fransensingel en Maasboulevard), de Frontensingel, de Noorderbrug, de Cabergerweg en de Statensingel.

De Boschstraat (tussen Maasboulevard en Maagdendries), Maagdendries, Achter de Barakken, Lindekruis en Capucijnenstraat (tussen de Lindekruis en de Statensingel) zijn 30 km/h wegen, maar met een zodanig hoge verkeersbelasting, mede als gevolg van de openbaar vervoersas, dat voor de gevoelige bestemmingen eveneens (alhoewel krachtens de Wet geluidhinder niet noodzakelijk) rekening is gehouden met de geluidsuitstraling van deze wegen.

Geluidsonderzoek

Door Cauberg-Huygen (20071834-10) is in juni 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij de berekeningen is onderscheid gemaakt tussen:

- de te toetsen geluidbelasting: geluidbelasting overeenkomstig de bepalingen van de Wet geluidhinder (bijdrage van gezoneerde wegen, per wegvak);

- de cumulatieve geluidbelasting: de gecumuleerde geluidbelasting van alle relevante (gezoneerde en niet-gezoneerde) wegen

In het akoestisch onderzoek zijn 2 situaties onderscheiden:

- de eindsituatie, waarbij alle gebouwen binnen het deelproject Nutsbedrijven aanwezig zijn en tevens is rekening gehouden met de onderlinge afscherming van gebouwen
- een tussensituatie waarbij fase 1b van het deelproject Nutsbedrijven is gerealiseerd en nog geen afscherming aanwezig is vanwege de gebouwen van fase 1b en 2
- de situatie met de huidige bestrating van Lindenkruis en een eventuele situatie met klinkerbestrating

Hiernavolgend zijn de resultaten als volgt gepresenteerd:

- situatie conform de tussensituatie voor de woningen die in fase 1a worden gebouwd;
- situatie conform de eindsituatie voor de woningen die in fase 1b en 2 worden gebouwd.

Deze gesplitste benadering is noodzakelijk omdat ook in de tussenfase aan de wettelijke grenswaarden moet worden voldaan en (waar nodig) akoestisch zo gunstig mogelijk moet worden ingedeeld.

Cabbergerweg

Als gevolg van het verkeer op de Cabbergerweg is op 8 locaties een geluidbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Statensingel

Als gevolg van het verkeer op de Statensingel is op 8 locaties een geluidbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 53 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Frontensingel

Als gevolg van het verkeer op de Frontensingel is op 32 locaties een geluidbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en 5 locaties met een geluidbelasting van meer dan 63 dB waarmee de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 68 dB.

Noorderbrug

Als gevolg van het verkeer op de Noorderbrug is op 5 locaties een geluidbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende

geluidbelasting bedraagt 51 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Gecumuleerde geluidbelasting

In het akoestisch onderzoek zijn naast de (te toetsen) geluidbelasting vanwege de gezoneerde wegen ook de gecumuleerde geluidbelasting (van gezoneerde en niet-gezoneerde wegen) bekeken. Niet-gezoneerde wegen zijn wegen waar een maximale snelheid geldt van 30 kilometer per uur, maar waar (ondermeer als gevolg van de busbaan) de intensiteiten dusdanig hoog zijn dat bescherming van het binnenniveau van de nieuw te bouwen woningen beleidsmatig noodzakelijk wordt geacht. Het betreft: Boschstraat (deels), Achter de Barakken, Maagdendries, Lindenkruis en Capucijnenstraat (deels),

De cumulatie van het geluid afkomstig van de verschillende wegen is bepaald en getoetst aan de beleidsmatige grenswaarden van 53 dB: bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB wil de gemeente de woningen zo akoestisch gunstig mogelijk hebben ingedeeld. Met name de eerstelijnsbebouwing langs de Maagdendries en de Lindenkruis ondervindt van deze wegen een geluidbelasting van meer dan 53 dB. Het betreft in totaal meer dan de helft van het aantal woningen.

Geluidbronnen binnen het plangebied

De effecten van geluidsbronnen in het plangebied op de omgeving zijn nihil.

Effecten bij bestaande woningen

De geluidbelasting ter plaatse bestaande woningen in de omgeving wordt door de ontwikkeling van de Nutsbedrijven gewijzigd. Om de effecten inzichtelijk te maken zijn de geluidbelasting anno 2008 en 2018 vergeleken. De toename van het geluidsniveau (tussen 2008 en 2018) als gevolg van de ontwikkelingen ter plaatse van de Nutsbedrijven (en de overige plaatsvindende ontwikkelingen) zal minder dan 2 dB bedragen ter plaatse van de bestaande woningen.

Mogelijke maatregelen

In zijn totaliteit kan gesteld worden dat de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen aan de rand van het plangebied relatief hoog is, met een neutraal effect naar de omgeving. Deze geluidbelasting is met maatregelen in de overdrachtssfeer niet optimaal te ondervangen. Geluidsschermen e.d. bieden in het stedelijk gebied geen bevredigende oplossing.

De nieuwe bebouwing langs de Maagdendries zorgt zelf voor een akoestische afschermende functie voor het achterliggende gebied. De hoogte en dichtheid van de gevels is zodanig dat in het achterliggende gebied een akoestisch goede kwaliteit wordt gerealiseerd.

Een mogelijke bronmaatregel is het wegdek van Statensingel (gedeeltelijk) te voorzien van Enkellaags ZOAB. Deze maatregel levert een reductie op van maximaal 1 à 2 dB.

Voor de 30 km-wegen geldt dat bij het verleggen van de openbaar vervoersas in 1999 maatregelen getroffen zijn om het geluidsniveau in de woningen aan de Maagdendries, Achter de Barakken en Lindekruis op een acceptabel niveau te houden.

Beleid gemeente Maastricht

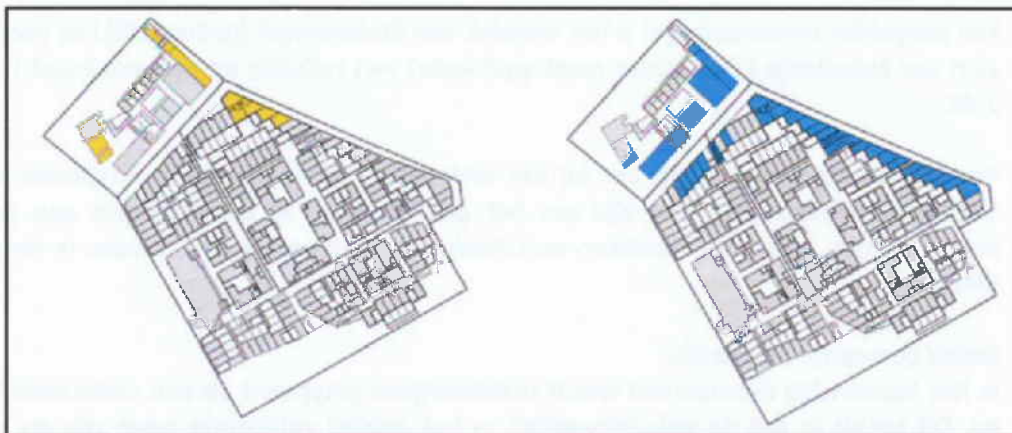
In het Maastrichts milieubeleid wordt Nutsbedrijven getypeerd als een centrummilieu. Dit houdt in dat de geluidskwaliteit in het gebied voldoende moet zijn en in hofjes en binnenterreinen goed moet zijn. Met 'voldoende' wordt bedoeld wel geluidgehinderden buiten, maar niet in de geluidsgevoelige bestemmingen en met 'goed' dat zowel buiten als in geluidsgevoelige bestemmingen geen geluidgehinderten voorkomen.

