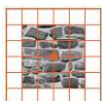


vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

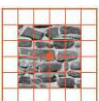
| | |
|--|-----------|
| 1 Inleiding | 4 |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling..... | 4 |
| 1.2 Typering plangebied | 5 |
| 1.3 Relatie bestemmingsplan-beeldkwaliteitplan | 5 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 |
| DEEL A - PLANOPZET | 7 |
| 2 Stedenbouwkundige en functionele visie | 8 |
| 2.1 Inleiding | 8 |
| 2.2 Stedenbouwkundige visie | 9 |
| 2.3 Functionele aspecten..... | 16 |
| 3 Juridische vormgeving | 20 |
| 3.1 Inleiding | 20 |
| 3.2 Bestemmingen | 20 |
| DEEL B - VERANTWOORDING | 23 |
| 4 Bestaande situatie | 24 |
| 4.1 Historie | 24 |
| 4.2 Huidige functies in het plangebied | 27 |
| 5 Beleidskader | 28 |
| 5.1 Inleiding | 28 |
| 5.2 Rijksbeleid..... | 28 |
| 5.3 Provinciaal beleid..... | 30 |
| 5.4 Regionaal beleid | 31 |
| 5.5 Gemeentelijk beleid..... | 32 |
| 6 Onderzoek | 37 |
| 6.1 Inleiding | 37 |
| 6.2 Bodemkwaliteit..... | 37 |
| 6.3 Kabels en leidingen | 38 |
| 6.4 Geluidhinder | 38 |
| 6.5 Luchtkwaliteit | 40 |
| 6.6 Externe veiligheid | 41 |
| 6.7 Overige milieuaspecten | 41 |
| 6.8 Flora en fauna | 42 |
| 6.9 Archeologie en cultuurhistorie | 43 |
| 6.10 Waterhuishouding | 45 |
| 6.11 Duurzaamheid en energie..... | 46 |
| 6.12 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren | 48 |
| 7 Uitvoerbaarheid | 50 |
| 7.1 Economische haalbaarheid..... | 50 |
| 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid..... | 50 |



| | | |
|------------|---|----|
| 7.2.1 | Inspraak Masterplan Klevarie | 50 |
| 7.2.2 | Vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro | 51 |
| 7.2.3 | Zienswijzen ex art. 3.8 Wro | 51 |
| Bijlage 1a | Verslag voorverleg ex art. 3.1.1 Bro | 52 |
| Bijlage 1b | Reacties voorverleg ex art. 3.1.1 Bro | 56 |
| Bijlage 2 | Raadsvoorstel inclusief zienswijzenrapportage | 57 |

Separate bijlagen:

- Gemeente Maastricht, "Inspraakevaluatie planontwikkeling Klevarie", inspraak op het Masterplan, d.d. oktober 2008;
- Groen-planning Maastricht BV, "Quickscan flora en fauna bouwplan Klevarie Maastricht", rapportnummer 2733, d.d. 15 mei 2009;
- Breijn BV, "Waterparagraaf Herontwikkeling Klevarie", rapportnummer 1609505, d.d. 11 december 2009;
- Humblé Architecten, "Beeldkwaliteitplan Klevarie Maastricht" (2008);
- UDM, "Verkennd bodemonderzoek locatie Klevarie te Maastricht", rapportnummer 08.03.0084, d.d. 11 september 2008;
- UDM, "Nader bodemonderzoek locatie Klevarie te Maastricht", rapportnummer 08.03.0339, d.d. 25 februari 2009;
- dGmR, "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï", rapportnummer V.2010.1045.01.R001, d.d. 23 november 2010;
- dGmR, "Luchtkwaliteitsonderzoek", rapportnummer V.2010.1045.02.R001, d.d. 23 november 2010.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatief

In september 2007 hebben zorgorganisatie Vivre en het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een plan vastgesteld voor de herontwikkeling van het Klevarieterrein. Vivre is bezig met de uitvoering van een spreidingsplan verpleeghuiszorg. Dat heeft tot gevolg dat de 400 verpleeghuisplaatsen van Klevarie naar elders verplaatst worden. Hiervoor in de plaats komt een herstelkliniek met 90 bedden.

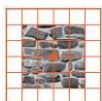
Beleid stichting Vivre

Het verpleeghuis Klevarie, op de gelijknamige locatie, maakt deel uit van de stichting Vivre, de grootste en oudste regionale verpleeginstelling in Zuid-Limburg. Opgericht in 2005, als rechtsofvolger van de stichting BA (het Burgerlijk Armenbestuur) beschikt Vivre over drie verpleeghuizen, zes zorgcentra, serviceappartementen en diverse complexen met aanleunwoningen. De primaire doelgroepen van Vivre zijn ouderen en chronisch zieken. Daarnaast richt de stichting zich op specifieke doelgroepen zoals herstel- en revalidatiepatiënten, ouderen met gedragsproblemen en mensen die palliatieve zorg (verlichting van pijn en stervensbegeleiding) behoeven. In de nota Nieuwe Bakens uit 2001 heeft Vivre haar zorgvisie voor de lange termijn gepresenteerd. De kern van deze visie is een transformatie van een residentiële zorgaanbieder (dat wil zeggen met verblijf in een instelling) naar gedifferentieerde en kleinschalige residentiële zorg en transmurale en extramurale diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Deze visie is gebaseerd op demografische gegevens, waaruit blijkt dat het aantal senioren in de regio Maastricht tot 2015 aanzienlijk zal toenemen.

Ten aanzien van huisvesting van (vitale) ouderen is er als gevolg van deze toenemende vergrijzing een stijging van de vraag naar zelfstandige woonruimte met op maat gesneden arrangementen van wonen welzijn en zorg (dienstverlening) te verwachten. Modernisering van de bestaande accommodaties is van essentieel belang om te kunnen anticiperen op de vraag naar hoogwaardige en aantrekkelijke woonmilieus voor deze doelgroepen. Kleinschalige, goed bereikbare woon(voorzieningen) waarbij de bewoners zoveel mogelijk contact houden met de buitenwereld is één van de centrale uitgangspunten van Vivre.

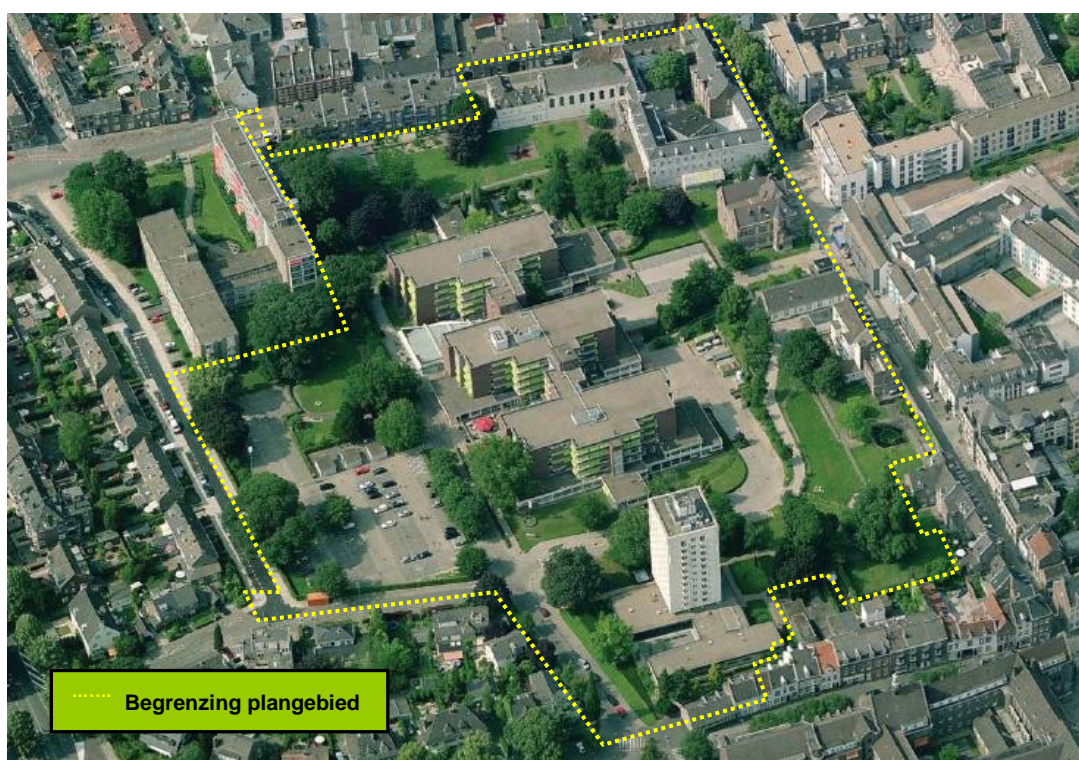
Doel bestemmingsplan

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Klevarie-terrein is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader te vormen voor de herontwikkeling van dit gebied, waardoor Maastricht over uiterlijk 10 jaar beschikt over een nieuw woon- en leefgebied aan de rand van het stadscentrum, met een gemêleerde functionele karakteristiek. Het huidige, centraal op het terrein gelegen verpleeghuis zal daartoe worden afgebroken om plaats te maken voor nieuwe zorgfuncties, woonvormen met bijzondere voorzieningen, een parkeergarage en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Aan de randen van het terrein zullen monumentale panden een nieuwe invulling krijgen en worden door renovatie en nieuwbouw functies toegevoegd.



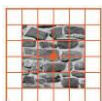
1.2 Typering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Maas en wordt omsloten door de Tongersestraat, Abtstraat, Calvariestraat en Sint Servaasbolwerk. Het gebied is gelegen binnen de ring van singels rond het Maastrichtse stadscentrum, en maakt derhalve deel uit van het centrumgebied van de stad. Het grootste deel van het plangebied is gelegen tussen de eerste en tweede stadsomwalling. In de huidige situatie wordt het gebied gedomineerd door de bouwmassa van verpleeghuis Klevarie en de Polvertorenflat. Aan de rand van het plangebied is onder meer een aantal monumentale panden gelegen. Het gebied tussen het verpleeghuis en de rand is overwegend groen van karakter. Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd:



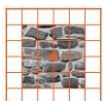
1.3 Relatie bestemmingsplan-beeldkwaliteitplan

Het door Humblé Architecten opgestelde “Beeldkwaliteitplan Klevarie” vormt het ruimtelijk-stedenbouwkundig kader (stedenbouwkundige visie) voor de ontwikkeling van het Klevarie-terrein en is de onderlegger voor het onderhavige bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan wordt het concrete ambitieniveau voor bebouwing en openbare ruimte geïllustreerd. Het document beoogt enerzijds het nieuwe beeld van het Klevarie-terrein weer te geven en anderzijds een aanvullend toetsingskader te zijn voor de te realiseren kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de kwalitatieve streefbeelden uit het beeldkwaliteitplan. Formeel maakt het beeldkwaliteitplan geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan komt in hoofdstuk 2 van deze toelichting aan de orde.

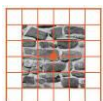


1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit twee onderdelen. In Deel A (Planopzet) wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie en de functionele invulling dienaangaande voor het plangebied (hoofdstuk 2) en op de juridische opzet van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3). In deel B (Verantwoording) worden de bestaande situatie (hoofdstuk 4), het relevant beleid vanuit de verschillende overheidslagen (hoofdstuk 5), het uitgevoerde onderzoek (hoofdstuk 6) en de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) behandeld.



DEEL A - PLANOPZET



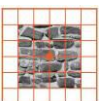
2 Stedenbouwkundige en functionele visie

2.1 Inleiding

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 van deze toelichting hebben Vivre en de gemeente Maastricht in september 2007 een plan vastgesteld voor de herontwikkeling van het Klevarie-terrein. In opdracht van Vivre is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gebied, het Masterplan Klevarie. Dit plan is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Klevarie Maastricht (2008) van Humblé Architecten. Dit beeldkwaliteitplan is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. Daarin zijn de volgende uitgangspunten voor herontwikkeling van het gebied geformuleerd:

- sloop van verpleeghuis Klevarie;
- vervallen bovengrondse parkeerplaatsen en aanleg ondergrondse parkeergarage;
- restauratie voormalig gebouw Sociale Zaken (hoek Abtstraat/Calvariestraat);
- verbouwing Elisabeth-huis tot hoofdkantoor van Vivre;
- verbouwing Affuitenloods tot hospice;
- verbouwing Huize van Cleef tot appartementen en stadswoningen;
- restauratie en reconstructie van de Polvertorenflat;
- bouw van 193 woningen;
- verpleeghuisfuncties voor herstel en revalidatie voor circa 90 patiënten;
- multifunctionele ruimten voor zorggerelateerde commerciële functies;
- herinrichting en verbetering openbare ruimte.

Met deze uitgangspunten is het onderstaande stedenbouwkundig ontwerp/Masterplan vervaardigd (in vogelvlucht, bron: *Humblé Architecten*):



In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op het stedenbouwkundig ontwerp. Er wordt onderscheid gemaakt in een stedenbouwkundige visie en een functionele visie voor het gebied. Deze zullen respectievelijk in paragraaf 2.2 en 2.3 worden besproken.

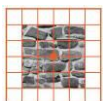
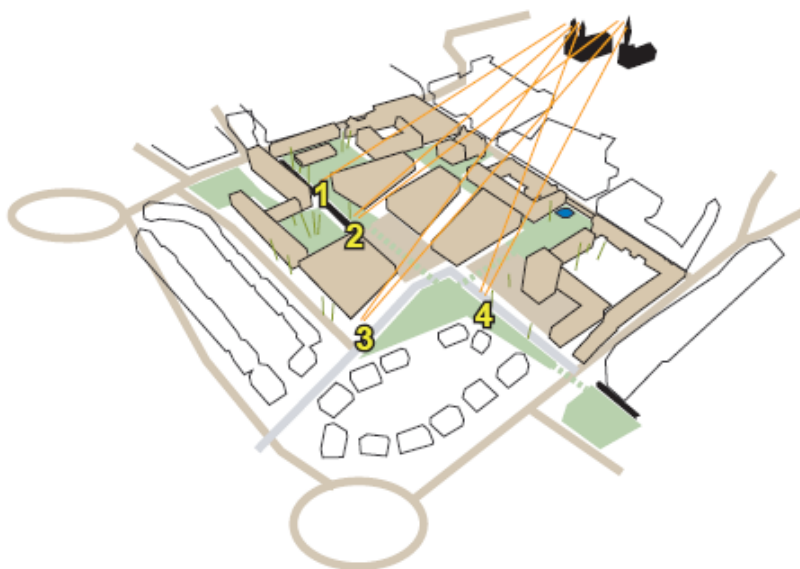
2.2 Stedenbouwkundige visie

Belangrijkste ontwerpuitgangspunten

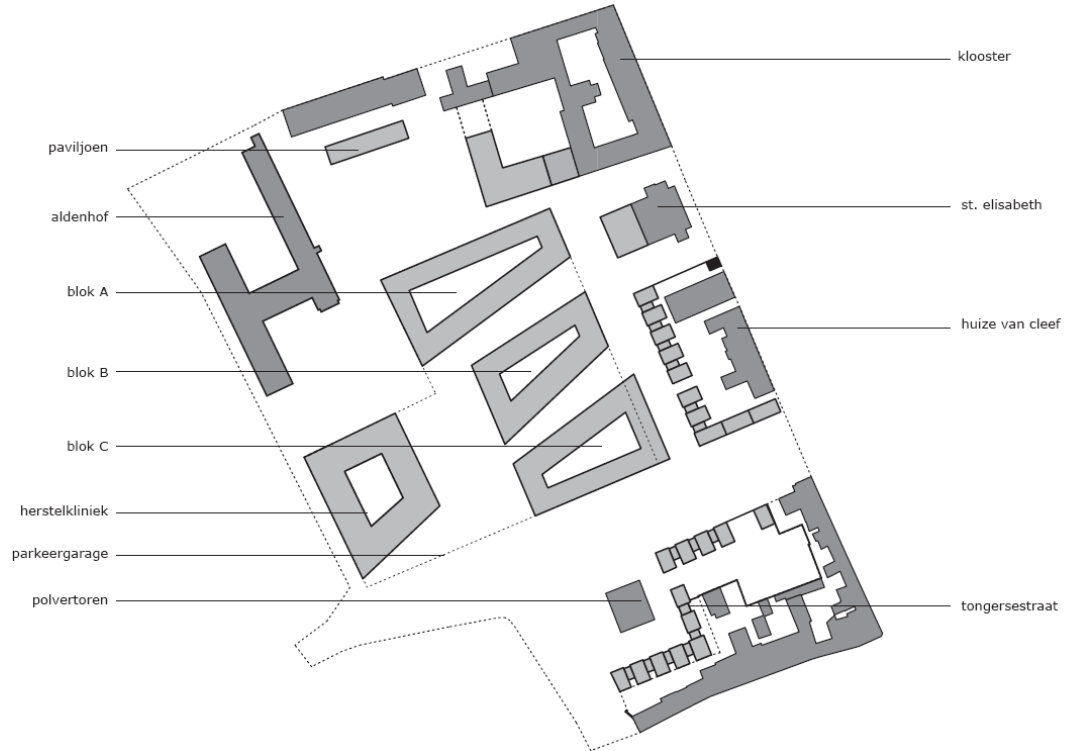
Door de gemeente Maastricht is als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige visie meegegeven dat 'de geschiedenis de inspiratie moet leveren om het Klevarie-terrein een ruimtelijke markering in de stad te laten zijn'. De historie van deze plek strekt zich uit over een lange tijdsperiode van de Middeleeuwse stadsomwallingen tot de als jonge monumenten genomineerde woongebouwen uit de jaren 50 en 60 van de twintigste eeuw. Uit elke tijd zijn overblijfselen achtergebleven.

Het verborgen karakter van het gebied is één van de unieke elementen ervan. Het plangebied is niet opgehangen aan de aanpalende stadsstructuren van binnenstad of singels. Het is een gesloten gebied met een geheel eigen rustgevende karakteristiek dat eigenlijk gedurende alle tijden een functie als stadstuin, kloostertuin of hof heeft gehad en dat nog steeds heeft. Deze metafoor van een stadstuin is in het ontwerp een belangrijke leidraad geweest. In de stedenbouwkundige visie is de tuin als basis genomen, waarin vervolgens 'objecten' worden geplaatst. Daarbij wordt geen gebruik gemaakt van het gangbare principe van de straat voor de deur en een besloten tuin daarachter, maar van het omgekeerde: de woning direct in het groen, ontsloten door een versteende hof.

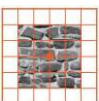
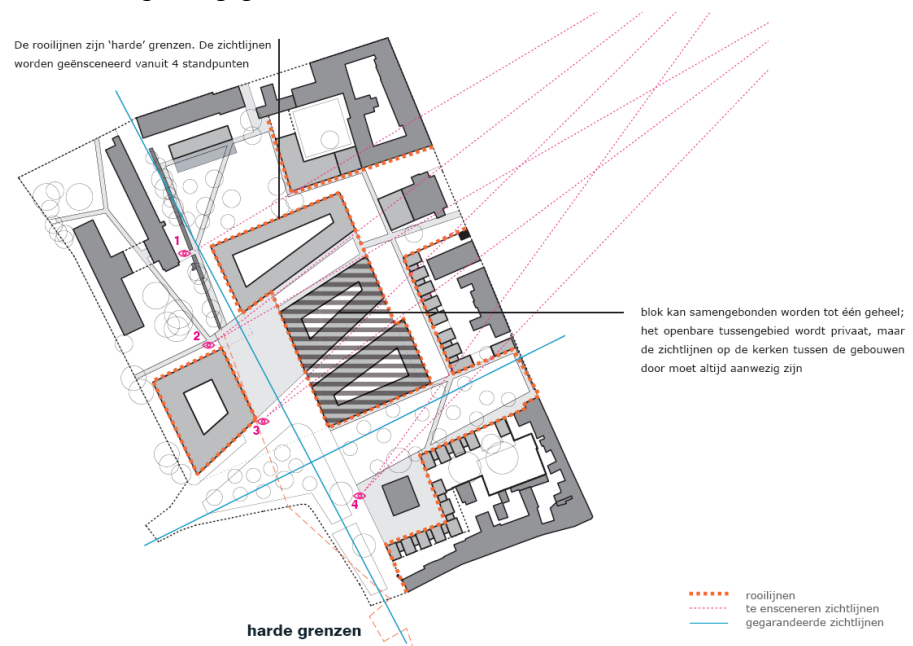
Deze locatie kenmerkt zich verder door de vergezichten die verschillende lagen van de stad laten zien. Vanuit het Klevarie-terrein bestaan zichtlijnen naar de torens van de Sint Servaasbasiliek, de Sint Jan en het oude Gouvernement. Vanuit het Klevarie-terrein is de kenmerkende bebouwing van de binnenstad daarmee op meerdere plekken zichtbaar. Deze zichtlijnen zijn richtinggevend geweest bij het bepalen van de omvang en positie van de bouwmassa's in het gebied. Op de onderstaande tekening is dit principe verduidelijkt, waarbij de zichtlijnen 1 t/m 4 zijn aangegeven op de ondergrond van het stedenbouwkundig ontwerp (*bron: Humblé Architecten*):



Om de beschrijving van het ontwerp te verduidelijken is op onderstaande afbeelding de benaming van de verschillende gebouwen in het plangebied aangegeven.



De basis van het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door twee gegarandeerde zichtlijnen (de blauwe lijnen) en vier te enceneren zichtlijnen (de rode stippellijnen). Deze zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven:



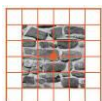
Zichtlijn vanuit Polvertorenstraat richting binnenstad

De toegang tot de binnenstad vanuit de Calvariestraat en de Tongersestraat wordt gekenmerkt door een weg die, naarmate men dichterbij het centrum komt, steeds smaller wordt. Dit principe is in het ontwerp meegenomen. Rond de Polvertorenflat wordt een open ruimte met een nieuw plein gecreëerd waarbij de flat zelf de overgang naar de binnenstad markeert. Het plein representeert de nieuwe entree van het Klevarie-terrein, dat vervolgens in een aantal opvolgende groene ruimten is opgedeeld. Het plein met de Polvertorenflat (in het ontwerp ook wel panoramatoren genoemd) knoopt de historische bebouwing, de bestaande villa's en het stadspark met de overblijfselen van de stadsomwalling aan elkaar. Komende vanuit de Polvertorenstraat is er in eerste instantie, tussen de geprojecteerde nieuwe bouwblokken door, zicht op de torens in de binnenstad. De weg buigt daarna naar rechts af richting Polvertorenflat en Tongersestraat. De onderstaande impressie (bron: *Humblé Architecten*) toont het toekomstbeeld vanuit de Polvertorenstraat.



Zichtlijn vanuit Tongersestraat richting Calvariestraat (II)

De as tussen de flat Aldenhof en het Aldenhofpark wordt door het plan heen opgespannen als een brede groene strook. De hoofdontsluiting van het Klevarie-terrein vindt plaats via de Polvertorenstraat, van waaruit ook de ondergrondse parkeergarage kan worden bereikt evenals de entree van de herstellkliniek en de toegang tot de woonblokken. Halverwege deze groene as, centraal in het plangebied, zal een stenig plein worden gerealiseerd waarop al deze ingangen uitkomen. Op deze groene as (zichtlijn II) ervaart men de stadsgezichten richting de torens, de singels en het park. Het Klevarie-terrein wordt hiermee in de stad verankerd. De ruimtelijke encensering van de nieuwe bouwblokken samen met de bestaande gebouwen wordt hier één geheel. Aan het eind van de as, de Calvariestraat naderend, wordt deze versterkt door de restanten van de oude stadsmuur. De stadsmuur, waarvan ook nog een restant langs de Abtstraat is gelegen, verliep ongeveer langs deze as. Het was in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht niet mogelijk beide restanten fysiek met elkaar te verbinden.



Op de onderstaande impressie is een toekomstbeeld vanaf het begin van deze zichtlijn, nabij de Polvertorenflat, weergegeven (bron: Humblé Architecten).



Verkeersontsluiting

De ontsluiting van het gebied per auto vindt plaats vanaf de Tongersestraat naar de Polvertorenstraat, van waaruit men de parkeergarage, die gesitueerd is onder de herstelkliniek, het plein en de drie woonblokken, kan bereiken. De ingang van de parkeergarage is gesitueerd bij het meest zuidelijk gelegen woonblok. Komend uit de parkeergarage kan men via de Polvertorenstraat richting Sint Servaasbolwerk of Tongersestraat wegrijden. Daarmee blijft de verkeersslutheid, die het gebied nu ook al kenmerkt, gehandhaafd; het beeld van geparkeerde auto's op de openbare weg verdwijnt. Voor de eengezinswoningen is het parkeren voorzien aan de achterzijde van de betreffende woningen. De ontsluiting van dit parkeren geschiedt via de Abtstraat respectievelijk Polvertorenstraat.

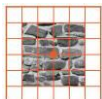
De ontsluiting voor het langzaamverkeer (fietsers en bromfietzers) is identiek aan de auto-ontsluiting, maar kent aanvullend daarop één extra verbinding. Komend vanaf de Polvertorenstraat kan men via het centrale plein, tussen de bouwblokken 1 en 2 door in de richting van de Abtstraat fietsen. Hiermee wordt een verkorte route naar het centrum geboden.

Voetgangers kunnen in het hele gebied van de wandelpaden gebruik maken. 's Nachts zullen enkele centrale delen van het park worden afgesloten en kan men via een aantal hoofdroutes het gebied doorsteken.

