

Bestemmingsplan "Sphinx"

Gemeente Maastricht

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Sphinx"

Gemeente Maastricht

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x01308
Datum:	01 oktober 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	Moniek Wetzels, Arie Versluis
Projectteam BRO:	Paul Gerards, Rianne Selten
Concept:	juli 2007
Voorontwerp:	22 november 2007
Ontwerp:	3 februari 2009
Vaststelling:	22 september 2009
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Sphinx, Ontwikkelingsplan, woningbouw, detailhandel, Belvedere
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het Sphinxterrein aan de Boschstraat tot woningen en commerciële voorzieningen

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. STEDENBOUWKUNDIGE EN FUNCTIONELE VISIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Stedenbouwkundige visie	8
2.3 Functionele visie	11
3. JURIDISCHE VORMGEVING	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Bestemmingen	16
DEEL B - VERANTWOORDING	21
4. BESTAANDE SITUATIE	23
4.1 Historie	23
4.2 Kenmerken plangebied	24
5. BELEIDSKADER	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Rijksbeleid	25
5.3 Provinciaal beleid	27
5.4 Regionaal beleid	30
5.5 Gemeentelijk beleid	32
6. ONDERZOEK	55

6.1 Inleiding	55
6.2 Bodemkwaliteit	56
6.3 Kabels en leidingen	59
6.4 Geluidhinder	59
6.5 Luchtkwaliteit	64
6.6 Geurhinder	67
6.7 Externe veiligheid	68
6.8 Flora en fauna	71
6.9 Natuur en landschap	72
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	72
6.11 Waterhuishouding	83
6.12 Duurzaamheid	86
6.13 Marktstudie retail Belvédère	87
7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	89
7.1 Economische haalbaarheid	89
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	89
7.3 Inspraak	89
7.4 Vooroverleg	104

Bijlage 1. Verstoringskaart	
Bijlage 2. Verantwoording Groepsrisico	
Bijlage 3. Visualisatie akoestische consequenties	
Bijlage 4. Wateradvies Waterschap	
Bijlage 5. Verslagen informatieavonden	
Bijlage 6. Raadsvoorstel en -besluit	

Separate bijlagen:

UitwerkingsMER Bestemmingsplan Sphinx

Cultuurwaardenonderzoek Sphinx zuid-oosthoek, april 2008

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère (gemeente Maastricht, ING Real Estate en BPF Bouw Invest) heeft in 2005 het bedrijfsterrein van Koninklijke Sphinx aan de Boschstraat in Maastricht gekocht met de bedoeling het te ontwikkelen tot een hoogwaardig woon en winkelgebied in het oude centrum van de stad.

De Sphinxlocatie 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. De Sphinxlocatie is het tweede deelgebied van Belvédère dat ontwikkeld wordt.

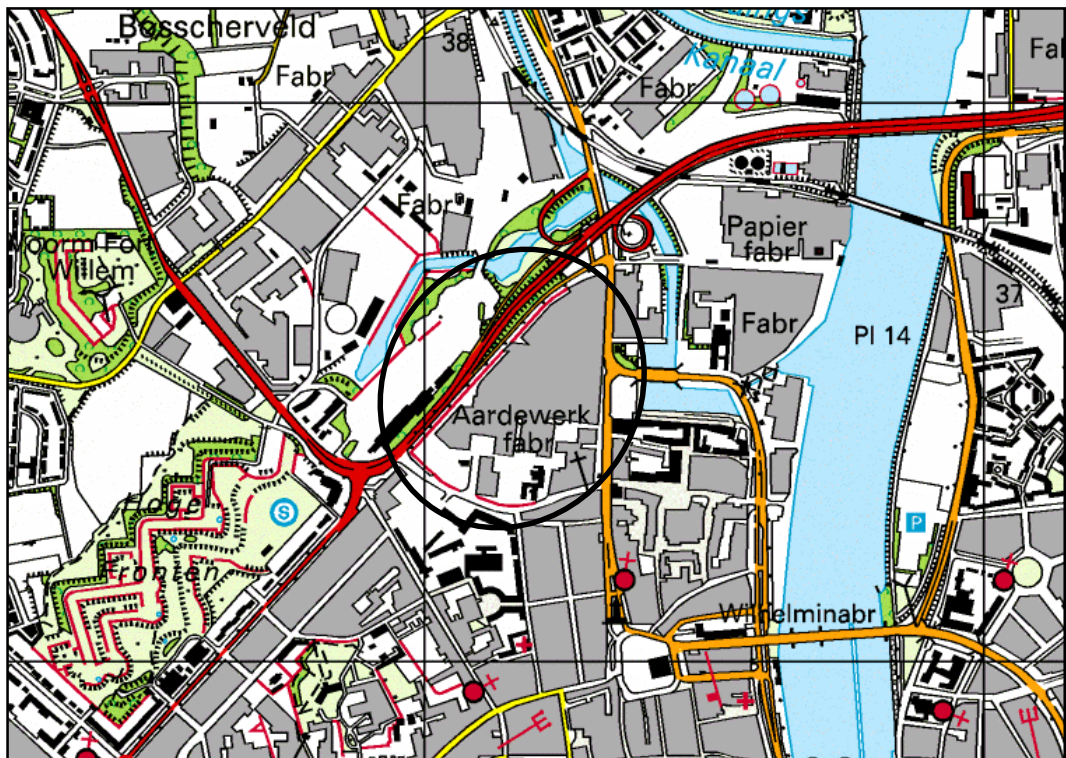
Ten behoeve van de herontwikkeling van het Sphinxterrein is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Doel van het bestemmingsplan is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over een actueel en effectief beleidsinstrument, waarin het toekomstig gebruik planologisch mogelijk wordt gemaakt.

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 heeft een totale oppervlakte van circa 8,2 ha en ligt aan de noordwestelijke rand van het centrum van Maastricht. Het plangebied wordt begrensd door de Boschstraat in het oosten, de Frontensingel in het noordwesten en Maagdendries en Achter de Barakken in het zuiden.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit het voormalige industrieterrein van Sphinx.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan Sphinx is in samenhang met het onderhavige bestemmingsplan ontwikkeld. In het beeldkwaliteitplan wordt het concrete ambitieniveau voor de bebouwing en de openbare ruimte voor het Sphinxterrein 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), het Maastrichts planologisch erfgoedregime (hoofdstuk 7) en ten slotte de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid passeren de revue.

DEEL A - PLANOPZET

2. STEDENBOUWKUNDIGE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

Op 26 mei 2004 heeft het gemeentebestuur van Maastricht, samen met de private samenwerkingspartners ING Vastgoed en BPF, het Masterplan Belvédère gepresenteerd. 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.



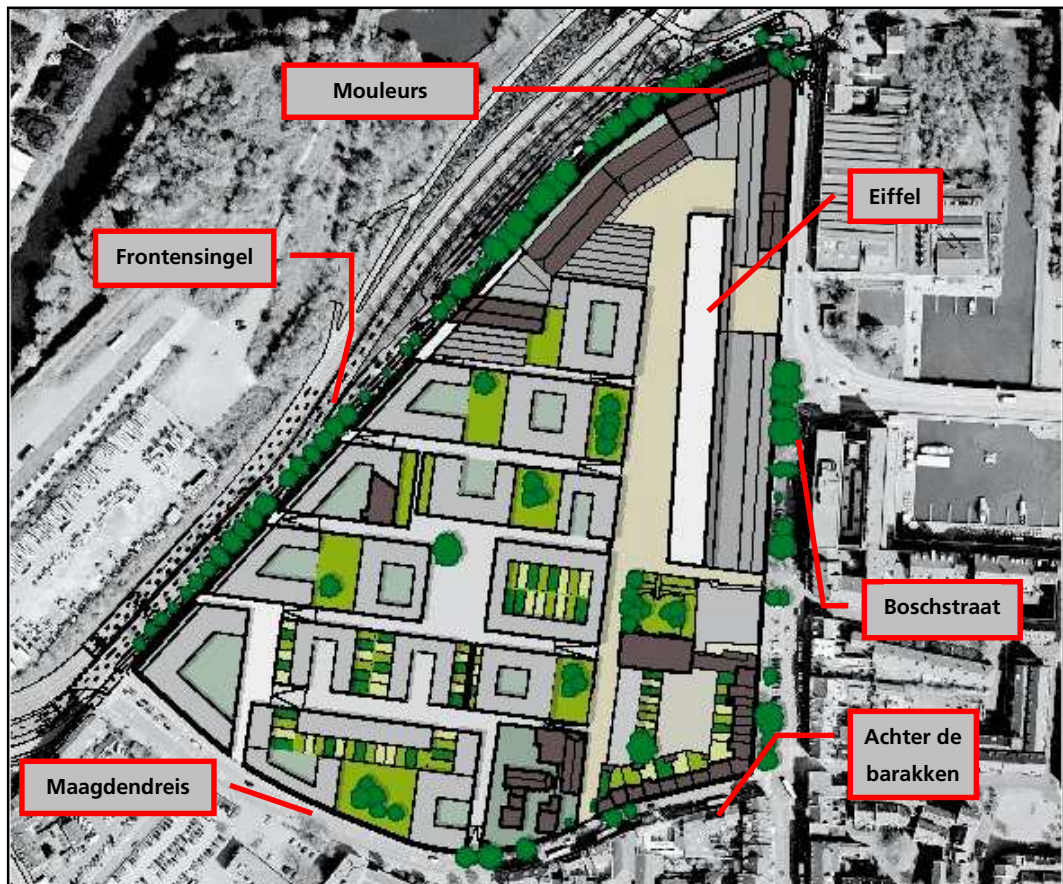
Afbeelding 2. Stedenbouwkundig plan in vogelvlucht

Als nadere uitwerking van het Masterplan is door het bureau Palmboom en van den Bout een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gebied.

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 Stedenbouwkundige visie

Voor heel Belvédère en voor Sphinx in het bijzonder, is een respectvolle omgang met het cultuurhistorisch erfgoed uitgangspunt. Voor het stedenbouwkundig ontwerp wordt ervan uitgegaan dat het gebied weer bij de stad moet gaan horen, maar wel herkenbaar als eigen entiteit. Het plangebied houdt dan ook bij de herontwikkeling een herkenbare contour die de huidige rooilijnen volgt.

