

Bestemmingsplan "Nutsbedrijven"

Gemeente Maastricht

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Nutsbedrijven"

Gemeente Maastricht

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x02187
Datum:	16 september 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Moniek Wetzels
Projectteam BRO:	Paul Gerards, Rianne Selten
Concept:	17 januari 2008, 23 januari 2009, 20 maart 2009, 17 april 2009
Voorontwerp:	1 mei 2009, 29 mei 2009
Ontwerp:	2 december 2009 4 maart 2010
Vaststelling:	21 september 2010
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Maastricht, Belvédère
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de herstructurering van het deelgebied Nutsbedrijven/Lindenkruis in het kader van Belvédère

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Typering plangebied	3
1.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan	4
1.4 Leeswijzer	4
DEEL A - PLANOPZET	5
2. RUIMTELIJKE VISIE EN PROGRAMMA	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijke visie	8
2.3 Programma	12
3. JURIDISCHE VORMGEVING	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Bestemmingen	16
DEEL B - VERANTWOORDING	25
4. BESTAANDE SITUATIE	27
4.1 Historie	27
4.2 Kenmerken plangebied	27
5. BELEIDSKADER	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Rijksbeleid	31
5.3 Provinciaal beleid	33
5.4 Regionaal beleid	36
5.5 Gemeentelijk beleid	38
6. ONDERZOEK	51

6.1 Inleiding	51
6.2 Bodemkwaliteit	51
6.3 Kabels en leidingen	55
6.4 Geluidhinder	56
6.5 Luchtkwaliteit	61
6.6 Geurhinder	63
6.7 Externe veiligheid	63
6.8 Flora en fauna	65
6.9 Natuur en landschap	67
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	67
6.11 Waterhuishouding	73
6.12 Duurzaamheid	76
7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	77
7.1 Economische haalbaarheid	77
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	77
Bijlage 1: Eindverslag inspraak/overleg	
Bijlage 2: Afschriften schriftelijke zienswijzen en verslag hoorzitting ontwerp bestemmingsplan	
Bijlage 3: Uitwerkingsmer Nutsbedrijven	
Bijlage 4: Verantwoordingsplicht Nutsbedrijven	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

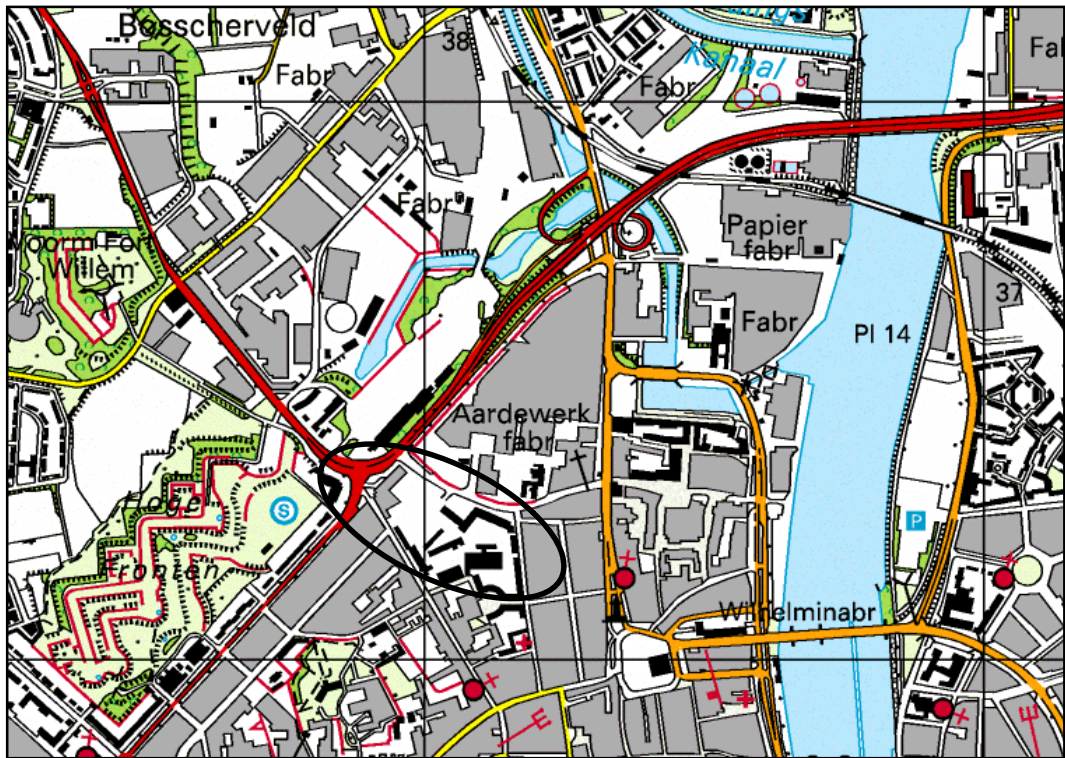
Nutsbedrijven/Lindenkrus maakt deel uit van de herstructureringsopgave Belvédère, waarbij in een periode van zo'n 15 jaar een verouderd industriegebied wordt getransformeerd tot een hoogwaardige woon- en winkelomgeving.

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

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

1.2 Typering plangebied

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



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan

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

1.4 Leeswijzer

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

DEEL A - PLANOPZET

2. RUIMTELIJKE VISIE EN PROGRAMMA

2.1 Inleiding

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



Afbeelding 2. Stedenbouwkundig plan in vogelvlucht

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

2.2 Ruimtelijke visie

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

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

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

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

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

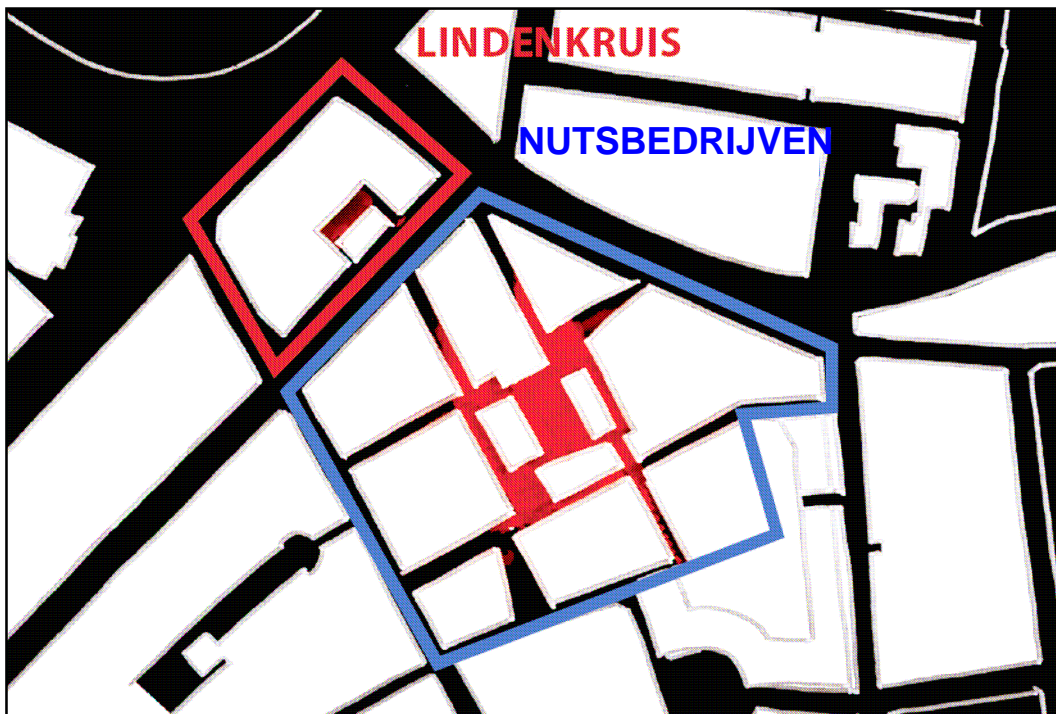
Het binnengebied is autovrij; parkeren is ondergronds opgelost. De toegang is terloops in de buitenschil opgenomen. Op subtiele wijze zal een groen karakter worden gerealiseerd in een samenspel van openbare en private ruimte. Er is ruimte voor enkele bomen, op maaiveld en in open grond, die tot volle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