Bouwmassa's nieuwe gebouwen

In het plangebied zal een aantal nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Het betreft:

- de **herstelkliniek**: het gebouw zal aan de zijde van Sint Servaasbolwerk een bouwhoogte van 11 meter krijgen; halverwege het gebouw zal de bouwhoogte in de richting van het plein met twee bouwlagen verhoogd worden;



- de drie centraal in het gebied geprojecteerde **woonblokken**, variërend in bouwhoogte van 10 tot 16 meter, met verloop door middel van vastgelegde dakhellingen, waardoor meer doorzichten uit verschillende hoeken van het terrein ontstaan. Aan de zijde van het plein krijgen deze gebouwen hun maximale hoogte; de hoogte neemt af in de richting van de achterliggende bestaande en geprojecteerde bebouwing. Deze gebouwen worden gerealiseerd op de plek van het huidige verpleeghuis.
- het nieuwe **paviljoengebouw** van Abraham's Look, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- de **aanbouw van het klooster** achter het Kanunnikenhuis, met een maximale bouwhoogte van 13 meter;
- de **aanbouw van het kantoor** voor Vivre (Elisabeth-huis), met een maximale bouwhoogte van 17 meter;
- de **stadswoningen** achter de affuitenloods en Huize van Cleef en rond het Polvertorenplein met een maximale bouwhoogte van 12 meter en een diepte van maximaal 9 meter.

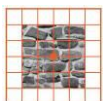
De Polvertorenflat zelf wordt gerenoveerd en blijft met de huidige hoogte gehandhaafd. Op de onderstaande afbeelding (bron: *Humblé Architecten*) zijn de hierboven benoemde nieuw te realiseren gebouwen met een lichtgrijze kleur aangegeven:



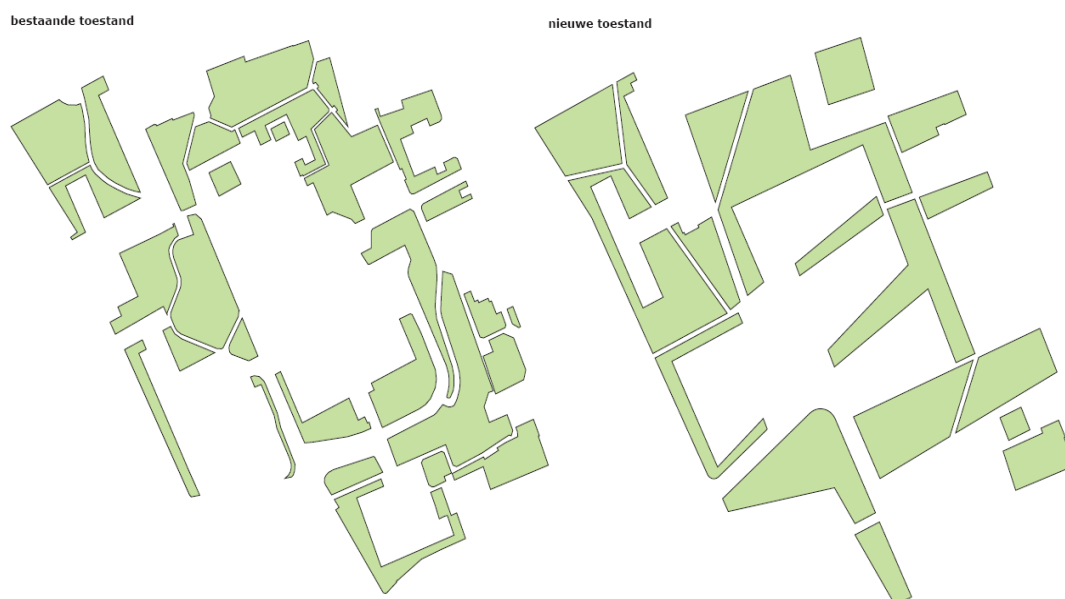
Openbare ruimte

Groen

Het Klevarie-terrein wordt gekenmerkt door zijn parkachtige sfeer, met daarbinnen enkele monumentale bomen en restanten van de oude stadsmuur. De poort aan de Abtstraat accentueert



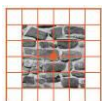
het binnenkomen van een hof of tuin. Op dit moment bedraagt het oppervlak aan groen op het terrein 1,95 hectare. In de nieuwe situatie wordt dit opgerekt tot zo'n 2,03 hectare, een toename van ruim 4%. In de bestaande toestand wordt het park sterk bepaald door de aan- en afvoerroutes naar de dienstingangen van het verpleeghuis. Hierdoor zijn ook de hoogteverschillen tot stand gekomen. Het groengebied rondom het verpleeghuis is gefragmenteerd door de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie van het terrein. In de nieuwe situatie wordt het hele terrein op één hoogte gebracht, waarbij vier grotere plantsoenen tot één geheel worden samengevoegd door middel van kleinere groene tussenruimten. Op onderstaande afbeeldingen zijn de huidige en toekomstige groenstructuur weergegeven (*bron: Humblé Architecten*)



Waardevolle bomen

Aan de planvorming ligt tevens een bomeninventarisatie (van bureau Groen-planning, 22.08.2005) ten grondslag. Een aantal bomen, geen monumentale bomen zijnde, dient te worden gerooid voor de te realiseren bebouwing. De monumentale bomen blijven gehandhaafd. Achter de bestaande woningen aan de Tongersestraat, hoek Abtstraat, staat een zeer waardevolle Ginkgo boom, die in de nieuwe situatie centraal op de groene binnenhof komt te staan, dat door de bestaande en nieuwe woningen wordt gevormd. De hoge bomen aan het Servaasbolwerk nabij de huidige parkeerplaats, worden opgenomen in de groenstrook vóór de toekomstige herstelkliniek.

Op de kaart op de volgende pagina zijn de waardevolle bomen, de te kappen en verplaatsen waardevolle bomen en de nieuwe locatie daarvan weergegeven (*bron: Humblé Architecten*)



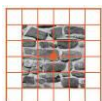
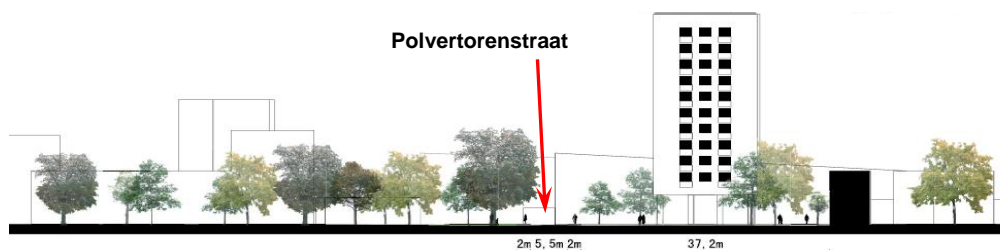


Pleinen en paden

De pleinen worden voorzien van natuurstenen bestrating. Elk plein krijgt een eigen eensluitend bestratingpatroon om de coherentie tussen de openbare ruimtes te handhaven. De groene parkgordel, gevormd door het Maastrichtse stadspark en de singelstructuur, vindt zijn beëindiging op het Klevarie-terrein. De verschijningsvorm (bestrating, meubilair, verlichting) van het stadspark dient daarom te worden voortgezet op het Klevarie-terrein. Rijwegen, paden en trottoirs dienen eveneens op deze wijze te worden ingericht; hierdoor ontstaat er geen onderscheid tussen de verschijningsvorm van de binnenstad en het nieuwe woongebied.

Profielen

In het beeldkwaliteitplan zijn de verschillende straatprofielen van het plangebied uitgewerkt. De maatvoering hiervan is verwerkt in de bestemmingsgrenzen van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij dit plan. De Polvertorenstraat, hoofdontsluiting van het plangebied, kent een profielbreedte van 9,5 meter, verdeeld in een rijweg van 5,5 meter met aan weerszijden een trottoirstrook van 2 meter (zie onderstaande schets, bron: *Humblé Architecten*).



2.3 Functionele aspecten

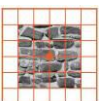
Het Masterplan Klevarie bestaat uit verschillende functies, die in samenhang met de herinrichting van het park worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt per functie aangegeven welke veranderingen de komende jaren in het plangebied zullen plaatsvinden. De volgende functies kunnen worden onderscheiden:

- herstelkliniek;
- wonen;
- ondergrondse parkeergarage;
- zorggerelateerde commerciële functies;
- horeca;
- kantoor;
- hospice;
- gemengde functie onderwijs/wonen en startersbedrijven.

Op onderstaande kaart zijn de verschillende functies/onderdelen van het Masterplan Klevarie weergegeven (*bewerkt van bron: Humblé Architecten*):



De genoemde functies worden hierna kort toegelicht.



Herstelkliniek

In de herstelkliniek zullen 90 verblijfseenheden worden gerealiseerd voor revalidatie en herstel, gegroepeerd rond een atrium of binnentuin. In totaal zal deze functie 7.650 m² bvo (bruto vloeroppervlak) beslaan. De hoofdingang wordt gerealiseerd aan het centrale plein.

Wonen

In het plangebied zullen in totaal 193 woningen worden gerealiseerd, waarvan er 65 (33%) grondgebonden zijn en 128 gestapeld. De eis van 33% grondgebonden woningen is door de gemeente als randvoorwaarde gesteld bij de planontwikkeling. De woonfunctie komt op een groot aantal plekken in het plangebied terug:

- blok A (zie overzicht):
 - 10 grondgebonden woningen;
 - 32 gestapelde woningen.
- blok B (zie overzicht):
 - 10 grondgebonden woningen;
 - 26 gestapelde woningen.
- blok C (zie overzicht):
 - 10 grondgebonden woningen;
 - 22 gestapelde woningen.

Opmerking:

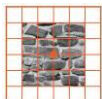
Van deze in totaal 110 woningen in de blokken A, B en C zullen 50 woningen worden gerealiseerd als zorgwoningen voor senioren. Deze woningen dienen als compensatie voor de afbouw van de zorgcapaciteit in Maastricht. Door de aanwezigheid van de herstelkliniek en zorgcentrum Lenculenhof wordt een Wonen-Welzijn-Zorg-zone (WWZ-zone) gerealiseerd op het Klevarieterrein. De zorg in de zorgwoningen wordt geleverd vanuit deze zorgcentra.

- binnen gemengd cluster rond klooster Calvariestraat (inclusief Kanunnikenhuis, aanbouw klooster en klooster zelf): 11 grondgebonden en 30 gestapelde woningen;
- renovatie Huize van Cleef: 3 stadswoningen (grondgebonden) en 3 gestapelde woningen;
- locatie achter Huize van Cleef: 9 stadswoningen (grondgebonden);
- renovatie Polvertorenflat: 15 appartementen;
- rond Polvertorenplein: 12 stadswoningen (grondgebonden).

Opmerking:

Van het totale woningaantal worden 21 grondgebonden woningen en 60 appartementen in het topsegment gerealiseerd. Onder 'topsegment' wordt verstaan:

- appartementen: koopprijs v.o.n. > € 400.000, min. 130 m² woonoppervlak;
- appartementen: huurprijs > € 1.300 p/mnd, min. 120 m² woonoppervlak;
en
- grondgebonden woningen: koopprijs > € 500.000, min. 165 m² woonoppervlak;
- grondgebonden woningen: huurprijs > € 2.000 p/mnd, min. 170 m² woonoppervlak.



Ondergrondse parkeergarage

Er zal een parkeergarage worden gerealiseerd in maximaal drie ondergrondse bouwlagen, met in de eindfase ongeveer 400 parkeerplaatsen en 1.500 m² bvo aan bergingen en technische ruimten. Dit aantal voldoet aan de door de gemeente Maastricht gestelde parkeernormering. De parkeergarage is géén openbare parkeergarage, maar is bedoeld als stallingsgarage voor een aantal doelgroepen die gekoppeld zijn aan de te realiseren functies in het plangebied.

Zorggerelateerde commerciële functies

Aan de zijde van het centrale plein, tussen de woonblokken en de herstelkliniek, zal in de plint van de woonblokken A, B en C de mogelijkheid ontstaan voor de vestiging van zorggerelateerde commerciële functies (zoals apotheek, huisarts, fysiotherapeut, tandarts e.d.), om zo de levendigheid van de woonbuurt te versterken. Het betreft hier voor Blok A, B en C samen circa 1.500 m² bvo.

Horeca

Café Biljard Abraham's Look is een karakteristiek café dat vooral bekendheid geniet in de omgeving als uitspanning en ontmoetingsplek voor de oudere generatie. Dit café kan worden gerenoveerd, beperkt worden uitgebreid dan wel worden herbouwd. Hier is een horecafunctie van 280 m² bvo voorzien. Dit is de enige (tevens bestaande) horecagelegenheid in het plangebied.

Kantoor

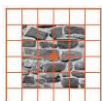
Ten behoeve van het hoofdkantoor van stichting Vivre wordt in het Elisabeth-huis inclusief de beoogde uitbreiding een kantooroppervlakte van circa 1.900 m² bvo gerealiseerd. Hier zullen 90 werkplekken worden gevestigd.

Hospice

De Affuitenloods zal worden verbouwd tot een hospice voor 6 verpleegplaatsen (terminale patiënten). Het oppervlak hiervoor bedraagt 290 m² bvo. Het hospice zal worden voorzien van een eigen binnentuin.

Gemengde functie onderwijs/wonen en startersbedrijven

Het oude kloostercomplex, dat in 1821 is gebouwd als ziekenhuis, staat thans leeg. Er is gezocht naar een passende nieuwe bestemming. Naast de in deze paragraaf aangegeven aantallen grondgebonden en gestapelde woningen zal in dit cluster een menging van functies plaatsvinden die te verenigen zijn met de woonfunctie. Daarbij is het de bedoeling dat naast de woonfunctie hier ook de onderwijsfunctie zal worden uitgeoefend (door de Universiteit Maastricht) alsmede dat er ruimte is voor kantoorruimten voor startende ondernemers (passend binnen de woonomgeving).



2.4 Fasering

De uitvoering van het plan zal in drie fasen plaatsvinden. In de eerste fase zal op de plek van de huidige parkeerplaats de herstelkliniek worden gerealiseerd en het eerste gedeelte van de parkeergarage. Zolang de herstelkliniek in aanbouw is zal het bestaande verpleeghuis in gebruik blijven. Hierdoor gaan tijdens de bouw de bestaande parkeerplaatsen verloren. Een tijdelijke parkeerplaats zal worden gerealiseerd achter het klooster aan de Abtstraat. Het bestaande verpleeghuis zal na ingebruikname van de herstelkliniek worden afgebroken.

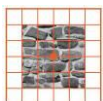
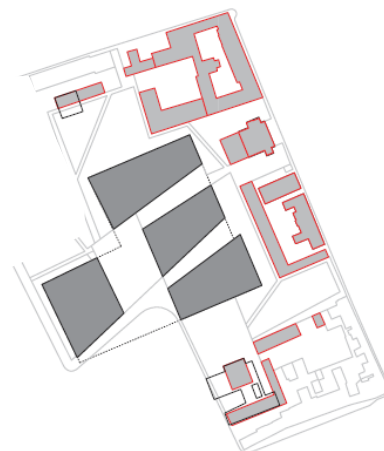
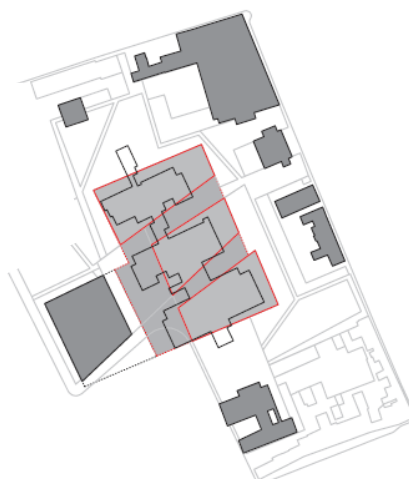
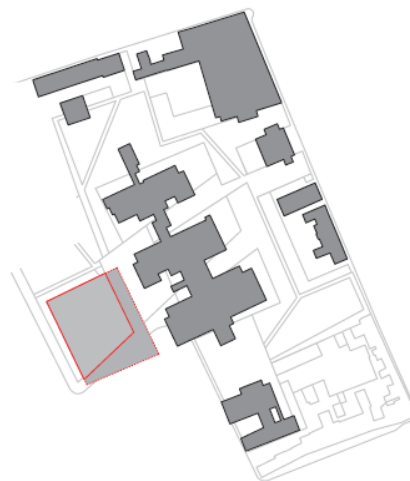
Fase 1 →

In fase 2 worden de drie woonblokken met grondgebonden en gestapelde woningen en zorggerelateerde commerciële functies gerealiseerd en wordt de parkeergarage afgebouwd. De scheidslijn tussen de bouwfasen in de parkeergarage wordt gevormd door de loop van de historische stadsmuur. Wellicht kunnen ondergrondse overblijfselen in de parkeergarage tot uitdrukking worden gebracht.

Fase 2 →

De derde fase is niet afhankelijk van de eerste twee fasen. Het betreft hier de nieuwbouwprojecten en renovatieplannen van de overige gebouwen aan de randen van het Klevarie-terrein. Deze kunnen derhalve onafhankelijk en tegelijkertijd met fase 1 en 2 ontwikkeld worden

Fase 3 →



3 Juridische vormgeving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Klevarie” is opgebouwd uit:

- een verbeelding met nummer NL.IMRO-0935.bpKlevarie-vg01 op schaal 1:1000;
- bijbehorende regels;
- een toelichting.

De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt naast de bestemming door middel van bouwaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen waar nodig specifieke informatie weergegeven.

De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2008, de nieuwe landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het concept-handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 tot en met 12, de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 13 t/m 19) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 20 en 21). Het hoofddoel van de regels is de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven. Het bestemmingsplan biedt enerzijds een goede beheersregeling voor de bestaande functies en geeft anderzijds richting aan de realisering van de nieuwe functies in het plangebied, zoals deze in deze toelichting zijn aangegeven.

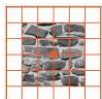
De toelichting gaat in op de door de gemeente gemaakte keuzes in relatie tot de bestaande beleidskaders, geeft een beschrijving van de in het bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen en geeft de resultaten weer van het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoek.

3.2 Bestemmingen

Iedere bestemmingsregeling is volgens eenzelfde volgorde opgebouwd, een en ander conform het bepaalde in de SVBP 2008. De volgorde is (voor zover nodig en relevant):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- sloopvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven voor welke doeleinden de gronden mogen worden gebruikt. In deze regels wordt gebruik gemaakt van een algemene gebruiksregel. Daarom moet aan de bestemmingsomschrijving getoetst worden of het gebruik al dan niet in strijd is met de bestemming. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden bebouwing moet



voldoen. In het onderstaande worden de regels van de in dit plan opgenomen bestemmingen toegelicht.

Gemengd

De bestemming "Gemengd" is een zogenaamde mengbestemming. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk, namelijk wonen, onderwijs en bedrijven (voor zover passend binnen de woonomgeving). De keuze voor een dergelijke bestemming is ingegeven door het feit dat de exacte invulling van deze functies nog niet bekend is, maar dat deze zich wel met elkaar kunnen verdragen. Door middel van deze bestemming wordt zoveel mogelijk uitwisseling van deze functies mogelijk gemaakt zonder dat daarvoor een procedure gevolgd moet worden. De bestemming is gegeven aan het kloostercomplex op de hoek van de Calvariestraat met de Abtstraat. De beoogde aanbouw aan het klooster is mogelijk gemaakt door op de verbeelding het bouwvlak voldoende omvang te geven.

Groen

Deze bestemming wordt gegeven aan alle gronden die waardevol zijn voor de groenvoorziening in het plangebied. De bestemmingsomschrijving is zodanig ruim opgezet dat op deze gronden ook andere, gerelateerde, functies mogelijk zijn zoals verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen. Deze bestemming draagt ook bij aan het behouden van de openheid in het plangebied: bouwen is op deze gronden niet toegestaan.

Horeca

Met de bestemming Horeca wordt het bestaande café Abraham's Look geregeld. Op de verbeelding is het bouwvlak vergroot ten opzichte van de huidige situatie, waardoor er wordt voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid.

Kantoor

Deze bestemming is gegeven aan het Elisabeth-huis, alwaar het kantoor van stichting Vivre zal worden gehuisvest.

Maatschappelijk

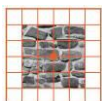
De bestemming Maatschappelijk is gegeven aan de affuitenloods, waar het hospice wordt gerealiseerd en aan de te realiseren herstelkliniek. Deze bestemming is dermate flexibel, dat hier in de toekomst eventueel ook een andere maatschappelijke functie kan worden gehuisvest.

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming regelt de ontsluiting van het plangebied en draagt tevens bij aan het open karakter dat wordt nagestreefd. Overige wegen kunnen binnen de bestemming Wonen gerealiseerd worden.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn alle reguliere woonvormen in het plangebied aangegeven, met uitzondering van de woonvormen in het kloostercomplex, die zijn geregeld in de bestemming Gemengd. Daar waar gestapelde woningen zijn toegestaan is dat op de verbeelding met behulp van een bouwaanduiding aangegeven. De drie centrale woonblokken A, B en C zijn middels een specifieke bouwaanduiding nader gespecificeerd. Hierdoor was het mogelijk specifieke regels worden op te stellen per bouwblok. Dat was noodzakelijk om de bouwvorm goed te kunnen vastleggen. In de drie bouwblokken zijn daarnaast, in afwijking van de andere voor wonen bestemde gronden, zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Bovendien kunnen in de plint van deze gebouwen zorggerelateerde, commerciële functies worden gevestigd.



Leiding-Gas (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming waarborgt de bescherming en het onderhoud van de ondergrondse gasleiding die onder een deel van het plangebied loopt. Deze dubbelbestemming voorziet daartoe in een bebouwingsvrije zone aan weerszijden van de leiding.

Waarde-Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de op de gronden aanwezig cultuurhistorische waarden. Op de bescherming van stadsgezichten is de Monumentenwet van toepassing.

Waarde-Maastrichts Erfgoed (dubbelbestemming met subbestemmingen)

De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om het Maastrichts Erfgoed. In het plangebied komen vier vormen van het Maastrichts Erfgoed voor, te weten:

Dominante bouwwerken

Voor de op de verbeelding als dominant aangewezen bouwwerken geldt dat deze bouwwerken, overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Monumentenverordening, de status hebben van gemeentelijk monument en dat van deze bouwwerken zowel het interieur als het exterieur is beschermd alsmede dat 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 het als separate bijlage opgenomen rapport "Cultuurwaardenonderzoek Klevarie". Concreet is de Polvertorenflat in het plangebied als zodanig bestemd.

Kenmerkende bouwwerken

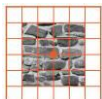
Voor de op de verbeelding als kenmerkend aangewezen bouwwerken geldt dat deze bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Monumentenverordening en voor zover als zodanig beschreven in het als separate bijlage opgenomen rapport "Cultuurwaardenonderzoek Klevarie" de status hebben van gemeentelijk monument en dat van de bouwwerken slechts het exterieur is beschermd alsmede dat 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 het voornoemde rapport. In het plangebied zijn de restanten van de stadsmuur als kenmerkende bouwwerken aangeduid.

Waardevolle groenelementen

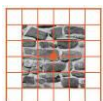
Voor de op de verbeelding opgenomen waardevolle groenelementen geldt dat deze elementen overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Monumentenverordening, en voor zover als zodanig beschreven in het als separate bijlage opgenomen rapport "Cultuurwaardenonderzoek Klevarie" de status hebben van gemeentelijk monument en dat het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden in, op, bij of aan de als zodanig aangewezen elementen dient te passen binnen de bestaande cultuurhistorische context, de toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen zoals vervat in voornoemd rapport. In het plangebied is het groengebied aangrenzend aan het centrale plein en ingeklemd tussen de herstelkliniek en woonblok A als zodanig aangeduid.

Archeologische zones en bekende archeologische vindplaatsen

Voor de op de verbeelding als archeologische zone (A) met a, b of c aangewezen gronden alsmede binnen een straal van 50 meter rond bekende archeologische vindplaatsen, geldt dat behoud van het bodemarchief in situ gaat voor behoud ex situ; 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. In het plangebied komen alle drie de onderscheiden zones voor. Deze zijn als zodanig op de verbeelding aangegeven.



DEEL B - VERANTWOORDING



4 Bestaande situatie

4.1 Historie

Algemeen

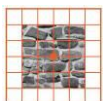
Het terrein van Klevarie heeft een uitzonderlijke ontwikkeling gekend. In het gebied heeft nooit verstedelijking plaats gehad en de geschiedenis van het terrein is in hoofdzaak bepaald door militaire en religieuze bestemmingen. Alleen de randen van het gebied zijn voor woondoeleinden benut. Het is opmerkelijk dat het Klevarie-terrein vrijwel alle belangrijke episodes van de stadsgeschiedenis heeft meegemaakt. Deze geschiedenis begint met aanleg van de stadsommuring in het begin van de veertiende eeuw en krijgt een eerste belangrijke impuls door de stichting van het klooster "Calvarienberg" in 1670, die gevolgd wordt door de bouw van de kloosterkerk in 1710.

In de periode van de Franse overheersing worden enkele industriële activiteiten gemeld. Na de Franse Tijd gaat het terrein over in handen van het Burgerlijk Ambestuur, die in 1821 het eerste Maastrichtse armenziekenhuis op het binnenterrein opricht. Tijdens de ontmanteling van de vesting Maastricht wordt de stadsmuur tussen de Tongersepoort en de Brusselsepoort in 1868 afgebroken. Alleen een klein restant van een parallelle keermuur uit de achttiende eeuw herinnert nog aan het tracé van de oude stadsmuur. In het derde kwart van de 19^e eeuw wordt aan de Abtstraat een nieuw ziekenhuis gebouwd (het St.Elisabeth-Gasthuis). Deze stichting vormt de kiemcel van een omvangrijk ziekenzorgcomplex, waarmee rond het midden van de 20^e eeuw vrijwel het gehele terrein is dichtgebouwd. Nadat in 1950 het nieuwe ziekenhuis St. Annadal in gebruik wordt genomen, verschuift ook de zorg op het Klevarie-terrein naar verpleging en bejaardenzorg.