Conclusie

De hoge geluidsniveaus veroorzaakt door de Frontensingel, Lindenkruis en de Maagdendries hebben tot gevolg dat de geluidsgevoelige bestemmingen gebouwd in de eerste lijn moeten worden voorzien van geluidwerende voorzieningen aan de gevel die verder gaan dan de minimale eis uit het Bouwbesluit zodat het binnenniveau niet meer dan 33 dB zal bedragen. Daarnaast dient bij het ontwerp van een aantal van deze woningen rekening te worden gehouden met deze hoge geluidsbelasting: door een goede oriëntatie van de geluidsgevoelige ruimten in de woningen en het zo veel als mogelijk situeren van de buitenruimten aan de geluidluwe zijde kan toch een goed akoestisch leefklimaat worden bereikt. Wanneer deze maatregelen worden uitgevoerd is er sprake van geluidhinder buiten de woning, maar wordt deze niet in de woning ondervonden. Hiermee wordt dus voldaan aan hetgeen gesteld is in het Natuur en Milieuplan Maastricht 2030. Dit is van toepassing op circa 60 woningen bij de bestaande bestrating van Lindenkruis en circa 100 woningen ingeval Lindenkruis bestraat wordt met klinkers.

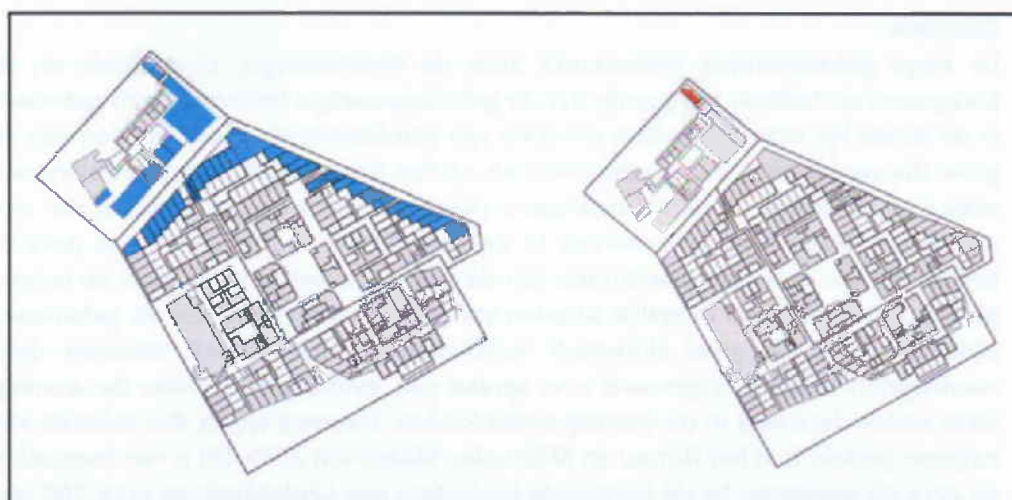
Naar aanleiding van de wet- en regelgeving dienen een aantal gevels de geplande hoekappartementen op grond van de optredende geluidbelasting uitgevoerd te worden als "dove gevel". In deze gevels mogen geen te openen geveldelen voorkomen.

Op basis van bovenstaande resultaten zal de gemeente Maastricht tijdens de procedure van het ontwerp bestemmingsplan ook de Hogere Grens Waarde (HGW) procedure doorlopen.



Afbeelding 17. Hogere grenswaarden bij een vrije fasering van de realisatie en eindsituatie van de diverse blokken

Afbeelding 18. Akoestisch gunstig indelen bij een vrije fasering van de realisatie en eindsituatie van de diverse blokken (oorspronkelijke bestrating Lindenkruis)



Afbeelding 19. Akoestisch gunstig indelen bij een vrije fasering van de realisatie en eindsituatie van de diverse blokken (klinkerbestrating Lindenkruis)

Afbeelding 20. Dove gevel bij een vrije fasering van de realisatie en eindsituatie van de diverse blokken

6.5 Luchtkwaliteit

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2005 blijkt dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO_2 langs de Frontensingel, Boschstraat, Achter de Barakken en Maagdendries worden overschreden. Uit berekening op basis van de meest recente inzichten (recente verkeersgegevens en CAR II, versie 7.0.1) blijkt dat in de 'autonome situatie' en de autonome situatie min' voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen (geen overschrijding van grenswaarden).

Door de toename van het verkeer zal in de toekomst op de Frontensingel een overschrijding van de grenswaarden voor NO_2 aanwezig blijven. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente conform de wettelijke verplichting volgend uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 een luchtkwaliteitplan opgesteld waarin maatregelen zijn opgenomen om de overschrijdingen van de grenswaarden op te lossen. Wat het effect is van deze maatregelen is sterk afhankelijk van de uitvoeringsvorm die gekozen wordt. Op dit moment wordt gewerkt aan de uitvoeringsplannen van de diverse maatregelen. Het is nu niet mogelijk aan te geven in hoeverre deze maatregelen een positief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs heeft ten behoeve van dit plan een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met Nutsbedrijven. In dit onderzoek wordt bevestigd dat de grenswaarden niet worden overschreden na realisatie van 'Nutsbedrijven/Lindenkruis', waarmee voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen.

In het onderzoek van Cauberg-Huygen is tevens bekeken wat het effect is op de luchtkwaliteit als gevolg van het plan. Hieruit blijkt dat een verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt als gevolg van de toename van het verkeer. De toename als gevolg van het deelproject Nutsbedrijven bedraagt $0.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien eveneens wordt rekening gehouden met de overige ontwikkelingen in de omgeving van Nutsbedrijven, dan bedraagt de (gecumuleerde) toename van de concentratie NO_2 meer dan $0.4 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van de plannen binnen het bestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis.