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

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

Deelgebieden

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



Afbeelding 3. Deelgebieden

Lindenkruis

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

Nutsbedrijven

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

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

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



Afbeelding 4. Hoogtes in het plangebied

Openbare ruimte

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

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

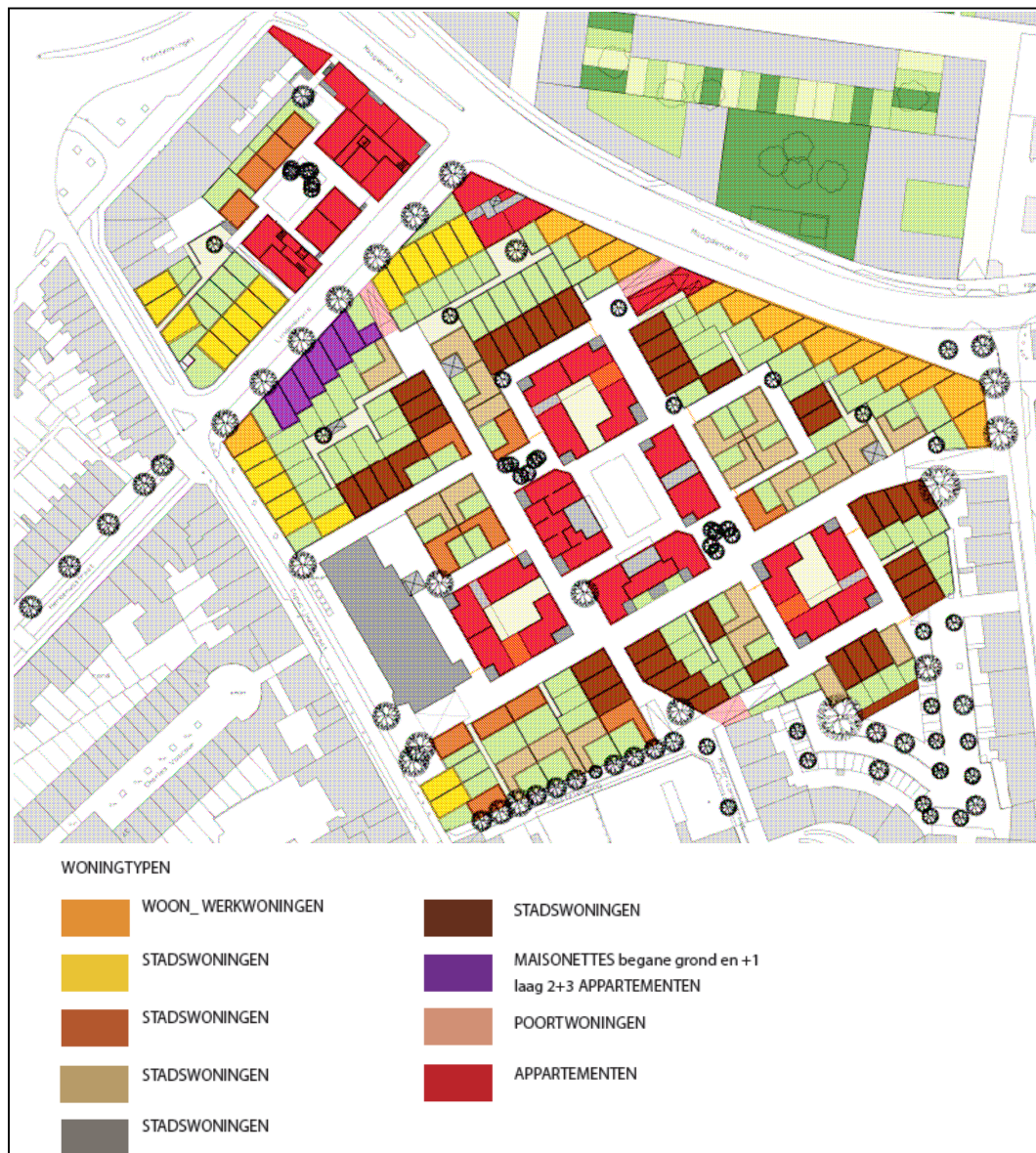


Afbeelding 5. Invulling openbare ruimte

2.3 Programma

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

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



Afbeelding 6. Programmatische invulling plangebied

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

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

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

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

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

3.2 Bestemmingen

Opbouw bestemmingsregelingen

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

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

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

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

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

Gemengd 1 en 2

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

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

Het slaaphuis aan de Statensingel valt ook binnen de 'Gemengd' bestemming. Hiervoor is evenwel een specifieke aanduiding opgenomen.

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

Woongebied

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

Onderscheid wordt gemaakt in:

- 1 grondgebonden woningen
- 2 appartementen

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

Verkeer

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

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Een groot deel van binnenstad van Maastricht is aangemerkt als 'beschermd stadsgezicht'. Een deel van het beschermd stadsgezicht valt ook over het plangebied. Het gaat hierbij om het deelgebied 'Nutsbedrijven'. Uitgangspunt van die bescherming is het behouden van de historische, stedenbouwkundige en architectuur-historische waarden. Dit betekent dat er voor bouwwerkzaamheden altijd een vergunning nodig is. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is een regeling met be-

trekking tot het beschermd stadsgezicht opgenomen. De begrenzings van het beschermd stadsgezicht zijn aangegeven op de verbeelding.

Waarde - Maastrichts Erfgoed (dubbelbestemming)

Inleiding

Naast een monumentenvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

Dit cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'waarde-Maastrichts Erfgoed' (ME) een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Het beschermen van ruimtelijke waarden in het bestemmingsplan is op zichzelf geen vreemde situatie. Ook Maastricht heeft dit regelmatig in haar bestemmingsplannen toegepast. Het nieuwe aan het MPE systeem is, dat het systeem ontwikkelingsgericht is door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik en dat er een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet Ruimtelijke Ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

Bouwstenen

De relevante bouwstenen van het bestemmingsplan voor de toepassing van het MPE zijn de verbeelding, de regels en de toelichting. Op de kaart is aangegeven welke objecten, structuren en gebieden zijn geselecteerd voor bescherming. De voorschriften zijn verbonden aan een bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. In de toelichting wordt verwezen naar de onderliggende rapporten die de gekozen bescherming motiveren.

De monumentenvergunning is in dit systeem alleen van toepassing op rijksmonumenten. De toets van plannen aan cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt in de bestemmingsplan-toets de afweging op grond van cultuurhistorie plaats.

Dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed'

De dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Deze gebieden zijn met een contour aangeduid op de bestemmingsplankaart met daarbinnen een specificatie van beschermingsniveau's. Één van de

voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen en doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars.

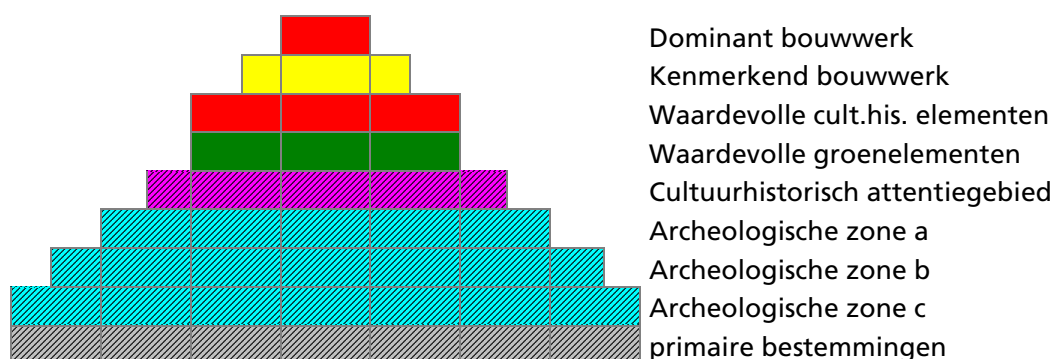
Bij het erfgoed dat onder deze titel bestemd (beschermd) wordt, horen niet alleen de evidente materiële bestanddelen — opstallen, tuinen, weilanden, infrastructuur, straatmeubilair, et cetera — maar ook immateriële “aspecten” als bijvoorbeeld de stedenbouwkundige assen, de al dan niet bewust ontworpen zichtlijnen, de door-kijkjes en landschapselementen.

De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming ‘Maastrichts Erfgoed’ zijn:

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

Gradaties in bescherming

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming ‘Maastrichts Erfgoed’ een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn deze gradaties nader omschreven.



Wat betekent dit concreet:

•	Dominante bouwwerken: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> , inclusief het interieur Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument
•	Dit betekent dat: <ol style="list-style-type: none">1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking3. een aanlegvergunningstelsel geldt voor interne structuur en waardevolle interieurelementen4. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
•	Bijvoorbeeld waar voorheen vergunningsvrij een dakkapel aan de achterkant van het pand geplaatst kon worden, moet nu een bouwvergunning worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het aanbrengen van zonnecollectoren, antennes, vervangen van deuren en kozijnen, rolluiken, erfafscheidingen, speeltoestellen enz. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Bij restauraties of vervanging van authentiek materiaal is eveneens een vergunning nodig. Bij wijzigingen in het interieur wordt getoetst op elementen die onlosmakelijk met de hoofdzaak verbonden zijn. Dit wil zeggen de interne structuur en waardevolle interieurelementen zoals keldergewelven, kapconstructies, schouwen, trappen, stucplafonds en authentieke vloeren.
•	Kenmerkende bouwwerken: Het exterieur beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> voor zover beschreven in de inventarisatie Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument
•	Dit betekent dat: <ol style="list-style-type: none">1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken

•	<p>Hiervoor geldt dezelfde bescherming als dominante bouwwerken met dien verstande dat alleen de buitenzijde beschermd is en wel het gedeelte dat vanaf de openbare weg zichtbaar is (façadezorg). Deze delen zijn beschreven in het deelrapport <i>Inventarisatie</i>.</p> <p>Bijvoorbeeld waar voorheen vergunningsvrij deuren en kozijnen vervangen kunnen worden of rolluiken aangebracht kunnen worden moet nu een bouwvergunning worden aangevraagd. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Bij restauraties of vervanging van authentiek materiaal is eveneens een vergunning nodig.</p>				
•	<p>Waardevolle cultuurhistorische elementen: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument</p>				
•	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Dit betekent dat:</td> <td>1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden</td> </tr> <tr> <td>2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen</td> </tr> <tr> <td>3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken</td> </tr> </table>	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden	2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen	3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden				
	2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen				
	3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken				
•	<p>Voor het wijzigingen van waardevolle cultuurhistorische elementen zoals veldkruisen, beeldnisjes, monumentale hekwerken en afscheidingsmuren is óf een bouwvergunning óf een aanlegvergunning nodig.</p>				
•	<p>Waardevolle groenelementen: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument</p>				
•	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Dit betekent dat:</td> <td>1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden</td> </tr> <tr> <td>2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen</td> </tr> <tr> <td>3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken</td> </tr> </table>	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden	2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen	3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden				
	2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen				
	3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken				
•	<p>Voor het wijzigingen van waardevolle groen elementen zoals waterpoelen, haagstructuren, hoogstamfruitgaarden en solitaire bomen is óf een bouwvergunning óf een aanlegvergunning nodig. Dit geldt niet voor regulier onderhoud zoals bijvoorbeeld maai- of snoeiwerkzaamheden, maar wel voor bijvoorbeeld het kappen van bomen.</p>				
•	<p>Cultuurhistorisch attentiegebied: De structuur en het ruimtelijk beeld is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i></p>				
•	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Dit betekent dat:</td> <td>1. Behoud gaat voor vernieuwen en nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden</td> </tr> <tr> <td>2. Reguliere bouwvergunningen worden getoetst</td> </tr> </table>	Dit betekent dat:	1. Behoud gaat voor vernieuwen en nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden	2. Reguliere bouwvergunningen worden getoetst	
Dit betekent dat:	1. Behoud gaat voor vernieuwen en nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden				
	2. Reguliere bouwvergunningen worden getoetst				