Luchtfoto uit 1962, korte tijd na gereedkomen van de Polvertorenflat

Aan de Calvariestraat wordt de Bejaardenflat Aldenhof (1953) gebouwd naar ontwerp van architect Huismans (deze flat behoort overigens niet tot het plangebied). Door architect Schellinx wordt in opdracht van het Burgerlijk Ambestuur een masterplan opgesteld voor de revitalisering van het gehele Klevarie-terrein. Vrijwel alle uitbreidingen uit de 20^e eeuw worden dan gesloopt. Voor de huisvesting van de verpleegkundigen wordt aan de zijde van de Tongersestraat de Polvertorenflat (1962, zie luchtfoto van dat jaar) gebouwd. Op het binnenterrein van Klevarie is in 1976 de nieuwbouw van de verpleegkliniek Klevarie gerealiseerd naar een ontwerp van het



architectenbureau Swinkels-Salemans. Momenteel staan we aan de vooravond van een nieuwe wending van het Klevarie-terrein, waar voor het eerst stedelijke bebouwing mogelijk wordt gemaakt door het stedenbouwkundig plan van architect Humblé.

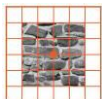
Militaire bebouwingsgeschiedenis

Verschillende structuren en gebouwen op het Klevarie-terrein herinneren aan de militaire geschiedenis van de vestingstad, zoals de Middeleeuwse stadsommuring, het Jekerkanaal, de Kat Brandenburg, het kruithuis, een wachthuis aan de Tongersestraat en een affuitenloods aan de Abtstraat. Het Klevarie-terrein wordt in noord-zuidrichting doorsneden door de tweede Middeleeuwse stadsommuring, die in het derde kwart van de veertiende eeuw werd gebouwd op een aarden wal. Deze tweede stadsmuur had een lengte van 3575 meter. Hiervan zijn nu nog de resten aanwezig op het terrein. Voor de hoofdwal lag een diepe gracht die aan de zuidzijde van de stad met Jekerwater en aan de noordzijde van de stad met Maaswater gevoed werd. Nadat Maastricht in 1673 in Franse handen was gevallen, werd de vesting verstevigd. De Fransen vernieuwden in 1673 de Jekerinundatie aan de zuidzijde van de stad vrijwel volledig. Ter verbetering van de watertoevoer naar de noordelijke grachten kwam onder de bodem van de droge stadsgracht tussen de Tongersepoort en de Lindekruispoort een 1165 meter lange overwelfde watergang tot stand. Het bemetselde aquaduct bleef bekend onder de naam Jekerkanaal en de naam is nog behouden gebleven in de Jekerstraat, die in de nabijheid van Jekerkanaal is gelegen. In de put bij de Tongersepoort heeft men toen betonringen laten plaatsen om het kanaal toegankelijk te houden. Aan de zijde van de Tongersepoort ligt het kanaal op een diepte van 9 meter.

Op het Klevarie-terrein hebben voorts twee kruithuizen gelegen. Het eerste kruitmagazijn dateerde waarschijnlijk uit 1692. In dat jaar gaf de Raad van State toestemming voor de bouw van meerdere kleine 'Polvermagasijnties' bij de verschillende grote kanonnenbatterijen. Deze batterijen stonden op enkele kunstmatig opgeworpen verhogingen die aangeduid werden met de benaming Kat. Aan de westzijde van het Klevarie-terrein lag de Kat Brandenburg, waar later het Brandenburgerplein naar is vernoemd. Op deze plaats vertoonde de Middeleeuwse stadsommuring een uitstulping ter hoogte van de "toren van de Hackencamer" die in de as van de Calvariestraat lag. De Kat Brandenburg is vergelijkbaar met de thans nog bestaande Tongersekat in de tuin van het voormalige Jezuïetenklooster. In 1761 is het buskruitmagazijn van de Kat Brandenburg ontploft, door schuld van de kanonnier Abraham van Citters. Zijn naam bleef bewaard in de naam 'Abrahams Look', zoals de rampplek aanvankelijk werd genoemd. Tegenwoordig is het de naam van het café op het Klevarie-terrein.

Geschiedenis zorginstellingen op het Klevarie-terrein

In 1628 stichtte Elisabeth Strouven aan de Abtstraat een huis voor de zorg van de onbemiddelde zieke medemens. Het ziekenhuis aan de Abtstraat werd aanvankelijk vernoemd naar Elisabeth Strouven. Zij stichtte in 1628 een klein klooster aan de Calvariestraat met vier andere zusters. De zusters legden zich toe op de ziekenzorg en in het bijzonder op de verzorging van pestlijders en krijgsgevangenen. In 1661 stierf Elisabeth Strouven en zij werd begraven op het kerkhof van Calvariënberg op de binnenplaats aan de Abtstraat. Dankzij schenkingen en legaten groeide het kleine huis in korte tijd uit tot het grote klooster van Calvariënberg, dat nu nog de Calvariestraat domineert. Van het oorspronkelijke kloostercomplex resteert nu nog de kloostervleugel uit 1671 aan de Calvariestraat en de aangrenzende kapel, die in 1710 werd gebouwd. Na de verovering van de stad door de Franse republikeinen zijn de Maastrichtse kloosters in 1797 opgeheven en alle kerkelijke bezittingen publiekelijk verkocht. In het klooster is op deze plek in 1800 een fabriek voor de productie van straatlantaarns gesticht. In 1820 werd het klooster verkocht aan het Bureau van Weldadigheid en de Administratieve Commissie voor het Burgerlijk Gasthuis. In later tijden werd deze instelling meestal afgekort tot Burgerlijk Armbestuur. Het Burgerlijk Armbestuur bouwde een jaar later in de tuin een nieuw ziekenhuis. De kloostervleugels langs de Abtstraat en de



Calvariestraat werden ingericht voor de opvang en verpleging van gebrekkigen en psychiatrische patiënten. Voor de verpleging van krankzinnigen werd in 1847 tegen de westgevel van de kloosterkapel een nieuw bouwwerk opgericht. Het gebouw wordt momenteel aangeduid met de benaming Kanunnikenhuis. In 1856 kreeg de Duitse architect Carl Weber opdracht voor de bouw van een Administratiekantoor aan de Abtstraat. Het bouwwerk verrees op de plaats van de gesloopte kloostervleugel. Het gebouw vormt in Maastricht het eerste bouwwerk in een neogotische stijl. De rijk gedecoreerde façade is versierd met plastische geledingen en gedenkstenen van de stichters en weldoeners van het ziekenhuis.

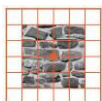


Foto: administratiekantoor van het Burgerlijk Armenbestuur op de hoek Calvariestraat/Abtstraat, 1920

Tussen 1887 en 1891 werd het nieuwe St. Elisabethziekenhuis aan de Abtstraat gebouwd. Een van de belangrijkste grondleggers van het nieuwe ziekenhuis was dr. Lambertus Van Kleef. In de aangrenzende affuitenloods werd een aparte afdeling ingericht voor besmettelijke zieken. Achter het Elisabethziekenhuis werd het terrein in de eerste helft van de twintigste eeuw geleidelijk aan volgebouwd met paviljoens. Aan deze expansie van de vrijstaande paviljoenbouw kwam in 1950 een einde toen het nieuwe ziekenhuis Sint Annadal werd geopend. Alleen voor de bejaardenzorg werd in 1953 de Bejaardenflat Aldenhof gebouwd op de hoek Calvariestraat en St. Servaasbolwerk. In samenhang met dit gebouw ook de westelijke rand van het Klevarie ingrijpend veranderd door de aanleg van een nieuwe straatverbinding die nu bekend staat als St. Servaasbolwerk (1949). In opdracht van het Burgerlijk Armbestuur heeft architect W. Schellinx in 1960 een masterplan ontwikkeld voor de modernisering van de patiëntenzorg. Dit zou alleen efficiënt kunnen gebeuren door een totale vernieuwing van het verpleeghuiscomplex. De nieuwe verpleegstersflat aan de Polvertorenstraat werd in 1962 gerealiseerd. De verzorging van de psychiatrische patiënten gebeurde vanaf 1972 in de inrichting van Vijverdal. In dat zelfde jaar verhuisden de “oude-vandagen” naar het bejaardenhuis Molenhof aan de Sint Pieterstraat. Nadat in 1972 het nieuwe psychiatrisch centrum Vijverdal in gebruik was genomen, besloot het Burgerlijk Armbestuur om op het Klevarie-terrein een modern verpleegtehuis te bouwen. In 1973 werden vrijwel alle gebouwen op het binnenterrein gesloopt en in 1975 zijn de drie geschakelde vleugels van het huidige verpleeghuis Klevarie gebouwd. Het Verpleeghuis Klevarie werd in Zuid-Limburg de centrale voorziening op het gebied van de psychiatrische en geriatrische zorg. Vanaf 1976 werden de kloostergebouwen op de hoek Abtstraat en Calvariestraat door de gemeente gehuurd voor de huisvesting van de dienst Sociale Zaken. Thans staan deze leeg.

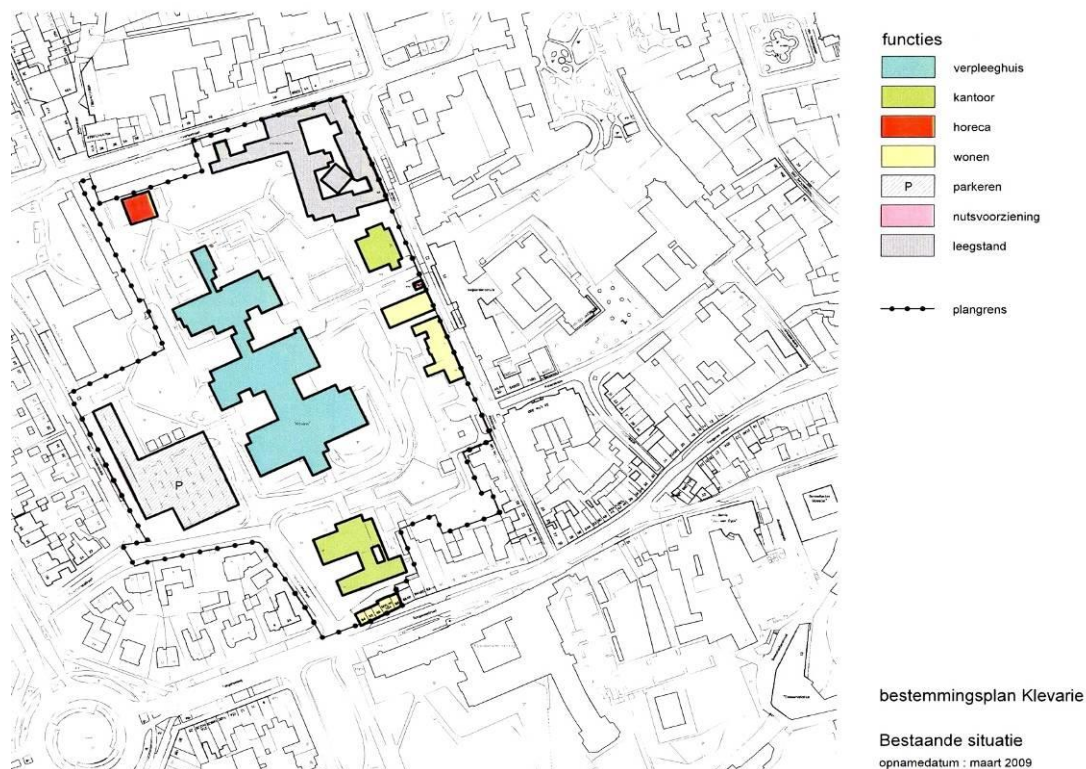


Foto: Kapel klooster Calvariënberg, rond 1960



4.2 Huidige functies in het plangebied

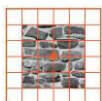
De huidige situatie ten aanzien van de functies in het plangebied is in maart 2009 geïnventariseerd. Deze inventarisatie heeft geleid tot het volgende beeld:



Het plangebied wordt vanzelfsprekend gedomineerd door de bebouwing van het verpleeghuis Klevarie (zie onderstaande foto's). Ten westen daarvan is een grote parkeerplaats gelegen op maaiveldniveau.



De Polvertorenflat heeft in de huidige situatie een kantoorfunctie, evenals het Elisabeth-huis. Café Biljard Abraham's Look is het enige horeca-etablisement op het terrein. Het kloostercomplex Calvariënberg aan de noordzijde van het plangebied staat momenteel leeg. Er wordt thans een nieuwe huurder of eigenaar voor gezocht. Tenslotte zijn er nog enkele woningen gelegen aan de oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied. Het overige deel van het plangebied bestaat uit groenvoorzieningen, inritten en voetpaden. Tevens is er een gasdrukregelstation gelegen achter de Polvertorenflat. De directe omgeving van het plangebied is overwegend woongebied.



5 Beleidskader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders van de verschillende overheden weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkelingen in het plangebied. Voor wat betreft het Rijksbeleid gaat het daarbij om de Nota Ruimte, de Nota Belvédère, de Vierde Nota Waterhuishouding en het Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, duurzaam waterbeheer in de 21^e eeuw". Het provinciaal ruimtelijk beleid is gebundeld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006, actualisatie 2008. Het regionaal beleid heeft met name betrekking op de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland. Aangaande het gemeentelijk beleid worden de Stadsvisie 2030 (actualisering 2008), de beleidsnota Springlevend Verleden, het Structuur- en Mobiliteitsbeeld, het Structuurplan Maastricht 2005, het Natuur- en Milieuplan 2030, het Waterplan Maastricht en het bestemmingsplan Binnenstad-West. Het beeldkwaliteitplan Klevarie is in hoofdstuk 2 van deze toelichting al ruimschoots aan bod geweest en zal in dit kader niet opnieuw worden genoemd. Hierin is tevens het Masterplan Klevarie opgenomen.

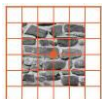
5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). 'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied Maastricht - Heerlen (met een internationale afstemming op Aken, Luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen dit netwerk. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In het plangebied vindt binnen de planperiode een verandering van functies plaats, gericht op herontwikkeling en inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van deze nota.



Nota Belvédère

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

De stad Maastricht is aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. Verder is het gebied tussen Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. In het plangebied komen belangrijke cultuurhistorische waarden voor, die middels dubbelbestemmingen zijn verankerd in het bestemmingsplan (zie paragraaf 6.9 van deze toelichting).

Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt:

“Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.”

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- vergroten van samenhang en betrokkenheid; hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen;
- vergroten van de veerkracht, hetgeen wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt;
- gebiedsgericht beleid; problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.

Anders omgaan met normen

De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodemkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.

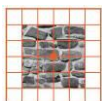
Herstel van watersystemen

Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.10 van deze toelichting.

Kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw’ (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden



met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren' en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

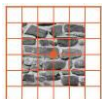
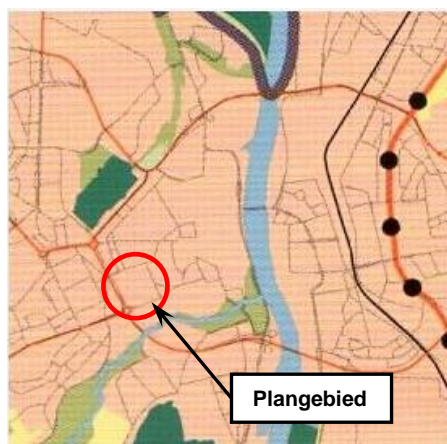
In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4 meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.10 van deze toelichting.

5.3 Provinciaal beleid

POL 2006 (kaartenactualisatie 2010)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2010 is het kaartmateriaal van het POL 2006 voor het laatst aangepast; dit heeft niet geleid tot grote veranderingen.

Op 'Kaart Zuid' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' en valt daarmee onder het perspectief P9 (zie nevenstaand kaartje). Het betreft hier alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De kaarten 'Blauwe waarden', 'Kristallen waarden' en 'Groene waarden' bieden geen andere specifieke uitgangspunten voor het plangebied. De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling van het Klevarie-terrein past binnen de doelstellingen van het POL 2006 (actualisatie 2008).



5.4 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

Woonbeleid wordt reeds een aantal jaren primair in regionaal verband opgesteld. De gemeenten Maastricht, Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Eijsden, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen één regionaal woongebied. Voor de hele regio is daarom een regionale woonvisie opgesteld, de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 (vastgesteld door de gemeenteraden in de periode juni-september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 november 2002). Deze visie handelt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering in Maastricht en het Mergelland. Inmiddels is deze Regionale Woonvisie geactualiseerd in 2006 voor de periode 2005-2009. In de Regionale Woonvisie wordt met bandbreedtes gewerkt als het gaat om aantallen te bouwen woningen in plaats van de vroeger gebruikelijke vastgestelde provinciale richtcijfers.

De belangrijkste doelen van de Regionale Woonvisie zijn:

- evenwicht tot stand brengen in de regionale woningvoorraad door het verminderen van de eenzijdige nadruk op goedkope huurwoningen in Maastricht en het vergroten van het woningaanbod voor jongeren en starters;
- het huisvesten van de groeiende groep ouderen in de samenleving door het creëren van een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod, waar nodig in combinatie met zorg en welzijn.

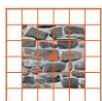
Daarnaast is herstructurering één van de speerpunten in de Regionale Woonvisie. Hieronder wordt bijvoorbeeld verstaan woningbouw op herstructureringslocaties zoals het voorliggende plangebied. Door middel van herstructurering kan actief invulling worden gegeven aan duurzaam ruimtegebruik. Het kwalitatief woningbouwprogramma voor nieuwbouw in de regio Maastricht en Mergelland ziet er als volgt uit:

| | Basisprogramma | Extra ambitie | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|--------|
| Regio totaal | 3.355 | 1.670 | 5.025 |
| Maastricht | 2.375 | 675 | 3.050 |

Ten aanzien van nieuwbouw zijn concrete afspraken gemaakt tussen de gemeenten in de Regionale Woonvisie:

- de gemeenten werken op regionaal niveau naar een compleet palet van woonmilieus en maken daarbij gebruik van hun eigen sterke kanten en ontwikkelingskansen. De nieuwbouw in Maastricht is gericht op typisch stedelijk milieus en groenstedelijke milieus;
- er zal per gemeente gestreefd worden naar een aandeel betaalbare nieuwbouw van 50% gerekend over het hele programma;
- de verdeling van het programma naar woningtype (grondgebonden/gestapeld) en marktsegment (huur/koop) is indicatief. De gemeente dienen hier zelf op lokaal niveau invulling aan te geven;
- de totale opgave voor de regio is om minimaal 3.300 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De gemeenten dienen deze opgave te vertalen in harde plannen.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd aantal te realiseren woningen in het plangebied (193 woningen, waarvan 128 gestapeld en 65 grondgebonden) past binnen de kaders van de Regionale Woonvisie 2005-2009 en dat de gemeente Maastricht hiermee kan bijdragen aan het nakomen van de regionale afspraken. De woningen zullen grotendeels levensloopbestendig worden uitgevoerd, waardoor deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.



5.5 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied is speerpunt 8, “versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit”, het meest van toepassing op het plangebied. De bedoeling is nieuwe inwoners voor de stad te interesseren door onder meer een wervend woningaanbod. Daarbij is aangegeven dat wanneer nieuwe gebieden in de bestaande stedelijke structuur vrijkomen en transformatie aan de orde is, moet worden ingezet op meerwaarde op het gebied van vitaliteit en concurrentiekracht voor de stad en het stadsdeel.

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

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftcijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een immigratieoverschot waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt.
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de Stadsvisie 2030 – actualisatie 2008 – formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad.

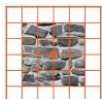
De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim ‘Maastricht cultuurstad’ relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. Maastricht internationale kennisstad.

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

3. Maastricht stedelijke woonstad.

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een geweldige stedelijke voorziening in een prachtige landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Dat klimaat maken we samen met de partners.



De Stadsvisie 2030 geeft geen specifieke uitgangspunten voor het Klevarie-terrein, maar de herstructurering van dit terrein levert wel een bijdrage aan het na te streven wensbeeld van Maastricht als stedelijke woonstad. Het voorliggende plan past derhalve binnen de geactualiseerde Stadsvisie 2030, omdat hier een aantrekkelijk woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en het een kwalitatieve verbetering betreft ten opzichte van de huidige situatie.

Structuur- en Mobiliteitsbeeld

Het Structuur- en Mobiliteitsbeeld is een uitwerking van de Stadsvisie 2030. Deze beleidsnota geeft niet tot in detail aan wat het ruimtelijk beeld en mobiliteitsbeeld van de stad is, maar formuleert hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Op het gebied van mobiliteit kant de beleidsnota geen uitgangspunten voor het Klevarie-terrein. Dat geldt wel voor het structuurbeeld. De afgelopen decennia is zorgvuldig aan de stad gewerkt waarbij consequent keuzes zijn gemaakt vanuit de kwaliteit, eigenheid en historiciteit van de stad. Ook in de toekomst vormt dit succesvolle beleid het uitgangspunt. De komende jaren zal worden ingezet op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van het Klevarie-terrein sluit hier naadloos op aan. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende planontwikkeling past binnen het Structuur- en Mobiliteitsbeeld.

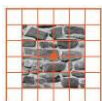
Beleidsnota Springlevend Verleden

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

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

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

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;



- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling.
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

In de beleidsnota worden de bovenstaande aspecten verder uitgewerkt en vertaald naar concrete programma's en acties. Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed wordt beschermd.

Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP)

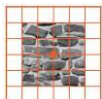
Een van de kerntaken van de gemeente Maastricht is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met dit NMP wil Maastricht deze taak een nieuwe krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- differentiatie van natuur- en milieukwaliteitseisen naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;
- de integratie met andere beleidssectoren.

Middels milieukwaliteitsprofielen kan de gebiedsgerichte differentiatie van het natuur- en milieubeleid worden vormgegeven. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een zo hoog mogelijk milieurendement dat past bij het type gebied. Onderhavig plangebied is aangewezen als gebiedstype "intensief wonen en werken". Dit houdt in dat de gebruikintensiteit stevig is, waarbij de nadruk ligt op overdag en 's avonds. De gemiddelde dichtheid is hoger dan 35 woningen per hectare. Het gebiedstype is versteend en de bouw is vaak gestapeld.

Voor de verschillende milieukundige thema's gelden de volgende doelstellingen voor 2030:

- Bodem: het beheersen van de bodemverontreiniging in 2022: maatschappelijk urgente gevallen moeten zijn gesaneerd en alle overige gevallen moeten zijn beheerst;
- Water: herstel en behoud van natuurlijke watersystemen om een duurzaam gebruik voor mens en natuur te garanderen;
- Lucht: de luchtkwaliteit dient te voldoen aan de Europese en nationale regelgeving;
- 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 bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad;
- Externe veiligheid: risico's van risicodragende activiteiten dienen minimaal te zijn. Individuele risicocontouren zijn zoveel mogelijk gereduceerd, 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;
- Groen rond de stad: ontwikkelen van een groene ring rondom de compacte stad middels landschappelijk waardevolle buitengebieden en groene verbindingzones;
- Afval: maximaal hergebruik van het vrijkomend huishoudelijk afval en bedrijfsafval;
- Energie: zoveel mogelijk inzetten op duurzame energie en energiebesparing.



Bovenstaande aspecten zijn ten behoeve van het voorliggende plan, waar nodig, bekeken en onderzocht in het kader van de onderzoeksplicht. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Waterplan Maastricht

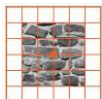
In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld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

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad. Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen.

De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht West, Maastricht Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. In Maastricht West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap.

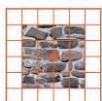


Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de landgoederenzone van water kan worden voorzien. In het binnenstedelijk gebied wordt ook ingezet op het gescheiden inzamelen van schoon en vuil water, maar anders dan in West en Oost ligt de nadruk hier op tijdelijke berging alvorens het water wordt geloosd op de Maas. Ook in dit gebied geldt de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'. In de praktijk zal infiltreren echter minder vaak mogelijk zijn, gezien de dichte bebouwing. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 6.10 van deze toelichting.

Bestemmingsplan Binnenstad-West

Het plangebied is thans geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad-West" (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 28.05.2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 14.01.2003 en onherroepelijk d.d. 04.08.2003). De gronden van het plangebied zijn hoofdzakelijk bestemd tot "Bijzondere doeleinden", vanwege de dominantie van zorginstellingen in het gebied. Er zijn aan de noord- en zuidzijde van het plangebied kleine enclaves bestemd tot Gemengd gebied en enkele percelen aan de zuidoostzijde zijn bestemd tot Woongebied.

Voor de beoogde planontwikkeling, waarbij sprake is van een aanzienlijke functiedifferentiatie ten opzichte van de huidige bestemmingsregeling, biedt het vigerende bestemmingsplan niet voldoende mogelijkheden. Vandaar dat besloten is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



6 Onderzoek

6.1 Inleiding

Ten behoeve van de realisering van de gewenste functies uit het in dit bestemmingsplan omschreven Masterplan Klevarie is sectoraal onderzoek noodzakelijk. Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de aspecten bodemkwaliteit, kabels en leidingen, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, waterhuishouding en duurzaamheid aan de orde en wordt aangegeven of de belangen inzake deze aspecten in het plan voldoende gewaarborgd zijn.

6.2 Bodemkwaliteit

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van stichting Vivre is door UDM Zuid B.V. een bodemonderzoek op de locatie Calvariestraat/Sint Servaasbolwerk/Abtstraat (Klevarie) uitgevoerd. Naar aanleiding van het beoordelingsadvies van Gemeente Maastricht d.d. 30 mei 2008 is het rapport van het verkennend bodemonderzoek aangepast (ontvangen 16 september 2008). Deze memo betreft de beoordeling van het aangepaste rapport "Verkennd bodemonderzoek op de locatie Klevarie te Maastricht", UDM Zuid B.V., rapportnummer 08.03.0084 (versie 2, definitief), d.d. 11 september 2008. Dit rapport is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusie van het onderzoek is dat de locatie licht (zware metalen, PAK en minerale olie) tot ernstig verontreinigd (met PAK) is voor zowel de boven- als ondergrond. Door deze ernstige verontreiniging is sanering (conform de Wbb) mogelijk noodzakelijk afhankelijk van het Nader Onderzoek van de verontreiniging (indien meer dan 25 m³ grond met parameter PAK boven de interventiewaarde is). De grondwaterspiegel ligt dieper dan 5 meter onder het maaiveld, waarmee conform de NEN 5740 het grondwater niet onderzocht hoeft te worden. Verder kan de locatie als 'niet-asbest verdacht' worden beschouwd.