6.6 Geurhinder

Uit de meest recente verspreidingsberekeningen (zoals beschreven in het besluit van Gedeputeerde Staten voor de vergunning van Rubber Resources) blijkt dat binnen de H_1 geurcontour (gelijk aan $1,1 \text{ ou}_e$ per m^3 als 98-percentiel) geen woonbebouwing is gelegen.

Hiermee wordt zorg gedragen voor een vermindering van de geurbelasting en gezorgd dat binnen het plangebied Nutsbedrijven/Lindenkruis geen nieuwe geurhinderden bijkomen. De gemeente Maastricht acht hiermee het geplande voornemen acceptabel in relatie tot geur.

Het plangebied ligt niet binnen geurcontouren van andere bedrijven of activiteiten.

6.7 Externe veiligheid

De volgende aspecten zijn beschouwd:

- Vervoer gevaarlijke stoffen;
- Ligging van kabels en leidingen (en/of gasdrukregelstation).

De Fronten- en Statensingel alsmede de Cabergerweg zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Langs de Frontensingel en een gedeelte van de Boschstraat is een hoge drukgasleiding gelegen. Deze hoge drukgasleiding heeft een diepteligging van 1,15 meter, een diameter van 8", een wanddikte van 5,56 mm en een druk van 40 bar.

Langs de Maagdendries, Achter de Barakken en het resterende gedeelte van de Boschstraat is een midden drukgasleiding met een druk van 8 bar en diameter van 300 mm gelegen. Daarnaast is buiten het plangebied, in het gebied 'Sphinx' een gasdrukregelstation voorzien.

De relatie tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en de omgeving is uit te drukken in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico:

Het PR is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het PR wordt aangegeven met risicocontouren rondom de bron.

Voor het plaatsgebonden risico geldt een getalsnorm inhoudend de maximaal toelaatbare overlijdenskans voor een individu van 1 op 1.000.000 per jaar ($10^{-6}/j$) voor nieuwe situaties

Dit betekent dat voor nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden indien zich woningen of andere kwetsbare objecten bevinden tussen de 10^{-6} risicocontour en de bron. Deze grenswaarden zijn juridisch harde normen.

Groepsrisico:

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR wordt aangegeven met een grafiek waarin het overlijden van een groep van tenminste een bepaalde omvang afgezet wordt tegen de kans daarop per jaar. Het groepsrisico wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Het GR kent een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van de oriënterende waarde af te wijken.

Daarnaast heeft het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht. Deze houdt in dat iedere wijziging in het kader van planologische keuzes moet worden onderbouwd, ook wanneer het resultaat onder de oriënterende waarde blijft.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De Fronten- en Statensingel alsmede de Cabergerweg zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Voor het deelplan Nutsbedrijven/Lindenkruis verandert het plaatgebonden risico niet omdat het aantal transportbewegingen niet wijzigt. Wat betreft het plaatsgebonden risico is er geen sprake van een 10^{-5} , 10^{-6} of 10^{-7} contour die over het plan loopt. De 10^{-8} loopt wel over het plangebied. Deze ligt op 39 meter van de as van de weg. De grenswaarden worden niet overschreden.

Voor het deelplan Nutsbedrijven/Lindenkruis geldt dat het groepsrisico na realisatie van het plan als gevolg van het vervoer gevaarlijke stoffen enigszins zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De oriëntatiewaarde wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden.

Op grond van de (geringe) toename van het GR dient binnen de bestemmingsplan-procedure de verantwoordingsplicht, en de daarmee samenhangende onderdelen, te worden vervuld.

Kabels en leidingen

Het gasdrukregelstation op het binnenterrein komt te vervallen. In plaats hiervan komt er een nieuw gasdrukregelstation (Type B, veiligheidscontour $r = 10\text{m}$) in het tegenovergelegen deelplan Sphinx. De realisatie van het nieuwe station zal binnen alle uitvoerings- en veiligheidseisen plaats vinden.

Door de Gasunie zijn berekeningen uitgevoerd ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nabij de gastransportleiding Z-500-15-KR-001 t/m 010. Hieruit is gebleken dat afstand van de 10^{-6} contour 0m bedraagt. De grenswaarden met betrekking tot het PR worden niet overschreden.

Voor het deelplan Nutsbedrijven/Lindenkruis geldt dat het groepsrisico na realisatie van het plan als gevolg van de aanwezige gastransportleiding enigszins zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. (De oriëntatiewaarde wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden.)

Op grond van de (geringe) toename van het GR dient binnen de bestemmingsplan-procedure de verantwoordingsplicht, en de daarmee samenhangende onderdelen, te worden vervuld.

De verantwoordingsplicht zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

6.8 Flora en fauna

Voor de onderzoekslocatie is een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt niet in of nabij een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied en valt ook niet onder de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is ook geen onderdeel van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) of POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

De resultaten van het veldonderzoek zijn als volgt:

- In de avond van 7 juni 2007 vlogen er circa 30 gewone dwergvleermuizen uit de spouw aan de zuidoostmuur van de loods op het terrein van Essent. Tegen de ochtend vlogen deze dieren weer naar binnen. Gezien de tijd van het jaar (kraamtijd) en het feit dat het om een groot aantal dieren gaat, betreft het hier waarschijnlijk een kraamkolonie. In de avond van 11 september vlogen er 6 gewone dwergvleermuizen uit dezelfde spouw naar buiten. Hieruit blijkt dat de spouw als najaars- en mogelijk ook als winterverblijf wordt gebruikt door de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuizen betraden of verlieten de spouw altijd via de muur aan de zuidoostzijde; aan de zijde van de particuliere parkeerplaats van de woningen aan de Bogaardenstraat (het gaat om de parkeerplaats tussen de Apostelengang en de Bogaardenstraat). Deze muur bevat kleine gaten en scheuren waardoor de vleermuizen de spouw in of uit kunnen kruipen.
- In de nacht van 11 op 12 september bevonden zich kortstondig 2 tot 3 grootoorvleermuizen op het voormalige terrein van Essent. Deze soort heeft echter geen vaste vliegroutes of verblijfplaatsen in het plangebied.
- In de overige delen van het plangebied werden tijdens de onderzoeksnachten her en der gewone dwergvleermuizen waargenomen, vaste rust- en verblijfplaatsen waren echter afwezig.
- In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek de volgende vogelsoorten waargenomen: merel, zwarte kraai, kauw en koolmees. Deze vogelsoorten zijn alle beschermd krachtens de Flora- en faunawet, maar geen van deze soorten wordt genoemd in de Vogelrichtlijn of staat vermeld op de Nederlandse Rode Lijst. In het plangebied bevinden zich geen spechtenholen of nesten van andere bijzondere vogelsoorten en de biotoop is voor bijzondere vogelsoorten niet geschikt. De website van de provincie Limburg (<http://www.limburg.nl>) vermeldt dat er in

het plangebied geen beschermde vogelsoorten zijn waargenomen, maar dat het plangebied onvoldoende is onderzocht.