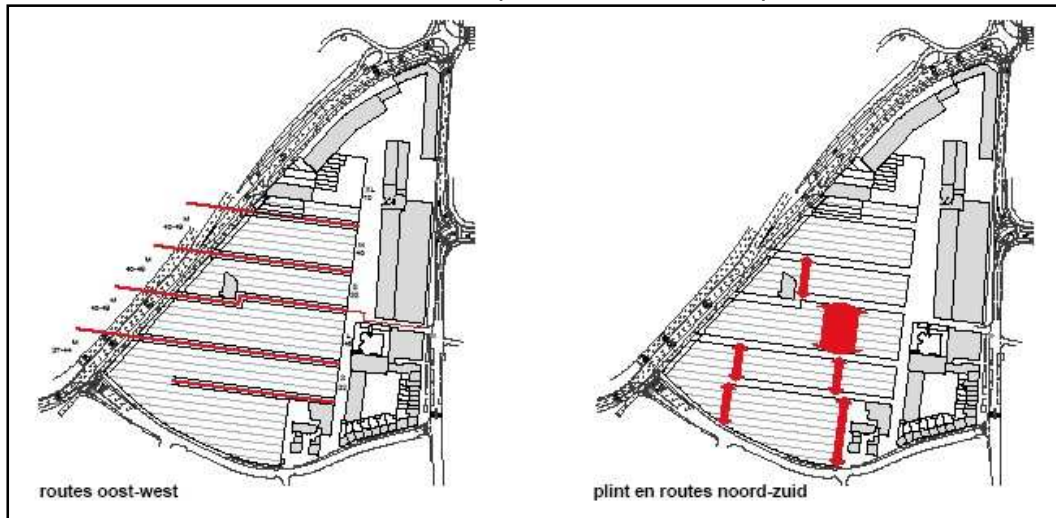


Afbeelding 3. Stedenbouwkundig plan

Het ontwerp is opgehangen aan de continuïteit van de Boschstraat. De industriële monumenten - maar ook de St. Andrieskapel - spelen een belangrijke rol. De Eiffel blijft de overduidelijke dominant in het gebied. In het zuidwestelijke deel van het grote achterliggende gebied bevinden zich industriële constructies (loodsen) die niet van bijzondere waarde zijn. Deze worden dan ook niet gehandhaafd.

Voor de nieuwe invulling van het terrein wordt in stedenbouwkundig opzicht teruggerepen op de pre- en vroegindustriële fase: de invulling met oost-west paden

en stratenstructuur. Tussen de oost-west routes is een alternerend patroon van bouwblokken en buitenruimtes ontworpen als een dambordpatroon.



Afbeelding 4. Routes binnen het Sphinxterrein

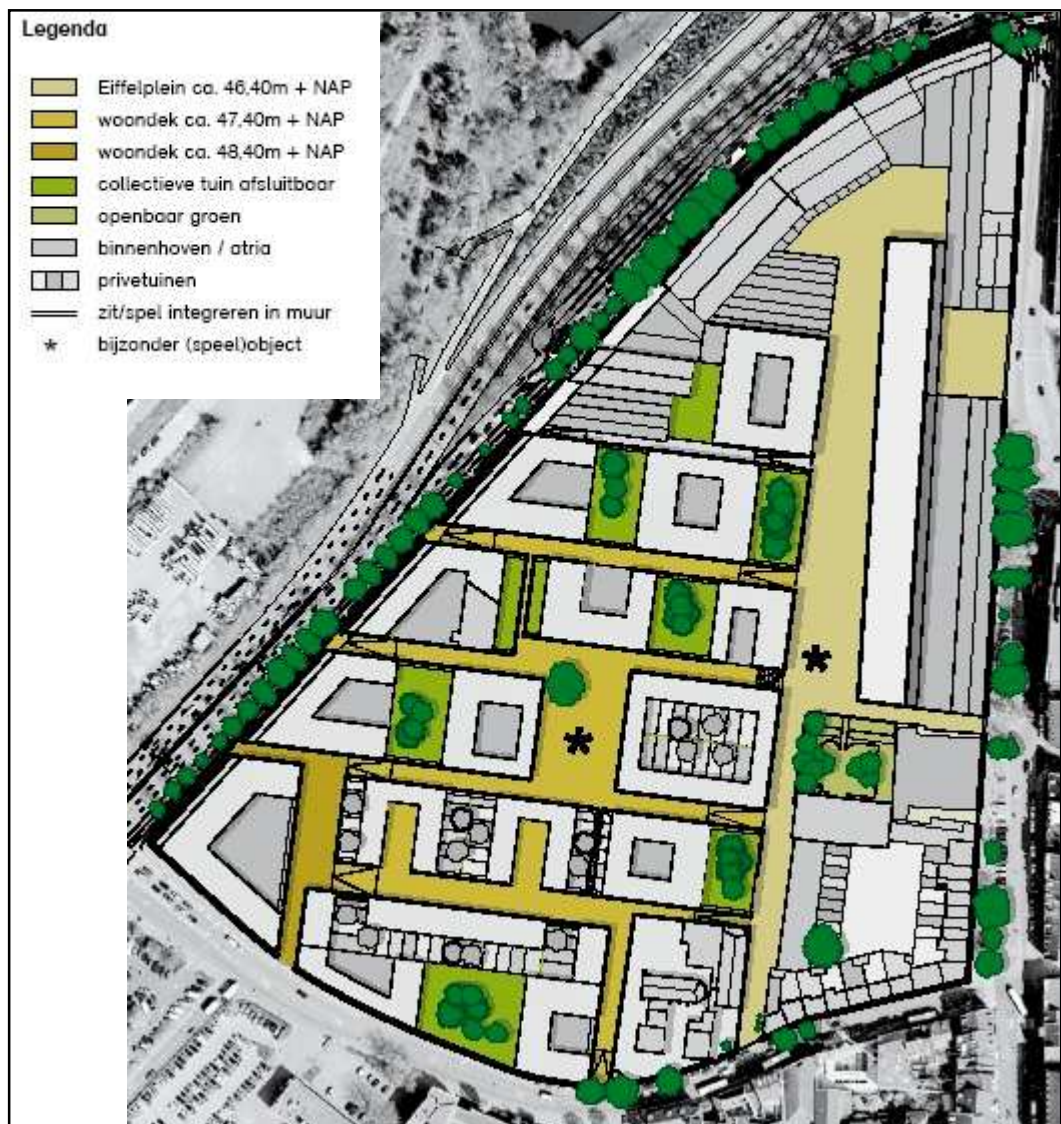
De bouwblokken worden voor een deel geopend. De ruimtes binnen de U-vormige bouwblokken zijn georiënteerd op de groene ruimtes tussen de blokken. De invulling van deze omsloten en half geopende bouwblokken kan variëren van binnenhof, atrium, collectieve tuinen tot privé buitenruimtes, etc.



Afbeelding 5. Indicatie bouwlagen in het plangebied (indicatief, geen blauwdruk).

De minimale bouwhoogte is 3 bouwlagen, de maximale 5 (inclusief kap), met uitzondering van 6 bouwlagen op de zuidwestelijke hoekpunt. De blokken van 3 verdiepingen lenen zich voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. In het zuidelijk deel ligt een groter accent op de grondgebonden woningen, zonder dat er een apart buurtje ontstaat.

Voor de Eiffel bevindt zich een langwerpige open ruimte, een 'middenmotief' die de onderdelen van het binnengebied laat zien. Vanuit het middengebied worden ook de Mouleurs en de woonverdiepingen van de Eiffel ontsloten.



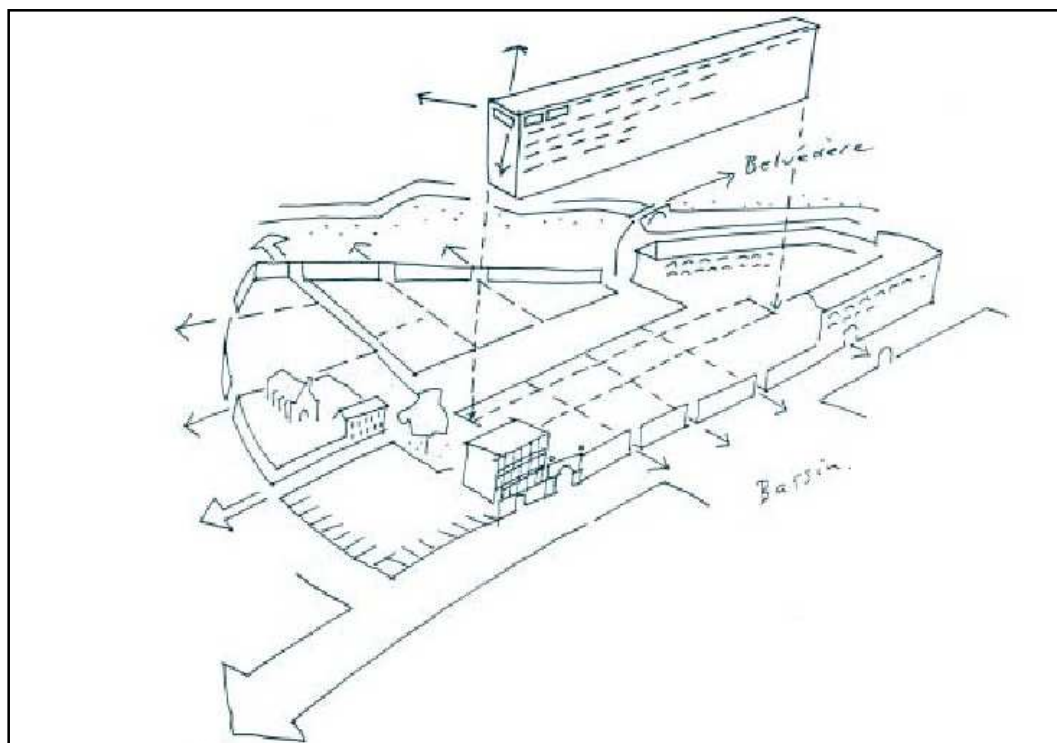
Afbeelding 6. Openbare ruimte

In het plangebied is sprake van een sterk verschillend peil. Het peil aan de Frontensingel is namelijk 2 meter hoger dan aan de Boschstraat-zijde. Hoogteverschillen worden in het plangebied geleidelijk opgelost, zodat de visuele transparantie in stand blijft.

De bestaande woningen op de hoek Achter de Barakken en Boschstraat, in het zuidoosten van het plangebied zijn in het plan opgenomen. In het noordelijke deel van het plangebied worden de bestaande waardevolle industriële gebouwen zoveel mogelijk hergebruikt. Dit ensemble van gebouwen wordt daarmee een blijvende herinnering aan de industriële geschiedenis van Maastricht.

2.3 Functionele visie

In het plangebied is zowel woningbouw als een mix van commerciële functies en parkeren voor de City geprojecteerd. Het commerciële programma is geconcentreerd langs de Boschstraat, aan de oostelijke voet van de Eiffel en in de onderste twee verdiepingen van de Mouleurs. Ook bevindt zich een commercieel programma in de kelder verdiepingen aansluitend aan de te realiseren parkeergarage. Langs de Boschstraat zijn grootschalige winkels mogelijk. Voor de Mouleurs ligt de nadruk op kleinschalige en hoogwaardige retail.



Afbeelding 7. Stedenbouwkundige invulling

In totaal wordt een winkelvloeroppervlak van maximaal 30.000 m² voorgestaan.

Het is de bedoeling dat de bovenste verdiepingen van de Eiffel en de Mouleurs in principe verbouwd worden tot woningen. Ook de rest van het binnengebied heeft in hoofdzaak een woonfunctie. Het realiseren van publieksgerichte functies op de begane grond wordt nagestreefd in verband met de levendigheid van het straatbeeld. Ruimte voor werk aan huis of kleine praktijkruimten hoort daarbij. Het accent van het woningprogramma ligt op appartementen, gemengd met grondgebonden woningen.

In totaal worden maximaal 750 woningen gepland in het plangebied. Ten aanzien van de verdeling gestapeld-grondgebonden wordt een verhouding van 85%-15% nagestreefd.