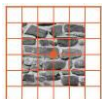
Geconcludeerd dient te worden dat er eerst:

- een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden bij de plaatselijk geconstateerde PAK-interventiewaarde-overschrijdingen en:
- het mogelijk hier uit voortkomende Wbb-traject vastgesteld dient te worden (saneringsplan + beschikking). Op dit moment is niet voldoende duidelijk of er milieuhygiënische belemmeringen qua bodem zijn voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Nader bodemonderzoek

In opdracht van stichting Vivre is door UDM Midden B.V. een nader bodemonderzoek op de locatie Calvariestraat/Sint Servaasbolwerk/Abtstraat (Klevarie) uitgevoerd. Dit rapport is getiteld "Nader bodemonderzoek locatie Klevarie te Maastricht" (UDM Midden B.V., rapportnummer 08.03.0339, d.d. 25 februari 2009) en is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

De aanleiding voor het onderzoek is dat tijdens het verkennend bodemonderzoek twee sterke verontreinigingen met PAK zijn aangetroffen (boven de interventiewaarde) met overschrijding van de Locale Maximale Waarde en het Aanvaardbaar Risico Niveau (bij boring B11) voor de functie particuliere tuin/speelsterrein.



Op basis van het Bodembeheerplan Maastricht 2007 zal bij (te wijzigen) bestemmingsplannen:

- inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit;
- moeten worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- de beoogde maatregelen moeten worden beschreven;
- de kosten van eventuele saneringsmaatregelen moeten worden meegenomen in exploitatieopzet.

Via het verkennend bodemonderzoek is al enig inzicht verkregen in de bodemkwaliteit en is beoordeeld dat de bodem voor een zeer beperkte strook nog niet geschikt is voor de beoogde bestemming (groen: particuliere tuin/speelsterrein). Of een sanering moet plaatsvinden conform de Wet Bodembescherming (Wbb) – waarbij van belang is of het een ernstig geval is ($> 25 \text{ m}^3$) of niet, dient door middel van een nader onderzoek bepaald te worden. In het laatste geval zal de sanering uitgevoerd dienen te worden via een op te stellen Plan van Aanpak. Na sanering dient een evaluatieverslag te worden opgesteld waaruit blijkt dat het terrein geschikt gemaakt is voor het gebruik.

Conclusie:

De bodemkwaliteit op de locatie bij het specifieke boorpunt 45 (achter de horecavoorziening in bestemming Groen) is licht tot ernstig verontreinigd. Deze verontreiniging dient nader onderzocht te worden. Dit nader aanvullend onderzoek dient inzicht te verschaffen in de beoogde maatregelen inclusief kosten van eventuele saneringsmaatregelen. In overleg met het bevoegd gezag (gemeente Maastricht) is besloten dat deze sanering bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan Klevarie plaats zal vinden. Deze saneringsverplichting is een voorwaarde voor realisering van de bestemming Groen op deze plek.

6.3 Kabels en leidingen

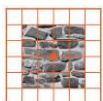
Ter hoogte van de Polvertorenstraat en de Polvertorenflat is een hogedruk gasvoedingsleiding van ENEXIS gelegen. Deze leiding is op de verbeelding opgenomen en voorzien van een beschermingszone van 4 meter uit de as van de leiding. In deze zone mag niet worden gebouwd.

6.4 Geluidhinder

In het plangebied worden hoofdzakelijk geluidgevoelige functies gerealiseerd. Vandaar dat getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder op de aspecten wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industriellawaai en luchtverkeerslawaai. In het onderhavige plangebied is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant. Om de effecten van het verkeerslawaai inzichtelijk te maken is door bureau dGmR het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai” (rapportnummer V.2010.1045.01.R001, d.d. 23 november 2010) uitgevoerd.

In dit onderzoek is rekening gehouden met een fysieke wijziging van bestaande wegen (reconstructie genaamd), zijnde de Polvertorenstraat en de Tongersestraat. Echter, omdat op deze wegen een snelheidslimiet van 30 km/uur geldt is de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing. In het onderzoek is daarnaast rekening gehouden met de realisering van een parkeergarage met 400 plaatsen. Dit betreft 250 plaatsen meer dan de bestaande parkeerplaats met 150 plaatsen.

De berekeningen laten zien dat op één punt (Tongersestraat 96) sprake is van een reconstructie-effect. Met toepassing van een maatregelenpakket kan de toename van geluidbelasting in 2022 ten opzichte van 2011 worden beperkt tot 1 dB.



De eindconclusie van het onderzoek is dat de optredende geluidbelastingen op de nieuwbouw voor alle zoneplichtige wegen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Er is geen hogere grenswaardenprocedure nodig en er hoeft geen rekening te worden gehouden met een akoestisch gunstige indeling.

Het rapport van dGmR is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Overige geluidsaspecten

Ondergrondse parkeergarage

De bouw van een ondergrondse parkeergarage kan invloed hebben op de omgeving door geluid (alle rijbewegingen worden geconcentreerd op één plek en er zijn afzuigingen) en door de lokale invloed op de luchtkwaliteit door afzuigingen. Ten aanzien van de parkeergarage kunnen de volgende milieubelemmeringen optreden:

- mogelijke geluidsproblematiek als gevolg van het aan- en afrijden (op korte afstand tot reeds aanwezige c.q. geplande woonbebouwing) naar de ondergrondse parkeervoorziening;
- de mogelijke geluidsproblematiek naar de omgeving als gevolg van verplicht aan te brengen luchtbehandelingsinstallaties (afzuigingen, etc.);
- de (benzeen)emissie-problematiek als gevolg van de verplichte afzuiging van de ond. parkeergarage en de mogelijke emissie van de afgezogen lucht op leefniveau.

Een ondergrondse parkeergarage valt onder de milieuregelgeving van de AMvB opslag- en transportbedrijven. Daarbij kan worden volstaan met het doen van een melding in het kader van die AmvB (acht weken voor ingebruikname). Vervolgens zijn de bijbehorende voorschriften van die AmvB dan ook van toepassing op die parkeergarage. Speciale aandacht wordt daarbij gevraagd voor de inhoud van voorschrift 1.4.3. Dit voorschrift geeft de eisen aan waaraan een dergelijke mechanische ventilatie dient te voldoen. Hieraan zal worden getoetst.

Woonblokken

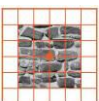
De aandachtspunten aangaande het aspect geluid met betrekking tot de woonblokken beperken zich tot geluiduitstraling naar de herstelkliniek en de (woon)omgeving toe als gevolg van te projecteren verwarmings- of andere technische installaties ten behoeve van deze woonblokken. Deze milieuaspecten zullen worden meegenomen bij de toetsing van de bouwvergunning.

Tot slot zij opgemerkt dat het realiseren van dergelijke woonblokken mogelijk zal vallen onder de milieuregelgeving van de AMvB woon- en verblijfsgebouwen. Dit is afhankelijk van de uitvoeringsvariant die gekozen wordt (bijvoorbeeld centrale voorzieningen die wel of niet getroffen worden). Als blijkt dat er inderdaad sprake is van een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer zou kunnen worden volstaan met het doen van een melding in het kader van die AmvB (acht weken voor ingebruikname). Vervolgens zijn de bijbehorende voorschriften van die AmvB dan ook van toepassing op de diverse woonblokken.

Herstelkliniek

De milieuproblematiek vanuit milieu & bedrijf beperkt zich tot:

- de mogelijke geluidsproblematiek naar de reeds aanwezige en de middels dit initiatief geplande (woon)omgeving toe als gevolg van eventueel nieuw geplande verwarmings- of andere technische installaties ten behoeve van de herstelkliniek;
- de mogelijke geuroverlast als gevolg van de (reeds aanwezige/nieuwe) uitmonding(en) vanuit de keuken van de herstelkliniek naar de reeds aanwezige directe en de middels dit initiatief geplande (woon)omgeving toe.



Een herstelkliniek valt onder de milieuregelgeving van de AMvB woon- en verblijfsgebouwen. Daarbij kan worden volstaan met het doen van een melding in het kader van die AmvB 8 weken voor ingebruikname. Vervolgens zijn de bijbehorende milieuvoorschriften uit die AmvB op de herstelkliniek van toepassing.

6.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Op 11 juni 2008 is de nieuwe Europese Richtlijn betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa (20 mei 2008) gepubliceerd. Daarmee zijn de oude kaderrichtlijn en de dochterrichtlijnen komen te vervallen. Een belangrijke toevoeging in de nieuwe Europese richtlijn is een grenswaarde voor het meest schadelijke fijn stof, PM_{2,5}. Vooral nog wordt PM₁₀ nog als maatgevend gezien bij overschrijdingen van de grenswaarden. Wanneer de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden zal dit ook het geval zijn voor PM_{2,5}. Er vindt op dit moment nog onderzoek plaats naar de concentraties en toetsing van PM_{2,5}. De nieuwe richtlijn is daarom nog niet volledig geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit Niet In Betekenende Mate en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekenende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven van 1% naar 3% van de grenswaarde. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wm. De 1%- of 3%-bijdrage is in de Regeling NIBM voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwlocaties, omgezet in eenduidige kengetallen, die de criteria vormen of wel of niet sprake is van een NIBM-project.

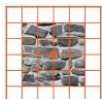
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Op 15 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde „gevoelige bestemmingen“, zoals een verpleeghuis, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is indien de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Het betreft 300 meter aan weerszijden van Rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Luchtkwaliteitonderzoek

Door bureau dGmR is het "Luchtkwaliteitonderzoek" (rapportnummer V.2010.1045.02.R001, d.d. 23 november 2010) uitgevoerd voor het plangebied.

Ten tijde van het vaststellen van het gemeentelijke Luchtkwaliteitplan (2006) waren de Tongerseweg (ten westen van het Tongerseplein, richting België), het Tongerseplein, de Hertogsingel en de Prins Bisschopsingel een gebied met knelpunten; met andere woorden er waren



overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit. In het Luchtkwaliteitsplan zijn diverse maatregelen vastgesteld met als doel de luchtkwaliteit in de stad te verbeteren. Uit de Voortgangsrapportage Luchtkwaliteit (2009) blijkt dat na het toepassen van diverse maatregelen en door de dalende achtergrondconcentraties de Tongerseweg, het Tongerseplein, de Hertogsingel en de Prins Bisschopsingel niet meer als knelpunt te boek staan. Er zijn geen overschrijdingen meer van de normen voor luchtkwaliteit ter plaatse. De Tongerseweg blijft echter wel een aandachtspunt, omdat hier de grenswaarden maar net gehaald worden.

Op de locatie van de parkeergarage is momenteel een parkeerplaats met ongeveer 150 parkeerplaatsen aanwezig. In de verkeersgegevens wordt met deze parkeerplaatsen al rekening gehouden. Daarnaast is rekening gehouden met de realisering van een nieuwe parkeergarage met 400 parkeerplaatsen (dit betekent 250 extra plaatsen ten opzichte van de bestaande situatie). De verkeersgeneratie bedraagt volgens opgave van de gemeente 1.000 mvt/etmaal en voor de verdeling over de aansluitende wegen Pr. Bisschopsingel, Tongerseweg en Hertogsingel is 40%, 30% en 30% aangehouden.

Uit de berekening blijkt dat bij geen enkele weg en voor geen enkel peiljaar er een overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden. De hoogste concentratie wordt voor 2012 berekend langs de Prins Bisschopsingel; hier is de maximale NO₂ concentratie 39 µg/m³. Voor PM10 is de maximaal berekende jaargemiddelde concentratie gelijk aan 26 µg/m³ met 22 overschrijdingsdagen. Uit een quickscan voor toetsing aan de uurnorm NO₂ (alle rekenafstanden op 1 meter gezet) blijkt dat voor geen enkel wegsegment de uurnorm wordt overschreden (toegestaan is 18 keer). Hierdoor wordt zelfs op de weg voor geen enkele locatie binnen dit onderzoek de NO₂-uurnorm overschreden.

Het rapport van bureau dGmR is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

6.6 Externe veiligheid

Ter hoogte van de Polvertorenstraat ligt een hogedruk-gasstation van ENEXIS. Dit station valt onder het Activiteitenbesluit en de van toepassing zijnde NEN 1059 geeft een afstandseis tot gevoelige (woon)bestemmingen aan van 10 meter. Deze afstandseis is vertaald op de verbeelding en in de regels van het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van een "Veiligheidszone-gasdrukregelstation". In deze zone mag geen bebouwing worden opgericht.

6.7 Overige milieuaspecten

Trillingshinder

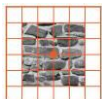
Het initiatief betreft een trillingsgevoelig object. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het initiatief betreft een lichtgevoelig object. Er zijn echter geen mogelijke bronnen in de directe omgeving die op dit moment gevolgen hebben voor het initiatief. Er is derhalve ook geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het bouwplan maakt realisering van geurgevoelige bestemmingen mogelijk, maar is niet gelegen binnen een geurcontour of ligt het in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.



Afval

De gemeentelijke Afvalstoffenverordening bevat primair inzamelregels voor huishoudens. De gemeente heeft geen wettelijke inzameltaak bij bedrijven. Zij kan overigens wel in samenspraak met bedrijven haar diensten aanbieden. Echter, gelet op de aard van het afval dat bij de herstelliniek zal vrijkomen ziet de gemeente hierin geen taak. De herstelliniek zal - al dan niet in collectieve zin - zelf zorg dienen te dragen voor afvoer van het (bedrijfs)afval en daartoe een overeenkomst met een daartoe gecertificeerd bedrijf dienen te sluiten.

6.8 Flora en fauna

Door bureau Groen-planning is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ("Quickscan flora en fauna bouwplan Klevarie Maastricht", rapportnummer 2733, d.d. 15 mei 2009). Het onderzoek is uitgevoerd in het kader de start van een bestemmingsplanprocedure in relatie tot de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet vereist dat voorafgaand aan ingrepen zoals die zijn voorgenomen, een volledig flora- en faunaonderzoek wordt uitgevoerd. Groen-planning heeft op verzoek echter een verkennend onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Het primaire doel van dit onderzoek is te bepalen waar eventueel beschermde planten- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn waarvoor de aanvraag van een ontheffing het kader van de Flora- en faunawet, artikel 75, vijfde lid, onderdeel C bij het Ministerie van LNV aan de orde is. Het secundaire doel is na te gaan of een vervolgonderzoek benodigd is of dat in dit geval een quickscan voldoende is.

Resultaten

Broedvogels

In het plangebied zijn uitsluitend algemene broedvogels waargenomen zoals Merel, Koolmees en aan de overzijde van het Sint-Servaasbolwerk ook de Huismus (Rode lijst "gevoelig"). Bij de uitvoering van het project zullen uitsluitend overtredingen ontstaan met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet, als in het broedseizoen - de periode van 15 februari tot en met 15 augustus - de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd bij:

- sloop van de gebouwen of restauratie aan de daken; zoals Gele kwikstaart, Patrijs, Zomertaling en Kievit.
- velling van bomen.

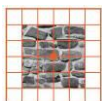
Zoogdieren

- vleermuizen

Een soort die in het plangebied zou kunnen voorkomen en van de omgeving van het plangebied bekend is de Gewone dwergvleermuis. Dit is in Nederland de meest voorkomende vleermuissoort en komt bijna overal in het stedelijk gebied voor. Ze heeft vaste winter- en zomerverblijfplaatsen in gebouwen, waar de soort gebruik maakt van spouwmuren, nissen, zolders of kelders indien het daar niet te koud en vochtig is. De Laatvlieger is in Nederland een algemene soort met vaste winter- en zomerverblijfplaatsen in met name gebouwen waar de soort gebruik maakt van een spouwmuur of zolders. De soort komt regelmatig voor in stedelijk gebied waar de soort te zien is jaged op insecten bij lantaarnpalen.

- steenmarter

De Steenmarter is in Nederland schaars doch in Zuid en Midden Limburg algemeen. Het leefgebied en de verblijfplaatsen van de soort zijn binnen de Flora- en faunawet beschermd volgens het beschermingsniveau tabel 2. Hierbij geldt een zekere mate van bescherming, omdat in bepaalde gevallen de gunstige staat van instandhouding in het geding kan zijn. Er is melding gemaakt van een Steenmarter op de hoek Calvariestraat en Sint Servaasbolwerk. Hier is de soort waargenomen



waarbij deze daar de straat overstak. De Steenmarter past zich makkelijk aan de mens aan. De soort zal in het algemeen mogelijkheden zoeken om van gewijzigde terreincondities gebruik te maken. Men komt niet in aanraking met de Flora- en faunawet.

Muurflora

In het plangebied is het voorkomen van de Gele helmbloem geconstateerd op een muur aan de Abtstraat. Gele helmbloem, Steenbreekvaren en Tongvaren komen op het deel van een oude stadsmuur voor. Als gevolg van de bouwwerkzaamheden lijkt het erop dat de groeiplaatsen worden ontzien. Men komt niet in aanraking met de Flora- en faunawet.

Conclusie:

De resultaten van deze quickscan zijn zodanig dat de inventarisatie moet worden aangevuld om te voldoen aan de kaders die de Flora- en faunawet stelt. De aanvullende inventarisatie wordt uitgevoerd in het voorjaar en binnen 1 jaar voor de daadwerkelijke uitvoering van het plan en zal bestaan uit veldbezoeken gericht op:

- muurflora zoals beschermde soorten als Stengelomvattend Havikskruid, Stijf hardgras en dergelijke (*alleen* indien deze door de bouw worden bedreigd);
- een vleermuizenonderzoek gericht op zomerverblijfplaatsen in de gebouwen.

Op basis van de resultaten van het aangevulde veldwerk dient de effectenstudie op de flora en fauna verder te worden uitgewerkt. Daarna zal worden vastgesteld of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

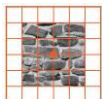
Advies mitigerende maatregelen

Uitvoerder van het project is verplicht conform de Flora- en faunawet de bijbehorende zorgplicht (artikel 2 lid 1 en 2) toe te passen. Daartoe wordt het volgende geadviseerd:

- voorafgaand aan de sloop van het gebouw dient geïnventariseerd te worden of er zich vleermuizen in bevinden;
- indien deze aanwezig zijn in het verpleeghuis Klevarie, dienen alvorens dit gebouw wordt gesloopt, alle kieren, gaten en ruimtes te worden gedicht in de periode september - oktober, zodat vleermuizen het gebouw niet in kunnen. Daarna kan het worden gesloopt.
- de sloop vindt voorzichtig plaats door middel van strippen en onder begeleiding van een vleermuisdeskundige, die vooraf met de uitvoerder overlegt over de te volgen aanpak;
- restauraties dienen in de periode eind augustus-november te worden uitgevoerd om verstoringen te voorkomen;
- in de nieuw te bouwen woningen dienen vleermuisvoorzieningen te worden getroffen in de vorm van openingen in de daklijsten.
- de nieuwe gebouwen worden weer beschikbaar gemaakt voor de vleermuizen door er voorzieningen te treffen zoals het plaatsen van vleermuiskasten of nissen in de muur;
- de velling van bomen en verwijdering van struiken dient, nadat een kapvergunning is verkregen van de gemeente Maastricht, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, dus in de periode van 15 augustus tot en met 1 maart.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het bestemmingsplangebied Klevarie ligt volgens het Centraal Monumenten Archief (CMA) binnen de oude kern van Maastricht. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) hanteert de vestingwerkengordel buiten de tweede stadsmuur als begrenzing van deze oude kern. 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 bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld in plangebieden groter dan of gelijk aan 250 m² een archeologisch vooronderzoek verplicht.

In ARCHIS zijn geen archeologische waarnemingen bekend binnen het plangebied. Ook in het gemeentelijk archeologisch archief (te raadplegen in Flexiweb) zijn geen gegevens opgenomen over archeologische vindplaatsen hierbinnen. Wel blijkt uit de cultuurwaardenkaart dat een deel van de schoormuur achter de voormalige tweede stadsmuur nog altijd rechtop staat en (delen van) andere bouwwerken gerelateerd aan de vestingwerken op het terrein aanwezig zijn. In de bodem zijn waarschijnlijk nog resten van de tweede stadsmuur aanwezig en ook het redelijk intacte Jekerkanaal dat in 1676 werd aangelegd om de watertoevoer in bepaalde delen van de gracht te verbeteren.

De archeologische verwachting binnen het plangebied Klevarie is gebaseerd op de interpretatie van reeds bekende archeologische gegevens uit de omgeving van het plangebied, op historische bronnen en op geomorfologisch vergelijkbare landschappelijke elementen elders in Zuid Limburg. Voor een beschrijving hiervan zie het rapport 'Klevarie Cultuurwaardenonderzoek-Archeologie' dat is opgesteld ten behoeve van de implementatie van het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime (MPE) in dit bestemmingsplan (zie separate bijlage). Voor het gehele gebied geldt op basis van de landschappelijke ligging een hoge verwachting. De te verwachten bodem bestaat uit brikgronden. Aan dit bodemtype wordt een hoge archeologische verwachting toegekend voor alle perioden. Ook op basis van de ligging van het gebied binnen de oude kern van Maastricht geldt een hoge archeologische verwachting, met name vanaf de middeleeuwen.

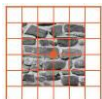
Aanbevelingen

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt aanbevolen om nog aanwezige delen van de voormalige vestingwerken een plaats te geven binnen de nieuwe plannen. Hieronder wordt verstaan de schoormuur en eventuele resten van de tweede stadsmuur met gracht en het Jekerkanaal. Ten behoeve van het onderzoek naar deze archeologische resten in de bodem én eventuele overblijfselen uit andere perioden, zal in ieder geval een onderzoek voorafgaande aan de aanleg van de geplande parkeergarage dienen plaats te vinden. Indien het Jekerkanaal wordt aangesneden door de parkeergarage luidt het advies om dit op een of andere manier zichtbaar te maken in de structuur van de parkeergarage. Mogelijk kan de dwarsdoorsnede of het bovenaanzicht van het kanaal, de gracht en de muur zichtbaar blijven of gevisualiseerd worden. Het verdient de voorkeur om een toegang tot het kanaal voor de toekomst veilig te stellen. Hoewel een groot deel van Sortie De Bres juist buiten het plangebied ligt, wordt in dit kader de wens uitgesproken om deze ingang aan stadszijde, die altijd op straatniveau moet hebben gelegen, weer een plaats in het stadsbeeld te geven. Een herinnering aan de Maastrichtse buskruitram্প is hier ook op zijn plaats.

Of bij andere bouwwerkzaamheden op het Klevarie-terrein archeologisch onderzoek plaats zal vinden hangt af van de plannen. Voor deze en toekomstige versturende ingrepen in de bodem van Klevarie geldt in principe het bovenstaande MPE-beleid zoals vastgelegd in de nota Springlevend Verleden.

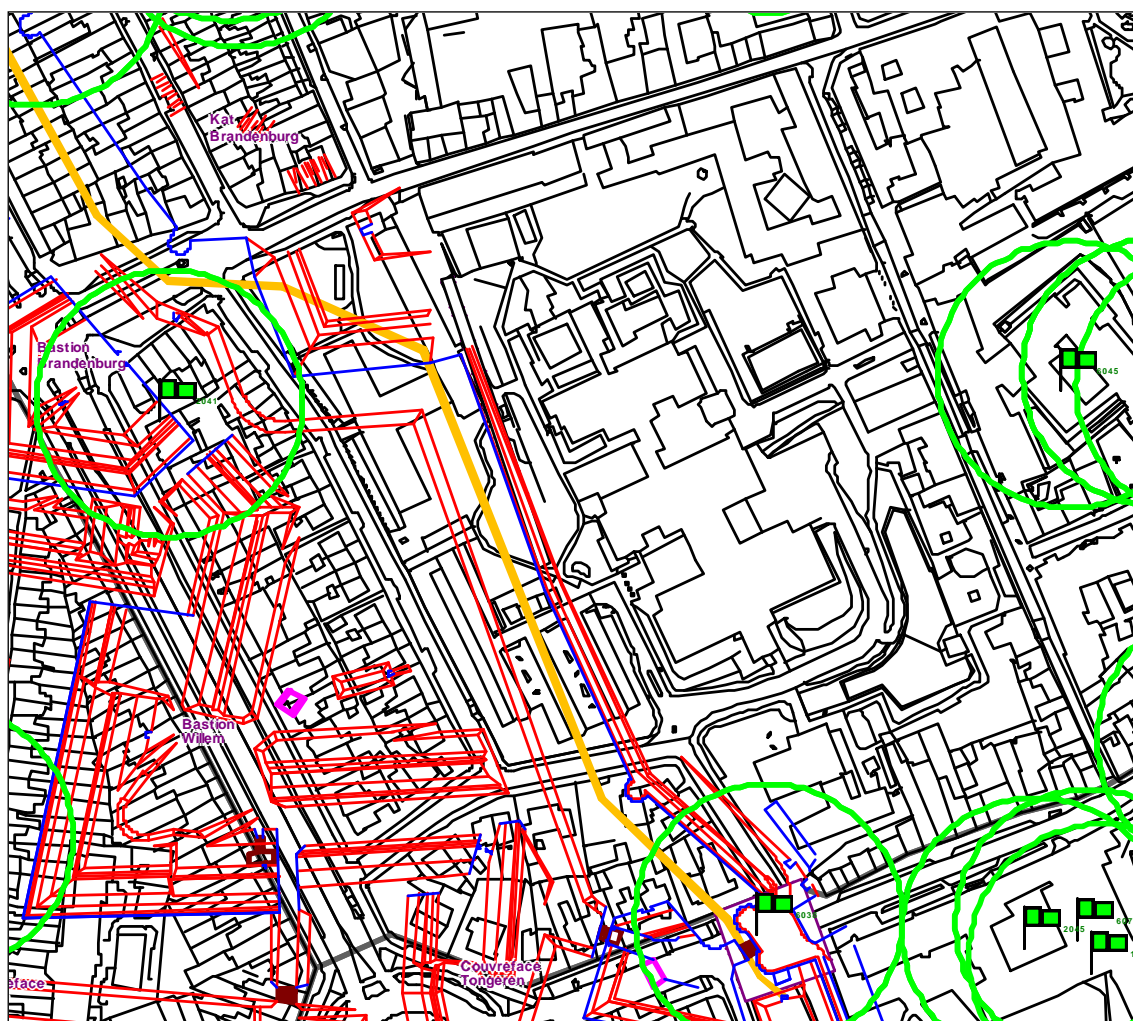
Indien bij graafwerkzaamheden die op grond van het vastgestelde beleid vooraf niet archeologisch onderzocht dienden te worden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet dit conform paragraaf 7 artikel 53 en verder van de laatste herziening van de Monumentenwet 1988 zo spoedig mogelijk bij het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

Op onderstaande afbeelding is het plangebied Klevarie weergegeven (*bron: Flexiweb gemeente Maastricht*). De vestingwerken anno 1867 zijn hier weergegeven op een topografische ondergrond. In geel is het Jekerkanaal te zien en vrijwel parallel hieraan aan de rechterzijde de tweede



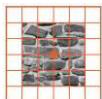
stadsmuur (in blauw). In groen de archeologische vindplaatsen in de omgeving, met een 50 meter-buffer. Deze zijn, waar nodig, op de verbeelding bij dit bestemmingsplan aangeduid middels de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed.