- Doordat er geen wateren in het plangebied aanwezig zijn is het voorkomen van vissen en voortplantingswateren van amfibieën uitgesloten.
- De muur naast de werkplaats van de servicedienst (aan de Misericordestraat), enkele tuinen aan het parkeerterrein aan Lindenkruis en het elektriciteits-huisje aan Lindenkruis bevatten tientallen gewone muurvarens en facultatieve muurplanten als stinkende gouwe. Voor meer kritische muurplanten, zoals tongvaren en steenbreekvaren, lijken deze muren ongeschikt en deze soorten zijn ook niet aangetroffen. De website van de provincie Limburg (<http://www.limburg.nl>) vermeldt dat er in het plangebied geen beschermde plantensoorten zijn waargenomen, maar dat het plangebied onvoldoende is onderzocht.

De ruimtelijke ingreep in het plangebied heeft een aantal gevolgen voor de aanwezige flora en fauna:

- Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels, amfibieën en zoogdieren zal (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën worden mogelijk verstoord of vernietigd. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden. Door de vegetatie buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren en vogels voorkomen. Na aanplant van het nieuwe groen ontstaat er weer habitat voor algemene diersoorten in het plangebied.
De spouw van de loods op het voormalige terrein van Essent dient als verblijfplaats voor een kraamkolonie en voor een najaarskolonie van de gewone dwergvleermuis. Omdat er laat in september gewone dwergvleermuizen in de spouw aanwezig zijn, is de kans groot dat de spouw ook als winterverblijf wordt gebruikt. De sloop van het gebouw leidt tot de vernietiging van deze vleermuizenverblijfplaats.
- Door elders vooraf 10 koloniekasten aan bomen op te hangen is dit verlies gecompenseerd: er zijn voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Door een zorgvuldige werkwijze wordt voorkomen dat er tijdens de sloop vleermuizen worden verwond of gedood.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of POG. Op het nabijgelegen EHS Bos- en natuurgebied en beschermd natuurmonument Hoge Fronten zijn geen negatieve effecten te verwachten. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Omdat er geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden in de directe nabijheid zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Voor de ingreep en de voorgestelde maatregel in relatie tot de beschermde soort (gewone dwergvleermuis) is een ontheffingsaanvraag gedaan en een ontheffing verleend.

6.9 Natuur en landschap

Het plangebied is verstedelijkt en vrijwel volledig bebouwd en verhard. Dientengevolge zijn er geen bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied aanwezig. Dit blijkt ook uit de Groene Waardenkaart van het POL2006. Op deze kaart zijn namelijk voor het plangebied geen bijzondere elementen aangegeven.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch onderzoek naar de stedenbouwkundige ontwikkeling van het terrein Nutsbedrijven werd in de periode 2005-2006 uitgevoerd door het onderzoeksbureau BAAC ("Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis; Den Bosch februari 2006).

Voor de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) te Amersfoort.

Het historisch onderzoek is uitgevoerd op basis van literatuuronderzoek en een beperkt archiefonderzoek in het Regionaal Historisch Centrum Limburg en het Sociaal Historisch Centrum Limburg.

Historische ontwikkelingen

De geschiedenis van het binnenterrein tussen de Capucijnenstraat en de Maagdendries speelde hoofdzakelijk in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw. Uit de eeuwen die daaraan voorafgaan zijn alleen gegevens bekend over de bebouwing aan de Capucijnenstraat, de ligging van het Armenkerkhof en de ligging van de tweede middeleeuwse stadsommuring.

Ter verdediging van Maastricht werd rond 1204 begonnen met de aanleg van voorlopige fortificaties in de vorm van een aarden wal voorzien van een palissade. Een

kwart eeuw later werd deze pallisade vervangen door een stenen stadsmuur. In de loop van diezelfde 13de eeuw bleek er een groeiend gebrek aan ruimte binnen deze stadsmuur te ontstaan.

Om de nieuwe wijken buiten de eerste stadsmuur enige bescherming te bieden werd omstreeks 1300 besloten een nieuwe ruimere aarden wal aan te leggen. Deze wal zou later gebruikt worden om er een stenen ommuring op te bouwen.

De verdedigingswerken werden in de jaren 1297-1299 aangelegd. Het betreft de Lindenkruispoort, de onderbouw van de stadsmuur ten zuiden van de poort en de onderbouw van de zuidelijk gelegen muurtoren. Onder invloed van de opkomst van het geschut ging men in 1542 over tot de modernisering van de bestaande fortificatiën. Zo werd tegen de binnenzijde van de stadsmuur een aarden wal opgeworpen. Op het binnenterrein veranderde er weinig in de 18de en de eerste helft van de 19de eeuw. Zowel een kaart uit 1744, als de eerste kadastrale minuut uit circa 1830 laten een nagenoeg onbebouwd binnenterrein zien. Uit kadastrale gegevens blijkt dat de percelen binnen het onderzoeksgebied voor het merendeel in handen waren van particulieren. Alleen aan de zuidwestzijde van het terrein lagen gebouwen met een militaire bestemming, zoals het wachthuis aan de Lindenkruispoort, de Lindenkruiskazerne en een manegegebouw. In de 19de eeuw vonden belangrijke veranderingen plaats en werd het gebied geleidelijk getransformeerd van een militair terrein in een industrieterrein. Op het open binnenterrein lagen in het midden van de 19de eeuw de stadsbleek en stadstuinen, die in het bezit waren van de gemeente. Hier verrees de eerste gemeentelijke gasfabriek die op 24 oktober 1858 feestelijk werd geopend. Voor de bouw van de gashouder werd de naastgelegen Lindenkruiskazerne gesloopt.

In de tweede helft van de 19de eeuw werden op het terrein aan het Lindenkruis ook andere gemeentelijke instellingen gerealiseerd, zoals de dienst Gemeentereiniging (in 1894) de gemeentelijke vervoersdienst (in 1896); de gemeentelijke brandweer (in 1914). Op 1 juli 1957 ging men over tot de instelling van een volledig professionele brandweer. Dit leidde er toe dat op 15 mei 1959 een nieuwe kazerne met slangen/oefentoren aan de Capucijnenstraat in gebruik wordt genomen.