	3. Reguliere sloopvergunningen worden getoetst			
	Deze gebieden hebben een bepaalde cultuurhistorische karakteristiek die beschreven is in het deelrapport <i>Inventarisatie</i> behorende bij het bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat behoud voor vernieuwen gaat en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden. Bijvoorbeeld bij nieuwbouw wordt getoetst of de situering rekening houdt met een historisch verkavelingspatroon of bijzonder stedenbouwkundig concept. Bij bijvoorbeeld dakverhoging of kapverandering wordt getoetst of deze rekening houdt met de historische nokrichtingen. Dit is afhankelijk van de waarden en richtlijnen zoals beschreven in het deelrapport <i>Inventarisatie</i> .			
	Archeologische zone A, B en C: De ondergrond en het bodemarchief is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i>			
	Dit betekent dat: <table border="1"> <tr> <td>1. Binnen zone A archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm</td> </tr> <tr> <td>2. Binnen zone B archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 250 m²</td> </tr> <tr> <td>3. Binnen zone C archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 2500 m²</td> </tr> </table>	1. Binnen zone A archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm	2. Binnen zone B archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 250 m ²	3. Binnen zone C archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 2500 m ²
1. Binnen zone A archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm				
2. Binnen zone B archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 250 m ²				
3. Binnen zone C archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 2500 m ²				
	Zone A is binnen de eerste stadsmuur en binnen 50 meter rondom vindplaatsen en historische relictten. Zone B is gelegen tussen de eerste en tweede stadsmuur en binnen de historische dorpskernen en zone C zijn de overige gebieden daarbuiten. Binnen de archeologische zones geldt dat behoud van het bodemarchief in situ (op de plek zelf) voorgeaat op behoud ex situ (opgegraven). Indien behoud in situ niet mogelijk is, kunnen er voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden. Indien er bijvoorbeeld een zwembad wordt aangelegd binnen zone A, dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden. Indien er bij funderingswerkzaamheden plaatsvinden voor een nieuwbouw groter dan 250m ² binnen zone B dan dient er eveneens archeologisch onderzoek plaats te vinden.			
	Primaire bestemming: De functie en het gebruik van de grond en de bebouwing wordt beschermd via de hoofdbestemming zoals woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, agrarische doeleinden of groenbestemming.			
	Dit betekent dat: <table border="1"> <tr> <td>1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezekerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven.</td> </tr> </table>	1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezekerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven.		
1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezekerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven.				

Juridische koppeling

De bescherming van het erfgoed wordt in feite gevormd door de weigeringsgronden die geformuleerd zijn in artikel 44 van de Woningwet ten aanzien van het bestemmingsplan en het welstandsbeleid, in artikel 44 van de Wro ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel en artikel 8.1.6. van de Bouwverordening ten aanzien van sloop. Het praktische beheer wordt deels geregeld door de beschrijving in hoofdlijnen, deels door een aanlegvergunningstelsel en deels door de koppeling aan artikel 1 en 2 van de Erfgoedverordening. Dankzij deze laatste manoeuvre is voor de dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen en de waardevolle groenelementen, artikel 43 van de Woningwet van kracht. Dit betekent dat de vergunningvrije bouwwerken lichtbouwvergunningplichtig worden.

Voordelen MPE

De voordelen van het MPE ten opzichte van het traditioneel aanwijzen van gemeentelijke monumenten:

- Het is een integrale benadering van beschermen waardoor verschillende onderwerpen via één systeem beschermd en inzichtelijk zijn.
- Één van de grootste voordelen van deze beschermingsmethode is dat er geen extra monumentenvergunning nodig is.
- Er is geen langdurige totstandkoming door het aanwijzingsproces van gemeentelijke monumenten. Dit is geïntegreerd in de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.
- Er is bescherming mogelijk op verschillende niveaus: objectmatig, elementen, ruimtelijke structuren en stedenbouwkundige concepten.
- Het is een ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij cultuurhistorie binnen de belangenafweging wordt meegenomen.
- Het sluit aan bij de landelijke regelgeving: nieuwe monumentenwet, nota Belvedere, (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening, enz.
- Het bestemmingsplan wordt in een vroeg stadium geraadpleegd, waardoor een vroegtijdige afstemming ontstaat met projectontwikkelaars en waardoor ontwerpers en ontwikkelaars van de cultuurhistorie gebruik kunnen maken als inspiratiebron.
- Het bestemmingsplan is een flexibel en degelijk toetsingsinstrument. Het laat veel ruimte open voor nader beleid, zoals bijvoorbeeld het opstellen van praktijkgerichte richtlijnen.

Geleidelijke implementatie van bestemmingsplannen is enerzijds een voordeel omdat de cultuurhistorische onderzoeken die ten grondslag liggen aan het systeem niet gelijktijdig hoeven worden uitgevoerd. Anderzijds zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden tot aan de actualisatie niet beschermd.

Waardering en onderbouwing

De waardering voor het geselecteerde cultuurhistorisch erfgoed, welke dient als onderbouwing, moet omschreven worden in termen die betrekking hebben op de karakteristiek van het object. De materiele en/of immateriële bijzonderheden moeten exact omschreven worden en hieruit moet ook blijken dat een bescherming om die reden gerechtvaardigd is. De waardering moet een juridische onderbouwing kunnen geven voor de bescherming van het object of complex, zonder te vervallen in algemene formuleringen.

De materiele waardering wordt per categorie gewogen en in de omschrijving omschreven en beargumenteerd: in termen van:

1. **authenticiteit:** het oorspronkelijk ontwerp of concept is niet of nauwelijks aangetast door latere aanpassingen of verbouwingen & percentage versterking aangeven!
2. **uniciteit:** het gebouw of object heeft vanwege het ontwerp, architectenoeuvre, stijl of typologie een zeldzaamheidswaarde: waarbij de gemeente Maastricht als norm geldt!
3. **kenmerkendheid:** het gebouw of object is bijzonder vanwege de stijl, ontwerp, vernieuwend concept of typologische ontwikkeling
4. **identiteit:** het gebouw of object heeft een bijzondere beleving of is verankerd in het collectieve geheugen van de bewoners van de stad.

Ten aanzien van het verschil tussen de kenmerkende panden en de dominante panden geldt dat de eerste hoger scoren op ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige waarde en de laatste hoger scoren op architectonische-, bouwhistorische en ook immateriële waarden. Zo kan het voorkomen dat twee gelijkuitziende gebouwen toch niet allebei worden aangewezen als gemeentelijk monument.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Historie

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

4.2 Kenmerken plangebied

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



Afbeelding 7. Ligging plangebied.

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



Afbeelding 8. Gebouwen Nutsbedrijven

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



Afbeelding 9. Lindenkruis en plangebied ten noorden van Lindenkruis

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

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



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

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

5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

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

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

Ontwerp AMvB Ruimte

De ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met het ontwerp voor de AMvB Ruimte. Deze AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het rijk en vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerdere PKB's die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen en provinciale verordeningen. Het gaat hierbij om de kaders voor bundeling van verstedelijking, rijksbufferzones, nationale landschappen, EHS, kust en grote rivieren, militaire terreinen, Mainport Rotterdam en de Waddenzee.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied 'Nutsbedrijven/Lindenkruis' speelt enkel het kader voor bundeling van verstedelijking een rol. In de ontwerp AMvB Ruimte wordt voor dit aspect aangegeven dat bestemmingsplannen enkel nieuwe bebouwing mag toestaan binnen bebouwd gebied, aansluitend op bebouwd gebied en in nieuwe clusters

Conclusie: Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, de binnenstad van Maastricht. Dit betekent dat voldaan wordt aan de eis zoals gesteld in de ontwerp AMvB Ruimte.

Nota Belvedere

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

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

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

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

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

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

5.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

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

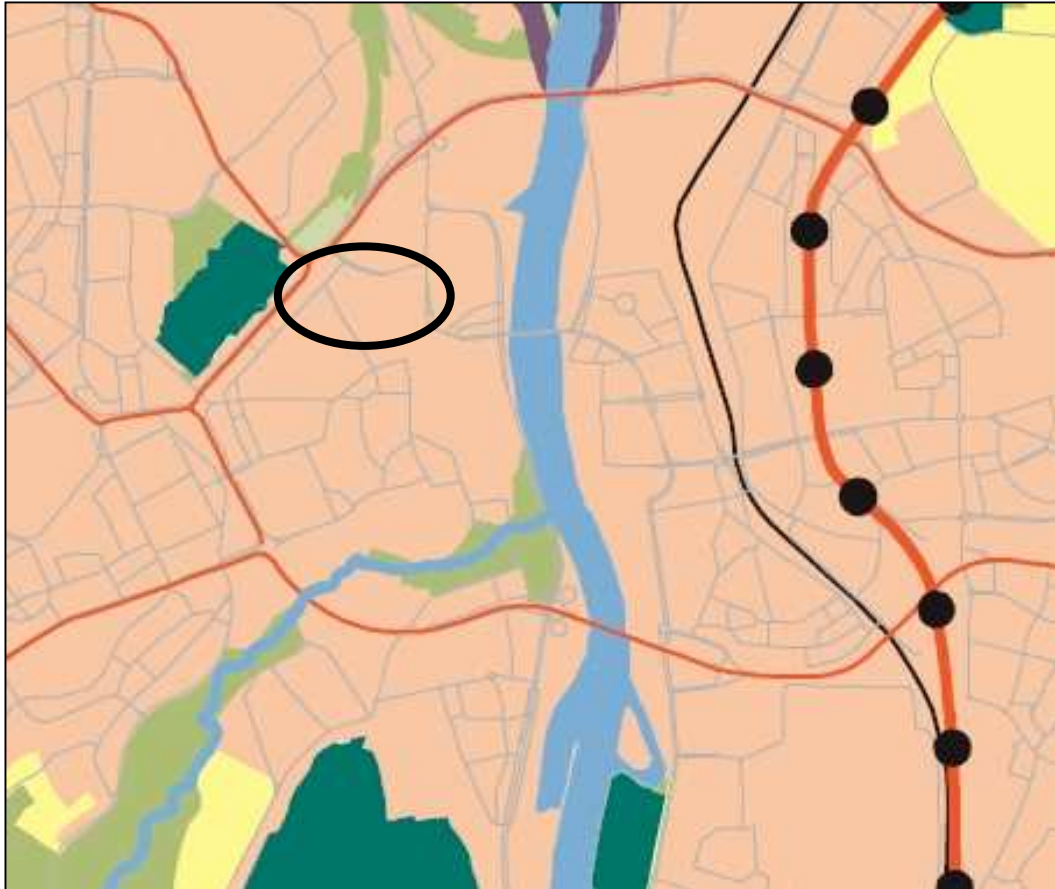
status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

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

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied behoort tot perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' en is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek.