Fragment kaart Flexiweb:



6.10 Waterhuishouding

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



De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket. Voor het onderhavige plangebied is een waterparagraaf opgesteld door bureau Breijn B.V. ("Waterparagraaf herontwikkeling Klevarie", rapportnummer 1609505, d.d. 27 april 2009). Deze is tevens als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

De conclusie van de waterparagraaf is dat de herontwikkeling van het Klevarie-terrein resulteert in een afname van verharding met 12% ten opzichte van de huidige oppervlakte aan verharding. De wens bestaat om bij de herstructurering een duurzame wijze van behandeling van het hemelwater te bewerkstelligen. Het water dat afkomstig is van het verhard oppervlak wordt in beginsel niet aangesloten op het gemeentelijk riool, maar verwerkt op eigen terrein met een mogelijkheid tot afvoer richting Jeker of in de bodem. In de waterparagraaf zijn twee varianten uitgewerkt om deze doelstelling te kunnen bereiken.

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en de terreinverharding wordt afgevoerd naar een bergings-/infiltratievoorziening op eigen terrein. Het water wordt tijdelijk gebufferd in deze voorziening en zal gedeeltelijk infiltreren in de ondergrond of afgevoerd worden naar de Jeker. De twee varianten zijn:

- sedumdaken in combinatie met wadi's in de groenstroken;
- wadi's in de groenstroken

Voor de afvoer c.q. infiltratie zijn de volgende alternatieven mogelijk:

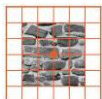
- a. afvoer middels een duiker onder de Tongersestraat richting Aldenhofpark, waar het water oppervlakkig verder zal stromen richting Jeker;
- b. infiltratie middels grindpalen naar de diepere ondergrond.

De haalbaarheid van de alternatieven moet blijken uit nader onderzoek. Dit zal bestaan uit een doorlatendheidsberekening van de diepere ondergrond in het plangebied en een hoogtemeting van het bestaande maaiveld richting Aldenhofpark en Jeker. Daarbij is het tevens van belang om ter hoogte van de Tongersestraat rekening te houden met kabels en leidingen onder de weg in verband met de aan te leggen duiker. Beide varianten zijn gedimensioneerd op T=25 jaar. Tevens is geïnventariseerd wat de gevolgen zijn bij een bui die theoretisch één keer in de 100 jaar voorkomt. Bij beide varianten zal dan geen wateroverlast optreden.

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie is opgenomen in het hoofdstuk Uitvoerbaarheid (H7) in de paragraaf Maatschappelijke Haalbaarheid (par. 7.2).

6.11 Duurzaamheid en energie

In het NMP (Nationaal Milieubeleids Plan) zijn voor energiebesparing/-reductie en de inzet voor duurzame energie doelstellingen geformuleerd. Maastricht conformeert zich hierbij aan de uitgangspunten van het door Nederland geratificeerde verdrag van Kyoto. Dit betekent dat bij bouwinitiatieven, evenals het onderhavige, aandacht gevraagd dient te worden voor het aspect energie. Er zal gewezen moeten worden op vraagreductie, opwekken duurzame energie en het efficiënt inzetten van de overige energievraag. Een hulpmiddel hierbij is om voor het plan een energie-advies op gebouw- en/of installatieniveau te laten opstellen door een ter zake deskundig bureau. De EPN voor woningen uit het Bouwbesluit wordt per 1 januari 2006 verlaagd van 1,0 naar 0,8. Het beleid is erop gericht te anticiperen op de nieuwe norm van 0,8.



Aandachtspunt:

De energievoorziening van Klevarie wordt verzorgd door de Essent. Deze energievoorziening (warmte + electra) wordt door middel van een warmtekrachtkoppeling (WKK) opgewekt die in de kelder van de Polvertorenflat staat opgesteld. De Universiteit Maastricht doet aan de Tongersestraat 50 onderzoek naar het vervangen van de oliegestookte ketel (3MWth) door een WKK-installatie die Pure Plantaardige Olie (PPO) als brandstof gebruikt. Mogelijk dat beide gebouwen in energetische zin gekoppeld kunnen worden door middel van één opwekinstallatie die in beheer is bij een derde partij. In dat geval dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de technische en financiële haalbaarheid van het initiatief.

Vraagreductie

Vraagreductie naar primaire energie dient primair bereikt te worden op gebouw- en installatieniveau. Dit kan al geschieden door bijvoorbeeld ten minste een 70% zongerichte verkleining toe te passen en de ruimten met de hoogste energievraag op het zuiden te oriënteren. De zuidgevel dient in het algemeen groter van oppervlak te zijn dan de noordgevel. Ook zal het raampoppervlak in de zuidgevel groter dienen te zijn dan in de noordgevel, opdat zo optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie. Ruimten met geen of nagenoeg geen energievraag (trappenhuisen e.d.) dienen bij voorkeur op het noorden te worden georiënteerd. Naast zonverkleining kan vraagreductie worden bereikt door aandacht te schenken aan extra schilisolatie, HR++ beglazing, luchtdichtheid deur- en raamopeningen, beperken van infiltratie, compartimenten en zoneren, leidingoptimalisatie en isolatie HR 107 verwarmingsketels, waterbesparende voorzieningen, leidingoptimalisatie en isolatie warmtapwater, leidingoptimalisatie ventilatie,(her)gebruik van (laagwaardige) omgevingswarmte in combinatie met warmtepompen, warmtepompboilers in combinatie met ventilatie e.d.

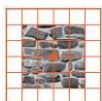
Duurzame energie

Voor de inzet van duurzame energie dient onderzocht te worden in hoeverre duurzame energieopwekking gerealiseerd kan worden in de vorm van: passieve zonne-energie, zonneboilercombi, zonneboiler, daglichttoetreding, PV-cellen en/of windenergie. Het opwekken van duurzame energie wordt verdisconteerd in de berekening van de EPC waarde, hetgeen ertoe zal leiden dat een lagere EPC-waarde wordt bereikt. Aanbevolen wordt om voor het totale plangebied (alle deelgebieden) een Duurzame Energiescan uit te voeren.

In het Natuur- en Milieu Plan Maastricht 2030 zijn ten aanzien van de vraagreductie en de inzet van duurzame energie kwaliteitsdoelen vastgesteld voor verschillende gebiedstypen. In onderstaande tabellen is de gewenste kwaliteit per gebiedstype weergegeven. Getracht zal moeten worden de gewenste kwaliteit te bereiken.

| Differentiatie energie | | |
|-------------------------------|--|--|
| Kwaliteit | Energiebesparing tov gebruik 2000 | Inzet duurzame energie tov 2000 |
| Goed | 50% of meer | 75-100% |
| Voldoende | 25-50% | 50-75% |
| Matig | 0-25% | 25-50% |
| Slecht | 0% | 0-25% |

| Gewenste kwaliteit per gebiedstype | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Gebiedstype | Energiebesparing/vraagreductie | Duurzame energie |
| Centrummilieu | Voldoende | Goed |
| Intensief wonen/werken | Voldoende | Goed |
| Extensief wonen | Voldoende | Goed |
| Industrie | Matig | Voldoende |



| | | |
|--|-------|-----------|
| Extensief werken | Matig | Voldoende |
| Groene verbindingzone | Goed | Goed |
| Landschappelijk waardevol buitengebied | Goed | Goed |

Efficiënt inzetten van de restvraag

De restvraag aan energie dient zo optimaal/efficiënt te worden opgewekt, b.v. HR ketels, warmtepomp, warmtepompboiler, LagetemperatuurVerwarmings Systemen (LTV), warmteopslag, dubbel HR-ketel, warmteterugwinning uit douchewater, HR-ventilatie e.d. Onderzoek op gebouw- en installatieniveau zal moeten uitwijzen wat de meest efficiënte wijze zal zijn.

6.12 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren

Het bouwinitiatief Klevarie is gelegen in de westelijke binnenstad, in het Kommelkwartier. Het gebied wordt omsloten door de Abtstraat, Tongersestraat, Polvertorenstraat, Hertogsingel, Calvariestraat. In de huidige situatie wordt het gebied gedomineerd door het verpleeghuis met het daaraan gerelateerde parkeerterrein. Dit parkeerterrein met een capaciteit van ruim 125 plaatsen, is afgesloten door een slagboom en wordt ontsloten vanaf het Tongerseplein via de route Tongersestraat/Polvertorenstraat. Als gevolg van de extramuralisering wordt het aantal verpleegbedden in belangrijke mate gereduceerd en worden woningen in diverse typologieën toegevoegd.

Verkeersontsluiting

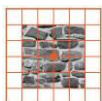
In de huidige situatie wordt het gebied ontsloten vanaf de Tongersestraat/Polvertorenstraat. Bij het verlaten van het parkeerterrein is de afstand tot de Tongersestraat minder dan 100 meter, de Tongersestraat sluit vervolgens aan op de binnenstadsring. Dat betekent dat de buurt als het ware direct aanhaakt op de hoofdwegenstructuur. Na realisering van de plannen verandert het ontsluitingsprincipe nauwelijks. Dat betekent dat ook dan het aan- en afrijden dient te geschieden via de route Tongersestraat en Polvertorenstraat. Het tracé van de Polvertorenstraat schuift op in oostelijke richting waardoor er een brede groenzone komt te liggen tussen de weg in de huidige situatie en de bebouwing aan de Polvertorenstraat. Er is een alternatieve aanrijroute via de Calvariestraat en het Sint Servaasbolwerk. Het smalle profiel van laatstgenoemde straat in combinatie met de woonfunctie maakt deze echter minder geschikt als ontsluitingsroute voor Klevarie. De route vanaf het Tongerseplein is en blijft de meest directe en snelle verbinding met het gebied vanaf de ring.

Parkeren

Op basis van het programma, bestaande uit woningen en appartementen, een multifunctionele ruimte, kantoren, herstelliniek en hospice, en op basis van de voor de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zijn 385 parkeerplaatsen vereist. Het plan voorziet in een niet-openbare parkeergarage in drie lagen met een capaciteit van ongeveer 400 plaatsen. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte voor de verschillende functies in het plangebied. Het betreft hier een stallingsgarage, uitsluitend bestemd voor vaste gebruikers.

Verkeersbelasting

De invulling van het gebied met maatschappelijke en medische voorzieningen en daarnaast woningbouw leidt tot een intensivering van het verkeersaanbod. Dat is overigens inherent aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied die duidelijk leiden tot intensivering van het gebruik. In de nieuwe situatie is sprake van een uitbreiding van het parkeerareaal in de buurt, van zo'n 150 plaatsen nu naar ongeveer 400 in de nieuwe situatie. Nu gekozen wordt voor een groei van 150 plaatsen naar plusminus 400 plaatsen blijft het extra verkeersaanbod beperkt tot 1.000 mvt/etmaal, uitgaande van 4 verkeersbewegingen per etmaal per parkeerplaats.

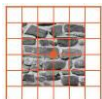


Langzaam verkeersvoorzieningen

Met de realisering van dit plan opent het gebied zich voor zijn omgeving en krijgt het een duidelijk openbaar karakter. Inherent daaraan is het realiseren van infrastructuur voor het langzaam verkeer. In het plan is een padenstructuur voorzien waarbij het gebied zowel in de noord-zuid- als in de oost-westrichting doorsneden wordt. Sommige delen van het park worden 's nachts afgesloten. Het betreft in grote lijnen de gebieden tussen woongebouw A en de Calvariestraat, het gebied tussen de woonblokken B en C, het binnenterrein van het klooster, het gebied tussen het Sint Elisabethhuis en het klooster en de binnengebieden van de eengezinswoningen bij de Abtstraat en de het Polvertorenplein. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente.

Openbaar vervoer

De ligging in de binnenstad maakt dat het plangebied ook op een adequate wijze wordt ontsloten door het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer maakt gebruik van de Calvariestraat richting Markt en van de Tongersestraat richting westelijke stadsdelen, beide wegen grenzen direct aan het plangebied. Van de Calvariestraat maken vier lijnen gebruik, bij de Tongersestraat gaat het om vijf lijnen.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de realisering van een gemengd stedelijk gebied met in de eindsituatie een mix van woon-, kantoor-, maatschappelijke, horeca- en recreatieve functies. Er is sprake van een plan in het kader van de Grondexploitatiewet (conform het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro). Het opstellen van een exploitatieovereenkomst dan wel een exploitatieplan is derhalve aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Vivre en de gemeente Maastricht hebben afspraken gemaakt over de uitvoering van werken met een openbare bestemming/de openbare voorzieningen, de noodzakelijke grondoverdrachten, de planning en vergoeding van door de gemeente te maken kosten (onder andere in het kader van de bestemmingsplanherziening) en toezicht bij de aanleg van de openbare voorzieningen door Vivre. Beide partijen zullen deze afspraken vastleggen in een “anterieure” overeenkomst als bedoeld in hoofdstuk 6.4, artikel 6.12, lid 2 Wro.

Er is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk, omdat verhaal van kosten van de grondexploitatie, fasering en het stellen van eisen “anderszins verzekerd zijn” als bedoeld in afdeling 6.4 Wet op de Ruimtelijke Ordening. De verplichtingen in deze overeenkomst worden aangegaan onder het voorbehoud van instemming van het College van Burgemeester en Wethouders en de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht van Vivre met het (ontwerp-)bestemmingsplan, de inhoud van de voorliggende overeenkomst en de door Vivre te betalen grondexploitatiebijdrage.

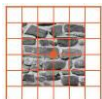
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Inspraak Masterplan Klevarie

Het Masterplan Klevarie is onderwerp geweest van inspraak. Het plan heeft daartoe van 31 januari tot 11 april 2008 ter inzage gelegen bij het Gemeenteloket. Er kwamen 24 reacties binnen. Op 20 mei 2008 zijn de reacties toegelicht en besproken in de raadscommissie Stadsontwikkeling. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 28 oktober 2008 de nota “Inspraakevaluatie planontwikkeling Klevarie” vastgesteld. Deze is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Op 11 november 2008 zijn deze inspraakevaluatie en het collegestandpunt opnieuw besproken in de raadscommissie Stadsontwikkeling.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op enkele onderdelen aangepast. De belangrijkste aanpassing betreft de herstelkliniek. Stichting Vivre heeft haar architect de vrijheid gegeven om de herstelkliniek zo te verbouwen dat er negentig herstelplaatsen zijn. Humblé Architecten heeft vervolgens een voorstel gedaan, waarbij het aantal bouwlagen aan het Sint Servaasbolwerk van vier lagen teruggebracht wordt tot drie lagen. Aan de zijde van het plein zullen ter compensatie vijf bouwlagen gerealiseerd worden.

Er vindt periodiek overleg plaats met het Buurtplatform Kommelkwartier.



7.2.2 Vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Limburg, de VROM-inspectie, het Ministerie van Natuur, Landbouw en Voedselkwaliteit, de Waterleiding Maatschappij Limburg, de Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, het Ministerie van Economische Zaken, de Regionale Brandweer Zuid-Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

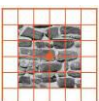
Er zijn reacties ontvangen van de Waterleiding Maatschappij Limburg, de provincie Limburg, de VROM-inspectie namens de betrokken Rijksdiensten, het Waterschap Roer en Overmaas en de Regionale Brandweer Zuid-Limburg.

Het verslag van het vooroverleg met de instanties en de beantwoording daarvan is opgenomen in bijlage 1a van deze toelichting. In bijlage 1b zijn de ingekomen reacties van de instanties opgenomen.

7.2.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan Klevarie heeft vanaf 14 juni 2010 tot en met 26 juli 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Op 15 juli 2010 en op 21 juli 2010 is concreet de mogelijkheid geboden mondeling zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Er zijn 1 schriftelijke reactie en 17 zienswijzen ontvangen. Het overzicht van deze zienswijzen is, evenals de beantwoording daarvan, integraal opgenomen in het raadsvoorstel van de gemeente Maastricht. Dit raadsvoorstel is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. In dit document is tevens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is gewijzigd als gevolg van de zienswijzen.



Bijlage 1a Verslag voorverleg ex art. 3.1.1 Bro



Vooroverleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Limburg, de VROM-inspectie, het Ministerie van Natuur, Landbouw en Voedselkwaliteit, de Waterleiding Maatschappij Limburg, de Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, het Ministerie van Economische Zaken, de Regionale Brandweer Zuid-Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

Er zijn reacties ontvangen van de Waterleiding Maatschappij Limburg, de provincie Limburg, de VROM-inspectie namens de betrokken Rijksdiensten, het Waterschap Roer en Overmaas en de Regionale Brandweer Zuid-Limburg.

Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de overlegreacties.

1. Waterleiding Maatschappij Limburg (WML)

De WML geeft in haar brief van 17 september 2009 aan dat zij geen opmerkingen heeft, omdat het plan de belangen van de WML in de drinkwaterwinning niet raakt.

Reactie: voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Limburg

a. de provincie Limburg stelt in haar brief van 2 oktober 2009 dat de planologische bescherming ontbreekt respectievelijk onvoldoende bescherming kent als gevolg van het gestelde in artikel 11 respectievelijk 14 lid 5 van de voorschriften van het voorontwerp-bestemmingsplan. Hier staat vermeld dat bescherming wordt geboden via artikel 36 van de Monumentenwet.

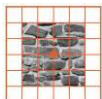
Reactie: artikel 36 Monumentenwet 1988 schrijft voor dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht. In het voorontwerp van het bestemmingsplan Klevarie is hieraan beantwoord in de vorm van planregel 11. Via planregel 11 wordt het behoud en herstel van monumentale waarden in het beschermd stadsgezicht gewaarborgd. Immers, via regels 11.2, 11.3 en 11.4 zijn bouwrestricties, een ontheffingsstelsel en een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van het beschermde stadsgezicht geïntroduceerd. Voorts biedt planregel 12 (dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed) ook nog bescherming van de cultuurhistorische en monumentale waarden, door de aanwijzing van de zich in het gebied bevindende dominante- en kenmerkende bouwwerken, die de status verkrijgen van gemeentelijke monumenten.

Om eventuele onduidelijkheid te voorkomen zal de redactie van planregel 11.1.1 worden gewijzigd in:

“Met inachtneming van het bepaalde in artikel 36 Monumentenwet 1988, zijn de voor Waarde-Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden, naast de voor de daar voorkomende bescherming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.”

b. bij de specifieke bestemmingen wordt alleen geregeld dat bij uitbreiding de dakvorm wordt doorgezet, hetgeen onvoldoende wordt geacht.

Reactie: de in het plangebied aanwezige rijksmonumenten zijn allen via planregel 12 (dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed) aangeduid als dominante panden en vallen



hiermee onder de zwaarst beschermde categorie van de Maastrichts Planologisch Erfgoed systematiek.

3. VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft in haar brief van 20 oktober 2009 dat het voorontwerp de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie: voor kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Roer en Overmaas

a. de wadi's zijn niet op de plankaart opgenomen. Ze zijn weliswaar mogelijk gemaakt binnen de bestemming "groen" maar vanwege het grote waterhuishoudkundige belang van de wadi's acht het Waterschap het wenselijk dat de wadi's positief worden bestemd. Op die wijze wordt de instandhouding van de voorzieningen planologisch gewaarborgd.

Reactie: het is juist dat in planologisch juridische zin binnen de bestemming groen (artikel 4.1 van de regels) waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn, hetgeen het meest relevant is c.q. hetgeen betekent dat de wadi's planologisch zijn geborgd. De nadere uitwerking van het plan voor de openbare ruimte ligt nog niet voor dus het is thans niet mogelijk om concreet de wadi's te regelen.

b. aangegeven wordt dat diepte-infiltratie ongewenst is vanwege het risico op verontreiniging van diepere bodemlagen en grondwater. In de waterparagraaf is de noodzaak om diepte-infiltratie toe te passen onvoldoende aangetoond. Geadviseerd wordt om na te gaan of het hemelwater in het plangebied ook kan worden verwerkt zonder diepte-infiltratie. Wellicht kan met grondverbetering het infiltrerend vermogen van de wadi's nog worden verhoogd.

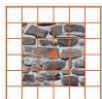
Reactie: diepte-infiltratie is niet gewenst vanwege de onderhoudbaarheid en de werking op langere termijn. Diepte-infiltratie wordt om die reden dan ook niet nader uitgewerkt.

c. geadviseerd wordt om in de waterparagraaf meer informatie met betrekking tot de capaciteit en leegloop van de geplande voorzieningen toe te voegen. Verzocht wordt om het plan op dit punt nader uit te werken en de bijbehorende civieltechnische informatie en berekeningen in de waterparagraaf op te nemen.

Reactie: op het moment dat een en ander verder is uitgewerkt kunnen deze gegevens worden bepaald. Daarvoor dient de uitwerking van het plan voor de openbare ruimte verder te worden uitgewerkt. Over de concrete uitwerking zal met het Waterschap overleg worden gevoerd.

d. in het plan worden twee varianten beschreven, met en zonder de toepassing van vegetatiedaken. Vegetatiedaken vertragen de afstroming van hemelwater en houden een deel van het water vast. Om de afvoer naar de Jeker en eventuele grindpalen zoveel mogelijk te beperken en vertragen is het van belang zoveel mogelijk bergings- en infiltratiecapaciteit binnen het plangebied te benutten. De variant met vegetatiedaken kan daar aan bijdragen en heeft, bij gelijke inhoud van de wadi's, onze voorkeur.

Reactie: vegetatiedaken hebben ook onzerzijds de voorkeur, niet alleen omwille voor het vasthouden van water maar ook ter voorkoming van "hitte-eilanden" in de "stenige" binnenstad.



e. in het plangebied wordt een noodoverloop van het hemelwatersysteem naar het gemengd rioolstelsel gerealiseerd. Indien technisch realiseerbaar heeft een noodoverloop naar de Jeker echter de voorkeur boven een overloop naar het gemengd riool. Geadviseerd wordt om na te gaan wat de mogelijkheden hiertoe zijn.

Reactie: op basis van de nu beschikbare gegevens is het niet mogelijk om daar een goed onderbouwde reactie op te geven. In de nadere uitwerking van het plan voor de openbare ruimte zal een en ander onderzocht moeten worden. Op basis daarvan kan een afweging worden gemaakt. Over de concrete uitwerking zal met het Waterschap overleg worden gevoerd.

f. de randvoorwaarden m.b.t. het waterbeheer zoals genoemd in het plan en de afzonderlijke waterparagraaf voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en komen overeen met de richtlijnen van het Waterschap voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. De keuze voor diepte-infiltratie past echter niet binnen dit kader. Daarnaast is de uitwerking van de waterhuishoudkundige voorzieningen onvoldoende gedetailleerd om de precieze werking te kunnen beoordelen. Er wordt een negatief wateradvies afgegeven.

Reactie: de intentie is om de waterbelangen optimaal te borgen, het uitgevoerde onderzoek was bedoeld als een soort van verkenning. In het uitgevoerde onderzoek zijn een aantal oplossingsrichtingen benoemd, het is nu nog te prematuur om aan te geven hoe met hemelwater wordt omgegaan. De gemeente ziet echter kansen binnen dit stedelijke gebied om iets met hemelwater te doen en zal zich ook inspannen om dit te realiseren. Op basis van een gedetailleerder plan zal een en ander uitgewerkt worden. Zodra hier meer duidelijkheid in is zal hierover worden gecommuniceerd met het waterschap Roer en Overmaas met als uitgangspunt om een positief wateradvies te verkrijgen.

5. Regionale Brandweer Zuid-Limburg

De Brandweer verwacht dat de bereikbaarheid is gewaarborgd en geeft hiervoor richtlijnen. Daarnaast dient het plangebied voorzien te zijn van bluswatervoorzieningen.

Reactie: wij zullen in de uitwerking van de plannen deze richtlijnen in acht nemen.



Bijlage 1b Reacties voorverleg ex art. 3.1.1 Bro



Water, vanzelfsprekend...

wml

Gemeente Maastricht

Ingek. 1 0 882 71

Reg. nr.: 2009.39582

Postbus 1060
6201 BB Maastricht
Limburglaan 25
T 043 880 80 88
F 043 880 80 00
www.wml.nl
info@wml.nl
L1 teletekst pagina 488

Aan het college van burgemeester en wethouders
van Gemeente Maastricht
T.a.v. C. Akkermans
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Uw kenmerk
SEB 2009-32832
Contactpersoon
O. Jennekens
Telefoonnummer
043-8808742

Boekingsnummer
Bijlagen
Betreft
Voorontwerp bestemmingsplan "Klevarie"

Blad
1 van 1
Ons kenmerk
2771 PADCT
Datum
17-09-2009

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan "Klevarie". Omdat het plan onze belangen in de drinkwaterwinning niet raakt, hebben we geen opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
WML


C. Toussaint
Adviseur Zekerstelling Grondstof en Winning



Gemeente Maastricht

Ingek. - 5 OKT 2009

Reg. nr.: 2009.4695

College van burgemeester en wethouders van
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS200900017178
DOC200900106887
2009/15031
Uw kenmerk
Bijlage(n) -

Behandeld R.V.M.H Jaspars
Telefoon (043) 389 73 93
Fax (043) 389 79 77
Email rvmh.jaspars@prvlimburg.nl
Maastricht 2 oktober 2009
Verzonden

VERZONDEN 0 2 OKT. 2009

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro

Voorontwerpbestemmingsplan "Klevarie", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 16 september 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen het plan in digitale vorm aan te leveren aan RO-online.