Rond 1966 vond een vergelijkbare ingreep plaats aan de Maagdendries. De nieuwbouw voor Gemeentewerken leidde tot sloop van de bestaande bebouwing: een tiental oudere huizen ging daarbij verloren, evenals het oude kantoor van gemeentewerken. In de loop van de jaren '80 van de 20ste eeuw vonden meerdere ingrijpende reorganisaties binnen de Maastrichtse Gemeentewerken plaats, zo maakt de brandweer sinds 1985 geen deel meer uit van Gemeentewerken en ging in 1988 Gemeentewerken zelf als een verzelfstandigde Naamloze Vennootschap verder onder de naam Nutsbedrijven NV met de gemeente Maastricht als enige aandeelhouder. Maar ook hieraan komt een eind: de Nutsbedrijven NV zullen per 31 december 2006 volledig overgegaan zijn naar Essent.

Archeologische waarden

Het onderzoeksgebied is gelegen op het Terras van Geistingen ten westen van de Maas. Deze rivier heeft een grote invloed gehad op de vorming van het gebied. Het terras heeft een zeer karakteristiek reliëf van nogal sterk gekromde geulen en rugen.

Het is bekend dat de omgeving van het onderzoeksterrein al in de Romeinse Tijd intensief werd bewoond door de gunstige ligging ten opzichte van de rivier de Maas. Vondsten in de directe omgeving van het gebied wijzen hierop. Ook in de Middeleeuwen is het gebied door de gunstige ligging in trek voor bewoning. Sinds de 14de eeuw is het gebied gelegen binnen de stadsmuren van Maastricht. Het uiterlijk en de functie van de verdedigingswerken is in de loop van de jaren sterk veranderd en uiteindelijk aan het oog onttrokken.

De Lindenkruispoort, gelegen aan de oostzijde van het gebied, heeft lange tijd als toegangspoort tot de stad gediend. De vestingwerken (stadsmuur en stadspoort) hadden grote invloed op de inrichting van het gebied. Als onderdeel van de vestingwerken is de Lindenkruispoort in 1874 gesloopt. Tijdens een eerste verkennend onderzoek zijn in 2007 fragmenten van de Lindenkruispoort getraceerd op de hoek van de Maagdendries en de Lindenkruis(straat). Door de functieverandering van wegen en door de komst van de nieuwe ringweg, de Statensingel, is het gebied in noordelijke richting uitgebreid. Van de oude wegenstructuur zijn alleen de Maagdendries en de Capucijnenstraat nog (deels) gelegen op de oude locatie.

Het bestemmingsplangebied Nutsbedrijven ligt volgens het Centraal Monumenten Archief binnen de oude kern van Maastricht. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) hanteert de vestingwerkengordel buiten de tweede stadsmuur als begrenzing van de oude kern van Maastricht. Hierdoor ligt het gehele bestemmingsplangebied op een AMK-terrein van hoge archeologische waarde. Het vastgestelde beleid volgens het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime (MPE) stelt binnen deze zone voor plangebieden groter dan of gelijk aan 250 m² een archeologisch vooronderzoek verplicht. Binnen 50 meter van een bekende archeologische vindplaats geldt geen ondergrens voor de grootte van het plangebied. Hier dient altijd een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De huidige bouwplannen binnen het bestemmingsplangebied Nutsbedrijven gaven aanleiding tot een archeologische bureau studie. Op basis van de waarnemingen in de nabije omgeving, de cultuurhistorische gegevens, de ontgrondingsdiepten, de landschappelijke ligging en ontwikkeling en de bodemopbouw wordt aan het onderzoeksgebied een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische sporen en/of vondsten. Onder de bij milieuboringen aangetoonde verstoringen van de ondergrond kunnen archeologische resten aangetroffen worden. Op basis

van de resultaten van de bureaustudie is besloten een Inventariserend Veldonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Deze proefsleuven behelzen aan de ene kant inzicht te krijgen in de militaire facetten van dit gebied, te weten de 14^e eeuwse stadsmuur met Lindenkruispoort en de militaire barakken, en anderzijds inzicht te krijgen in de stedelijke bebouwing vanaf de 14^e eeuw aan de Capucijnenstraat en de Maagdendries/Bogaardenstraat. De sleuven worden zo gepositioneerd dat ook inzicht in de aanwezigheid van eventuele oudere archeologische resten uit de vroege middeleeuwen, de Romeinse periode en de prehistorie, geleverd kan worden.

Voor de locaties binnen het bestemmingsplangebied die buiten de huidige bouwplannen vallen geldt dat zij bij toekomstige plannen beschermd zijn volgens bovenstaand MPE-beleid.

Indien bij graafwerkzaamheden die op grond van het vastgestelde beleid vooraf niet archeologisch onderzocht dienden te worden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet dit conform paragraaf 7 artikel 53 en verder van de laatste herziening van de Monumentenwet 1988 zo spoedig mogelijk bij het bevoegd gezag gemeld worden.