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

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



Afbeelding 11. Uitsnede perspectievenkaart POL2006

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

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

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

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

- evenwicht brengen in de regionale woningvoorraad door het verminderen van de (te) eenzijdige nadruk op goedkope huurwoningen in de centrumstad Maas-

tricht en het vergoten van het woningaanbod voor jongeren en starters in de kleinere kernen;

- het goed huisvesten van de groeiende groep ouderen in de samenleving door het creëren van een voldoende en divers samengesteld woningaanbod (waar nodig in combinatie met zorg en welzijn).

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

Nieuwbouw (concrete afspraken)

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

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

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

Waterbeheersplan Roer en Overmaas

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

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

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

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

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

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

5.5 Gemeentelijk beleid

Masterplan/structuurplan Belvédère

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

Noodzaak Belvédère

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

Masterplan stedenbouw

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

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



Afbeelding 12. Model 4 Masterplan Stedenbouw

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

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

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

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

Masterplan Bouwprogramma

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

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

Masterplan Watervisie

Met betrekking tot het waterbeleid wordt in het Structuurplan aangegeven dat de uitgangspunten van het Maastrichts Waterplan (2005) op een hoger abstractieniveau worden vertaald. Met betrekking tot Belvédère wordt aangegeven dat maatwerk moet worden geleverd. De bodemopbouw, geohydrologie, bodemverontreiniging en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het gebied zijn te divers om op voorhand een gedetailleerd waterplan vast te kunnen stellen.

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

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

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

Nota Seksinrichtingenbeleid 2000

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

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

Beleidsnota parkeren (vastgesteld op 17 april 2007)

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

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

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

Parkeren in accommodaties en op terreinen

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

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

Coffeeshopbeleid, smart-, head- en growshopbeleid

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

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

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

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

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

Horecanota Maastricht

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

Conclusie: het bestemmingsplan is in overeenstemming met de horecanota.

Detailhandelsnota gemeente Maastricht (16 september 2008)

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

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

Structuurplan Maastricht 2005 (26 januari 2006)

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

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

Stadsvisie 2030 –Maastricht Mosaïek (juni 2005)

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

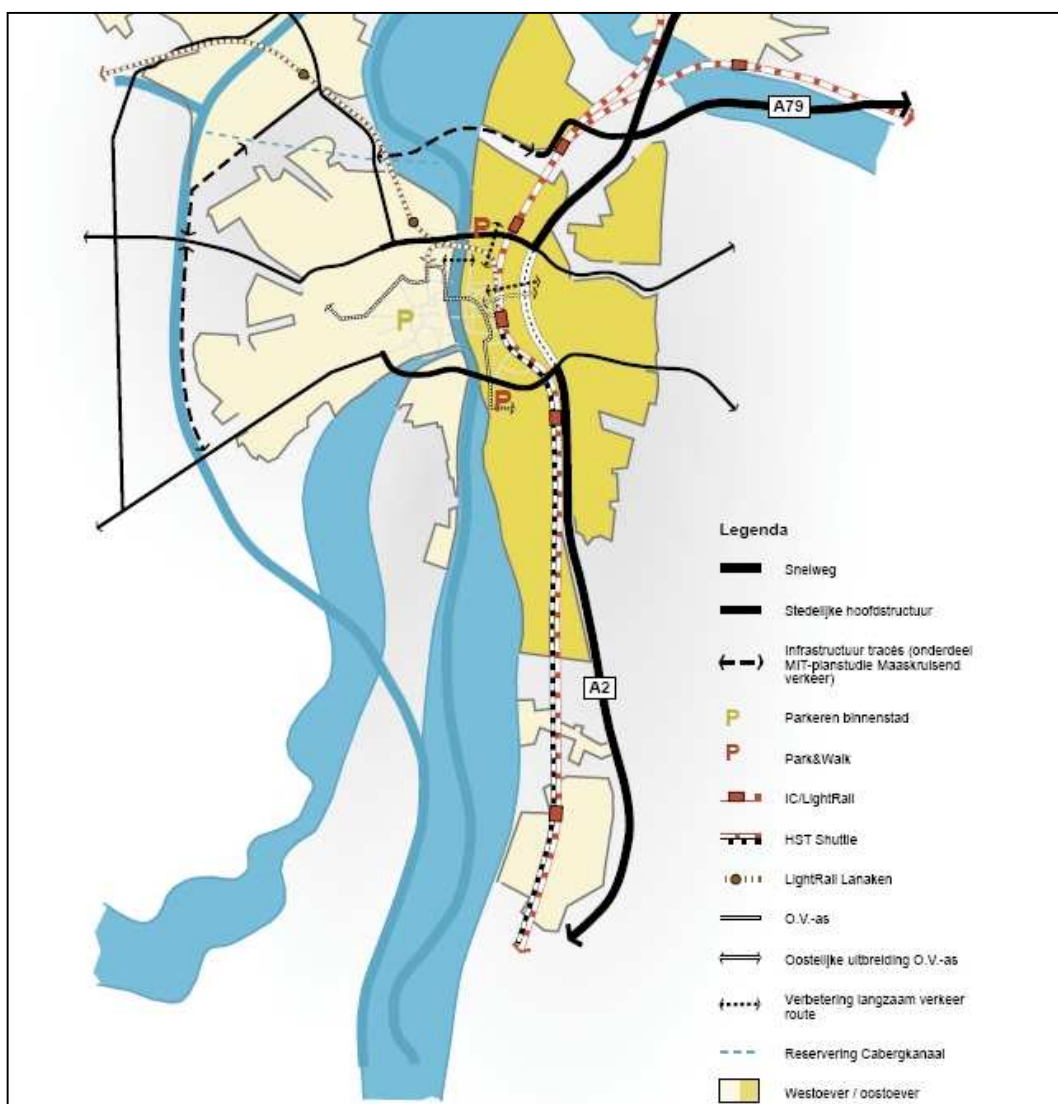
De in de visie, mede op basis van de Stadsvisie 2010, opgenomen inzichten vormen mede de basis voor het nieuwe convenant met het Rijk (Grotestedenbeleid III-GSB III). Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken heeft twaalf speerpunten opgeleverd. Enkele voor onderhavig plan van belang zijnde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

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

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

Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld

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

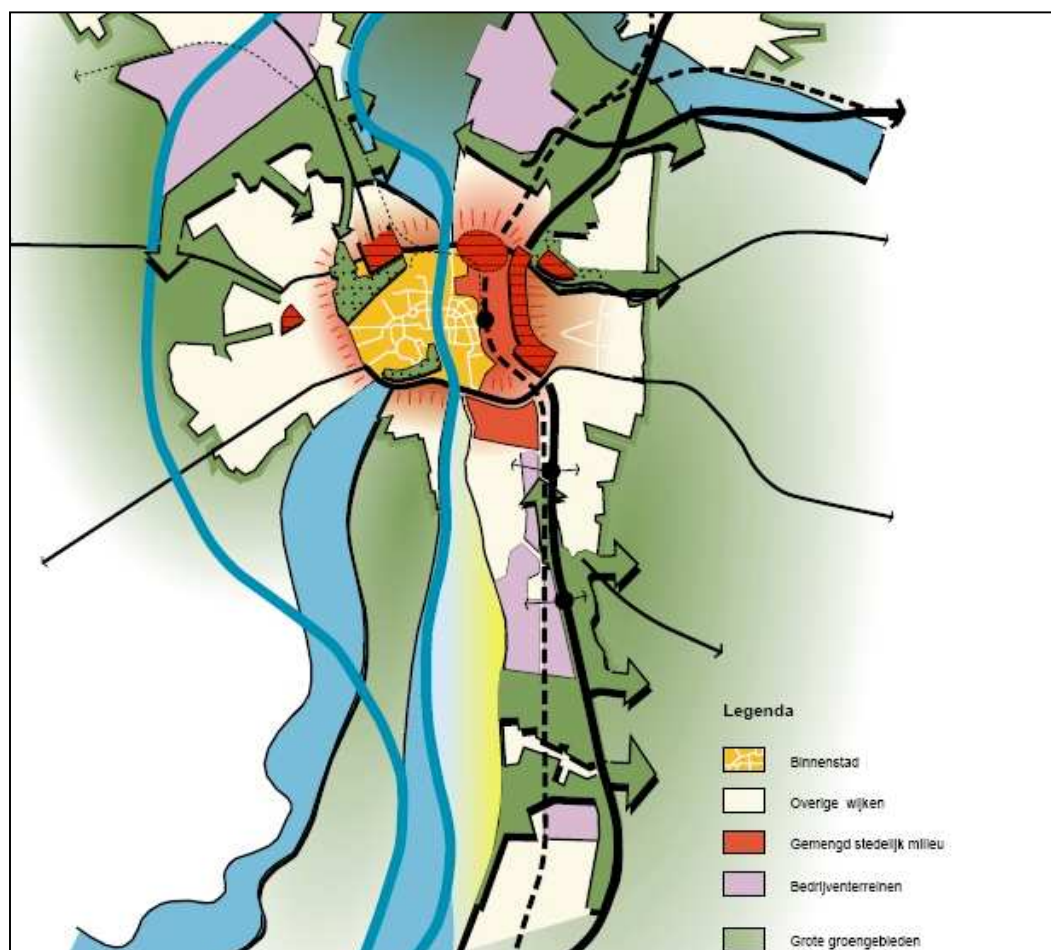


Afbeelding 13. Mobiliteitsbeeld 2030

Mobiliteitsbeeld

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

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



Afbeelding 14. Structuurbeeld 2030

Structuurbeeld

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

Het toevoegen van stedelijkheid is een belangrijk middel waarmee jonge en vitale bevolkingsgroepen aan de stad gebonden kunnen worden. Maastricht mist een gemêleerde centrumrand. Door in te zetten op een geleidelijke transformatie van een aantal buurten rond de binnenstad worden deze woon- en werkmilieus toegevoegd aan de stad. Majeure projecten als Belvédère passen in dit streven naar meer stedelijke milieus rond de binnenstad.