Het plan is beoordeeld op juiste doorwerking van provinciale belangen en geeft aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)




1. Beschermd Stads- en dorpsgezichten

In Artikel 11 Waarde-Beschermd Stadsgezicht staat vermeld dat bescherming wordt geboden via artikel 36 van de Monumentenwet. Dit artikel in de Monumentenwet geeft echter alleen maar aan dat er een beschermend plan moet worden opgesteld. Als gevolg daarvan ontbreekt planologische bescherming.

In artikel 14.5 van de Algemene Bouwregels staat vermeld dat rijksmonumenten beschermd worden via de Monumentenwet. Dit is onvoldoende. Verwezen wordt naar de voorgaande opmerking.

Bij de specifieke bestemmingen wordt alleen geregeld dat bij uitbreiding de dakvorm wordt doorgezet. Deze bepaling wordt eveneens onvoldoende geacht.

Ik hoop u met bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben.

b.a. 

ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Gemeente Maastricht

Ingek. 21 OKT 2009
Reg. nr.: 2009.4425

Datum 20 oktober 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Klevarie" (H23148)

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
Ir. J.J.M. Henssen
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20090057104-JOH-Z

Kopie aan
GS van Limburg

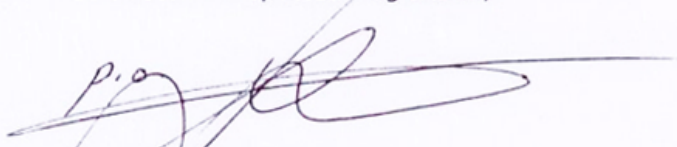
Geacht college,

Op 16 september 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Klevarie".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,



mw. ir. J.G. Robberse



Het College van Burgemeester en Wethou-
ders van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 28 OKT 2009

Reg. nr.: 2009.45182

Sittard, 27 oktober 2009

uw kenmerk : -
uw brief van : 16 september 2009
ons kenmerk : 200908306

behandeld door : E.H.H. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Klevarie"

Geacht College,

Op 16 september 2009 heeft u een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de herontwikkeling van het terrein begrensd door de Tongersestraat, Abtstraat, Calvariestraat en St. Servaasbolwerk. In het plangebied zijn kantoren, een zorgcentrum, circa 190 woningen en een ondergrondse parkeergarage voorzien.

In het plangebied zijn geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen. Voor dit plan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. In de separate waterparagraaf met kenmerk 1609505, opgesteld door bureau Breijn, wordt aandacht besteed aan de waterhuishouding in het plangebied. Met waardering constateren wij dat in het plan wordt gestreefd naar het volledig afkoppelen van het verhard oppervlak. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- De wadi's zijn niet op de plankaart opgenomen. Ze zijn weliswaar mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Groen" maar vanwege het grote waterhuishoudkundige belang van de wadi's voor het plangebied achten wij het wenselijk dat de wadi's positief worden bestemd, bijvoorbeeld middels de bestemming "Water", de dubbelbestemming "Waterstaat - waterberging" of de aanduiding "Waterberging". Op die wijze wordt de instandhouding van de voorzieningen planologisch geborgd.

- In het plan worden wadi's gecombineerd met diepte-infiltratie. Diepte-infiltratie is echter, vanwege het risico op verontreiniging van diepere bodemlagen en grondwater ongewenst. In de waterparagraaf is de noodzaak om diepte-infiltratie toe te passen onvoldoende aangetoond. We adviseren om na te gaan of het hemelwater in het plangebied ook kan worden verwerkt zonder diepte-infiltratie. Wellicht kan met grondverbetering het infiltrerend vermogen van de wadi's nog worden verhoogd.
- We adviseren om in de waterparagraaf meer informatie met betrekking tot de capaciteit en de leegloop van de geplande voorzieningen toe te voegen. Zo is het nu onduidelijk waarop de afvoercapaciteit van de wadi's, zoals genoemd in paragrafen 4.1.2 (variant 1) en 4.2.2 (variant 2) van de waterparagraaf, is gebaseerd: betreft het hier enkel infiltratie in de wadi, of ook afvoer naar de Jeker en naar de grindpalen? Ook de locatie, diepte en capaciteit van de voorgestelde grindpalen zijn niet helder, evenals de toevoerconstructie vanuit de wadi's. Wij verzoeken u het plan op dit punt nader uit te werken en de bijbehorende civieltechnische informatie en berekeningen in de waterparagraaf op te nemen.
- In het plan worden twee varianten beschreven, met en zonder de toepassing van vegetatiedaken. Vegetatiedaken vertragen de afstroming van hemelwater en houden een deel van het water vast. Om de afvoer naar de Jeker en eventuele grindpalen zoveel mogelijk te beperken en vertragen is het van belang zoveel mogelijk bergings- en infiltratiecapaciteit binnen het plangebied te benutten. De variant met vegetatiedaken kan daar aan bijdragen en heeft, bij gelijke inhoud van de wadi's, onze voorkeur.
- In het plangebied wordt een noodoverloop van het hemelwatersysteem naar het gemengd rioolstelsel gerealiseerd. Indien technisch realiseerbaar heeft een noodoverloop naar de Jeker echter de voorkeur boven een overloop naar het gemengd riool. Wij adviseren u om na te gaan wat de mogelijkheden hiertoe zijn.

De randvoorwaarden met betrekking tot het waterbeheer zoals genoemd in het plan en de afzonderlijke waterparagraaf voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en komen overeen met onze richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. De keuze voor diepte-infiltratie past ons inziens echter niet binnen dit kader. Daarnaast is de uitwerking van de waterhuishoudkundige voorzieningen onvoldoende gedetailleerd om de precieze werking te kunnen beoordelen. Wij zijn derhalve genoodzaakt een negatief wateradvies te geven.

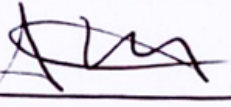
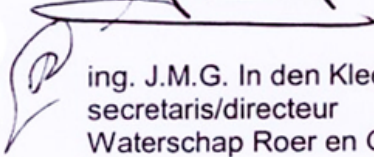
Wij zien het als een gemiste kans dat het waterschap niet in een eerder stadium bij het plan betrokken is. Wij verzoeken u de genoemde punten in het plan te verwerken. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met mevrouw E. Verheijen.

Ten slotte wijzen wij u erop dat voor de afvoer van hemelwater naar de Jeker vergunningen in het kader van de Keur van Waterschap Roer en Overmaas, de Wet verontreiniging oppervlaktewater en de Wet op de waterhuishouding benodigd zijn.

Voor meer informatie en het aanvragen van vergunningen kan de initiatiefnemer contact opnemen met de afdeling Beheer van onze dienst (tel. 046-4205700).

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

** Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

BRANDWEER

Ingek. G 9 NOV 2009

Reg. nr.: 2009.46655



Gemeente Maastricht
t.a.v. Dhr. E. Smeets
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Holstraat 35
6269 AW Margraten
Postbus 35
6269 ZG Margraten
Telefoon (088) 450 74 50
Fax (088) 450 74 51
info@brwzl.nl
www.brwzl.nl

| | | | | | |
|-----------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|---------|---|
| Datum | 6 november 2009 | Telefoon | 088-4507119 | Bijlage | 1 |
| Onze referentie | 04152 | Fax | | | |
| Uw referentie | SEB 2009-32832 | Behandeld door | Dhr. M. Ponjé | | |
| Uw brief van | 15 september 2009 | Onderwerp | Voorontwerp Bestemmingsplan Klevarie | * | |

Geachte heer Smeets,

Op 18 september is het verzoek binnengekomen te adviseren op het voorontwerpbestemmingsplan Klevarie gemeente Maastricht. Onderstaand vindt u het advies, dat gebaseerd is op de volgende (aangeleverde) documenten:

- NL.IMRO.0935.0002-0001 bestemmingsplan Klevarie van 27 maart 2009;
- Definitief voorontwerp bestemmingsplan Klevarie, regels met kenmerk VPA 2009.05 van 22 juli 2009;
- Definitief voorontwerp bestemmingsplan Klevarie, toelichting van 22 juli 2009.

Voor de brandweer relevante veranderingen binnen het plan
Herontwikkeling van het Klevarie-terrein.

Risicobronnen in het plangebied

Ter hoogte van de Polvertorenstraat ligt een hogedruk-gasstation van ENEXIS. Dit station valt onder het Activiteitenbesluit en de van toepassing zijnde NEN 1059 geeft een afstandseis tot gevoelige (woon)bestemmingen aan van 10 meter. Deze afstandseis is vertaald op de verbeelding en in de regels van het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van een "Veiligheidszone-gasdrukregelstation". In deze zone mag geen bebouwing worden opgericht.

* wijzen bijlage negen (mededeeling M. Ponjé 9/11-2009)

BRANDWEER

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat het terrein aan twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. De uitvoering van de weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig:

- totaal gewicht: 25 ton;
- asbelasting: 10 ton;
- doorgangshoogte: 4,2 meter;
- rijbaanbreedte: 3,5 meter (3 meter indien langs beide kanten van de rijbaan sprake is van een obstakelvrije ruimte van 0,50 meter breed en 4,2 meter hoog);
- buitenbochtstraal: 10 meter;
- binnenbochtstraal: 5,5 meter.

Bluswatervoorziening

Hiervoor dient te gelden:

- het gehele gebied dient voorzien te zijn van bluswatervoorzieningen (met een capaciteit van 60 m³/uur).

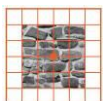
Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Hoogachtend,

Brandweer Zuid-Limburg
Teamleider Risicobeheersing District Maastricht



M.P.J.A. Eussen



VOLGNUMMER
11-2011

DATUM
29 maart 2011

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2010-62261

BIJLAGEN
2

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststelling bestemmingsplan Klevarie

STELLER
Smeets/350 4595
eugene.smeets@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Klevarie, inclusief het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en het daarbij wegen van de ingediende zienswijzen.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijzen 1 tot en met 17 ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijze 14 ongegrond te verklaren, de zienswijzen 1 tot en met 13 en 15 tot en met 17 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Klevarie (inclusief beeldkwaliteitsplan) vast te stellen respectievelijk digitaal vast te stellen gebaseerd op de codering NL.IMRO.0935.bpKlevarie-vg01, met inachtneming van de lijst van wijzigingen, zoals opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan 'Klevarie' na vaststelling deel uit zal maken van de Welstandsnota gemeente Maastricht 2004, 'Welstand Transparant';
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Klevarie (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 14 juni 2010 tot en met 26 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 15 juli 2010 en op 21 juli 2010 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn 1 schriftelijke reactie en 17 zienswijzen ontvangen, zie onderstaande tekst onder 5.1.

Nu een zienswijze is ingediend, dient de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

4. Relatie met bestaand beleid

Door ons College is ingestemd met het Masterplan Klevarie. Daarin is aangegeven dat dit gebied een gefaseerde transformatie zal ondergaan naar een eigentijds woon-, werk- en recreatief milieu. Het Masterplan Klevarie is op 27 februari 2008 tijdens een themabijeenkomst aan direct omwonenden en anderen gepresenteerd en heeft vanaf 31 januari 2008 tot en met 11 april 2008 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn eveneens de gelegenheid is gegeven om in te spreken. Hiervan is gebruik gemaakt, hetgeen vastgelegd is in het Inspraakevaluatie rapport Klevarie, dat door Ons en de raadscommissie Stadsontwikkeling op 3 november 2008 respectievelijk 11 november 2008 is vastgesteld. Als gevolg van de gehouden inspraak is de massa van de herstelkliniek gewijzigd in 3 bouwlagen aan de zijde van het Sint Servaasbolwerk en 5 bouwlagen aan het nieuw te realiseren plein. Het bestemmingsplan is eveneens vrijgegeven voor de vervolprocedure. Zie voor de vervolprocedure het gestelde bij paragraaf 3.



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren plan. In het kader van de formele ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Klevarie zijn 1 schriftelijke reactie en 17 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen dienen in het kader van de vaststelling van dit plan te worden gewogen.

5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen. Onderstaand zijn de schriftelijke reactie / zienswijzen weergegeven.

- a. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 5 juli 2010, ingekomen op 8 juli 2010, reg.nr. 2010.32305;
 1. d.d. 6 juli 2010, ingekomen op 7 juli 2010, reg.nr. 2010.32308;
 2. , d.d. 16 juli 2010, ingekomen 16 juli 2010, reg.nr. 2010.33921;
 3. , ingekomen 20 juli 2010, reg.nr. 2010-34266;
 4. , ingekomen 20 juli 2010, reg.nr. 2010-34264;
 5. ingekomen 20 juli 2010, reg.nr. 2010.34265;
 6. ingekomen 21 juli 2010, reg.nr. 2010.34551;
 7. , ingekomen 20 juli 2010, reg.nr. 2010.34263.
 8. , ingekomen 22 juli 2010, reg. nr. 2010.35057;
 9. , ingekomen 22 juli 2010, reg.nr. 2010.34821;
 10. , ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.35173
 11. ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.35169.
 12. , ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.35065;
 13. , ingekomen 26 juli 2010, reg.nr. 2010-35515.
 14. , ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.35147;
 15. , ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.35174
 16. , ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.34924;
 17. , ingekomen 22 juli 2010, reg.nr. 2010.35143.

De zienswijzen liggen eveneens ter inzage in de raadsportefeuille.

De zienswijzen 1 tot en met 17 zijn binnen de termijn ingediend en ontvangen en zijn dus ontvankelijk.

In de reactie onder a. wordt door Gedeputeerde Staten van Limburg aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en in het onderstaande inhoudelijk dan ook niet verder behandeld.

Algemeen:

Samengevat kan gesteld worden dat de zienswijzen zich richten op de navolgende hoofdthema's: verslechtering Luchtkwaliteit (inclusief onderzoek), realisering ondergrondse parkeergarage met 600 parkeerplaatsen met de hiermee gepaard gaande verkeersbewegingen en wegverkeerslawaai, realisering herstelkliniek en overlast in de meeste brede zin als gevolg van de planontwikkeling.

Ten aanzien van de thema's luchtkwaliteit en wegverkeerslawaai hebben wij, ingegeven door de ingediende zienswijzen, een nader onderzoek laten verrichten. Dit is verricht door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. en vastgelegd in de rapporten V.2010.1045.01.R001, d.d. 23 november 2010 (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai) en V.2010.1045.02.R001, d.d. 23 november 2010 (luchtkwaliteit).

De conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek is, dat er geen sprake is van overschrijding van de wettelijke grenswaarden en er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.



De conclusie van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is, dat uitgaande van de reconstructietoets, geen wettelijke belemmeringen aanwezig zijn, maar dat toetsing aan het Hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht betekent dat, onafhankelijk van de grootte van de parkeergarage (gekoppeld aan aantal verkeersbewegingen), er bij 1 woning onderzoek naar gevelmaatregelen uitgevoerd dient te worden. Dit vanwege het voldoen aan de normen voor het binnenniveau van deze geluidgevoelige bestemmingen. Genoemd onderzoek dient in relatie tot het verleggen van de Polvertorenstraat opgepakt te worden.

Vanwege de onzekerheden rond de verhuurbaarheid van het extra aanbod en vanwege de twijfels rond de financiële haalbaarheid wordt afgezien van een uitbreiding naar 600 plaatsen. Dat betekent dat er uitsluitend parkeercapaciteit wordt gerealiseerd, gerelateerd aan de functies in het gebied, zijnde plusminus 400 plaatsen. Hieronder wordt bij het kopje "Algemeen onderdeel parkeren" nader ingegaan op de wijze van hantering van de parkeernormen.

De bevindingen komen terug in de reactie op de zienswijzen. Beide rapporten worden, als bijlage, toegevoegd aan het bestemmingsplan en liggen ter visie in de raadsportefeuille.

Wij hebben ervoor gekozen om in te gaan op iedere zienswijze in plaats van een thematische benadering. Dit betekent dat er sprake is van het herhaaldelijk terugkomen van dezelfde zienswijze, echter zo kunnen de reclamanten puntsgewijs zien hoe ingegaan wordt op hun zienswijze. Bij de beantwoording verwijzen wij naar de primaire reactie. Vanwege de onderlinge samenhang van sommige zienswijzen doen wij deze af in de vorm van 1 reactie (met name bij zienswijze 15).

Algemeen onderdeel parkeren:

Bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit, gerelateerd aan de nieuwe functies, is geanticipeerd op de landelijke normen zoals die zijn vastgelegd in de richtlijnen CROW. De gemeentelijke normen zijn door de gemeenteraad vastgesteld in 1996 en zijn nadrukkelijk aan vervanging toe.

Thans ligt een voorstel aan de gemeenteraad voor om in te stemmen met de nieuwe parkeernormen. Behandeling van dit voorstel in de raadscommissie Stadsontwikkeling vindt plaats op 12 april 2011. De vaststelling van de nieuwe parkeernormen is, gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan Klevarie, voorzien op 19 april 2011.

Voor wat betreft de concrete cijfers is uitgegaan van een norm van 0,6 p.p. per bed voor het verpleeghuis, 1,4 p.p. per woning voor de woningen en appartementen en 1,8 p.p. per 100 m² voor de overige functies.

Schematisch ziet het overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen gebaseerd op de nieuwe parkeernormen er als volgt uit:

| | | |
|---|--------------------------------------|----------|
| Herstelkliniek 90 eenheden | norm 0,6 p.p. per bed | 54 p.p. |
| Commerciële en multifunctionele ruimte 1.486 m ² | norm 1,8 p.p. per 100 m ² | 27 p.p. |
| Grondgebonden woningen 65 woningen | norm 1,4 p.p. per woning | 91 p.p. |
| Appartementen 128 | norm 1,4 p.p. per appartement | 179 p.p. |
| Kantoorlocatie 1.891 m ² | norm 1,8 p.p. per 100 m ² | 34 p.p. |

Totaal benodigd **op basis van toekomstige normen**

385 p.p.

De hierboven genoemde 385 plaatsen vormen geen bedreiging voor de afspraak dat het aantal bezoekersparkeerplaatsen in het centrum (A-zone) de 7.300 niet mag overschrijden. Het gaat dan uitsluitend om het bezoekersparkeren, het betaald parkeren op straat en in openbare garages. In het plan Klevarie is er sprake van een besloten garage, deze garage is een stallingsgarage, hetgeen betekent dat uitsluitend automobilisten die gerelateerd zijn aan de functies in het plan Klevarie hier gebruik van mogen maken.

Zienswijze 1 reclamant stelt dat:

1. een betere bestemming denkbaar is middels vervanging van het huidige verpleeggebouw op dezelfde plek door een kleinere verpleeg- en herstelkliniek, waarbij de rest van het terrein openbaar groen wordt. Hierdoor krijgt het woon- en leefklimaat in de stad een impuls. Het groen zou mooi aansluiten bij het stadspark en de omwalling. Hij vraagt de raad hiervoor om aandacht.



Reactie: er zijn diverse stappen gezet die hebben geleid tot voorliggend bestemmingsplan. Deze stapsgewijze aanpak over de ruimtelijke opzet van de herontwikkeling, hetgeen vertaald is in het bestemmingsplan, wordt ook gedragen door diverse besluiten onzerzijds. Dit zijn o.a.

- 14 juni 2005: besluit burgemeester en wethouders in relatie tot studie herontwikkeling terrein Klevarie-Abtstraat.

- 17 januari 2006: besluit burgemeester en wethouders tot het vaststellen van de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Klevarieterrein.

- 28 augustus 2007: reactie burgemeester en wethouders op het Stedenbouwkundig plan "Klevarie stadsgezichten d.d. 26 november 2006".

- 22 januari 2008: besluit burgemeester en wethouders tot het vrijgeven van het masterplan "Klevarie stadsgezichten" voor inspraak.

Met name het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden is leidend geweest voor de ruimtelijke opzet van het herontwikkelingsgebied. De thans, in het bestemmingsplan, vertaalde ruimtelijke opzet is ons inziens een weloverwogen opzet die bestuurlijk en maatschappelijk gedragen wordt. Dat er mensen hier anders tegen aankijken is ook duidelijk, echter wij blijven van mening dat de voorgestelde opzet recht doet aan een goede ruimtelijke ordening.

2. door het terugbrengen van de hoogte van de herstelkliniek naar 3 bouwlagen (maximaal 11 meter) is op een redelijke manier tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden, echter de architecturale uitwerking blijft een punt van zorg. Dit heeft dan vooral betrekking op de verhouding "gesloten muur" versus ramen.

Reactie: met betrekking tot het ervaren als zorgpunt ten aanzien van de architecturale uitwerking van het bouwplan voor de herstelkliniek merken wij op dat het bouwplan de reguliere weg zal bewandelen. Het bouwplan zal t.z.t. ter advisering worden voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie (=onafhankelijk adviesorgaan).

Het Beeldkwaliteitsplan Klevarie, dat diverse malen voor advies is voorgelegd aan voornoemde Commissie, geldt i.c. als toetsingskader voor plannen die aan voornoemde Commissie worden voorgelegd.

Gelet op de te nemen stappen, de te verwachten adviezen en het voorhanden zijnde toetsingskader voor het bouwplan voor de herstelkliniek delen wij de zorg over de kwaliteit van de te realiseren architectuur niet.

3. de ondergrondse parkeergarage beperkt blijft tot een volume van de 385 vereiste plaatsen.

Reactie: in het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een (niet-openbare) ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van 600 parkeerplaatsen. Vanwege de onzekerheden rond de verhuurbaarheid van het extra aanbod en vanwege de twijfels rond de financiële haalbaarheid wordt afgezien van een uitbreiding naar 600 plaatsen. Dat betekent dat er uitsluitend parkeerplaatsen worden gerealiseerd gerelateerd aan de functies in het gebied. Daarbij zijn de landelijke normen als uitgangspunt gehanteerd. Onder het hoofdstuk "Algemeen onder parkeren" zijn wij op de redenen hiervoor reeds ingegaan.

4. de Polvertoren het beste afgebroken zou kunnen worden. Mocht er studenten in gehuisvest worden dan dient er een goede regeling voor (geluid)overlast te komen die ook gehandhaafd wordt. Een inwonende huismeester wordt als 1^e stap gezien om (geluid)overlast te voorkomen.

Reactie: de Polvertoren wordt gezien als karakteristiek bouwwerk, en als exemplarisch voor de tijdperiode waarin het gebouwd is. Uitgangspunt voor de Polvertoren is handhaven en opknappen voor nieuwe woonfuncties. Er is nog geen besluit genomen over welke categorie van wonen. Huisvesting van jongeren/studenten in het gebied wordt gelijk behandeld als huisvesting voor ouderen of gezinnen. De toekomstige eigenaar is vrij om te verhuren en zal moeten voldoen aan bestaande regelgeving met betrekking tot het verlenen van een omgevings- of gebruiksvergunning.

5. tussen de gemeente en Vivre dienen goede afspraken gemaakt te worden over het toekomstig beheer openbare ruimten en veiligheid, duur en overlast van de hele operatie en vooral wie de regie heeft en houdt over de totale werkzaamheden.

Reactie: onderlegger van het bestemmingsplan is de (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en Vivre. In deze overeenkomst wordt het beheer en veiligheid geregeld van de openbare ruimte, de verwachte fasering van de werkzaamheden t/m 2016 van de verschillende projectonderdelen en de regierol, nader vormgegeven.



Middels deze overeenkomst worden de wederzijdse prestaties en kostenvergoedingen van/door partijen in verband met de herontwikkeling van de locatie Klevarie en de door Vivre gevraagde bestemmingsplanherziening en de daarop volgende planrealisatie vastgelegd. Wij zijn dan ook van mening dat voldoende sturingsmogelijkheden bestaan om de planrealisatie in goede banen te leiden.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 2 t/m 13:

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de zienswijzen merken wij op dat al deze zienswijzen inhoudelijk dezelfde strekking hebben met dien verstande dat bij enkele zienswijzen nog diverse thema's zijn toegevoegd. Hier wordt uiteraard nader op ingegaan:

1. De realisering van de nieuwe bouwblokken betekent een vermindering van uitzicht en lichtinval en er is sprake van overlast tijdens de bouwfase.

Reactie: door de bouw van de herstelkliniek verandert het uitzicht van de bestaande woningen; het parkeerterrein verdwijnt en in plaats daarvan verschijnt een gebouw. Dit gebouw ligt op een afstand van 25 meter van de bestaande bebouwing; in relatie tot de hoogte van het gebouw treedt er nauwelijks belemmering van de lichtinval op. De gekozen hoogte past goed bij de maat en schaal van de binnenstad. Bovendien zullen de te handhaven bestaande bomen langs de straat het zicht op het nieuwe gebouw grotendeels wegnemen. Ten aanzien van overlast zie antwoord 1.5 (pagina 4); normale handhaving en toezicht zoals bij elke uitvoering van een (groter) bouwwerk in de binnenstad. Te regelen via de overeenkomst en de omgevingsvergunning.

2. diverse bewoners aan de Sint Servaasbolwerk hebben nooit vermoed, gedacht dat men tegen een gebouw van enkele verdiepingen komt te kijken. Deze bewoners stellen dat er sprake is van planschade.

Reactie: in een stad als Maastricht zijn ontwikkelingen aan de orde van de dag. Zeker met het oog op de ligging van de stad in het zgn. Maasdal is de ruimte om tot in- of uitbreiding over te gaan, beperkt. Reeds geruime tijd wordt door ons de visie "compacte stad in een weids landschap" uitgedragen, hetgeen betekent dat wij op een verantwoorde wijze moeten omgaan met de beschikbare gronden. Met betrekking tot het Klevarieterrein hebben wij te maken met een herstructurering van een gebied in de binnenstad, waar dus op een compacte wijze een herontwikkeling plaatsvindt. Dit middels een stapsgewijze aanpak; zie tevens onze reactie bij de zienswijze 1.1 (pagina 4).