Tijdens de gefaseerde realisatie van het plangebied, die een aantal jaren in beslag zal nemen, zullen voor de te handhaven gebouwen in het gebied interim beheersmaatregelen genomen worden. De tijdelijke beheersmaatregelen kunnen variëren van het verlichten van de gebouwen en kunsttoepassing in en op de gebouwen, tot het toestaan van het (structureel of incidenteel) tijdelijk gebruik van de gebouwen als bijvoorbeeld expositie- of uitvoeringsruimten voor kunstenaars, maar ook commerciële ruimten voor detailhandel, bedrijven of recreatieve functies op tijdelijke basis. In relatie tot dit tijdelijk gebruik en in afwachting van de geplande parkeergarage voor bezoekers van de binnenstad, zal ook een tijdelijke parkeerplaats in het gebied worden aangelegd voor circa 500 (city) parkeerplaatsen. De ontsluiting van deze tijdelijke parkeerplaats wordt gesitueerd aan de Frontensingel.

Het plangebied is vanuit de noordzijde bereikbaar via de 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.

Het plangebied is goed per fiets bereikbaar (mede vanwege de ligging net ten noorden van de Markt en de koppeling van het plangebied aan de autoluwe Boschstraat). Langs de Maasboulevard en het noordelijk gedeelte van de Boschstraat ligt een vrijliggend fietspad. Ditzelfde geldt voor de Frontensingel. Aan de Maagdendries liggen fietsstroken. De bereikbaarheid van het plangebied met de bus is zeer goed. Het plangebied is gelegen aan de hoofd OV-as. Er is een bushalte aan de Boschstraat (halte bediend ook de Markt) en de Maagdendries.

Parkeren en ontsluiting

In het plangebied worden diverse parkeergarages gerealiseerd:

- Een grote parkeergarage voor de bezoekers van het retailprogramma in de Eiffel / Mouleurs, voor de bezoekers van de gebiedsbewoners en voor de bewoners

van het noordelijke plangebied. De omvang van de garage wordt gebaseerd op de te realiseren programma's en de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de beleidsnota parkeren (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2007). Er mogen maximaal 1050 openbare parkeerplaatsen in deze garage (c.q. het plangebied) gerealiseerd worden.

- Ten behoeve van de gebiedsbewoners wordt een stelsel van garages gerealiseerd. Deze zijn zoveel mogelijk gecompartmenteerd, gerelateerd aan telkens één of twee bouwblokken. Vanuit de garages is zo veel mogelijk een directe toegang tot de betrokken appartementenblokken. De garages worden middels twee toegangen ontsloten vanaf de Maagdendries.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Sphinx" is vervat in de planstukken bestaande uit:

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

Getracht is een bestemmingsregeling op te stellen die globaal en flexibel is, als kader voor de nieuwe ontwikkelingen op het Sphinxterrein. 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 zuidzijde van het plangebied geldt dat een bestemmingsregeling geldt 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-dubbeltelbepaling, 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 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. In deze regels wordt gebruik gemaakt van een algemene gebruiksregel (artikel 12). Daarom moet aan de bestemmingsomschrijving getoetst worden of het gebruik al dan niet in strijd is met de bestemming.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

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

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 het '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
- 3 mengvorm

Binnen de bestemming Woongebied zijn tevens verhardingen en groenvoorzieningen mogelijk.

Centrum

De bestemming "Centrum" is een zogenaamde mengbestemming. Binnen deze bestemming is een veelheid aan functies mogelijk, zoals detailhandel, kantoren, horeca, dienstverlening, wonen, maatschappelijke voorzieningen, etc. De keuze voor een dergelijke bestemming is ingegeven door het feit dat in het noordelijk deel van het plangebied en aan de Boschstraat zowel detailhandel, horeca als (op de verdieping) wonen is gepland. Door middel van de centrumbestemming worden deze functies mogelijk gemaakt en is onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk zonder dat daarvoor een procedure moet worden gevolgd.

Maatschappelijk

Deze bestemming geldt voor de St. Andrieskapel en het aldaar gelegen voormalige Löstheater.

Verkeer

De noord-zuid gelegen open ruimte is bestemd als Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Middels de bestemming wordt de openheid van dit deel van het openbaar gebied gewaarborgd. De overige wegen kunnen binnen de bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden en zijn indicatief aangeduid op de verbeelding.

Maastrichts Erfgoed (dubbelbestemming)

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

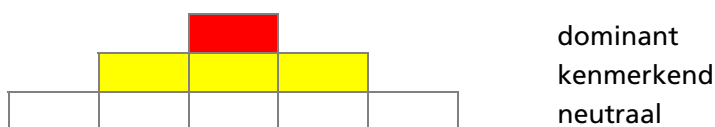
bouwwerken regulier vergunningplichtig worden. Het gevolg hiervan is dat meer ingrepen getoetst moeten worden aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan.

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

Als algemene richtlijnen geldt het volgende:

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

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



- dominante bouwwerken: integraal beschermd door het uitsluiten van bouwvergunningvrije werkzaamheden en een aanlegvergunning voor waardevolle interieurelementen, gevelafwerking en sloop. Dit betekent dat, waar voorheen vergunningsvrij een dakkapel aan de achterkant van het pand geplaatst kon worden, nu een bouwvergunning moet worden aangevraagd. En dat voor wijzigingen aan interieur en gevel, alsmede sloop een aanlegvergunning is vereist. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het aanbrengen van zonnecollectoren, antennes, vervangen van deuren en kozijnen, rolluiken, erfafscheidingen, speeltoestellen enz. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten.
- kenmerkende bouwwerken: hiervoor geldt dezelfde bescherming met dien verstande dat alleen de buitenzijde beschermd is en wel het gedeelte dat vanaf de openbare weg zichtbaar is (façadezorg).

- waardevolle cultuurhistorische elementen: voor bescherming van elementen 'werken, geen bouwwerk zijnde' zoals monumentale hekwerken, historische infrastructuur en afscheidingsmuren is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
- archeologische zones B en C: in deze gebieden waar de archeologische verwachting hoog is, is afgraven dieper dan een 40 cm onderzoeksplchtig door middel van een aanlegvergunning.
- contour Maastrichts Erfgoed: Behoud gaat voor vernieuwen en bij onverhoopte sloop van beschermde panden dient het nieuwe pand/object ontwikkeld te worden vanuit de cultuurhistorische karakteristiek.

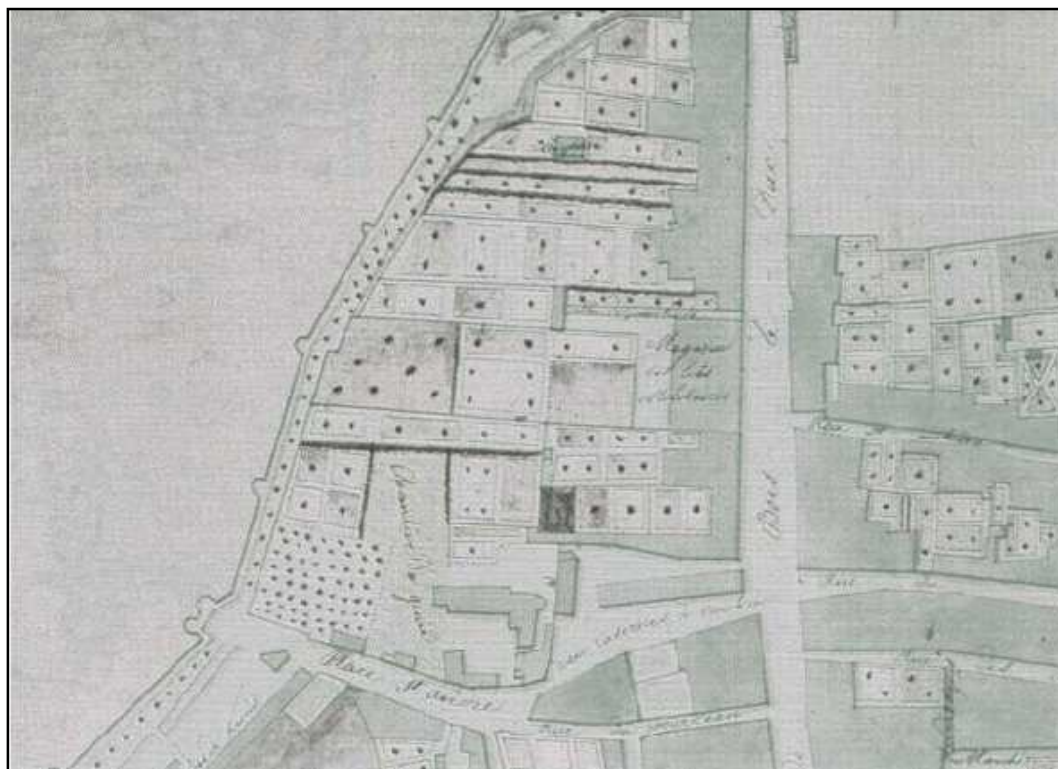
DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Historie

Uit het historisch onderzoek (Baac, november 2005) blijkt het plangebied zich grotendeels binnen de 14^e eeuwse stadsmuur te bevinden. Tot in de 18^e eeuw was het gebied, afgezien van een smalle strook bebouwing aan de Boschstraat en Maagdendries, vrijwel geheel onbebouwd. Het terrein was in gebruik als tuin, boomgaard of bleekveld. In de 18^e eeuw verschijnen enkele gebouwen die waren gerelateerd aan militaire activiteiten waaronder enkele magazijnen. Verder lag er in of aan de rand van het terrein een begijnenklooster (vanaf de 14^e eeuw) met bijbehorende kapel gewijd aan Sint Andries, en het Penitentenklooster (vanaf 1673). Vanaf het begin van de 19^e eeuw ontstonden er diverse industrieën binnen het plangebied.

De oudste daarvan, onder andere een aardewerkfabriek, een glasblazerij, een me-niefabriek en een potasfabriek, lagen op de noordelijke helft en waren in handen van Petrus Ragout. In de loop van de 19^e eeuw werd het fabriekscomplex steeds verder uitgebreid en aan het eind van de eeuw besloeg het vrijwel het gehele plangebied. Daarbij werd ook een strook van de voormalige vestingwerken bij het complex getrokken. In de loop van de 19^e en 20^e eeuw heeft het fabriekscomplex een groot aantal veranderingen en uitbreidingen ondergaan.



Afbeelding 8 Historische kaart

4.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het centrum van Maastricht en omvat voornamelijk het Sphinxterrein. Dit fabrieksterrein (ten behoeve van de keramisch sanitaire industrie) is in de loop van de tijd ontstaan. Van oorsprong waren de gronden diepliggende kavels van de panden aan de Boschstraat. In de 19^e eeuw zijn de gronden gebruikt voor de ad-hoc groei van fabrieksgebouwen. Dit is vervolgens gerationaliseerd tot één fabriekscomplex, bestaande uit een uitgestrekt en continue stelsel van loodsen, met daarin de langwerpige hoogbouw van het Eiffelgebouw als dominant.