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

Natuur- en Milieuplan Maastricht 2030

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

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

- *bodem:* het beheersen van de bodemverontreiniging in 2022: maatschappelijk urgente gevallen en milieuhygiënisch urgente gevallen moeten zijn gesaneerd, alle overige gevallen van (ernstige) bodemverontreiniging moeten zijn beheerst;
- *water:* het herstellen en behouden van het natuurlijk watersysteem om een duurzaam gebruik voor mens en natuur te garanderen. Centrale opgaven hierin zijn:
 - het vasthouden van het gebiedseigen water;
 - het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater;
 - het verminderen van het watergebruik.
- *lucht:* de luchtkwaliteit dient te voldoen aan de Europese en nationale regelgeving (c.q. de grenswaarden die voortvloeien uit het Besluit Luchtkwaliteit) en de industrie-emissies dienen te voldoen aan de NeR;
- *geluid:* het verminderen van het aantal geluidgehinderden in de stad. Hiervoor is een integrale aanpak van verkeer en industrie vereist en het bewaken van de geluidskwaliteit op binnenterreinen;
- *geur:* het terugbrengen van het aantal geurgehinderden tot maximaal 12% van de bevolking;

- *verkeer*: het waarborgen van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. In de economische gebieden staat de bereikbaarheid centraal, in de woon of andere gevoelige gebieden heeft de leefbaarheid prioriteit;
- *externe veiligheid*: risico's van risicodragende activiteiten in Maastricht dienen minimaal te zijn. Individuele risicocontouren zijn zo ver als mogelijk gereduceerd danwel verdwenen. De resterende contouren zijn ruimtelijk ingericht met niet kwetsbare objecten;
- *groen in de stad*: een duurzaam netwerk van groenelementen in de stad, dat de stedelijke omgeving verfraait en waarvan de bewoners optimaal gebruik kunnen maken;
- *afval*: maximaal hergebruik van het vrijkomend huishoudelijk en bedrijfsafval.

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

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

Waterplan Maastricht¹

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten, zoals Belvédère.

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

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

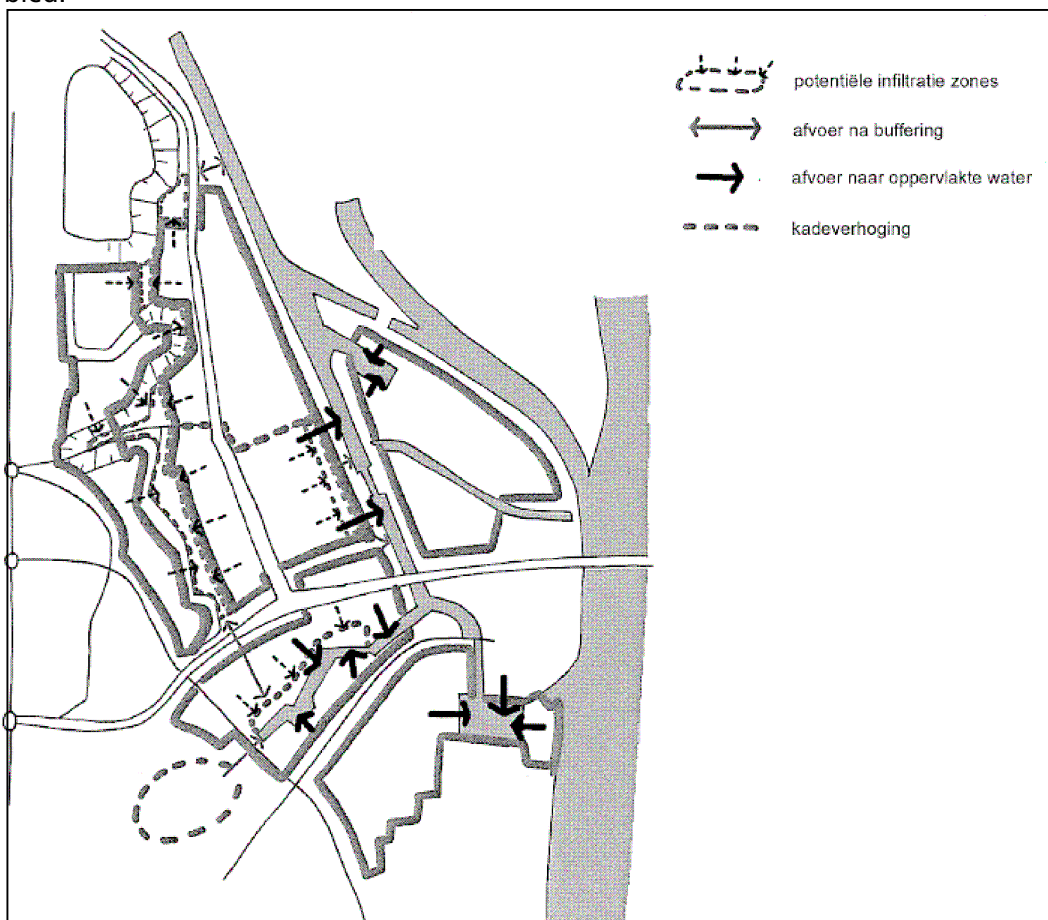
Streefbeeld Maastricht West/Belvédère

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

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

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

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



Afbeelding 15. Waterstructuur Belvédère

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

Nota cultureel erfgoed 'Springlevend Verleden' (februari 2007)

Relevante onderdelen uit deze nota voor dit bestemmingsplan zijn:

- het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime te implementeren in alle nieuwe en relevante bestemmingsplannen. Naast de monumentenvergunningprocedure

voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

- voorwaarden aan de bouw-, sloop en aanlegvergunning te koppelen met een kwantitatieve ondergrens voor archeologische ingrepen. Dit wil zeggen dat archeologische onderzoeksverplichtingen alleen ingevoerd worden bij ingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en indien de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur en de ingreep met een omvang van minimaal 2500 m² gelegen is in het buitengebied of de ingreep met een omvang van minimaal 250 m² gelegen is in het bebouwd gebied.

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

Herijking stedelijke programmering

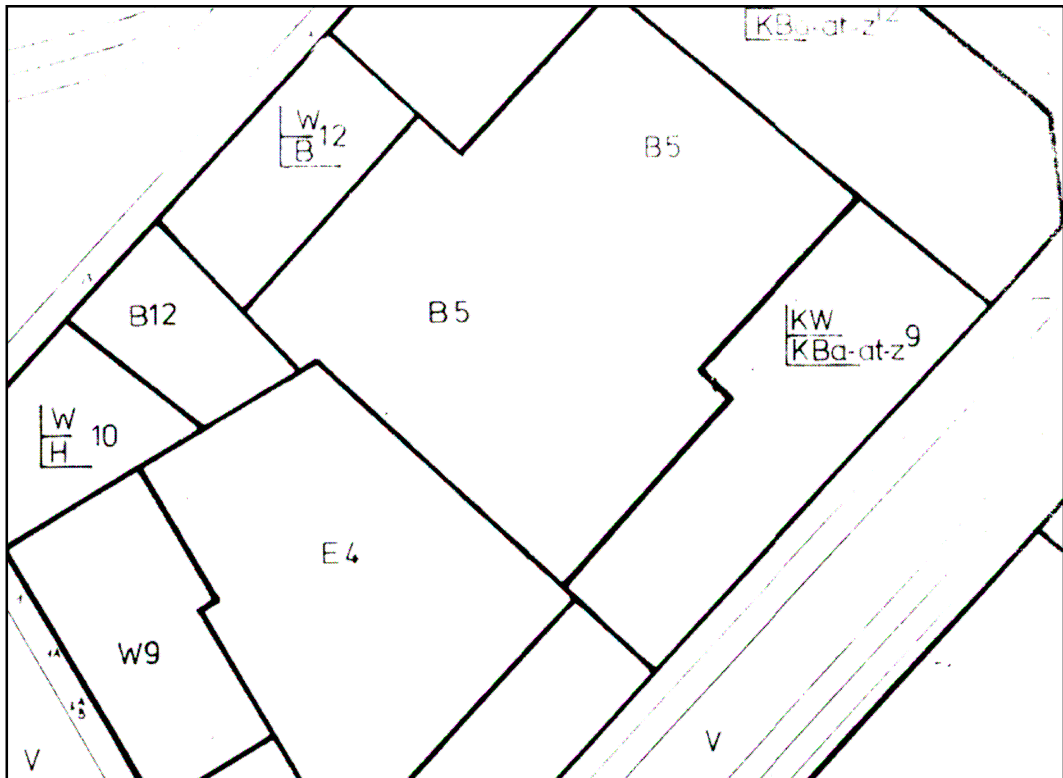
Op 26 januari 2010 is door de gemeenteraad een besluit genomen over de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2010-2020 en de stedelijke woningbouwprogrammering 2010-2019. Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (kennisstad, cultuurstad, woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten. Het vaststellen van het nieuwe programma heeft forse gevolgen voor de huidige plancapaciteit. Deze wordt, zowel kwalitatief, als kwantitatief, meer in overeenstemming gebracht met hetgeen nodig wordt geacht binnen het ontwikkelingsgerichte kader van 'Maastricht Woonstad'. De kansen van Maastricht als 'woonstad' liggen vooral in de verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het centrumstedelijke (binnen de singels, veel gestapeld), het stedelijke (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het randstedelijke (grenzend aan het buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Op grond van een drietal criteria heeft de gemeente Maastricht een achttal brandpunten voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 bepaald, waarvan het project Belvédère er één is.