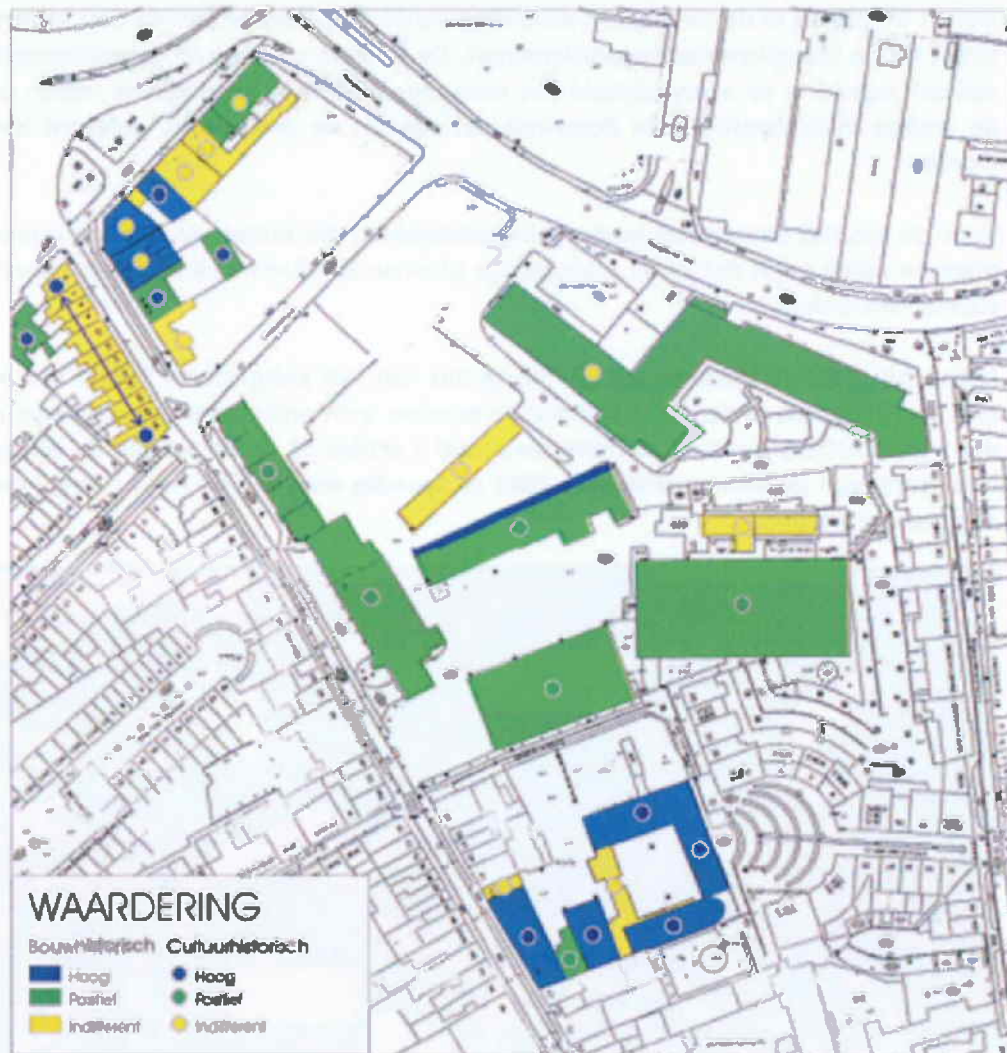


Afbeelding 21. Plangebied met in paars aangegeven de bekende verstoringen, in groen de bekende archeologische vindplaatsen met een 50-meter buffer.

Cultuurhistorische waardering

In Cultuurhistorisch opzicht heeft het terrein Nutsbedrijven/Lindenkruis geen hoge waardering, ondanks de bijzondere historische en typologische ontwikkelingen, die

vooral betrekking hebben op de militaire geschiedenis en ontwikkelingen van de Nutsbedrijven, zoals de gemeentewerf, gemeentebedrijven, gasdistributie en brandweerkazerne.



Afbeelding 22. Bouw- en Cultuurhistorische waardering bestaande gebouwen door BAAC

Het Nutsbedrijventerrein omvat 20 gebouwen. Baac heeft in haar onderzoek de panden gewaardeerd. Hierbij is de afweging gemaakt tussen de authenticiteit van het gebouw, het unieke karakter van de draagconstructie of de bouwmethode, de kenmerkendheid van de gevels en de verhouding ten opzichte van andere bebouwing op het terrein en daarbuiten.

Baac heeft monumentale waarden van de panden ingedeeld in hoog, positief en indifferent. Deze waardering heeft geresulteerd in een beheer- en sturingskaart,

waarbij de meeste hooggewaardeerde panden overeenkomen met de dominante panden en enkele positief gewaardeerde panden als beeldondersteunend/kenmerkend zijn betiteld. In het onderzoeksgebied liggen geen Rijksmonumenten.

In het BAAC-rapport zijn alle gebouwen op het onderzoeksterrein gewaardeerd. In hoofdlijnen komt de waardering van de categorie "hoog" en "positief" overeen met de panden die in de voorlopige lijst van gemeentelijke monumenten zijn aangeduid. Alleen ten aanzien van het gebouw Brandweerkazerne (Capucijnenstraat 21), Brandweerflat (Capucijnenstraat 5-13), hoofdkantoor Nutsbedrijven (Maagdendries 12) en de opstallen op het binnenterrein Nutsbedrijven (Maagdendries 12) bestaan er verschillen ten aanzien van de waardering en selectie. Hierin wordt de Brandweerkazerne hoger gewaardeerd terwijl het hoofdkantoor Nutsbedrijven en de opstallen op het binnenterrein Nutsbedrijven een lagere waardering krijgen.

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van behoud van de brandweerkazerne. De naastgelegen brandweerflat kan niet worden behouden om stedenbouwkundige en bouw- en woontechnische redenen en zal met instemming van de Welstands- en Monumentencommissie worden gesloopt.

De bescherming van de panden met een hoge cultuurhistorische en/of bouwhistorische waarde is in de planregels en op de verbeelding geregeld.

6.11 Waterhuishouding

Kenmerken van het watersysteem

Bodemopbouw en geohydrologie

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt circa 48,0 m+NAP. De gegevens van de bodemopbouw zijn samengevat in tabel 2.3. Het plangebied Belvédère waarin de locatie is gelegen wordt gekenmerkt door grootschalige ophogingen met grond en bodemvreemde materialen. De ophooglaag heeft een dikte van zo'n 6 meter. De bijmengingen bestaan voornamelijk uit puin (tot 25 %), keramisch afval (tot 10%), zinkasslakken (tot 10 %) en overige bijmengingen (eveneens tot 10 %).

De stijghoogte in de deklaag bedraagt circa 43 m+ NAP (overeenkomend met circa 5 m-mv). De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De overheersende grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is globaal noordoostelijk gericht, richting Maas. De lokale grondwaterstroming kan worden beïnvloed door fluctuaties in de Maas, onttrekkingen e.d.

Diepte (m t.o.v. NAP)	Afzetting	formatie / geohydrologische eenheid
ca. 0-4	leem, löss, klei	Lössafzettingen, Hellingafzettingen en lokale Beekafzettingen
ca. 4-15	zand, grind	Maasafzettingen
ca. 15-150	Kalksteen	Formatie van Houthem, Maastricht en Gulpen
>150	kleihoudende zanden en zanderige kleien en leem	Formatie van Vaals en Aken
	Schalie-rijke sedimenten	Boven Carboon afzetting

Tabel 3. Bodemopbouw en geohydrologie situatie

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand bevindt zich ongeveer op NAP +43,3 m; dit is hoger dan de aanleghoogte van de parkeergarage. In extreme situaties (langdurig hoge waterstanden in de Maas) zullen de grondwaterstanden tot ongeveer 44 meter kunnen reiken. Bij de aanleg van de parkeergarage is het van belang dat deze waterdicht wordt aangelegd en bestand is tegen opdrijven. Uit onderzoek in het kader van de waterhuishouding Sphinx Belvédère is onderzoek gedaan naar de effecten van parkeergarages op de grondwaterstanden. Hieruit kan worden afgeleid dat de opstuwende werking van de parkeergarage Nutsterrein hooguit enkele decimeters bedraagt. Aangezien ruimschoots aan de ontwateringseis van 70 tot 100 cm wordt voldaan, leidt dit niet tot problemen.