Afbeelding 9. Luchtfoto plangebied

Hoewel het grootste deel van het plangebied bestaat uit het Sphinxterrein, bevinden zich in de zuidoosthoek nog enkele bestaande burgerwoningen, en de St. Andrieskapel. Vrijwel het gehele plangebied is bebouwd, zoals ook op de luchtfoto uit 2004 te zien is.

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 industrieterrein in het centrum van Maastricht mogelijk. Hiermee is het

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

Nota Belvedere

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

Conclusie: In het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan cultuurhistorie en de mogelijkheden hiervan in 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. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

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

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.

Conclusie: De uitgangspunten van Duurzaam waterbeheer worden in dit bestemmingsplan verder geconcretiseerd.

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.

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 10. 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'.

Maastricht, centrum van de stadsregio Maastricht/ Zuidelijk Maasdal, heeft zich ontwikkeld tot een stad met internationale allure, met tal van internationale instituten, een hoogwaardige kennis- en onderwijsinfrastructuur en een zeer belangrijke toeristenstad gericht op cultuur en een aantrekkelijk kernwinkelgebied.

Verbreding en uitbouw van de kennis- en dienstensector is een belangrijke uitdaging. Kansen liggen er in het cluster health, care en cure, rond UM en AZM en met een relatie naar het Heuvelland. Versterking van de stad als cultuur- en congrescentrum voor Zuid-Nederland en grensoverschrijdende regio is eveneens een aandachtspunt. Een goede bereikbaarheid is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

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. Nieuwe ruimte wordt ook gecreëerd door de grensoverschrijdende ontwikkelingen richting Lanaken. Naast inbreidingslocaties wordt de woningbehoefte opgevangen in uitbreidingslocaties zoals Lanakerveld en Poelveld.

De herontwikkeling van het voormalige werkgebied sluit geheel aan bij de beleidsopgave van de POL-regio 'Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal'.

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

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

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

5.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

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

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

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

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

Een van de speerpunten in de Regionale Woonvisie is herstructurering. Met herstructurering (onder andere woningbouw op functieveranderingslocaties, zoals in onder-

havig geval) kan onder andere actief invulling worden gegeven aan duurzaam ruim-
tegebruik. 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.

Het kwantitatief woningbouwprogramma voor nieuwbouw ziet er als volgt uit:

	Basisprogramma	Extra ambitie	Totaal
Regio	3355	1670	5025
Maastricht	2375	675	3050

Tabel 1. Regionaal netto woningbouwprogramma 2005-2009

Gemeente	Basis	Extra	Totaal
Eijsden ¹	165	90	255
Meerssen	165	230	395
Gulpen-Wittem	120	155	275
Margraten	215	170	385
Vaals	125	160	285
Valkenburg	190	270	460

Tabel 2. Regionaal netto woningbouwprogramma 2005-2009

Nieuwbouw (concrete afspraken)

Ten aanzien van nieuwbouw worden de volgende concrete afspraken tussen de ge-
meenten 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 afge- stemd. De gemeenten maken daarbij optimaal gebruik van hun sterke kanten en ontwikkelingskansen. De nieuwbouw in de centrumgemeente Maastricht is ge- richt op typisch stedelijke milieus ((centrum-)stedelijke woonmilieus en groen- stedelijke 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 wo- ningen aan de voorraad toe te voegen. De verdeling over de gemeenten volgt de tabellen 4 en 5 van de woonvisie (zie Tabel 1. en Tabel 2.). De gemeenten zullen deze taakstellende opgave vertalen in harde afspraken met marktpartijen over fasering en opleveringsdata;

¹ Verhoging ambitieprogramma d.d. 25 oktober 2006

- 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 (750 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 komende planperiode 2004 – 2007. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst.

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

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

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

Conclusie: In het onderhavige bestemmingsplan (zie waterparagraaf) worden de uitgangspunten van het waterschap zoveel mogelijk toegepast.

5.5 Gemeentelijk beleid

Masterplan Belvédère

Op 26 mei 2004 heeft het gemeentebestuur van Maastricht, samen met de private samenwerkingspartners ING Vastgoed en BPF, het Masterplan Belvédère gepresen-

teerd. Op 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad het Masterplan Belvédère vastgesteld.

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 11. 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.

Deelgebied Binnensingel

De Binnensingel vormt het overgangsgebied 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.

Een ander belangrijk overgangsgebied naar Belvédère, de historische binnenhaven 't Bassin, is al in ontwikkeling genomen. De binnenhaven is uitgediept en als haven voor pleziervaartuigen heropend. De haven wordt omzoomd door diepe, gewelfde werfkelders waarin winkels en horeca zijn gevestigd. Rondom de binnenhaven staan nog enkele leegstaande, historische gebouwen. Aan de Maas ligt het voormalige Landbouwbelang met een aantal verlaten fabriekshallen. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor een samenhangende ontwikkeling (hotel, kantoren, publieksfuncties, ook wonen is een mogelijk alternatief).

Aan de noordzijde van 't Bassin ligt een complex van karakteristieke gebouwen (Timmerfabriek, Ketelhuis). Hier is een nieuwe invulling op korte termijn van groot belang, vooral met het oog op de levendigheid van het gebied als overgang naar Belvédère.

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. De ontwikkeling van de *kantorenmarkt* is moeilijker voorspelbaar dan die van de woningen. Uit programmatische studies blijkt dat 75.000- 150.000 m² kantoren voor Belvédère een realistisch minimum vormen. Het zwaartepunt van de kantorenbouw zal plaatsvinden in het deelgebied Binnensingel, waar de kantoren worden opgenomen in een binnenstedelijke sfeer met verschillende functies.

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.

Conclusie: De herontwikkeling van het Sphinxterrein vormt een onderdeel van Masterplan Belvédère. Voor de programmatische invulling van specifiek het Sphinxterrein wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Structuurplan Belvédère

Op 23 januari 2007 heeft de gemeente Maastricht het Structuurplan Belvédère vastgesteld. Het structuurplan is de juridische verankering van het Masterplan, de aanpak, het raamwerk en de flexibiliteit hiervan. Inhoudelijk komt het structuurplan overeen met het Masterplan Belvédère.

In het Structuurplan/Masterplan Belvédère is een programmatische onderbouwing gegeven ten aanzien van het bouwprogramma. In de bijlage 'De programmatische opgaven, eindrapport d.d. 15 januari 2004' behorende bij het Masterplan / Structuurplan Belvédère is ten aanzien van het te realiseren programma het volgende aangegeven: 'De programmatische basis van het Masterplan Belvédère is geënt op een bovenregionaal marktgebied. Daarmee wordt bedoeld dat gemikt wordt op segmenten die de regionale en lokale markt te boven gaan. Met de uitvoering van het programma van het Masterplan wordt een hoogwaardig nieuw stadsdeel met bijzondere omgevingskwaliteiten gerealiseerd:

- Er worden circa 3500 tot 4500 woningen toegevoegd, veelal in de duurdere en middeldure segmenten, waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd;
- Er worden circa 75.000 tot 100.000 m² nieuwe binnenstedelijke kantorenruimten ontwikkeld, die een impuls kunnen geven aan de 'verdienstelijking' van de economische structuur;
- Er wordt voorzien in een aanbod van 20.000 m² grootschalige detailhandel aanvullend aan het bestaande binnenstedelijk winkelaanbod en er wordt voorzien in het grotendeels hervestigen van bestaande perifere detailhandelsvoorzieningen tot een maximum van 35.000 m², daarnaast worden enkele kleine buurtvoorzieningen ontwikkeld tot een maximum van 5000 m²;

In het Masterplan is voorts aangegeven dat Grootschalige detailhandelsvoorzieningen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied moeten worden gesitueerd, zodat er maximaal wederzijds profijt kan ontstaan (combinatiebezoek). Daar-

om zijn de mogelijke locaties in de rand van de binnenstad (Binnensingel) en rondom het Bassin het meest in beeld. Realisatie van GDV vereist hier absoluut meer dan de toepassing van standaard formules. Een hoogwaardige inpassing in een omgeving met een grote cultuurhistorische waarde is nodig. Er wordt rekening gehouden met 20.000 m² vloeroppervlak op een nog nader te definiëren plek. Deze functie wordt ondersteund door het situeren van 500 (in of onder de bebouwing geïntegreerde) parkeerplaatsen voor binnenstadsbezoekers in hetzelfde gebied.

Commercieel is het aantrekkelijk grootschalige en perifere detailhandelsvoorzieningen te combineren. In de specifieke context van Belvédère is dit echter niet goed realiseerbaar. De hierboven beschreven vestiging van GDV direct of aansluitend aan de binnenstad vereist een kwaliteitsniveau, dat voor perifere winkels niet realistisch is. Daarom is er elders in het Masterplan rekening gehouden met reserveringsopties voor 20.000 tot 30.000 m² PDV, gekoppeld aan de toekomstige infrastructuur van de verlegde Noorderbrug en de Bosscherlaan. Hier zijn op den duur de condities qua bereikbaarheid en zichtbaarheid optimaal. De situering van PDV moet dus bezien worden in nauwe relatie met de fasering van Belvédère. Voor de korte termijn (10 tot 15 jaar) worden mogelijkheden gereserveerd in Bosscherveld-oost, eventueel in tijdelijke vorm, gebruik makend van de aldaar aanwezige industriële gebouwen. Op de langere termijn (omstreeks 2015) is er een beslissing nodig om ofwel PDV te integreren in de kantoor- en woonbebouwing van het Frontenkwartier (rondom en onder de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug), ofwel PDV ergens stand-alone te situeren langs de Bosscherlaan (in de noordoosthoek of in de groeve tegenover Ciba). Deze laatste opties gaan ten koste van woningbouwmogelijkheden.

Met betrekking tot het waterbeleid wordt in het Structuurplan aangegeven dat de uitgangspunten van het Maastrichts Waterplan (2005) op een hoger abstractieniveau betrokken. 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 het Sphinxterrein vormt een nadere uitwerking c.q. invulling van Structuurplan Belvédère en past derhalve binnen het beleid zoals gesteld in dit plan.

Nota Seksinrichtingenbeleid 2000

Per 1 oktober 2000 is het bordeelverbod komen te vervallen en hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om seksinrichtingen² 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. Samengevat komt het gemeentelijk beleid neer op bestendiging van de bestaande situatie (in die zin dat de branche niet langer meer gedoogd wordt maar aan regels gebonden wordt) en het toestaan van een beperkt aantal nieuwe inrichtingen. 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.

Conclusie: In het onderhavige bestemmingsplan worden voor het Sphinxterrein geen seksinrichtingen mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn specifieke bepalingen in de gebruiksvoorschriften opgenomen.

Beleidsnota parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan van 1996 en is later uitgewerkt in verschillende besluiten. Recente ontwikkelingen kunnen niet langer binnen de beleidskaders van het Parkeerbeleidsplan 1996 worden opgelost. Dit maakt een herijking van het parkeerbeleid nodig. In de nieuwe beleidsnota parkeren (vastgesteld op 17 april 2007) worden de uitgangspunten daarvoor beschreven.

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.

² prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een bordeel, erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub.

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. De te hanteren parkeernorm voor kantoren, voorzieningen en instellingen dient te worden geactualiseerd, waarbij ruimte is voor een verschillende normering per zone. De mogelijkheid bestaat om met een storting in het parkeerbonds een lager aantal parkeerplaatsen te realiseren en de parkeerbehoefte bij bestaande accommodaties in te kopen.