Belvédère is programmatisch van groot belang voor de woonstad Maastricht, met name voor centrumstedelijk en stedelijk wonen, en voor Cultuurstad (nieuwe voorzieningen). De ruimtelijke meerwaarde van Belvédère is gelegen in onder andere de herontwikkeling van industrieterreinen (deels in de binnenstad), het geven van nieuw leven aan industriële monumenten en de realisatie van een tweede stadspark. Belvédère wordt uitgevoerd in twee fasen. In de eerste fase tot 2016 ligt de nadruk op de ontwikkeling binnen de singels, daarna buiten de singels. Belvédère wordt ontwikkeld in nauwe relatie met het brandpunt 'Maaskruisend verkeer'.

Het onderhavige project 'Nutsbedrijven / Lindenkruis' is een onderdeel van Belvédère binnen de singels en dus aangemerkt als brandpunt binnen de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2010-2020.

Vigerend Bestemmingsplan

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



Afbeelding 16. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

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

6. ONDERZOEK

6.1 Inleiding

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

Relatie bestemmingsplan - uitwerkingsMER

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

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

6.2 Bodemkwaliteit

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

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

zoek uitgevoerd (26 februari 2008, aanvullend bodemonderzoek voormalig Nutsterrein).

Op grond van de onderzoeksgegevens is geconcludeerd dat naast de gebiedseigen verontreinigingen binnen het plangebied ongeveer 13.470 m³ bodemvolume is verontreinigd met PAK's, minerale olie, cyanide en/of metalen. Het betreffen hierbij interventiewaarde-overschrijdingen die enerzijds moeten worden aangemerkt als puntverontreinigingen en anderzijds als diffuse gebiedseigen verontreinigingen met een niet-gebiedseigen kwaliteit. Daarnaast is ongeveer 13.500 m³ grondwater verontreinigd met PAK en minerale olie waarvan ongeveer 6.300 m³ tot boven de interventiewaarde.

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

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

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

Ter plaatse van de voormalige teerput is een grondwaterverontreiniging met PAK's en minerale olie aanwezig. De omvang van de grondwaterverontreiniging (S-contour) wordt geschat op ongeveer 3.000 m² en komt globaal overeen met de verontreinigingscontour van de grond. Verticaal is het grondwater tot maximaal 10,0 m-mv (grindpakket) sterk verontreinigd. In het onderliggende kalksteenpakket is geen verontreiniging met PAK's of minerale olie aanwezig. Uitgaande van een grondwaterstand van ongeveer 5,5 m-mv is ongeveer 13.500 m³ grondwater verontreinigd (S-contour) waarvan circa 6.300 m³ boven de I-waarde.

Sanering

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

Voor de verwijdering van de verontreiniging wordt gekozen voor een functionele sanering waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de ontwikkelingsplannen. Gezien de omvangrijke ontgravingen voortvloeiend uit de ontwikkelingsplannen zullen verschillende verontreinigingen al voor een groot gedeelte of geheel verwij-

derd worden. In de saneringsvisie is nader ingegaan op noodzakelijk te nemen saneringswerkzaamheden zonder de uitvoer van grootschalige ontgravingen ten behoeve van de aanleg van parkeerkelders. Daarna zijn de saneringswerkzaamheden beschreven voor 2 denkbare varianten (2 ontwerpen zuidelijke parkeerkelder) De noordelijke gelegen parkeerkelder is voor beide varianten gelijk. In aansluiting op de in het navolgende beschreven aanpak en mede in relatie tot de te maken definitieve keuze van de ligging en diepte van de parkeergarage, zal dit in het t.z.t. op te stellen saneringsplan verder worden uitgewerkt.

Onderstaand zijn de bij de saneringsvisie gehanteerde uitgangspunten weergegeven:

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

en II) waarbij de definitieve keuze nog gemaakt moet worden. Variant I betreft een enkeldeks parkeerkelder met een oppervlakte van ongeveer 10.250 m² en een aanlegdiepte van 5,7 m-mv (met in het midden een verdiept gelegen gedeelte met een aanlegdiepte van ongeveer 6,8 m-mv). Variant II betreft een dubbeldeks parkeerkelder met een oppervlakte van ongeveer 6.400 m² en een aanlegdiepte van 9,7 m-mv;

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

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

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

Humane en/of ecologische risico's:

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

Verspreidingsrisico:

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

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

Kwetsbare objecten:

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

Verstoring door ontwikkelingen:

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

6.3 Kabels en leidingen

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

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

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

6.4 Geluidhinder

Industrielawaai

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

Een klein gedeelte in de zuid oost hoek van het plangebied is gelegen tussen de (oude) 50 en 55 dB(A) contour van Sappi Maastricht b.v. (Sappi). Sappi heeft de provincie Limburg evenwel verzocht een nieuwe vergunning (revisie) in gevolge de Wet milieubeheer te verlenen. De beschikking is verleend op 19 juli 2007. In het kader hiervan zijn geluid-saneringsmaatregelen door Sappi getroffen. Op de verstoringskaart zijn de 50 dB(A) en 55 dB(A) contour weergegeven. Het plangebied ligt niet binnen deze nieuwe contouren.

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

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

Wegverkeerslawaai

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

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

Geluidsonderzoek

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

- de te toetsen geluidbelasting: geluidbelasting overeenkomstig de bepalingen van de Wet geluidhinder (bijdrage van gezoneerde wegen, per wegvak);
- de cumulatieve geluidbelasting: de gecumuleerde geluidbelasting van alle relevante (gezoneerde en niet-gezoneerde) wegen.

In het akoestisch onderzoek zijn 2 situaties onderscheiden:

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

Hiernavolgend zijn de resultaten als volgt gepresenteerd:

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

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

Cabergerweg

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

Statensingel

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

Frontensingel

Als gevolg van het verkeer op de Frontensingel is op 32 locaties een geluidbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en 5 locaties met een ge-

luidbelasting van meer dan 63 dB waarmee de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 68 dB.

Noorderbrug

Als gevolg van het verkeer op de Noorderbrug is op 5 locaties een geluidbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Gecumuleerde geluidbelasting

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

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

Geluidbronnen binnen het plangebied

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

Effecten bij bestaande woningen

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

Mogelijke maatregelen

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

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

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

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

Beleid gemeente Maastricht

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

Conclusie

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

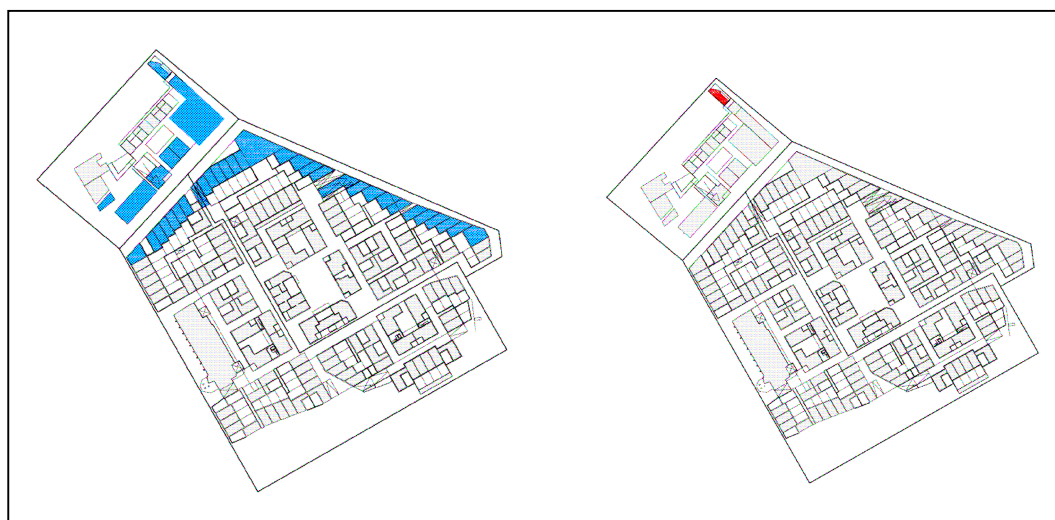
Naar aanleiding van de wet- en regelgeving dienen een aantal gevels de geplande hoekappartementen op grond van de optredende geluidbelasting uitgevoerd te worden als "dove gevel". In deze gevels mogen geen te openen geveldelen voorkomen.

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



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

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



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

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

Berekeningen van cumulatieve geluidsbelasting

Bij het aanvragen van hogere grenswaarden moet onderzoek gedaan worden naar de effecten van samenloop van de verschillende geluidsbronnen, en moet aangege-

ven worden op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden met de te treffen maatregelen.

Indien woningen in meer dan één geluidszone gelegen zijn, en de geluidsbelastingen van deze bronnen overschrijden de betreffende voorkeursgrenswaarde, dient er gekeken te worden naar cumulatie van deze bronnen (art. 110a, 110f Wgh).