Het plangebied is niet binnen een grondwaterbeschermings- of grondwaterwinge-
bied gelegen

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied is de Maas, en het Bassin gelegen. De Maas heeft echter geen invloed op het plangebied.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Hemel- en afvalwater

In het Structuurplan Belvédère is aangegeven dat maatwerk zal worden geleverd bij de afvoer van hemelwater. In de lijn van de trits Vasthouden-Bergen-Afvoeren verdient het aanbeveling om water in het gebied vast te houden en te bergen. Hiervoor

zijn niet alle methoden geschikt. Doorlatende verharding of infiltratie in groene stroken kan niet omdat vrijwel het gehele gebied wordt onderkelderd. Vegetatiedaken passen niet binnen het stedenbouwkundige ontwerp. Deze leveren bovendien maar een beperkte bijdrage aan berging. Berging in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door toestaan van water op straat, wordt in het plan niet overwogen: de beschikbare openbare ruimte is hiervoor te beperkt en de bijdrage die op deze manier kan worden geleverd aan het vasthouden van water is gering.

In het plan wordt ernaar gestreefd om zoveel mogelijk hemelwater te bergen door infiltratie. Hierbij wordt rekening gehouden met het specifieke geval van Het Nutsterrein waarbij infiltratie een extra mogelijkheid om verspreiding van verontreinigd grondwater tegen te gaan. Infiltratie is alleen stroomafwaarts van de verontreiniging mogelijk.

Invloed parkeergarages

Onder het Nutsterrein en op het Lindenkruis worden ondergrondse parkeergarages aangelegd. De keuze van de parkeergarage (1-laags of 2-laags) en het vloerpeil van de garage op het Nutsterrein ligt nog niet vast. Uitgaande van een 2 laags gaat het om een vloerpeil van circa NAP + 41,2 meter (de onderzijde van de constructie zal dan waarschijnlijk rond NAP +40,7 meter liggen). Deze parkeergarage zal circa 4600 m² beslaan. Bij de aanleg van de parkeergarage is het van belang dat deze waterdicht wordt aangelegd en bestand is tegen opdrijven (rekening houdende met een maximale grondwaterstand van NAP +44,0 m)

Het vloerpeil van de garage op het Lindenkruis (1-laags) ligt nog niet vast maar bevindt zich vermoedelijk tussen NAP + 44,0 en 43,6 meter (de onderzijde van de constructie zal dan waarschijnlijk tussen circa NAP +43,5 meter en NAP +43,0 meter liggen). Deze parkeergarage zal onder een groot deel van het terrein komen en zal circa 1900 m² beslaan.

De 1-laags parkeergarage Lindenkruis zal het grindpakket niet of nauwelijks aansnijden. Bij een 2-laags parkeergarage Nutsterrein zal wel in het grindpakket aangelegd worden en heeft daardoor een stagnerende werking op de grondwaterstroming. Waarschijnlijk wordt bij de aanleg van de parkeergarage gebruik gemaakt van diepwanden tot op het kalksteen (tweede watervoerende pakket). Hierdoor wordt het eerste watervoerende pakket lokaal in zijn geheel afgesloten. Het gevolg hiervan is dat het grondwater om de parkeergarage zal stromen (dus lokaal een andere richting). Daarnaast zal de parkeergarage lokaal opstuwing veroorzaken.

In het kader van de waterhuishouding Sphinx Belvédère is onderzoek gedaan naar de effecten van een blokkade (ook door een parkeergarage) van dit watervoerende pakket op de grondwaterstanden. De 3-laags parkeergarage die op het Sphinxterrein gepland is beperkt het doorlaatvermogen van het grindpakket tot 500 m³/dag

(van 5 meter naar 1 meter grindpakket) en veroorzaakt naar verwachting een opstuwing van het grondwater van maximaal 5 cm. Het invloedsgebied bedraagt circa 60 meter. (bron: MER Sphinx)

Uit verkennende berekeningen blijkt dat ook de opstuwende werking van de parkeergarage Nutsterrein beperkt zal zijn tot circa 0,10 meter in een straal van 60 meter. De beperkte stijging van de grondwaterstand door de aanleg van de parkeergarages op het Nutsterrein én die op het Sphinxterrein zal in de omgeving geen overlast veroorzaken voor andere belangen.

Doordat de aanwezige verontreiniging (bovenstrooms van de parkeergarage ligt en de grondwaterstroming rondom de parkeergarage zal stromen, zal de verontreiniging zich niet of nauwelijks verplaatsen. Een deel van de grondwaterverontreiniging bevindt zich ter plaatse van de parkeergarage en zal dus verwijderd of geïsoleerd worden. De parkeergarage zal dus geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater.

Overleg Waterschap

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor overleg voorgelegd aan het waterloket van het waterschap Roer en Overmaas. Het resultaat zal hier worden opgenomen.

6.12 Duurzaamheid

In het stedenbouwkundig plan zijn, met name voor de woningen langs de Maagdendries, zadeldaken voorzien die op het zuiden zijn georiënteerd. Hiermee wordt het toepassen van zonne-energie op grotere schaal gestimuleerd en mogelijk gemaakt.

Mogelijkheden om woningen, appartementen en voorzieningen te realiseren met duurzame casco's, van duurzame materialen. Appartementen realiseren voor verschillende doelgroepen en levensfasen.

De ambitie van het plan is ondermeer het tot stand brengen van een eigen groene, stedelijke identiteit. Deze komt ondermeer tot stand door het plaatsen van solitaire bomen op cruciale plaatsen in het plan, met name op pleintjes en knooppunten van routes. Het groene beeld wordt verder geïntensiveerd door het toepassen van groene erfafscheidingen te stimuleren.

Door het realiseren van ca. 60% grondgebonden woningen met tuin en door het aanbrengen van een deklaag van 90cm boven de parkeergarage zijn de mogelijkheden gecreëerd om groen binnen het plan te realiseren.

De aan de gronduitgifte gekoppelde onderliggende stukken wil de gemeente gebruiken om het groene karakter van het plan te realiseren.

De ontwikkeling van het deelgebied dient in ieder geval volgens de richtlijnen van het Convenant Duurzaam bouwen gewest Maastricht en Mergelland uitgevoerd te worden.

Als algemene regel geldt dat tenminste alle vaste maatregelen uit het Convenant en het overeengekomen deel (38%) van de variabele maatregelen worden uitgevoerd. Voor het plangebied wordt nader onderzocht welke energiebesparing, CO₂-reductie mogelijk is. De bij het project Belvédère betrokken partijen onderschrijven de noodzaak tot CO₂-reductie c.q. het belang van het terugdringen van de behoefte aan fossiele brandstoffen.