Voor de accommodaties en terreinen kunnen abonnementen voor werkenden of bewoners worden aangeboden. Hierbij gelden de volgende beleidslijnen voor A2-accommodaties:

Ten aanzien van A2-accommodaties geldt dat een multifunctionele benutting wordt nagestreefd, waarbij de beheerder / exploitant, in hoge mate de vrijheid wordt geboden de beschikbare capaciteit optimaal te benutten. In accommodaties die zijn gekoppeld aan een bepaald stedenbouwkundig programma (bijvoorbeeld Belvedere, Tapijnkazerne), geldt dat de eigen parkeerbehoefte moet worden opgevangen. Daarnaast is ruimte voor het aanbieden van parkeren voor bewoners (2^e autobezitters), bezoekers van de binnenstad en abonnementen voor werkenden; hierbij mag het maximum van 7.300 plaatsen voor bezoekers niet worden overschreden.

Conclusie: Voor het plangebied wordt door middel van parkeergarages voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van deze bewoners, van het retailprogramma in het plangebied en van de binnenstad. De omvang van de garages is gebaseerd op de te realiseren programma's en de gemeentelijke parkeernormen.

Coffeshopbeleid, 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.

Resolutie van Maastricht

De gemeente Maastricht heeft op 20 mei 2005, gezamenlijk met de andere MAHL-steden de Resolutie van Maastricht ondertekend. Met deze resolutie wordt uiting gegeven aan de dringende behoefte om op Euregionaal niveau te komen tot een gemeenschappelijke aanpak van de softdrugsproblematiek en worden de regeringen van Nederland, Duitsland en België, het Europees Parlement, de Europese Commissie en het Comité van de Regio's opgeroepen daarin te voorzien.

In vervolg op het bovenstaande besluit de raad op 17 april 2007 raad onder voorwaarden in te stemmen met de 'Operatie Coffeecorner', hetgeen ondermeer inhoudt het vastgestelde spreidingsbeleid gecontinueerd wordt. Bovendien worden géén coffeeshops in de woonwijken toegelaten en worden locaties waar sprake is van cumulatie van overlast i.v.m. meerdere coffeeshops in een straat opgeschoond. Per straat kan één coffeeshop overblijven. Twee van de vier coffeeshophouders die op bovengenoemde straten gevestigd zijn, moeten verplaatsen. Ze mogen zelf bepalen wie weggaat.. De overgebleven coffeeshops blijven (in principe) in het centrum gevestigd.

Conclusie: In het plangebied worden *geen* coffeeshops, smart-, head- en growshops mogelijk gemaakt. 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. Het beleid dat totnogtoe heeft gegolden, heeft, zo is ook gebleken uit de evaluatie, goed gewerkt maar bleek ook een verstikkende werking te hebben voor nieuwe

ontwikkelingen in de horeca. Uit de evaluatie is ook gebleken dat de kwaliteit van het horeca-aanbod te wensen over laat, zeker voor een aantal doelgroepen waar Maastricht in de toekomst haar pijlen op wil richten. Wil Maastricht haar positie in de (eu)regio handhaven als Bourgondische stad, Universiteitsstad, Winkelstad en Europese stad, dan zal vooral de horeca, die mede vorm geeft aan dit imago, de handen uit de mouwen moeten steken om dit karakter te bewaren en te versterken. Het stadsbestuur wil binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden de Maastrichtse horeca een kans bieden en nieuwe ontwikkelingen laten bijdragen tot een betere kwaliteit van de stad. Kwalitatieve goede initiatieven kunnen rekenen op steun vanuit de gemeente, de keerzijde is dat initiatieven van een slechte kwaliteit worden geweerd. Bestaande horeca, die zich slecht aan de regels houdt, wordt extra aangepakt.

Maastricht kent ruim 125.000 "horecaspecialisten" binnen haar grondgebied en een veelvoud aan bezoekers. Elke inwoner of bezoeker komt wel eens als gebruiker, als werknemer of als inwoner met die horeca in aanraking. Maastricht moet haar horecapositie versterken. We proberen het bezoeken van en werken in de horeca zo aantrekkelijk mogelijk te maken zonder dat hinder van de horeca onevenredig toeneemt.

Maastricht wil met het nieuwe horecabeleid zorgen dat:

- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu;
- haar positie in de regio behouden of zelfs versterkt wordt;
- er meer werkgelegenheid wordt gecreëerd in de horeca;
- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen in het imago van de stad die Maastricht wil zijn of worden en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en voorziet kwantitatief en kwalitatief in de behoefte van de doelgroepen waarop het beleid uit de stadsvisie 2030 is gericht;

Wat zijn belangrijkste verschillen tussen het nieuwe beleid met het beleid zoals dat tot nog toe gegolden heeft?

- er worden kansen geboden voor horeca die past binnen het stadsbeeld en de kernwaarden van Maastricht, kwaliteit, allure en internationaal (Europees);
- het evenwicht tussen nieuwe ontwikkelingen en leefbaarheid blijft bestaan. De handhaving die er mede toe moet bijdragen dit evenwicht te bewaren zal zich vooral streng richten op de horeca die zich niet aan de wetten en regels houdt;
- de (luidruchtige) horeca krijgt maximale mogelijkheden in het horecaconcentratiegebied (gelijke begrenzing met huidige beleid);
- in de winkelzone (zie begrippen, definities en afkortingen) in principe geen uitbreiding van horeca;
- in het gebied overig centrum mogelijkheden voor omzetting (met name in bestaande horecapanden) van luidruchtige horeca naar stille horeca en beperkte

mogelijkheden (onder strenge voorwaarden) voor nieuwvestiging van stille horeca;

- mogelijkheden voor (ondersteunende) horeca-activiteiten op verdieping en kelders (afhankelijk van gebied);
- mogelijkheden voor winkelondersteunende horeca onder voorwaarden;

Conclusie: 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 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 'centrum' conform de Horecanota slechts rustige horeca mogelijk gemaakt, discotheken, nachtclubs, gokhallen en seksinrichtingen worden uitgesloten.

Detailhandelsnota gemeente Maastricht (september 2008)

In de detailhandelsnota is het detailhandelsbeleid binnen de gemeente Maastricht aangegeven. Het detailhandelsbeleid is vastgesteld op 16 september 2008. Vanuit de behoefte om over een breed actueel afwegingskader voor de detailhandelsontwikkelingen binnen de gemeente te beschikken is het detailhandelsbeleid geactualiseerd. De detailhandelsnota is een instrument om op de kwantiteit van de uitbreidingsplannen te sturen én om het effect van de uitbreidingsplannen te beoordelen op de kwaliteit van de huidige en toekomstige distributieve structuur. Kwalitatieve overwegingen zijn daarbij leidend.

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.

Op hoofdlijnen zijn de ambities de volgende:

- Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket van winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen voor de inwoners van de gemeente Maastricht en consumenten van elders. Hierbinnen is vooral de pluriformiteit en uniciteit van belang. De nadruk moet liggen op vernieuwing en vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument en niet op veel meer van hetzelfde.
- Het benutten van de kansen ten aanzien van de concurrentiepositie van Maastricht, gericht zowel op het versterken van de lokale verzorgingsfunctie als de (boven-)regionale aantrekkingskracht van het voorzieningenapparaat. Er moet

hierbij ruimte zijn voor dynamiek en vernieuwing, met behoud van bestaande kwaliteiten in de structuur.

- Het streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Waar mogelijk moet de synergie tussen centra worden opgezocht.
- Het versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.

Sphinx wordt concreet genoemd in de detailhandelsnota. Het plangebied wordt gezien als dé locatie voor grootschalige detailhandel (gdv):

- Het aanbod in de GDV-branches (zoals sport, bruin- en witgoed, media etc.) met een lokaal tot en met (boven) regionaal verzorgend karakter wordt in Belvédère (Sphinxterrein) geconcentreerd. Dit wordt hét nieuwe GDV-cluster voor Maastricht. De huidige planontwikkeling is daarvoor al in een vergevorderd stadium³.
- Qua profilering zijn er op hoofdlijnen twee mogelijke ontwikkelingsrichtingen:
 - De nieuwe GDV-locatie wordt geprofileerd als opvanglocatie voor nu verspreid gelegen grootschaligere detailhandel in bijvoorbeeld de branches bruin- en witgoed, sport en spel (inclusief fietsen).
 - Invulling met nieuwe concepten om bestaande doelgroepen sterker te binden en nieuwe doelgroepen aan te trekken.

In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat het dient te gaan om een combinatie van beide ontwikkelingen. Daarnaast liggen er ook kansen om in en aangrenzend aan het gebied rond de Sphinx de functies detailhandel, horeca en leisure nadrukkelijk aan elkaar te verknopen.

Er worden in de detailhandelsnota wel aandachtspunten meegegeven met betrekking tot de planuitwerking van Sphinx. Het realiseren van een hoogwaardig GDV-cluster op de locatie Sphinx past prima binnen de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente Maastricht. Met name de volgende punten vragen om een nadere verdiepingsslag:

- Meer aandacht is gevraagd voor kwaliteit, hoogwaardig aanbod, het concept en de uniciteit, ook in de ICT-gerelateerde invulling. Op dit moment is de beoogde invulling nog onvoldoende onderscheidend, maar ook nog onvoldoende samenhangend.
- Duidelijkheid en zekerheid is, zeker gezien de huidige plannen, nodig inzake de juiste omvang. De vraag hierbij is hoe hoog de lat gelegd kan worden. De marktruimte voor nieuwe vestigers in de GDV-branches is immers beperkt, daarnaast liggen er mogelijk wel goede kansen om te komen tot unieke concepten. BRO adviseert om het programma sterker te koppelen aan de zekerheid aan

³ Uit oogpunt van bereikbaarheid en parkeren is overigens ook rekening gehouden met een dergelijke ontwikkeling in het gebied

verplaatsers (minimaal de helft) en aan het na te streven concept. Bij een goed en hoogwaardig concept geldt immers dat aanbod ook vraag kan creëren.

- Garanties zijn nodig inzake de afbouw van de te verlaten solitaire locaties. Deze locaties kunnen niet als detailhandelslocatie in de markt te worden gehouden.
- De ontwikkeling op het Sphinxterrein dient te worden afgestemd met ontwikkelingen elders, zoals Boschpoort en de PDV-ontwikkelingen.
- Er dient aandacht te zijn voor het optimaliseren van de ruimtelijke en fysieke relatie tussen Sphinxterrein en de binnenstad, waarbij de Boschstraat een belangrijke verbindingsroute is. Ook is het belangrijk om samenhang te zoeken in branchering binnenstad versus Sphinx.

Conclusie: bovenstaande punten zullen meegenomen moeten worden bij de uitwerking van de detailhandelsnota ten aanzien van de invulling van de Sphinx-locatie. Als eerste stap ter afstemming met andere ontwikkelingen in de stad is inmiddels een haalbaarheidsonderzoek perifere en grootschalige detailhandel opgestart.