Bovenstaande betekent ook dat ruimtelijk nimmer gesteld kan worden dat een parkeerterrein nooit bebouwd gaat worden. In casu is aan het St. Servaasbolwerk een herstelkliniek beoogd met 3 bouwlagen aan de straatzijde die overgaan in 5 bouwlagen op het binnenterrein. De rooilijn en bouwhoogte van de herstelkliniek aan het St. Servaasbolwerk is gerelateerd aan de rooilijn en bouwhoogte van de Aldenhofflat en is uit oogpunt van stedenbouw een verklaarbare keuze. De gekozen hoogte past goed bij de maat en schaal van de binnenstad.

De bewoners die van mening zijn dat er sprake is van planschade kunnen hiertoe een claim indienen op het moment dat het bestemmingsplan Klevarie onherroepelijk is, echter voorshands zijn wij van mening dat, gelet op vorenstaande, planschade niet aan de orde is.

3. er bestaat geen behoefte om een ondergrondse garage met 600 parkeerplaatsen te realiseren. Een garage met 600 parkeerplaatsen zou, als gevolg van overcapaciteit in de buurt, niet rendabel kunnen zijn. Er dient uitgegaan te worden van maximaal 385 parkeerplaatsen. Dat de Universiteit Maastricht interesse heeft getoond wordt, gezien de overcapaciteit als vreemd ervaren.

In relatie tot het rendabel zijn van de garage bestaat de vrees dat de garage in de toekomst een openbare garage wordt.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 3 (pagina 4).

Aanvullend wordt opgemerkt wordt dat wij in het voortraject hebben aangegeven dat er geen openbare parkeergarage gerealiseerd zal worden.



4. gesteld wordt dat als gevolg van de verhoging van het aantal parkeerplaatsen het aantal verkeersbewegingen zal toenemen van ca. 500 motorvoertuigen/etmaal naar ca. 2400 motorvoertuigen/etmaal en op het moment dat er een openbare parkeergarage gerealiseerd zou worden zelfs naar ca. 5000 motorvoertuigen/etmaal. Hierdoor zullen de verkeershinder en luchtverontreiniging onevenredig significant toenemen.

Reactie: de risico's rond de verhuurbaarheid en de exploitatie van een parkeergarage met een capaciteit van 600 plaatsen hebben geleid tot een heroverweging waarbij gekozen wordt voor een garage met een capaciteit gerelateerd aan de functies in het gebied. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen groeit van 150 naar ongeveer 400. Uitgaande van 4 verkeersbewegingen per parkeerplaats per etmaal zal de hoeveelheid verkeer van en naar Klevarie toenemen met zo'n 1.000 mvt/etmaal. Er is geen sprake van een onevenredige significante toename van verkeershinder en luchtverontreiniging.

5. als gevolg van de planontwikkeling zou er mogelijk sprake zijn van geluidoverlast als gevolg van het af- en aanrijden naar de parkeergarage en als gevolg van de luchtbehandelingsinstallaties (afzuigingen e.d.). Er zal mogelijk sprake zijn van (benzeen)emissie-problematiek als gevolg van de verplichte afzuiging van de ondergrondse parkeergarage en de mogelijke emissie van de afgezogen lucht op leefniveau. De bewoners van het Sint Servaasbolwerk mogen op geen enkele manier hinder ondervinden van geluid- en stankoverlast.

Reactie: de toekomstige herstelliniek Klevarie en de parkeergarage zijn een inrichting, die valt onder het Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer (BARIM).

In dit besluit zijn geluidvoorschriften opgenomen waaraan deze inrichting moet voldoen. Voldoet de inrichting niet aan de voorschriften dan zullen er maatregelen moeten worden getroffen zodat voldaan wordt.

Gelet op het bovenstaande zal Vivre / de ontwikkelaar een melding moeten doen in het kader van het BARIM. Daarbij zal een akoestisch rapport onderdeel moeten zijn van deze melding. Uit dit akoestisch onderzoek moet blijken dat voldaan wordt aan het gestelde in de geluidparagraaf van het BARIM (al dan niet met akoestische maatregelen).

Het aan- en afrijden op het terrein van de inrichting (dus in en uit de parkeergarage) moet ook in dit akoestisch onderzoek worden meegenomen en moet dus ook voldoen aan de geluidparagraaf. Het aan- en afrijden op de openbare weg is geen beoordelingscriterium.

6. in relatie tot de verwachte luchtverontreiniging wordt opgemerkt dat de nabijgelegen Hertogsingel, welke minder dan 50 meter nabij het Sint Servaasbolwerk is gelegen, reeds een "hot spot" is qua luchtverontreiniging. De voorgeschreven waarden op de Hertogsingel worden, zoals bekend, regelmatig overschreden. Daarnaast wordt verwacht dat door de toename van bebouwing op het Klevarie-terrein er sprake zal zijn van neerslaan van luchtverontreiniging aan het Sint Servaasbolwerk als gevolg van het zgn. "street canyon-effect". Deze theorie is door diverse deskundigen bevestigd.

Reactie: zoals aangegeven heeft DGMR een luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Voor de Hertogsingel zijn berekeningen uitgevoerd op een afstand van 5 tot 8m van de rand van de weg. Voor beide varianten (parkeergarage met plusminus 400 en 600 parkeerplaatsen) is er geen sprake van overschrijding van wettelijke grenswaarden.

Voor het Sint Servaasbolwerk is, worst-case, gerekend met wegtype 'street canyon'. Uit berekeningen is gebleken dat voor beide varianten geen wettelijke grenswaarden overschreden worden.

7. het wordt onbegrijpelijk gevonden dat, gelet op het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)", een verpleeghuis/verzorgingstehuis gebouwd gaat worden op minder dan 50 meter van een plaats waar de Europese normen voor luchtkwaliteit fors worden overschreden.

Reactie: het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de bouw van 'gevoelige bestemmingen' door zones aan te geven waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300m aan weerszijden van rijkswegen en 50m langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Het terrein Klevarie is niet gelegen in de directe



nabijheid van rijks- en provinciale wegen c.q. binnen genoemde afstanden. Aan de genoemde afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Er is kennis genomen van de rapportage "Zelf meten is zeker weten"; deze heeft echter geen wettelijke status.

De berekende concentraties in het Luchtkwaliteitsonderzoek zijn getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

8. door de toename van de parkeermogelijkheden zullen de verkeersbewegingen fors toenemen. Gesteld wordt dat het voor de hand ligt dat de Sint Servaasbolwerk tevens een toename zal krijgen, hetgeen ten koste gaat van de veiligheid. Gevraagd wordt om te vernemen wat door de gemeente aan deze onveilige situatie wordt gedaan.

Reactie: het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen toenemen, de grootte van deze toename is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen. Nu gekozen wordt voor een groei van 150 plaatsen naar plusminus 400 blijft het extra verkeersaanbod beperkt tot 1.000 mvt/etmaal, uitgaande van 4 verkeersbewegingen/etmaal/parkeerplaats. Dit extra verkeer zal vrijwel volledig verwerkt worden via de route Tongerseweg/Polvertorenstraat. Het aanrijden vanaf de Calvariestraat/St.Servaasbolwerk is fysiek mogelijk maar aanzienlijk minder aantrekkelijk dan de route via de Tongerseweg.

9. thans wordt de bereikbaarheid als een zorg ervaren. In de weekenden is de aanvoer van auto's naar de binnenstad via de Calvariestraat ongewenst hoog. Het gemeentelijk beleid is gericht op het autoluwer maken van de binnenstad. De voorgenomen toename is strijdig met het beleid van het autoluwer maken van de binnenstad en reclamanten zien dit als een serieus punt van het gemeentebeleid.

Reactie: een parkeergarage vlakbij de singels heeft geen negatieve gevolgen voor de druk op de binnenstad. Verkeer van en naar de garage belast het wegennet in de binnenstad nauwelijks vanwege de ligging aan de rand van het gebied.

10. op het moment dat er sprake is van huisvesting van jongeren/studenten dienen er bindende afspraken gemaakt te worden om zodoende het woongenot en de woonrust te waarborgen.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 4 (pagina 5).

11. De schade aan de woningen als gevolg van de werkzaamheden dienen verhaald te worden bij de opdrachtgever.

Reactie: het is gebruikelijk dat potentiële bouwers vooraf binnen en buiten opnames maken van nabijgelegen woningen indien de bouw gepaard gaat met veel bouwverkeer en trillingen. Bouwers zullen alles in het werk stellen om schade aan de woningen te voorkomen. De schade dient verhaald te worden bij de veroorzakers c.q. de bouwers.

12. Er wordt in totaal een 7-tal conclusies getrokken. Dit zijn:

1. de raad dient kritisch te kijken naar het voorgenomen aantal parkeerplaatsen ad 600. Het aantal moet drastisch beperkt te worden. De parkeergarage moet nooit openbaar worden.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 3 (pagina 4).

2. er dient een gedegen onderzoek te komen naar de gevolgen voor luchtverontreiniging en de hiermee samenhangende gevolgen voor de volksgezondheid.

Reactie: een onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd, hierin zijn beide varianten meegenomen. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding voor een vervolgonderzoek naar de volksgezondheid.

3. er dient een gedegen onderzoek te komen naar de gevolgen aangaande verkeershinder.



Reactie: zie gestelde in onze reactie bij zienswijzen 2 t/m 13 onder punt 4 (pagina 6).

4. er dienen goede afspraken te komen met het huisvestingsbedrijf op het moment dat in de Polvertorenflat jongeren/studenten worden gehuisvest teneinde het woongenot en de woonrust te waarborgen.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 4 (pagina 5).

5. De schade aan de woningen als gevolg van de werkzaamheden dienen verhaald te worden bij de opdrachtgever.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijzen 2 t/m 13 onder punt 11 (pagina 7).

6. de bewoners aan het Sint Servaasbolwerk mogen op geen enkele manier de dupe worden van geluidsoverlast, luchtverontreiniging en stankoverlast.

Reactie: in de huidige situatie wordt het gebied ontsloten vanaf de Tongerseweg/Polvertorenstraat. Bij het verlaten van het parkeerterrein is de afstand tot de Tongerseweg minder dan 100 meter, deze straat sluit vervolgens aan op het hoofdwegennet via het Tongerseplein. Dat betekent dat de buurt als het ware direct gekoppeld is aan de hoofdwegenstructuur, dat blijft ook na realisering van de plannen zo. Het aan- en afrijden zal dan ook via dezelfde route afgewikkeld worden. Er is weliswaar een alternatief, de route vanaf de Calvariestraat via het St. Servaasbolwerk. Deze weg is echter niet geschikt voor het verwerken van grote hoeveelheden verkeer vanwege zijn smalle wegprofiel en vanwege de intensieve woonfunctie en daarnaast is het ook geen snellere en meer directe verbinding. Uitgangspunt is dat alle verkeersbewegingen afgewikkeld worden via de route Polvertorenstraat/Tongerseweg/Tongerseplein.

Aan het Sint Servaasbolwerk wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De enige fysieke wijziging aan een weg betreft de Polvertorenstraat; deze wordt meer in de richting van de bestaande hoekwoning Polvertorenstraat-Tongersestraat 96 / nieuwe stadswoningen / Polvertorenflat verplaatst. Gezien de wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur op deze weg is de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing. Hierdoor is er geen wettelijke grondslag voor toetsing.

Het Maastrichtse Hogere grenswaardenbeleid stelt dat in veel gevallen geluidstoename veroorzaakt wordt door een toename van het verkeer als gevolg van planontwikkeling. Dus zonder fysieke wijziging aan de weg. Indien deze toename van verkeer leidt tot een toename van de geluidsbelasting met 2 dB of meer zal eveneens moeten worden gekeken naar de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen om de toename ter plaatse van bestaande woningen teniet te doen.

Het beleid is gebiedsgericht. De gebiedstypering is afkomstig uit het NMP 2030. Ieder gebiedstype heeft hierbij een grenswaarde waaraan getoetst moet worden. Het plangebied Klevarie en omgeving wordt in het NMP 2030 omschreven als 'intensief wonen/werken', hiervoor wordt een gecumuleerde (ongecorrigeerde) geluidsbelasting van 58 dB acceptabel geacht. Rekenpunten die in de toekomstige situatie (na planrealisatie) voldoen aan dit gebiedsgerichte geluidsniveau blijven verder buiten beschouwing. Voor het Sint Servaasbolwerk wordt ruimschoots voldaan aan het gebiedsgerichte geluidsniveau.

7. gevraagd wordt om nadere inspectie van de 4 grote bomen die staan voor de panden Sint Servaasbolwerk 42, 44 en 48. Dit i.v.m. graaf-, boor-, en/of heiwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de herstellkliniek.

Reactie: in het kader van de voorbereiding tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de herstellkliniek zal deze inspectie aan de orde dienen te komen. Uitgangspunt is dat deze bomen gehandhaafd blijven.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Zienswijze 14

1. Tussen november 2008 en juni 2010 is er geen informatie naar buiten toe verstrekt.

Reactie: het is juist dat in de periode 11 november 2008 (vaststellen Inspraakevaluatie rapport door raadscommissie Stadsontwikkeling) en 14 juni 2010 (tervisielegging ontwerpbestemmingsplan) geen concrete



informatie naar buiten is gekomen. Wel is er in deze periode van alles gebeurd en wel is het bestemmingsplan nader uitgewerkt in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan en hebben wij het verplichte overleg, als bedoeld artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, ten aanzien van genoemd voorontwerp gevoerd. Tevens hebben wij in deze periode voortgangoverleg gehad met diverse direct omwonenden. In deze periode werd met name gewerkt aan de inhoudelijke voortgang rond het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij communicatie naar buiten toe niet aan de orde was.

2. In juli 2010 wordt bekendgemaakt dat Vivre de Polvertorenflat en gebouwen aan de Abtstraat/Calvariestraat zal verkopen. Reclamant stelt dat de plannen nu eenzijdig veranderen nu andere commerciële partijen invloed gaan uitoefenen.

Reactie: de plannen dienen te passen binnen de regels en voorschriften van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming wonen zijn verschillende categorieën mogelijk. Het is toegestaan om van categorie te veranderen ten opzichte van eerder gepresenteerde uitgangspunten; b.v. van appartementen naar studentenhuisvesting. De plannen moeten tevens voldoen aan de uitzonderingscategorieën van de stedelijke programmering conform raadsstuk 114-2009.

3. Er is recent een bericht verschenen dat men rond de Hertogsingel en Tongerseplein een “groen” beleid gaat voeren om verkeersdruk te verminderen. Dit maakt een parkeergarage onder het Klevarieterrein ongewenst en onjuist.

Reactie: de Hertogsingel is toe aan groot onderhoud, het profiel blijft nagenoeg ongewijzigd. Er wordt gezocht naar een mogelijkheid om de nieuw te plaatsen bomen iets “meer lucht” te geven. Overigens is een verdere toename van de verkeersdruk op de Hertogsingel niet gewenst vanuit milieu-overwegingen. Om hieraan invulling te geven zijn maatregelen noodzakelijk die los staan van het plan Klevarie. De ondergrondse parkeergarage is noodzakelijk om te voorzien in de parkeerbehoefte op het Klevarie-terrein.

4. Reclamant verzoekt om het gehele plan terug te nemen en opnieuw te bestuderen.

Reactie: hiertoe bestaat geen enkele noodzaak. Het bestemmingsplan is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen en er zijn weloverwogen besluiten genomen.

5. de situatie van de woningmarkt is verslechterd en er is onder de wijkbewoners totaal geen draagvlak voor de plannen.

Reactie: de moeilijke situatie op de woningmarkt is bekend. Daarom heeft de Raad beleid vastgesteld met betrekking tot toekomstige woningbouwplannen in Maastricht in het raadsstuk “stedelijke programmering woningbouwprogramma 2010-2019”, raadsstuk 114-2009. De plannen voor Klevarie kunnen worden gerangschikt onder de uitzonderingscategorieën van de stedelijke programmering. Vivre heeft recent de haalbaarheid van de plannen nog eens onderzocht en heeft aangegeven de plannen te willen doorzetten.

6. reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbouwvergunning in 1 procedure worden behandeld op grond waarvan de zienswijze ook aan het College van burgemeester en wethouders wordt gezonden.

Reactie: dit is niet juist. In de bekendmaking van 11 juni 2010 is alleen kenbaar gemaakt dat ten behoeve het bouwplan op de locatie Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) is besloten om de coördinatierегeling toe te passen. De coördinatie heeft betrekking op de bouwvergunning en het bestemmingsplan. Dit is dus niet het geval voor ontwikkelingen in het gebied Klevarie. Het bestemmingsplan Klevarie zal in de toekomst fungeren als toetsingskader voor de dan af te geven omgevingsvergunningen.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 15

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de situering van de herstelkliniek aan het Sint Servaasbolwerk/ Polvertorenstraat.



Bovenstaande wordt onderbouwd met de navolgende argumenten:

De herstelkliniek op de voorgestane situering met een oplopende hoogte tot 5 bouwlagen zal het woongenot voor de omwonende uitermate negatief beïnvloeden (vermindering lichtinval, aantasting privacy, ligging en uitzicht alsmede luchtvervuiling). Het forse gebouw sluit niet aan bij de maatvoering van de huizen aan het Sint Servaasbolwerk en de Polvertorenstraat. Het decennia bestaande vrije uitzicht valt weg. De herstelkliniek met zijn massa en zijn situering staat niet in relatie en in verhouding met haar omgeving.

De huidige bewoners aan het Sint Servaasbolwerk en Polvertorenstraat lijden (plan)schade als gevolg van de planologische wijziging, aangezien in het geldende bestemmingsplan geen bebouwing toelaat.

Voorgesteld wordt om de herstelkliniek anders te situeren en wel op de achterrooilijn van de Aldenhofflat.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijzen 2 t/m 13 onder punt 2 (pagina 5 en 6).

Het is juist dat door de bouw van de herstelkliniek het uitzicht verandert van de bestaande woningen; het parkeerterrein verdwijnt en in plaats daarvan verschijnt een gebouw. Dit gebouw ligt op een afstand van 25 meter van de bestaande bebouwing; in relatie tot de hoogte van het gebouw (3 oplopend tot 5 lagen) treedt er nauwelijks belemmering van de lichtinval op voor de bestaande woningen. Bovendien zullen de te handhaven bestaande bomen langs de straat het zicht op het nieuwe gebouw grotendeels wegnemen.

2. Reclamant heeft bezwaar tegen de functie en capaciteit van de ondergrondse parkeergarage. Deze hebben onaanvaardbare consequenties voor een gezond woon en leefklimaat op en rondom het Klevarie woongebied.

Bovenstaande wordt onderbouwd met de navolgende argumenten:

- de noodzaak van een parkeergarage van 600 parkeerplaatsen wordt volstrekt onvoldoende aangetoond c.q. onderbouwd.
- de capaciteit veroorzaakt een extra verkeersaantrekkende werking, waarbij grote vrees bestaat voor de negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit, de woonsfeer, veiligheidsbeleving en sociale controle.
- in de stukken is geen realistische raming c.q. argumentatie van parkeerbehoefte.
- een haalbaarheidsonderzoek naar de belangstelling van de zgn. doelgroepen voor de parkeergarage ontbreekt.
- gevreesd wordt voor het oplussen van het aantal parkeerplaatsen i.v.m. exploitatie en kosten.
- niet voorstelbaar is dat gebouwd wordt voor leegstand, waardoor de mogelijkheid bestaat dat de beoogde functie van de parkeergarage onder druk komt te staan.

Voorgesteld wordt om de capaciteit te begrenzen tot maximaal 358 parkeerplaatsen (de door de gemeente gehanteerde norm tijdens de inspraak) en het gebruik/functie ervan te beperken tot de bewoners en werkenden c.q. functies binnen alle bestemmingen van het plangebied Klevarie.

Reactie t.a.v. de punten a t/m f: zie gestelde bij onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 3 (pagina 4) en zienswijze 2 t/m 13 onder punt 4 (pagina 6).

3. In de lijn van het gestelde onder 2 heeft reclamant in de bijlagen aangedragen dat het vergroten van het aantal parkeerplaatsen van 150 naar 600 niet acceptabel is. Dit wordt beargumenteerd met de navolgende argumenten:

- in het compacte Klevariegebied dienen zo min mogelijk auto's toegelaten te worden. Het aantrekken van (extra) verkeersstromen in dit gebied staat haaks op het gemeentelijk Milieu en Parkeerbeleid.
- hierdoor wordt het woonklimaat zeer ernstig verstoord en heeft grote consequenties voor de veiligheid, leefbaarheid en gezondheid van omwonenden en toekomstige bewoners.
- de parkeergarage zal een grote aanzuigende werking hebben op het parkeerverkeer van en naar de binnenstad. Een extra-surplus van 242 parkeerplaatsen is i.v.m. de ligging van het Klevariegebied nabij drukke wegen is volstrekt onaanvaardbaar.
- is de parkeergarage (een autolokker optima forma) niet volstrekt strijdig met het gemeentelijk beleid, waarin binnen de singels geen verdere toename gewenst is van de parkeercapaciteit.
- middels de mega-parkeergarage met 600 parkeerplaatsen wordt het sociaal-recreatief autoverkeer juist de binnenstad binnengehaald.
- ondergrondse parkeergarage kan uitsluitend bestemd zijn voor bewoners en werkenden in functies in het plangebied Klevarie.



- g. hiervoor is de parkeergarage van 358 parkeerplaatsen al te ruim bemeten en meer dan toereikend voor haar functie.
- h. uit het onderzoek luchtkwaliteit moet blijken dat een ondergrondse parkeergarage mogelijk is.
- i. de ontwikkeling van de parkeergarage is een risicoanalyse, aanvullend verkeerskundig en milieukundig onderzoek met een vergroot studiegebied waard.

Reactie t.a.v. de punten a t/m i: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 3 (pagina 4) en bij zienswijze 2 t/m 13 onder 6 (pagina 7).

4. Reclamant verzoekt te bevorderen dat er alsnog een onderzoek wordt verricht naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor de Luchtkwaliteit.

Bovenstaande wordt onderbouwd met de navolgende argumenten:

- a. het woongebied Klevarie vraagt vanwege de bestaande luchtkwaliteit/luchtverontreiniging en verkeersdrukte bij de realisering van een parkeergarage extra aandacht.
- b. extra aandacht zal gegeven moeten worden aan geluidhinder bij de bouw van de herstelkliniek, de mogelijk ongunstige effecten van verkeersaantrekkende werking van het gebouw en de parkeergarage op de luchtkwaliteit, de geluidoverlast, luchtverontreiniging en stankoverlast, luchtbehandelingsinstallaties en (benzeen)emissieproblematiek als gevolg van de verplichte afzuiging.
- c. de huidige slechte luchtkwaliteit en ontwikkelingscapaciteit van het hoofdwegennet in en om het Kommelkwartier stelt duidelijke beperkingen aan de realisatie en capaciteit van de beoogde parkeergarage.
- d. onduidelijk is welk effect/voordeel het kappen van bomen aan de Hertogsingel en planten van nieuwe bomen en ander groen zal hebben op de korte en lange termijn op het terugdringen van CO₂ uitstoot en fijnstof. Aannemelijk is dat in ieder geval voor de korte termijn de situatie zal verslechteren.
- e. zonder meer aannemelijk is dat bij de realisering van de parkeergarage ter hoogte van het Klevarie-terrein er grote negatieve effecten zullen zijn voor de grenswaarden in de Wet Luchtkwaliteit voor zwevende deeltjes, stikstofdioxide en benzeen.
- f. de wettelijke norm voor stikstofdioxide mag in 2010 maximaal 40 bedragen. De cijfers voor de Hertogsingel en Tongerseweg liggen naar mening van de reclamant vaak ver boven die grens. Dat betreft ook voor de concentratie benzeen.
- g. de in de Wet Luchtkwaliteit neergelegde grenswaarde van 5 microgram per m³ zal waarschijnlijk per 1 januari 2010 worden overschreden.
- h. reclamant gaat er in ieder geval van uit dat bij toepassing van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit in ieder geval de grenswaarden zoals in de wet genoemd voor het bestemmingsplan Klevarie in acht wordt genomen.
- i. de bewering in het ontwerpbestemmingsplan dat ter hoogte van het Klevarieterrein geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden luchtvervuiling mist elke relevantie, aangezien het immers gaat om de beoordeling van de grenswaarden Luchtvervuiling na realisering van de parkeergarage.
- j. dat het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is, omdat het een woningbouwontwikkeling betreft onder 500 woningen is heel erg kort door de bocht omdat het met name gaat over de realisatie van de parkeergarage.
- k. uit een luchtkwaliteitsonderzoek moet blijken of er al dan geen sprake is een overschrijdingssituatie van de grenswaarden voor zover het zwevende deeltjes en stikstof dioxide betreft.
- l. in het onderzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de luchtkwaliteit in de autonome ontwikkeling en na de ontwikkeling van het plan.

Reactie t.a.v. punten a, c, e, f, h, j en k: een onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd, hierin zijn beide varianten (parkeergarage van plusminus 400 en 600 parkeerplaatsen) meegenomen. Er worden geen wettelijke grenswaarden overschreden.

b. bouwlawaai wordt geregeld in de omgevingsvergunning. Normen voor geluid afkomstig van luchtbehandelingsinstallaties van zowel parkeergarage als nieuwe bebouwing zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en specifiek in het Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer (BARIM). Wij gaan ervan uit dat voldaan wordt aan de geldende eisen en normen.

Om de situatie voor lucht en geluid in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Er is geen overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

d. zie het gestelde in onze reactie bij zienswijze 14 punt 3 (pagina 9).



g. in Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen vanwege wegverkeer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijdingen van grenswaarden van de andere stoffen (zoals benzeen) komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor (conform de handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit). Het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek richt zich daarom op de toetsing van de concentraties van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

i en l: de berekeningen beschouwen de autonome situatie en de beide parkeergarage-varianten.

5. In de bijlagen van de zienswijze heeft reclamant het thema parkeren opgenomen, waarbij als hoofdargument wordt ingebracht dat de noodzaak van de overcapaciteit van de parkeergarage in het bestemmingsplan volstrekt niet is aangetoond c.q. onderbouwd.