Cumulatie van deze bronnen dient plaats te vinden middels de voorgeschreven rekenregels zoals opgenomen in het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Er is geen wettelijke norm waaraan voldaan moet worden na cumulatie, echter moet er volgens oordeel van B&W geen sprake zijn van een onaanvaardbare geluidsbelasting. Het HGW beleid van de gemeente Maastricht geeft hier een nadere invulling aan, nl:

Wanneer de maatgevende gecumuleerde waarde, omgerekend naar bronsoort, 2 dB hoger is dan de maximaal toegestane ontheffingswaarden van deze bronsoort kan of niet gebouwd worden of er moeten oplossingen gezocht worden met dove gevels.

Uit de cumulatie (zie bijlage 6) is gebleken dat nergens de gecumuleerde waarde, omgerekend naar bronsoort, 2dB hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van deze bronsoort. De maximale ontheffingswaarde wordt maximaal 0,4 dB overschreden op het hoekblok van het terrein Lindenkruis (ontvanger NG07-01a). Op basis hiervan kan dus aangenomen worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidsbelasting ter hoogte van de nieuwbouwwoningen.

Echter wordt in het beleid van de gemeente Maastricht wel aanbevolen als de gecumuleerde geluidsbelasting hoger is dan de niet gecumuleerde geluidsbelasting de gevel zodanig te dimensioneren dat het akoestisch binnenklimaat van 33 dB resp. 35 dB(A) wordt behouden. Dit kan reden zijn voor extra gevelisolatie. Dit zal onderzocht moeten worden bij de bouw aanvraag.

6.5 Luchtkwaliteit

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2005 blijkt dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ langs de Frontensingel, Boschstraat, Achter de Barakken en Maagdendries worden overschreden. Uit berekening op basis van de meest recente inzichten (recente verkeersgegevens en CAR II, versie 7.0.1) blijkt dat in de 'autonome situatie' en de autonome situatie min' voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen (geen overschrijding van grenswaarden).

Door de toename van het verkeer zal in de toekomst op de Frontensingel een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ aanwezig blijven. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente conform de wettelijke verplichting volgend uit de Regeling be-

oordeling luchtkwaliteit 2007 een luchtkwaliteitplan opgesteld waarin maatregelen zijn opgenomen om de overschrijdingen van de grenswaarden op te lossen. Wat het effect is van deze maatregelen is sterk afhankelijk van de uitvoeringsvorm die gekozen wordt. Op dit moment wordt gewerkt aan de uitvoeringsplannen van de diverse maatregelen. Het is nu niet mogelijk aan te geven in hoeverre deze maatregelen een positief effect hebben op de luchtkwaliteit.

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

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

Actualisatie van het luchtkwaliteitsonderzoek d.d. augustus 2009

Inzake luchtkwaliteit blijkt op basis van de aanvullende berekeningen met CAR 8.1 dat de conclusies van het bovenstaande luchtkwaliteitsonderzoek overeind blijven: geen overschrijding van grenswaarden (m.u.v. Frontensingel tussen Maagdendries en op/afrit Bosscherweg). Op genoemd wegvak is er – na optimalisatie van het groen – geen verslechtering van de luchtkwaliteit vastgesteld. Hier moet wel het volgende aan toegevoegd worden.

Met CAR 8.1 berekent Cauberg Huygen hogere concentraties dan met CAR 7.0. Langs de Boschstraat bedraagt de concentratie NO_2 in 2010 meer dan $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (41.1); echter tot 2015 gelden soepelere grenswaarden van $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (deze versoepeling is sinds 1 augustus 2009 van kracht). In 2015 bedraagt de concentratie langs de Boschstraat 40.5; hetgeen mag afgerond worden naar 40. Vanaf 2015 wordt dus voldaan aan de dan geldende (strengere) norm (van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van de plannen binnen het bestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis.

6.6 Geurhinder

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

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

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

6.7 Externe veiligheid

De volgende aspecten zijn beschouwd:

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

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

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

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

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

Plaatsgebonden risico:

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

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

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

Groepsrisico:

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

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

Kabels en leidingen

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

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

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

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

De verantwoordingsplicht is als bijlage 4 opgenomen bij dit bestemmingsplan

6.8 Flora en fauna

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

De resultaten van het veldonderzoek zijn als volgt:

- In de avond van 7 juni 2007 vlogen er circa 30 gewone dwergvleermuizen uit de spouw aan de zuidoostmuur van de loods op het terrein van Essent. Tegen de ochtend vlogen deze dieren weer naar binnen. Gezien de tijd van het jaar (kraamtijd) en het feit dat het om een groot aantal dieren gaat, betreft het hier waarschijnlijk een kraamkolonie. In de avond van 11 september vlogen er 6 gewone dwergvleermuizen uit dezelfde spouw naar buiten. Hieruit blijkt dat de spouw als najaars- en mogelijk ook als winterverblijf wordt gebruikt door de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuizen betraden of verlieten de spouw altijd via de muur aan de zuidoostzijde; aan de zijde van de particuliere parkeerplaats van de woningen aan de Bogaardenstraat (het gaat om de parkeerplaats tussen de Apostelengang en de Bogaardenstraat). Deze muur bevat kleine gaten en scheuren waardoor de vleermuizen de spouw in of uit kunnen kruipen.
- In de nacht van 11 op 12 september bevonden zich kortstondig 2 tot 3 grootoorvleermuizen op het voormalige terrein van Essent. Deze soort heeft echter geen vaste vliegroutes of verblijfplaatsen in het plangebied.

- In de overige delen van het plangebied werden tijdens de onderzoeksnachten her en der gewone dwergvleermuizen waargenomen, vaste rust- en verblijfplaatsen waren echter afwezig.
- In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek de volgende vogelsoorten waargenomen: merel, zwarte kraai, kauw en koolmees. Deze vogelsoorten zijn alle beschermd krachtens de Flora- en faunawet, maar geen van deze soorten wordt genoemd in de Vogelrichtlijn of staat vermeld op de Nederlandse Rode Lijst. In het plangebied bevinden zich geen spechtenholen of nesten van andere bijzondere vogelsoorten en de biotoop is voor bijzondere vogelsoorten niet geschikt. De website van de provincie Limburg (<http://www.limburg.nl>) vermeldt dat er in het plangebied geen beschermde vogelsoorten zijn waargenomen, maar dat het plangebied onvoldoende is onderzocht.
- Doordat er geen wateren in het plangebied aanwezig zijn is het voorkomen van vissen en voortplantingswateren van amfibieën uitgesloten.
- De muur naast de werkplaats van de servicedienst (aan de Misericordestraat), enkele tuinmuren aan het parkeerterrein aan Lindenkruis en het elektriciteits-huisje aan Lindenkruis bevatten tientallen gewone muurvarens en facultatieve muurplanten als stinkende gouwe. Voor meer kritische muurplanten, zoals tongvaren en steenbreekvaren, lijken deze muren ongeschikt en deze soorten zijn ook niet aangetroffen. De website van de provincie Limburg (<http://www.limburg.nl>) vermeldt dat er in het plangebied geen beschermde plantensoorten zijn waargenomen, maar dat het plangebied onvoldoende is onderzocht.

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

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

dwergvleermuizen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Door een zorgvuldige werkwijze wordt voorkomen dat er tijdens de sloop vleermuizen worden verwond of gedood.

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

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

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

6.9 Natuur en landschap

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

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Historische ontwikkelingen

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

Ter verdediging van Maastricht werd rond 1204 begonnen met de aanleg van voorlopige fortificaties in de vorm van een aarden wal voorzien van een palissade. Een kwart eeuw later werd deze palissade vervangen door een stenen stadsmuur. In de loop van diezelfde 13de eeuw bleek er een groeiend gebrek aan ruimte binnen deze stadsmuur te ontstaan.

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

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

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

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

Archeologische waarden

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

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

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

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

geen ondergrens voor de grootte van het plangebied. Hier dient altijd een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De huidige bouwplannen binnen het bestemmingsplangebied Nutsbedrijven gaven aanleiding tot een archeologische bureaustudie. Op basis van de waarnemingen in de nabije omgeving, de cultuurhistorische gegevens, de ontgrondingsdiepten, de landschappelijke ligging en ontwikkeling en de bodemopbouw wordt aan het onderzoeksgebied een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische sporen en/of vondsten. Onder de bij milieuboringen aangetoonde verstoringen van de ondergrond kunnen archeologische resten aangetroffen worden. Op basis van de resultaten van de bureaustudie is besloten een Inventariserend Veldonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Deze proefsleuven behelzen aan de ene kant inzicht te krijgen in de militaire facetten van dit gebied, te weten de 14^e eeuwse stadsmuur met Lindenkruispoort en de militaire barakken, en anderzijds inzicht te krijgen in de stedelijke bebouwing vanaf de 14^e eeuw aan de Capucijnenstraat en de Maagdendries/Bogaardenstraat. De sleuven worden zo gepositioneerd dat ook inzicht in de aanwezigheid van eventuele oudere archeologische resten uit de vroege middeleeuwen, de Romeinse periode en de prehistorie, geleverd kan worden.