Structuurplan Maastricht 2005

In het structuurplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1999) is het jaar 2005 als formele einddatum gehanteerd, maar dat neemt niet weg dat ook verder gekeken wordt, globaal tot het jaar 2025. Op de structuurplankaart wordt het plangebied aangegeven als een ontwikkelingsgebied met een zeer hoge inzet. Het plangebied maakt deel uit van de aanpak van de Noordwest-Entree⁴.

Een van de ruimtelijke opgaven is de verbetering, uitbouw en intensivering van de kwaliteit en de functie van de binnenstad als kwalitatief hoogwaardig centrum voor stad en regio, met een gemêleerd aanbod aan werkruimten, voorzieningen en woningen. Integrale gebiedsuitwerkingen zijn nodig in relatie tot de nieuwe sleutelprojecten (onder andere Noordwest-Entree, waar het Sphinx-terrein aan grenst).

Gezien de ligging als een van de vier hoekpunten van de kern van het stedelijk gebied, heeft de Noordwest-Entree een hoge prioriteit gekregen. Hierbij zullen bijzondere eisen worden gesteld met betrekking tot de bereikbaarheid (sterke nadruk op openbaar vervoer en langzaam verkeer), inrichting van de openbare ruimte (bijzondere parkeeroplossingen), functiemenging en leefbaarheid (stad en milieu) worden gesteld.

Voor de terreinen welke gelegen zijn binnen of direct aan de singels, wordt gedacht aan woningbouw in hogere dichtheden, gemengd met kantoren en bijzondere functies, met name op cultureel gebied of horeca.

Conclusie: de onderhavige ontwikkeling sluit geheel aan bij de opgaven uit het Structuurplan voor de omgeving van het Sphinx-terrein.

⁴ Noordwest-Entree is een oudere benaming voor Belvédère

Stadsvisie 2030 –Maastricht Mosaïek

De stadsvisie 2030 (juni 2005) biedt een kader waarbinnen toekomstige besluiten afgewogen dienen te worden. De belangrijkste bevinding uit de Stadsvisie is dat Maastricht er goed voor staat, maar dat een aantal zaken beter kan. Kernproblemen zijn de eenzijdige bevolkingsamenstelling en de wekloosheid. Het scheppen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het versterken van de positie van de beroepsbevolking op de arbeidsmarkt zijn 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). De huidige beleidsafspraken zijn uitgetekend tot het jaar 2015. Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken heeft twaalf speerpunten opgeleverd. Enkele voor onderhavig plan van belang zijnde punten zijn:

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

Conclusie: De onderhavige ontwikkeling is een verdere uitwerking van het beleid zoals geformuleerd in de Stadsvisie 2030.

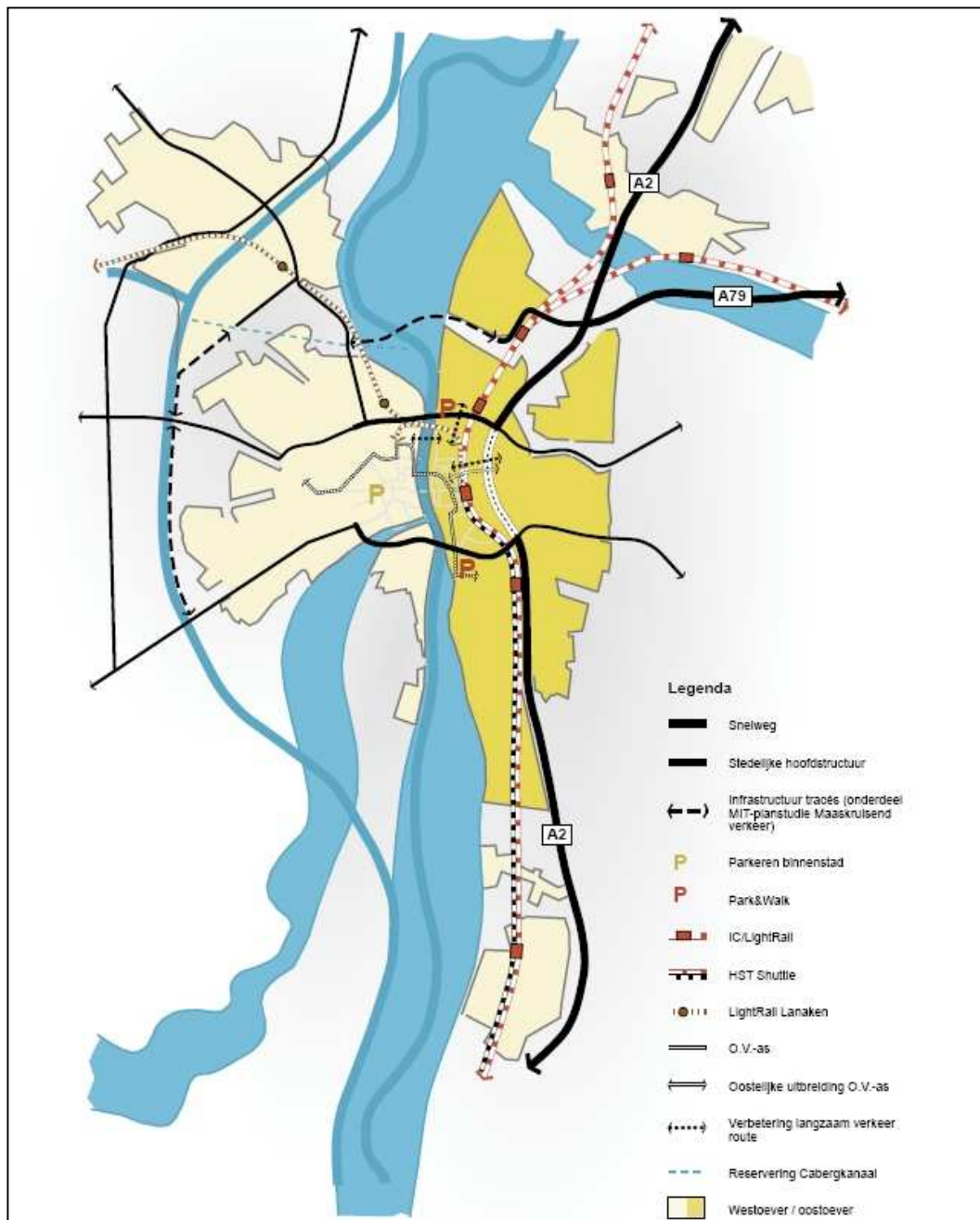
Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld

Dit Structuur- en Mobiliteitsbeeld (SMB) is een uitwerking van de 'Stadsvisie Maastricht 2030'. De Stadsvisie 2030 is begin 2005 vastgesteld door de Raad en fungeert als beleidskoepel voor de drie pijlers economie, sociaal en fysiek. De deelluitwerkingen van de Stadsvisie voor de beleidsterreinen sociaal en economie zijn reeds vastgesteld

Het SMB geeft niet tot in detail aan wat het ruimtelijke en het mobiliteitsbeleid van de gemeente is, maar formuleert de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

De koers voor 2030 wordt bepaald door de kenmerken van de stad te confronteren met de drie doelen uit de Stadsvisie. De koers wordt vertaald in keuzes in het Mobiliteitsbeeld en het Structuurbeeld. De doelen vereisen forse veranderingen in de stad. Hiervoor is dynamiek nodig.

Mobiliteitsbeeld



Afbeelding 12. Mobiliteitsbeeld 2030

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.

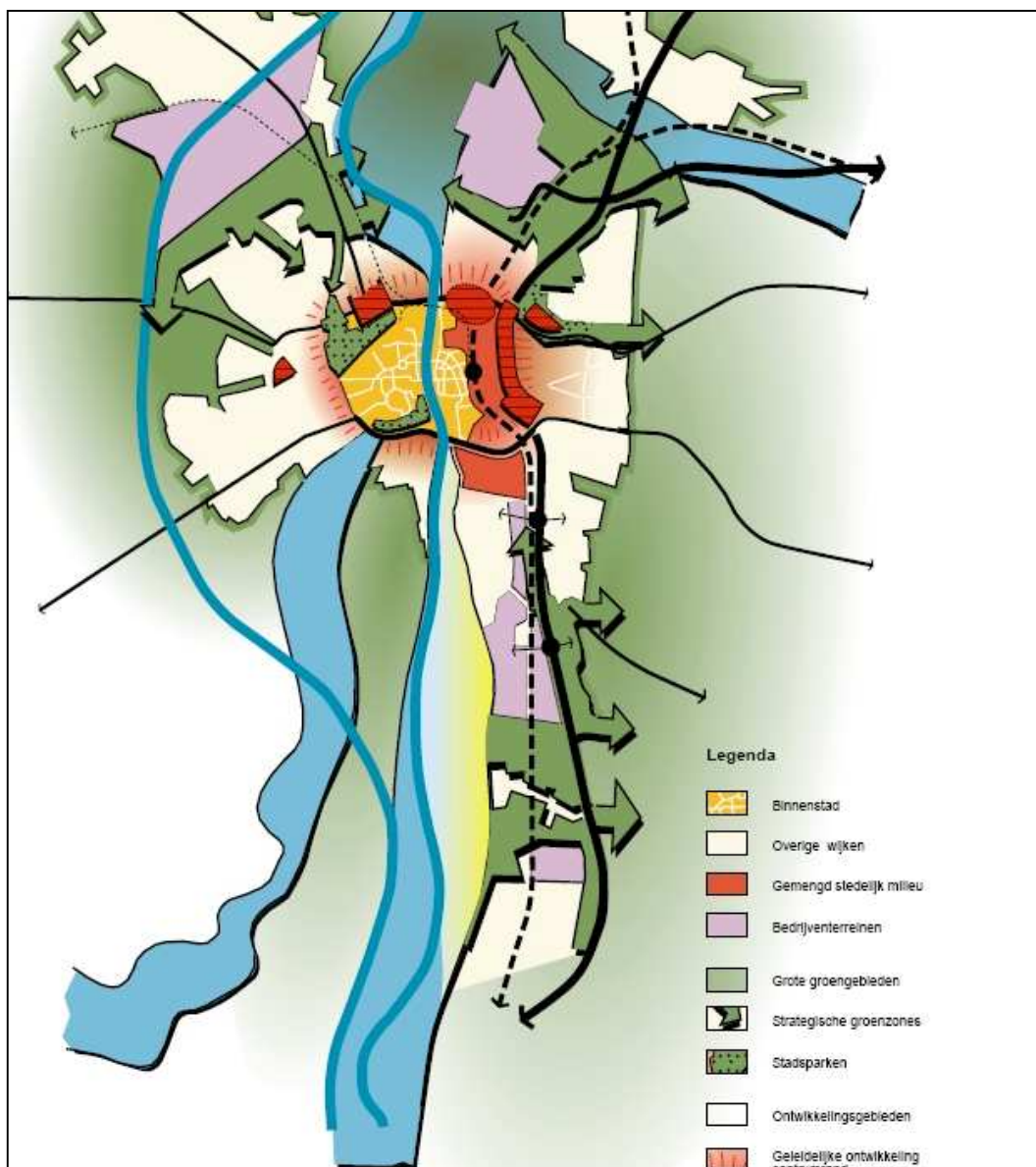
De bereikbaarheid van Maastricht en haar binnenstad staat onder druk en vraagt om maatregelen. Het doel is niet alleen om de bereikbaarheid, maar ook de leefbaarheid van de stad te verbeteren. Enerzijds leidt een goede bereikbaarheid tot een goede doorstroming, hetgeen bijdraagt aan (leef)milieudoelstellingen; 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.