Bovenstaande wordt onderbouwd met de navolgende argumenten:

- het bestemmingsplan biedt geen inzicht in de relatie van de parkeerbehoefte ten gevolge van het plan met de parkeerbehoefte en de bestaande parkeervoorzieningen in (de nabijheid) van het plan.
- de vrees bij de bewoners van de buurt Klevarie bestaat dat 600 parkeerplaatsen dag en nacht zorgdragen voor continue overlast. De omvang (maximaal 358 parkeerplaatsen) en aantal gebruikers dienen beperkt te worden.
- reclamant verwacht dat als gevolg van de te grote capaciteit gekoppeld aan de verkeersdruk dat het wegnen in het Kommelkwartier meer en meer dichtslibt.
- het inzetten van 242 parkeerplaatsen voor particulieren of instellingen van elders in de binnenstad is uitermate speculatief, gelet op de huidige bezettingsgraad/leegstand in de directe omgeving gelegen parkeergarages Abtstraat en Herdenkingsplein.
- een overcapaciteit van 242 parkeerplaatsen is volgens reclamant strijdig met het gemeentelijk mobiliteitsbeleid.
- voor woon/werkverkeer binnen Maastricht wordt volgens het gemeentelijk beleid geen bijzondere faciliteiten gecreëerd. Voor forensen die werkzaam zijn in het Kommelkwartier is per 1 januari 2007 een woon- / werkregeling van toepassing op de zgn. Park&Walk terreinen.

Reactie t.a.v. de punten a t/m f: het inzetten van overcapaciteit ten behoeve van andere functies in het gebied is niet meer aan de orde. Overigens zal het Kommelkwartier als gevolg van het parkeren bij Klevarie niet verder dichtslibben. Het voordeel van de geplande garage is dat deze kort gelegen is bij de singels en dat het autoverkeer derhalve niet ver in het gebied doordringt. Uitsluitend een klein deel van de Tongerseweg en de verlegde Polvertorenstraat hebben een functie in de afwikkeling van het verkeer van en naar Klevarie. Voor wat betreft de omvang van de garage wordt er een duidelijke koppeling gelegd met de functies in het gebied. Daarbij zijn de Maastrichtse parkeernormen leidend.

6. In de bijlagen van de zienswijze heeft reclamant het thema verkeersbelasting opgenomen, waarbij als hoofdargument wordt ingebracht dat bij een realisatie van 600 parkeerplaatsen de verkeersdruk van motorvoertuigen per etmaal onaanvaardbaar toenemen.

Bovenstaande wordt onderbouwd met de navolgende argumenten:

- de voorziene ondergrondse parkeergarage heeft grote gevolgen voor het woon- en leefmilieu en is vanuit meerdere redenen zeer discutabel.
- door het realiseren van een megaparkeergarage dreigt een onherstelbare situatie voor het woon- en leefklimaat .
- garage leidt tot extra parkeerdruk.
- reclamant twijfelt strek aan aannames voor de berekening van 2400 mvt/etmaal bij 600 parkeerplaatsen.
- er dreigt bij het onverhoopt openbaar worden een meer dan verdubbeling van het aantal mvt/etmaal.
- de verkeersproductie heeft desastreuze gevolgen voor de hoeveelheid luchtvervuiling en voor de leefbaarheid en gezondheid.
- er ontstaat door de verkeersbewegingen een beduidend bijkomende luchtvervuiling met o.a. fijn stof en Nox in de wijk.
- aantal verkeersbewegingen mag zeker niet toenemen. De realisering van de garage veroorzaakt het tegenovergestelde.

Reactie t.a.v. de punten a t/m h: zie het gestelde in onze reactie bij zienswijze 2 t/m 13 onder punt 4 (pagina 6).



Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Zienswijze 16):

Reclamant heeft bezwaar ten aanzien van:

1. het plan is niet getoetst op zijn betekenis voor de Luchtkwaliteit. Dit wordt in de zienswijze nader toegelicht.

Reactie: zie het gestelde in onze reactie bij zienswijze 2 t/m 13 onder punt 6 (pagina 7).

2. de omvang en de aard van de parkeergarage en de geplande eenzijdige ontsluiting ervan. Dit wordt in de zienswijze nader toegelicht.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 3 (pagina 4).

De situering van de parkeergarage en de toegangsweg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door de toegangsweg niet te leggen op de bestaande Polvertorenstraat, maar op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, nagenoeg parallel aan de Polvertorenstraat wordt het verkeer van en naar de parkeergarage op afstand gehouden. Door te kiezen voor één centrale parkeerplaats in het gebied is de uitwisselbaarheid van de plaatsen optimaal en blijft de groei van de verkeersbelasting beperkt tot een deel van de Tongersestraat en de verlegde Polvertorenstraat, Verder in het gebied hebben de ontwikkelingen geen gevolgen voor de verkeersbelasting van het wegennet.

Er bestaat geen noodzaak om de ontsluiting en ingang van de parkeergarage elders te situeren.

3. de fasering, met name het ontbreken van een koppeling tussen de aanleg van de parkeergarage en de nieuw geplande ontsluitingsweg langs de Polvertorenstraat. Dit wordt in de zienswijze nader toegelicht.

Reactie: In de (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en Vivre is ook een planning opgenomen. De aanpak van de Polvertorenstraat is voorzien in 2012. De bouw van de parkeergarage wordt beoogd in 2013 /2014.

4. de toegelaten bouwhoogte van de woningen rondom de Polvertorenflat. Dit wordt in de zienswijze nader toegelicht.

Reactie: voor de bouwhoogte is, met 12 meter, inderdaad een ruime maat gekozen. Het gaat echter nadrukkelijk om een ruime jas met kwalitatieve beperkingen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het grondgebonden woningen betreft. En in het BKP worden daar nadere eisen aan gesteld; drielagen met langskap (over 2/3^e van de gevel breedte). Hierdoor komt de goothoogte feitelijk neer op zes tot negen meter. Ten behoeve van de flexibiliteit in de planvorming is het gewenst vast te houden aan een ruime bouwenvolpoe.

5. de ontsluiting van reclamants garage/parkeerplaats. Dit wordt in de zienswijze nader toegelicht.

Reactie: wij zijn eens met het opschuiven van de bestemming verkeer als daardoor de opritten van de adressen Polvertorenstraat 1 en 3 beter worden ontsloten. De verbeelding respectievelijk de concrete uitwerking van de openbare ruimte wordt aangepast.

6. de verbeelding en wel:

- hij verzoekt om de functieaanduiding pg (parkeergarage) binnen de bestemming V-VB en G te laten vervallen.
- hij verzoekt om de functie-aanduiding sv-ip (specifieke vorm van verkeer – ingang parkeergarage) bij de entree van het plangebied vanuit de Abtstraat op te nemen binnen de functieaanduiding pg (parkeergarage). Dit zodanig dat de bouwvlakken W (met de aanduiding sba-wa en sba-wb) hier een eigen ingang van hun parkeergarage kunnen krijgen.

Reactie t.a.v. de punten 6a en 6b: middels het realiseren van de ondergrondse parkeergarage wordt invulling gegeven aan de gewenste aantallen parkeerplaatsen gerelateerd aan de functies in het gebied. Daarbij zijn de landelijke normen richtinggevend, bij de inleiding zijn de argumenten hiervoor aangeduid. De parkeergarage is deels geregeld via de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" en deels via de bestemming "Groen". Er bestaat derhalve geen noodzaak om de aanduiding "parkeergarage" bij genoemde bestemmingen te laten vervallen.



Wij hebben bewust gekozen om de ingang van de parkeergarage te situeren conform de huidige situatie. Thans wordt het parkeerterrein ontsloten via de Polvertorenstraat. In de nieuwe situatie is dit ook het geval. Er bestaat geen noodzaak om de ingang elders te situeren dan wel planologisch te regelen.

c. hij verzoekt om de plaats van de bestemming V-VB in de bestemming groen vòòr de inritten van het pand Polvertorenstraat 1 en 3 circa 10 meter naar het noorden te verschuiven.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 16 onder punt 5 (pagina 14).

d. hij verzoekt de bouwhoogte van 12 meter voor de bebouwingsstrook rond de Polvertorenflat (met name het gedeelte achter de Tongersestraat) terug te brengen tot een goothoogte van 6 meter.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 16 onder punt 4 (pagina 13).

7. de regels en wel:

a. het alsnog opnemen en definiëren van de begrippen grondgebonden woningen, niet openbare parkeerplaatsen en functies in de directe omgeving.

Reactie: ter verduidelijking nemen wij in de begripsbepalingen een omschrijving op van gestapelde woning en grondgebonden woning. Er bestaat geen noodzaak om dit voor "niet openbare parkeerplaatsen" te doen. Wij zijn steeds uitgegaan van een niet openbare parkeergarage c.q. een stallingsgarage voor de functies in het plangebied.

Zie voor wat betreft "functies in de directe omgeving" naar het gestelde in onze zienswijze 16 punt 7 onder d. Deze zinsnede komt te vervallen.

b. het laten vervallen van de dubbelbestemming voor de ondergrondse parkeergarage als gevolg van de overmaat van parkeerplaatsen. Dit bij de artikelen 4.1.e, 4.2.1.a, 4.3, 8.1.d, 8.2.1.b en 8.3.

Reactie: er dient altijd voldaan te worden aan de parkeernormen. Het parkeren was en blijft voorzien onder de nieuwe bebouwing en het plein. Er bestaat derhalve geen reden om de ondergrondse parkeergarage niet op te nemen in het bestemmingsplan.

c. het regelen van de parkeergarage in 3 lagen. In verband met een overmaat aan parkeerplaatsen is het onnodig om parkeergarages in 3 lagen te bouwen. Dit bij de artikelen 7.2.1.g, 9.2.4.f, 9.2.5.f. en 9.2.6.f. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de zienswijze onder 7b dan verzoekt reclamant om de parkeergarage ook in de artikelen 4 en 8 te laten vervallen.

Tevens verzoekt reclamant in de artikelen 7 en 9 te regelen dat de parkeervoorzieningen pas mogen worden aangelegd, nadat de nieuwe infrastructuur langs de Polvertorenstraat is gereed gekomen. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de zienswijze onder 7b dan verzoekt reclamant om de parkeergarage ook in de artikelen 4 en 8 te laten vervallen.

Reactie: ook nu wij uitgaan van ongeveer 400 parkeerplaatsen zijn wij van mening dat de parkeergarage in 3 lagen geregeld dient te blijven in het bestemmingsplan. In het kader van de nadere uitwerking van de plannen zal bezien worden of de 3^e laag benut wordt. Er bestaat derhalve geen reden om de 3 lagen niet te handhaven in het bestemmingsplan.

Zie het gestelde in onze reactie van zienswijze 16 onder punt 3 (pagina 13).

d. de gebruiksbepalingen ten aanzien van het gebruik van de parkeergarage zijn onvoldoende selectief. Alle relevante artikelen dienen zodanig gewijzigd te worden dat de parkeergarages uitsluitend gebruikt kunnen worden door en voor bewoners en gebruikers binnen het plangebied. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de zienswijze onder 7b dan verzoekt reclamant om de parkeergarage ook in de artikelen 4 en 8 te laten vervallen.

Reactie: nu de keuze wordt gemaakt om alleen het parkeren te regelen voor de functies in het bestemmingsplangebied worden de regels hieromtrent aangepast. In de artikelen 4.3, 7.3.2, 8.3, 9.3.2 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".



8. het kappen van de monumentale plataan, die rechts staat van de huidige oprijlaan van Klevarie (tegenover het portiershokje).

Reactie: in beginsel wordt de monumentale plataan gehandhaafd.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Zienswijze 17

Reclamant heeft bezwaar ten aanzien van:

1. De luchtkwaliteit voor de bewoners van het Sint Servaasbolwerk. De Hertogsingel is een 'hotspot' met de hoogste concentraties luchtverontreiniging, inclusief (ultra-)fijnstof waar de vigerende normen regelmatig worden overschreden.

Als gevolg van de bouw van de herstelkliniek wordt, in combinatie met de bestaande woningen aan het Sint Servaasbolwerk, de luchtverontreiniging in een smalle strook vastgehouden, hetgeen een zgn. canyon effect veroorzaakt.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 2 t/m 13 onder punt 6 (pagina 7).

2. De bouw van de parkeergarage veroorzaakt een sterke toename van verkeersdrukke en luchtvervuiling.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 2 t/m 13 onder punt 4 (pagina 6).

3. Het bestemmingsplan biedt weinig onderbouwing voor de bouw van de herstelkliniek. De bouw is enerzijds gebaseerd op een logistieke afweging en anderzijds op de zichtlijnen naar de Sint Jan en Sint Servaasbasiliek. Het korte termijn belang prevaleert boven het lange termijn belang, zijnde de ruimtelijke inrichting voor tientallen jaren en gezondheidsaspecten.

Reactie: In eerdere besluitvorming is de aanleiding om tot transformatie van het gebied overgegaan uitvoerig aan de orde geweest; de huidige grootschalige zorgvoorziening wordt vervangen door een kleinere zorgvoorziening aangepast aan de eisen van deze tijd. Op deze wijze blijft verpleegzorg ook voor de bewoners van de binnenstad beschikbaar. De bouwlocatie wordt ingegeven door de wens van de initiatiefnemer eerst nieuw te bouwen, bewoners te herhuisvesten, en daarna pas te slopen. De herontwikkeling van de dan vrijkomende ruimte met woningen en groen beoogt juist extra kwaliteit aan het gebied toe te voegen.

4. De argumentatie van de bouw voor een parkeergarage voor 600 plaatsen wordt niet gegeven. Vakbij gelegen parkeergarages aan de Abtstraat en Herdenkingsplein zijn zeer slecht bezet. Eerst dient de bestaande capaciteit ingezet te worden, voordat nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De voorziene bouw van 600 parkeerplaatsen is in strijd met het gemeentelijk beleid om niet meer auto's tot de binnenstad toe te laten en deze meer autoluw te maken.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onder punt 3 (pagina 4).

5. Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan Klevarie aan te houden en te besluiten om:
a. een prognose (onderzoek) te laten uitvoeren naar de luchtkwaliteit en deze prognose af te zetten tegen lokale, regionale, landelijke en internationale geformuleerde streefwaarden.
b. het ontwerpbestemmingsplan op de onderdelen luchtkwaliteit en parkeergarage aan te passen op basis van de bevindingen van de prognose (onderzoek).

Reactie t.a.v. de punten a en b: gelet op de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek, waarbij geconcludeerd wordt dat er geen wettelijke streefwaarden worden overschreden en het besluit om een parkeergarage met ongeveer 400 plaatsen te realiseren welke gebaseerd is op de geldende parkeernormen, bestaat er geen noodzaak om het bestemmingsplan aan te houden.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.



5.2. Amtshalve aanpassing c.q. aanpassing bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen.

Voorgesteld wordt om tot aanpassing over te gaan van de verbeelding, regels en toelichting.

A. Verbeelding:

* op de verbeelding wordt de verkeersbestemming 10 meter noordelijker gelegd om zodoende de ontsluiting van de percelen Polvertorenstraat 1 en 3 te verbeteren. Het deel dat thans als "Verkeer-Verblijfsgebied" is bestemd krijgt de bestemming "Groen".

B. Regels:

Toegevoegd/aangepast/vervallen worden/zijn de navolgende regels:

* de in artikel 1 opgenomen begripsbepaling "Archeologische zone" wordt gewijzigd in "gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 m om bekende archeologische vindplaatsen en historische relicten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels."

* in de in artikel 1 opgenomen begripsbepaling "Bodemverstoring" vervalt de zinsnede " , hoger dan 0,40 meter boven maaiveld of".

* bij artikel 1 wordt toegevoegd de begripsbepaling "Cultuurhistorisch rapport": onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

* bij artikel 1 wordt toegevoegd de begripsbepaling "Gestapelde woning: een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat".

* bij artikel 1 wordt toegevoegd de begripsbepaling "Grondgebonden woning: een gebouw dat uitsluitend één woning omvat dan wel een deel van een gebouwcomplex ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-woonblok a', 'specifieke bouwaanduiding-woonblok b' en 'specifieke bouwaanduiding-woonblok c' , dat bestaat uit meer dan één bouwlaag, een eigen ingang heeft op de begane grond en geen gezamenlijke ruimten deelt met andere, in dat gebouwcomplex gelegen woningen".

* in artikel 4.3 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 7.3.2 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 8.3 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 9.3.2 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 12.1.3 wordt "Monumentenverordening" vervangen in "Erfgoedverordening".

* in artikel 12.1.4 onder kopjes "Kenmerkende bouwwerken" en "Waardevolle groenelementen" wordt "Monumentenverordening" vervangen in "Erfgoedverordening".

* in artikel 12.2.1 sub b vervalt de zinsnede "en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik".

* in artikel 12.5.2 sub b wordt het woord "verlichting" gewijzigd in "verplichting".

* in artikel 12.6.4 wordt de zinsnede "in een geldend bestemmingsplan met een voorbereidingsbesluit" gewijzigd in "in dit geldend bestemmingsplan".

* een nieuw artikel 12.6.4 op te nemen met navolgend kopje en regel

Rapportageplicht

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonedig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

* de huidige artikelen 12.6.4 en 12.6.5 te vernummeren in 12.6.5 en 12.6.6.

* in artikel 12.7 onder b en c laten vervallen.

De wijzigingen in artikel 12 Waarde-Maastrichts Erfgoed zijn ingegeven vanwege gewijzigde inzichten ten aanzien van deze specifieke regeling.



C. Toelichting:

* pagina 3 onder kopje Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai V.2010.1045.01.R001 d.d. 23 november 2010.
- Luchtkwaliteitsonderzoek V.2010.1045.02.R001 d.d. 23 november 2010.

* pagina 18 onder kopje Ondergrondse parkeergarage: "600 parkeerplaatsen" wijzigen in "ongeveer 400 parkeerplaatsen".

* pagina 18 onder kopje Ondergrondse parkeergarage: "en voor functies in de directe omgeving daarvan" laten vervallen.

* pagina 20 onder kopje Inleiding bij 1^o gedachtenstreepje:

- een verbeelding met nummer NL.IMRO.0935.bpKlevarie-vg01 op schaal 1:1000;

* pagina's 38, 39 en 40 bij paragraaf 6.4 Geluidhinder wordt aangepast als gevolg van het verrichte akoestisch onderzoek verkeerslawaaai met dien verstande dat uitgegaan wordt van de variant van ongeveer 400 parkeerplaatsen.

* pagina's 40 en 41 bij paragraaf 6.5 Luchtkwaliteit wordt aangepast als gevolg van het verrichte luchtkwaliteitsonderzoek met dien verstande dat uitgegaan wordt van de variant van ongeveer 400 parkeerplaatsen.

* pagina 49 onder kopje Parkeren: "in twee lagen (gedeeltelijk)" wijzigen in "in drie lagen"; "600" wijzigen in "ongeveer 400" en zin "De overcapaciteit ... stad." Laten vervallen.

* pagina 49 onder kopje Verkeersbelasting: "forse" laten vervallen en "600" wijzigen in "ongeveer 400". Zin "Uitgaande van 2.000 motorvoertuigen/etmaal." wijzigen in "Nu gekozen wordt voor een groei van 150 plaatsen naar plusminus 400 blijft het extra verkeersaanbod beperkt tot 1.000 mvt/etmaal, uitgaande van 4 verkeersbewegingen/etmaal/parkeerplaats."

6. Personeel

Niet van toepassing.

7. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.



8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

10. Financiën

Er is sprake van een particulier initiatief door Vivre. In het kader van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro is er tussen Vivre en de gemeente een overeenkomst vastgesteld. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken over de uitvoering van werken met een planning, vergoeding van door de gemeente te maken kosten (begeleiding bestemmingsplan) en toezicht bij de aanleg van de openbare voorzieningen geregeld.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

11. Voorstel

1. de zienswijzen 1 tot en met 17 ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijze 14 ongegrond te verklaren, de zienswijzen 1 tot en met 13 en 15 tot en met 17 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Klevarie (inclusief beeldkwaliteitsplan) vast te stellen respectievelijk digitaal vast te stellen gebaseerd op de codering NL.IMRO.0935.bpKlevarie-vg01, met inachtneming van de lijst van wijzigingen, zoals opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan 'Klevarie' na vaststelling deel uit zal maken van de Welstandsnota gemeente Maastricht 2004, 'Welstand Transparant';
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

12. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Het plangebied Klevarie wordt gefaseerd uitgewerkt en afhankelijk van de marktsituatie uitgevoerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- ontwerpbestemmingsplan
- beeldkwaliteitsplan
- zienswijzen
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- luchtkwaliteitsonderzoek
- ontwerp-raadsstuk nieuwe parkeernormen

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

11-2011

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 29 maart 2011,
team Ontwerp , no. 2010-62261;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Klevarie met ingang van 14 juni 2010 tot en met 26 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan 17 zienswijzen zijn ingediend;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovengenoemde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling;

BESLUIT:

1. de zienswijzen 1 tot en met 17 ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijze 14 ongegrond te verklaren, de zienswijzen 1 tot en met 13 en 15 tot en met 17 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Klevarie (inclusief beeldkwaliteitsplan) vast te stellen respectievelijk digitaal vast te stellen gebaseerd op de codering NL.IMRO.0935.bpKlevarie-vg01, met inachtneming van de lijst van wijzigingen, zoals opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan 'Klevarie' na vaststelling deel uit zal maken van de Welstandsnota gemeente Maastricht 2004, 'Welstand Transparant';
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 19 april 2011.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Klevarie

A. Verbeelding:

* op de verbeelding wordt de verkeersbestemming 10 meter noordelijker gelegd om zodoende de ontsluiting van de percelen Polvertorenstraat 1 en 3 te verbeteren. Het deel dat thans als "Verkeer-Verblijfsgebied" is bestemd krijgt de bestemming "Groen".

B. Regels:

Toegevoegd/aangepast/vervallen worden/zijn de navolgende regels:

* de in artikel 1 opgenomen begripsbepaling "Archeologische zone" wordt gewijzigd in "gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 m om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels."

* in de in artikel 1 opgenomen begripsbepaling "Bodemverstoring" vervalt de zinsnede " , hoger dan 0,40 meter boven maaiveld of".

* bij artikel 1 wordt toegevoegd de begripsbepaling "Cultuurhistorisch rapport": onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

* bij artikel 1 wordt toegevoegd de begripsbepaling "Gestapelde woning: een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat".

* bij artikel 1 wordt toegevoegd de begripsbepaling "Grondgebonden woning: een gebouw dat uitsluitend één woning omvat dan wel een deel van een gebouwcomplex ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-woonblok a', 'specifieke bouwaanduiding-woonblok b' en 'specifieke bouwaanduiding-woonblok c' , dat bestaat uit meer dan één bouwlaag, een eigen ingang heeft op de begane grond en geen gezamenlijke ruimten deelt met andere, in dat gebouwcomplex gelegen woningen".

* in artikel 4.3 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 7.3.2 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 8.3 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 9.3.2 vervalt de zinsnede "en voor functies in de directe omgeving".

* in artikel 12.1.3 wordt "Monumentenverordening" vervangen in "Erfgoedverordening".

* in artikel 12.1.4 onder kopjes "Kenmerkende bouwwerken" en "Waardevolle groenelementen" wordt "Monumentenverordening" vervangen in "Erfgoedverordening".

* in artikel 12.2.1 sub b vervalt de zinsnede "en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik".

* in artikel 12.5.2 sub b wordt het woord "verlichting" gewijzigd in "verplichting".

* in artikel 12.6.4 wordt de zinsnede "in een geldend bestemmingsplan met een voorbereidingbesluit" gewijzigd in "in dit geldend bestemmingsplan".

* een nieuw artikel 12.6.4 op te nemen met navolgend kopje en regel

Rapportageplicht

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

* de huidige artikelen 12.6.4 en 12.6.5 te vernummeren in 12.6.5 en 12.6.6.

* in artikel 12.7 onder b en c laten vervallen.



BIJLAGE

II

VOLGNUMMER

11-2011

De wijzigingen in artikel 12 Waarde-Maastrichts Erfgoed zijn ingegeven vanwege gewijzigde inzichten ten aanzien van deze specifieke regeling.

C. Toelichting:

* pagina 3 onder kopje Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï V.2010.1045.01.R001 d.d. 23 november 2010.
- Luchtkwaliteitsonderzoek V.2010.1045.02.R001 d.d. 23 november 2010.

* pagina 18 onder kopje Ondergrondse parkeergarage: "600 parkeerplaatsen" wijzigen in "ongeveer 400 parkeerplaatsen".

* pagina 18 onder kopje Ondergrondse parkeergarage: "en voor functies in de directe omgeving daarvan" laten vervallen.

* pagina 20 onder kopje Inleiding bij 1^o gedachtenstreepje:

- een verbeelding met nummer NL.IMRO.0935.bpKlevarie-vg01 op schaal 1:1000.

* pagina's 38, 39 en 40 bij paragraaf 6.4 Geluidhinder wordt aangepast als gevolg van het verrichte akoestisch onderzoek verkeerslawaaï met dien verstande dat uitgegaan wordt van de variant van ongeveer 400 parkeerplaatsen.

* pagina's 40 en 41 bij paragraaf 6.5 Luchtkwaliteit wordt aangepast als gevolg van het verrichte luchtkwaliteitsonderzoek met dien verstande dat uitgegaan wordt van de variant van ongeveer 400 parkeerplaatsen.

* pagina 49 onder kopje Parkeren: "in twee lagen (gedeeltelijk)" wijzigen in "in drie lagen"; "600" wijzigen in "ongeveer 400" en zin "De overcapaciteit ... stad." Laten vervallen.

* pagina 49 onder kopje Verkeersbelasting: "forse" laten vervallen en "600" wijzigen in "ongeveer 400". Zin "Uitgaande van 2.000 motorvoertuigen/etmaal." wijzigen in "Nu gekozen wordt voor een groei van 150 plaatsen naar plusminus 400 blijft het extra verkeersaanbod beperkt tot 1.000 mvt/etmaal, uitgaande van 4 verkeersbewegingen/etmaal/parkeerplaats."

Raadsvoorstel