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

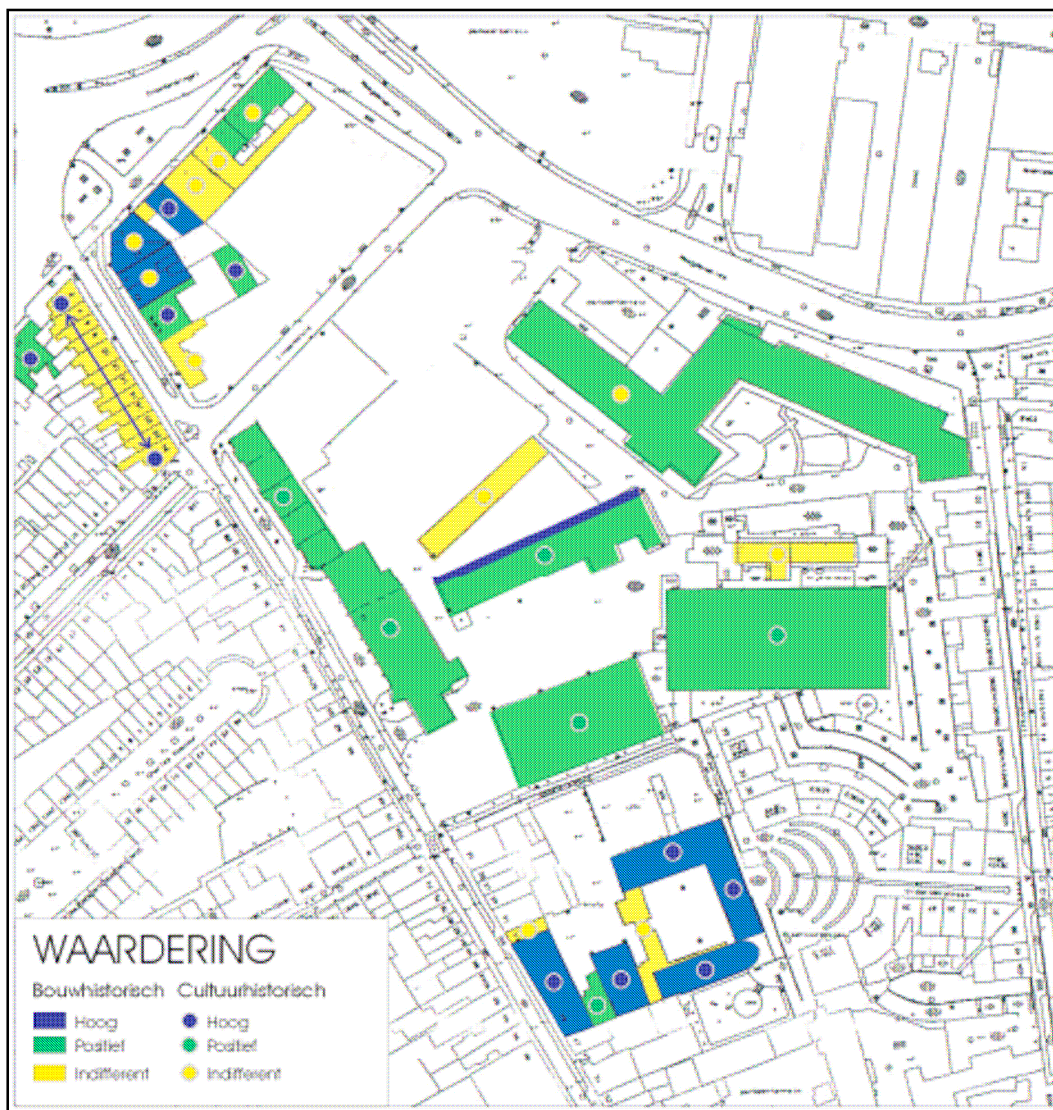


Afbeelding 21. Plangebied met in paars aangegeven de bekende verstoringen, in groen de bekende archeologische vindplaatsen met een 50-meter buffer.

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.

Cultuurhistorische waardering

In Cultuurhistorisch opzicht heeft het terrein Nutsbedrijven/Lindenkruis geen hoge waardering, ondanks de bijzondere historische en typologische ontwikkelingen, die vooral betrekking hebben op de militaire geschiedenis en ontwikkelingen van de Nutsbedrijven, zoals de gemeentewerf, gemeentebedrijven, gasdistributie en brandweerkazerne.



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

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

Baac heeft monumentale waarden van de panden ingedeeld in hoog, positief en indifferent. Deze waardering heeft geresulteerd in een beheer- en sturingskaart, waarbij de meeste hooggewaardeerde panden overeenkomen met de dominante panden en enkele positief gewaardeerde panden als beeldondersteunend/kenmerkend zijn betiteld. In het onderzoeksgebied liggen geen Rijksmonumenten.

In het BAAC-rapport zijn alle gebouwen op het onderzoeksterrein gewaardeerd. In hoofdlijnen komt de waardering van de categorie "hoog" en "positief" overeen met de panden die in de voorlopige lijst van gemeentelijke monumenten zijn aangeduid. Alleen ten aanzien van het gebouw Brandweerkazerne (Capucijnenstraat 21), Brandweerflat (Capucijnenstraat 5-13), hoofdkantoor Nutsbedrijven (Maagdendries 12) en de opstallen op het binnenterrein Nutsbedrijven (Maagdendries 12) bestaan er verschillen ten aanzien van de waardering en selectie. Hierin wordt de Brandweerkazerne hoger gewaardeerd terwijl het hoofdkantoor Nutsbedrijven en de opstallen op het binnenterrein Nutsbedrijven een lagere waardering krijgen. Daarnaast zijn ook het hoekpand aan de Statenstraat 15 en het muurwerk in het Trafogebouw naast de Capucijnenstraat in afwijking van het rapport van BAAC hoger gewaardeerd.

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

In bijlage 3 is de 'inventarisatie cultuurhistorie Nutsbedrijven' opgenomen, waarin in verschil tussen de waardering van BAAC en de uiteindelijke status van de panden in het bestemmingsplan nader is onderbouwd.

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

6.11 Waterhuishouding

Kenmerken van het watersysteem

Bodemopbouw en geohydrologie

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt circa 48,0 m+NAP. De gegevens van de bodemopbouw zijn samengevat in tabel 3. Het plangebied Belvédère waarin de locatie is gelegen wordt gekenmerkt door grootschalige ophogingen met grond en bodemvreemde materialen. De ophooglaag heeft een dikte van zo'n 6 meter. De bijmengingen bestaan voornamelijk uit puin (tot 25 %), keramisch afval (tot 10%), zinkasslakken (tot 10 %) en overige bijmengingen (eveneens tot 10 %).

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

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

Tabel 3. Bodemopbouw en geohydrologie situatie

Grondwater

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

Het plangebied is niet binnen een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied gelegen

Oppervlaktewater

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

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Hemel- en afvalwater

In het Structuurplan Belvédère is aangegeven dat maatwerk zal worden geleverd bij de afvoer van hemelwater. In de lijn van de trits Vasthouden-Bergen-Afvoeren verdient het aanbeveling om water in het gebied vast te houden en te bergen. Hiervoor zijn niet alle methoden geschikt. Doorlatende verharding of infiltratie in groene stroken kan niet omdat vrijwel het gehele gebied wordt onderkelderd. Vegetatiedaken passen niet binnen het stedenbouwkundige ontwerp. Deze leveren bovendien maar een beperkte bijdrage aan berging. Berging in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door toestaan van water op straat, wordt in het plan niet overwogen: de beschikbare openbare ruimte is hiervoor te beperkt en de bijdrage die op deze manier kan worden geleverd aan het vasthouden van water is gering.

In het plan wordt ernaar gestreefd om zoveel mogelijk hemelwater te bergen door infiltratie. Infiltratie vindt plaats in het grindpakket, dat in direct verband staat met de Maas. Hierbij wordt rekening gehouden met het specifieke geval van Het Nutsterrein waarbij infiltratie een extra mogelijkheid om verspreiding van verontreinigd grondwater tegen te gaan. Infiltratie is alleen stroomafwaarts van de verontreiniging mogelijk. Bij de verdere technische uitwerking van de infiltratie zal uitgegaan worden van een zuiverende voorziening.

Invloed parkeergarages

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

opdrijven (rekening houdende met een maximale grondwaterstand van NAP +44,0 m)

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

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

In het kader van de waterhuishouding Sphinx Belvédère is onderzoek gedaan naar de effecten van een blokkade (ook door een parkeergarage) van dit watervoerende pakket op de grondwaterstanden. De 3-laags parkeergarage die op het Sphinxterrein gepland is beperkt het doorlaatvermogen van het grindpakket tot 500 m²/dag (van 5 meter naar 1 meter grindpakket) en veroorzaakt naar verwachting een opstuwung van het grondwater van maximaal 5 cm. Het invloedsgebied bedraagt circa 60 meter. (bron: MER Sphinx)

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

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

Overleg Waterschap

De uitwerkingsMER Nutsbedrijven is voor overleg voorgelegd aan het waterloket van het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het Watertoetsloket heeft

geleid tot aanpassing van het wateronderdeel, dat vervolgens in de onderhavige paragraaf is verwerkt.

6.12 Duurzaamheid

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

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

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

Door het realiseren van ca. 50% grondgebonden woningen met tuin en door het aanbrengen van een deklaag van 90cm boven de parkeergarage zijn de mogelijkheden gecreëerd om groen binnen het plan te realiseren.

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

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

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

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

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De bewoners van de te slopen brandweerflat zijn door de eigenaar inmiddels geïnformeerd. Er zal herhuisvesting plaatsvinden met toepassing van het sociaal plan waarin onder andere de urgentie bij woningtoewijzing en verhuiskostenregeling zijn opgenomen. Op 7 april 2009 zijn de buurtkaders van het Staten- en Boschstraatkwartier geïnformeerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis, inclusief het Beeldkwaliteitsplan en de Uitwerkings-MER Nutsbedrijven zijn op 19 mei 2009 door Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor de inspraak. Op 10 juni 2009 is de terinzagelegging bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Maaspost. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 juni 2009 tot en met 22 juli 2009. Tijdens de termijn van terinzagelegging heeft een inspraak- en informatieavond plaatsgevonden op 24 juni 2009. Hiervan is een verslag opgesteld (zie bijlage 1). Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties en overheden. Zie voor een overzicht en de reacties bijlage 2.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan van 15 maart tot en met 25 april 2010 zijn twee schriftelijke reacties ontvangen van het Waterschap Roer en Overmaas en van Gedeputeerde Staten van Limburg, waarin beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen hebben ten aanzien van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn geen zienswijzen ontvangen (schriftelijk, noch mondeling). De reacties en het verslag van de hoorzitting zijn als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Bijlagen

Bijlage 1
Eindverslag inspraak/overleg

Bijlage 2
Afschriften schriftelijke zienswijzen en verslag
hoorzitting ontwerp-bestemmingsplan

Bijlage 3
Uitwerkingsmer Nutsbedrijven

Bijlage 4
Verantwoordingsplicht Nutsbedrijven