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 het Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld.



Afbeelding 13. Structuurbeeld 2030

Natuur- en Milieuplan Maastricht 2030

Een van de kerntaken van de gemeente is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met het Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP) wil Maastricht deze kerntaak een nieuwe, krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- de differentiatie van natuur- en milieukwaliteiten naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;

- de integratie met andere beleidssectoren.

Middels milieukwaliteitsprofielen kan de gebiedsgerichte differentiatie van het natuur- en milieubeleid vorm gegeven worden. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een zo hoog mogelijk milieurendement, dat past bij het type gebied. Dit betekent dat niet langer voor de hele stad uniforme milieudoelen worden nagestreefd. Er worden duidelijke keuzes gemaakt door op bepaalde plaatsen ruimte te bieden aan dynamiek, waardoor op andere plaatsen juist ruimte voor rust ontstaat.

Onderhavig plangebied is, in verband met de huidige bedrijfsmatige functie, aangewezen als 'Industrie'. Het Milieustructuurbeeld 2030 geeft de gewenste ontwikkeling van de stad vanuit het perspectief van natuur en milieu op lange termijn weer. Het gebied Belvédère is aangewezen als een duurzame ontwikkelingslocatie, dit betekent dat de huidige gebiedsindeling hier niet optimaal is. Het betreft namelijk een complex gebied met een sterk contrast tussen industrie, wonen en natuur. Het streven in dit gebied is erop gericht om te komen tot een goede combinatie van intensiveren en het realiseren van een stevige groenstructuur op stadsniveau. De aanwezigheid van waardevolle natuur, maar ook bijvoorbeeld bodemverontreiniging en geluidbelasting, vragen om een zorgvuldige inrichting van het gebied, waarbij de Hoge en Lage Fronten een groene verbinding vormen tussen de twee te verstedelijken delen van het gebied.

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

- 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;
- groen rond de stad: ontwikkelen van de Groene Ring rond de compacte stad middels landschappelijk waardevolle buitengebieden en groene verbindingsszones;
- afval: maximaal hergebruik van het vrijkomend huishoudelijk en bedrijfsafval; energie: Voor het gebied Sphinx wordt onderzocht welke energiebesparing, CO₂-reductie mogelijk is.

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

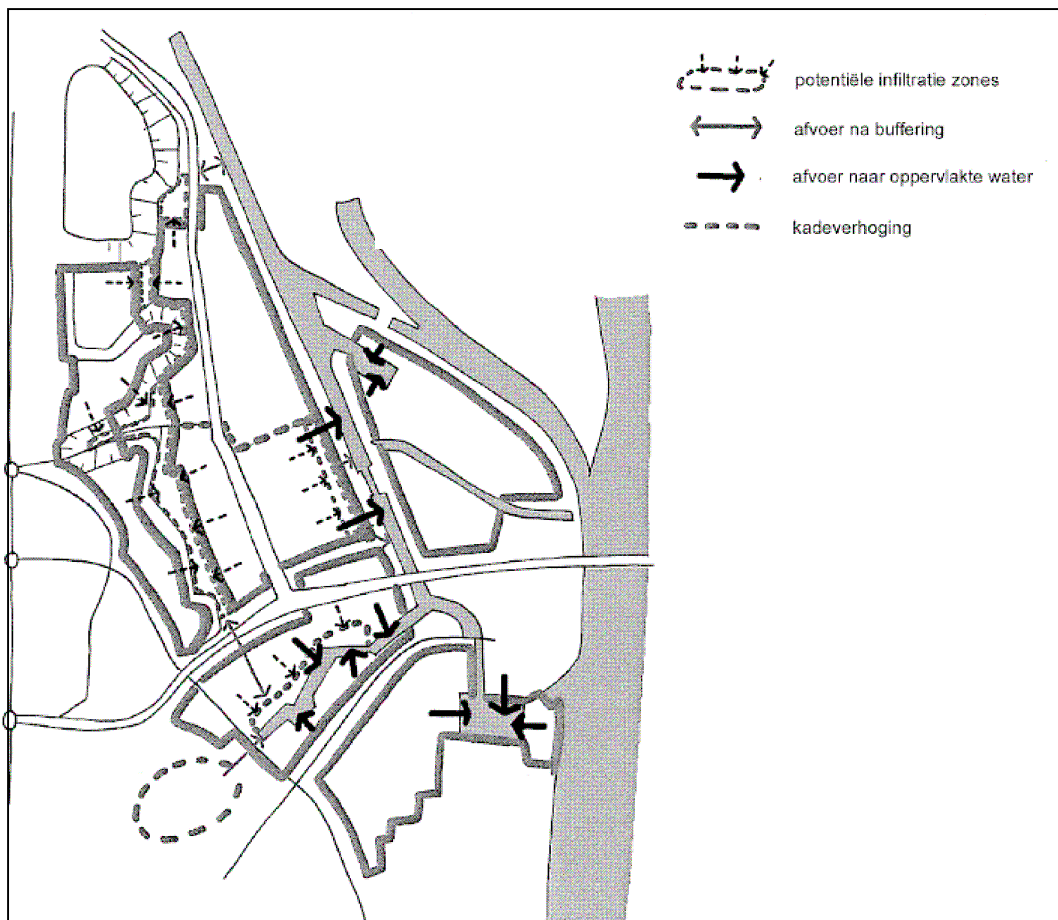
Waterplan Maastricht⁵

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht.

Belvédère

De Belvédère is een speerpunt in de stadsontwikkeling van de gemeente Maastricht. Het gaat globaal om het gebied rondom Bosscherveld, Boschpoort, de Hoge en Lage Fronten en het Bassin. Het is een belangrijk herstructureringsgebied met een combinatie van wonen, werken en bijzondere functies van hoge kwaliteit. Voor het stedenbouwkundig Masterplan is een 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.

⁵ Witteveen + Bos in samenwerking met H+N+S landschapsarchitecten, projectcode MT700 1, d.d. 17 januari 2007



Afbeelding 14. Waterstructuur Belvédère

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

Streefbeeld Maastricht West

Voor Maastricht West (tussen Boschpoort en de Pietersberg buiten de singels) ligt de nadruk op water vasthouden en het aanvullen van de grondwatertafel. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd, te beginnen op perceelsniveau. Afhankelijk van de structuur van de wijk zal dit meer of minder mogelijk zijn. In de oude parochiewijken met huizen dicht op de straat zonder voortuinen zal infiltratie op lokaal niveau minder goed mogelijk zijn. Er zal dus eerder moeten worden ingezet op afvoer in een hol wegprofiel, hemelwaterafvoer ondergronds of ondergrondse infiltratievoorzieningen. De groenzones rondom de parochiewijken lenen zich echter zeer goed voor infiltratie. Daar waar het stratenpatroon ruimer is opgezet moet de ruimte lokaal worden gezocht, bijvoorbeeld door infiltratie in tuinen of door greppels en zaksloten in de bermen van de straat. Het water dat niet in de groenstroken kan

infiltreren stroomt af naar de droogdalen van de Zouw en de Wan. Dit zijn de grootste ruimtes voor infiltratie, als laatste stap tot afvoer op het hoofdsysteem van de Maas en de kanalen. Ook een zone noordelijk van de Hoge fronten en de Lage fronten worden onderdeel van de voorlaatste stap. Aangezien Maastricht noordwest (Malberg/Caberg, Malpertuis, Belvédère) de komende jaren flink op de schop gaat liggen hier veel kansen om dit principe toe te passen.

Leidraad water in majeur project Belvédère

Belvédère sluit aan op de *waterstructuur* voor Maastricht West, zoals opgenomen in het streefbeeld zoals hierboven beschreven. Caberg en Malpertuis wateren af in noordoostelijke richting, dus richting Belvédère. De waterpartners willen de groene zone noordwestelijk van de Hoge Fronten in de toekomst benutten voor de berging en infiltratie van schoon afgekoppeld hemelwater, vanuit Caberg Malpertuis, maar wellicht in de toekomst ook voor Brusselse Poort. Dit is prima te combineren met de natuurfunctie die dit stukje Maastricht momenteel al heeft. Het is een goede plek voor reptielen en amfibieën. Wellicht dat in de toekomst, als een groot oppervlak op dit gebied afwatert, een afvoer gerealiseerd moet worden naar de Lage Fronten, maar verwacht wordt dat dit vooralsnog niet nodig is. Dit sluit goed aan op het bestaande idee om de Lage en Hoge Fronten met een droge gracht te verbinden, zoals hierboven beschreven.

In het gehele plangebied Belvédère moet een detailwaterstructuur worden verweven, zodat afgekoppeld hemelwater kan worden geborgen en afgevoerd. Ook voor dit gebied geldt dat een (verbeterd) gescheiden *rioolstelsel* wordt geëist en dat alle nieuwbouw afgekoppeld is. Infiltratie van afgekoppeld water is in dit gebied niet vanzelfsprekend. Aangezien her en der verontreinigingen in de bodem voorkomen dient in overleg met de afdeling milieu van de gemeente Maastricht te worden bezien waar infiltratie kan.

Ruimte voor waterberging voor vertraging van de afvoer wordt gezocht in de groot-schalige groene gebieden die worden aangelegd (het Frontenpark en de Fronten, het te ontwikkelen groengebied nabij de Steilrand en het Raccordement). De ruimte hiervoor is volop voor handen: uit de voorlopige programmering blijkt dat in de eerste planperiode naar schatting 16 hectare groengebied wordt aangelegd.

In de tweede fase wordt voorzien in de aanleg van circa 18 hectare groengebied. Tijdens de planperiode van het waterplan zullen de gemeente Maastricht en Rijkswaterstaat onderzoeken of de reservering van het Cabergkanaal moet worden gehandhaafd of niet en wat mogelijke consequenties zijn, onder andere voor verdroging.

In het Structuurplan Belvédère zijn, zoals eerder aangegeven, specifieke uitgangspunten geformuleerd. In het Masterplan Belvédère en de hoofdMER is voor wat betreft het aspect water volstaan met een inventarisatie c.q. beschrijving van de bestaande situatie. Per deelgebied van Belvédère zal maatwerk geleverd moeten wor-

den. In het structuurplan Belvédère is aangegeven dat het hoofddeelgebied binnen de Singels vanwege sterke verstedelijking nauwelijks voor ontkoppeling in aanmerking komt, tenzij afwatering rechtstreeks op het bassin in de planontwikkeling geïntegreerd kan worden.

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

Nota cultureel erfgoed 'Springlevend Verleden'

Het centrale doel van de nota is het cultureel erfgoed van Maastricht te behouden door behoedzame ontwikkeling en waar mogelijk het erfgoed te versterken en verbeteren door adequaat beheer. De belangrijkste beslispunten zijn jaarlijks 200.000 reserveren voor rijksmonumenten met restauratie-achterstand om cofinanciering met de provincie Limburg mogelijk te maken, het instemmen met het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime, het vaststellen van de kwantitatieve ondergrens voor archeologie, het opstellen van een vestingvisie en het afronden van het kaartmateriaal en het beschikbaar stellen van de praktijk instrumenten zoals monumentenverordening, indieningseisen bij de vergunning en toetsings- en handhavingcriteria.