Terwijl als norm voor de woningen c.s. een EPC-waarde van maximaal 0,8 wordt nagestreefd, geldt bij de EPL de ambitie van tenminste 7,2 bij de wettelijke norm van 6,6. Een mogelijkheid om deze ambitie te realiseren is het benutten van de restwarmte en eventueel koeling van de nabijgelegen papierfabriek. Hierbij kan ook door de inzet van het hulpmiddel "GPR-gebouw" worden nagegaan of nog een verdere slag te maken is.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

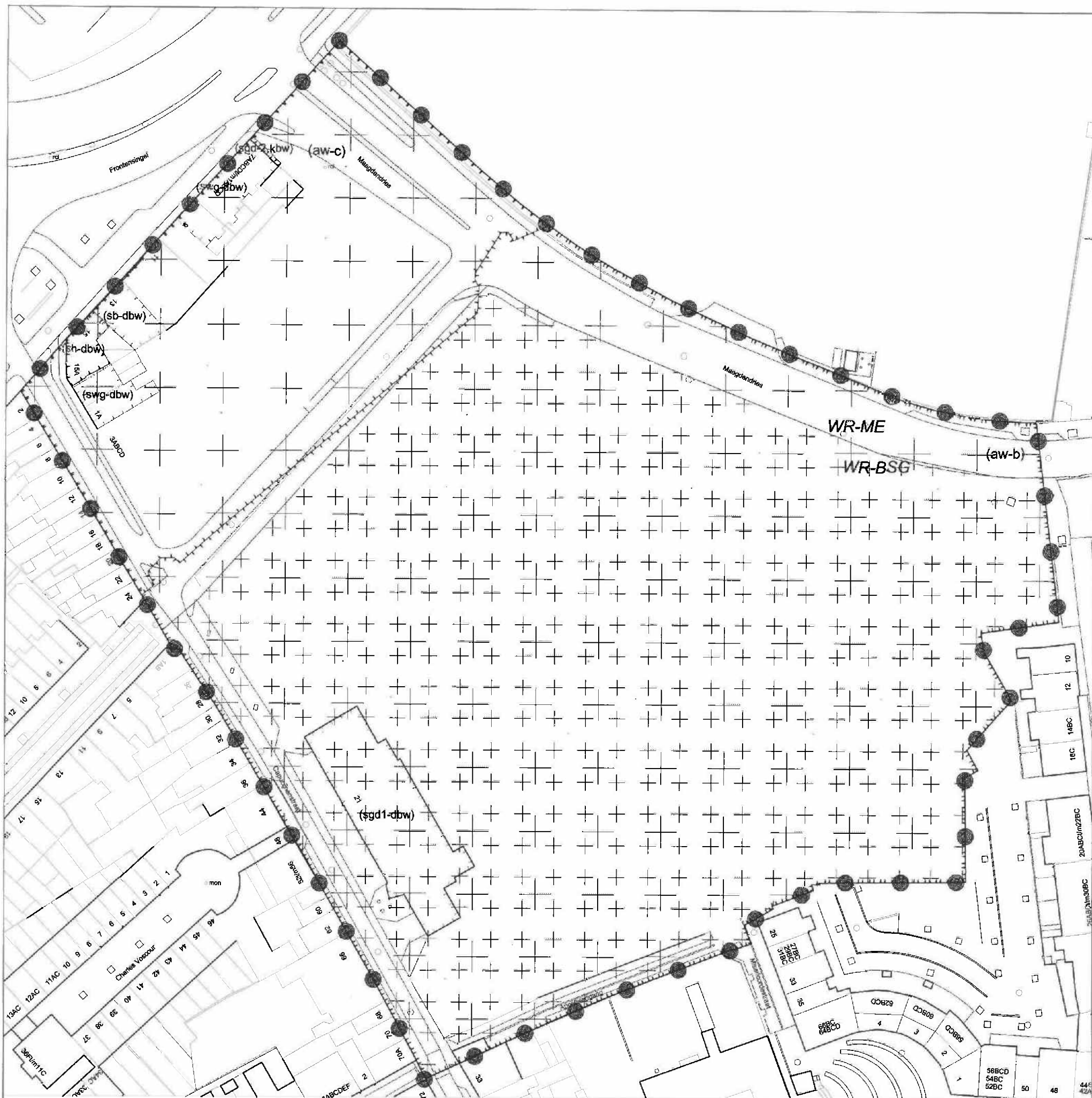
Het bestemmingsplangebied komt overeen met het herstructureringsgebied Nutsbedrijven-Lindenkruis, dat in eigendom wordt/is verworven door de BV Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Belvédère, een samenwerkingsverband van de gemeente Maastricht met ING Real Estate en BPF-bouwinvest. Deze B.V. is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de grond, zoals sloop van de fabrieksgebouwen, aanleg nutsvoorzieningen en wegen en de inrichting van de openbare ruimte. De bouwrijpe grond wordt verkocht aan de ontwikkelingscombinatie Belvédère, gevormd door de betrokken marktpartijen, die overgaat tot de realisatie van het vastgoed.

Er is sprake van een minimaal sluitende grondexploitatie, als onderdeel van de grondexploitatie van het project Belvédère.

Het bestemmingsplan omvat wel een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro, maar verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd, aangezien de BV WOM eigenaar is van de te ontwikkelen gronden en de kosten van de grondexploitatie voor rekening komen van de BV WOM.

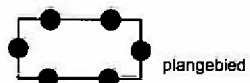
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De bewoners van de te slopen brandweerflat zijn door de eigenaar inmiddels geïnformeerd. Er zal herhuisvesting plaatsvinden met toepassing van het sociaal plan waarin onder andere de urgentie bij woningtoewijzing en verhuiskostenregeling zijn opgenomen. Op 7 april 2009 zijn de buurtkaders van het Staten- en Boschstraatkwartier geïnformeerd. Er wordt een inspraakbijeenkomst belegd voor de omwonenden en geïnteresseerden, voorafgaand aan de ter visielegging.



Legenda

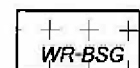
Plangebied



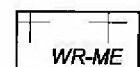
plangebied

Bestemmingen

dubbelbestemmingen



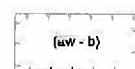
Waarde - Beschermd Stadsgezicht



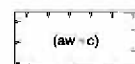
Waarde - Maastrichts Erfgoed

Aanduidingen

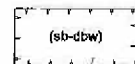
functieaanduidingen



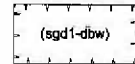
archeologische waarden - b



archeologische waarden - c



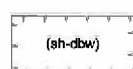
specifieke vorm van bedrijf - dominant bouwerk



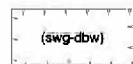
specifieke vorm van gemengd 1 - dominant bouwerk



specifieke vorm van gemengd 2 - kenmerkend bouwerk



specifieke vorm van horeca - dominant bouwerk



specifieke vorm van woongebied - dominant bouwerk

Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkruis"

Verbeelding B



BRIO

Ruimte om in te leven

getekend: PG/DH

datum: 19-05-2009

schaal: 1:1000

project nr: 211x02187

wijz:

formaat: A3

tek nr: 211x02187_pk1

laatste wijz:

status: voorontwerp

Vestiging Tegelen
Industriestraat 84
5831 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl
I www.bro.nl