De meest 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. Deze integrale beschermingsmethode biedt meerdere voordelen ten opzichte van een traditionele monumentenverordening met een gemeentelijke monumentenlijst. Er ontstaat bijvoorbeeld geen extra vergunningstelsel en het cultureel erfgoed van Maastricht is goed ingebed in de ruimtelijke planvorming.
- 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 2500m² gelegen is in het buitengebied of de ingreep met een omvang van minimaal 250m² gelegen is in het bebouwd gebied.

Conclusie: de bovengenoemde nota is in het bestemmingsplan geïmplementeerd.

Bestemmingsplan 'Boschstraat-West'

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Boschstraat-West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 03-12-1985

- b. die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij het in lid 1 toegestane gebruik passen;
- c. één dienstwoning per bedrijfsvestiging.

Voor een klein gedeelte van het terrein (de meest zuidoostelijke punt) geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B' met de subbestemming '- o'. Voor het gebied gelden verder verschillende hoogtematen.

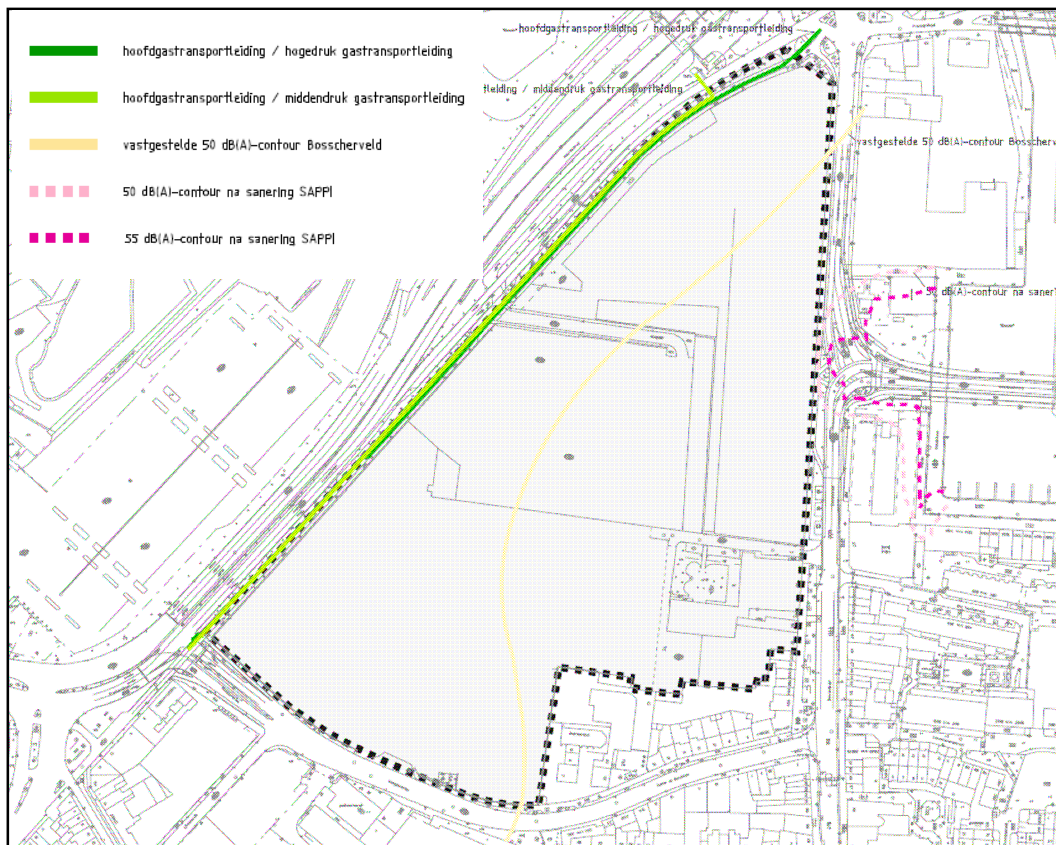
Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar de bestaande woningen en kapel gehandhaafd blijven, gelden een Woondoeleindenbestemming (W) en Maatschappelijke doeleindenbestemming (M). De onbebouwde gronden zijn bestemd als Verkeersdoeleinden (V) en Erf (E).

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.

In de onderstaande afbeelding zijn de diverse milieuzones die over het plangebied vallen weergegeven. In de afzonderlijke paragrafen wordt hierop verder ingegaan. Voor een afbeelding op A3-formaat wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 16. Verstoringskaart

Relatie bestemmingsplan - uitwerkingsMER

Ontwikkeling van het deelgebied Sphinx is op zich niet m.e.r.-plichtig. Met de ontwikkeling van het deelgebied Sphinx wordt echter wel uitvoering gegeven aan het m.e.r.-plichtige project Stadsvernieuwing Belvédère. De m.e.r.-systematiek zoals die in het kader van Belvédère bedacht is, gaat uit van een hoofdMER dat gekoppeld is aan het reeds vastgestelde structuurplan Belvédère. Zowel het structuurplan als de hoofdMER hebben betrekking op het raamwerk van Belvédère. Voor ieder deelgebied, zo ook voor het gebied Sphinx 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 Sphinx worden op basis van de uitgewerkte ruimtelijke inrichting de effecten van de ontwikkeling van de Sphinx 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

In het verleden zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend en Tussen-bodemonderzoek op de locatie Boschstraat 24 te Maastricht, UDM, 20 juli 2006;
- Grondwatermonitoring, Witteveen + Bos, 15 februari 2005;
- Grondwatermonitoring, Witteveen + Bos, 12 september 2002;
- Grondwatermonitoring, Witteveen + Bos, 18 april 2001;
- Grondwatermonitoring, Witteveen + Bos, 20 januari 2000;
- Grondwatermonitoring, Witteveen + Bos, 28 december 1998;
- Grondwatermonitoring, Witteveen + Bos, 7 november 1997;
- Nulsituatie/inventariserend bodemonderzoek locatie Boschstraat 24 te Maastricht, Witteveen + Bos, 15 mei 1996;

Algemene fysische bodemkwaliteit

De bodem is zeer divers als gevolg van de vele vergravingen die op de locatie hebben plaatsgevonden. Over het algemeen bestaat de bodem uit lemige, kleiige of zandige grond. Er bestaat echter geen eenduidige bodemopbouw over de gehele locatie. Op grotere diepte bevindt zich een grindpakket.

De bodem kent plaatselijk tot een diepte van 6,0 m-mv een matige tot sterke bijmengingen met puin, kolengruis, baksteen, sintels en beton.

Algemene chemische kwaliteit

- *Laag 0-0,5 m-mv*: De bovengrond is overwegend schoon tot maximaal licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK met een incidentele overschrijding van de achtergrondwaarde.
- *Laag 0,5-1,0 m-mv*: De aangetoonde verontreinigingen bevinden zich alle beneden de achtergrondwaarde.
- *Laag 1,0-2,0 m-mv*: In deze laag bevinden zich lichte verhogingen met koper, kwik, lood, zink en PAK. Met uitzondering van nikkel, liggen deze gehalten beneden de achtergrondwaarde.
- *Laag 2,0-6,0 m-mv*: Er zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten van diverse metalen aangetroffen. Met uitzondering van het nikkelgehalte liggen de aangetoonde gehalten beneden de achtergrondwaarde.
- *Grondwater*: In het grondwater is over de gehele locatie verspreid een licht verhoogd gehalte aan chroom, tetrachlooretheen en 1,1,1-trichloorethaan aangetoond. Plaatselijk is tevens een licht verhoogd gehalte aan tetrachloormethaan aangetoond.

Verder is in drie boringen een sterk verhoogd gehalte aan respectievelijk PAK, koper en lood aangetoond. De omvang van de verontreiniging is echter dermate klein dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (bron: bodemonderzoek UDM).

De bodemkwaliteit komt in het algemeen overeen met de bodemkwaliteit in Belvédère zoals beschreven in het bodembeheerplan Belvédère van de gemeente Maastricht.

Verder is in drie boringen een sterk verhoogd gehalte aan respectievelijk PAK, koper en lood aangetoond. De omvang van de verontreiniging is echter dermate klein dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (UDM adviesbureau, Verkennend en tussenbodemonderzoek op de locatie Boschstraat 24 te Maastricht, 20 juli 2006, zie bijlage 3 behorende bij de uitwerkingsMER)

De bodemkwaliteit komt in het algemeen overeen met de bodemkwaliteit in Belvédère zoals beschreven in het bodembeheerplan Belvédère van de gemeente Maastricht.

In verband met het bouwrijp maken van het terrein zal veel bodemvreemd materiaal (funderingsresten) worden verwijderd. Het toekomstig feitelijk gebruik kent in beginsel een lager risico op bodemverontreiniging dan het huidige feitelijke gebruik van de bodem. Er kan derhalve gesteld worden dat de plannen een positief effect op de bodem hebben.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft de provincie Limburg verzocht om aanvullend onderzoek uit te voeren. Het aanvullend onderzoek moet ter plaatse van drie boringen plaatsvinden, waar overschrijdingen boven de interventiewaarde zijn aangetoond voor PAK, koper en lood. Op basis van de resultaten moet worden bezien of eventuele vervolgmaatregelen nodig zijn.

Ter plaatse van twee boringen heeft dit aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Uit dit aanvullend onderzoek (aanvullend bodemonderzoek Sphinxterrein, Witteveen & Bos, 21 mei 2008, opgenomen als bijlage 11 bij de uitwerkingsMER) bleek dat ter plaatse geen overschrijdingen van de interventiewaarden zijn aangetoond. Hierdoor zijn geen aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk. Ter plaatse van de derde boring staat thans bebouwing en is dit onderzoek thans niet mogelijk. Het aanvullend onderzoek zal hier plaatsvinden op moment dat hier ontwikkelingen plaatsvinden.

De gemeente Maastricht zal daarnaast tijdens de uitvoering van het werk (i.c. de sloop- en bouwrijp maken) alert zijn op eventuele lokale bodemverontreiniging. Indien eventuele bodemverontreiniging wordt aangetroffen, zal de gemeente Maastricht hiertoe passende maatregelen nemen en zonodig ook hier met de provincie Limburg afstemming over hebben. Inmiddels is de sloop nagenoeg afgerond. Tijdens de sloop van de opstallen en het verwijderen van ondergrondse kelders, funderingsmateriaal e.a. is lokaal onder de voormalige personeelsparkeerplaats een verontreiniging met een teerachtig product in de grond aangetroffen. Deze verontreiniging is inmiddels ingekaderd. In aansluiting op het gemeentelijk bodembeleid zullen op basis hiervan noodzakelijke saneringsmaatregelen worden uitgevoerd.

Op de onderzoekslocatie is in het verleden grondwateronderzoek uitgevoerd. Doel van het grondwateronderzoek is het vaststellen van de grondwaterkwaliteit ter plaatse van het voormalige bedrijfsterrein van Sphinx. Uit de resultaten blijkt dat maximaal licht verhoogde gehalten (> streefwaarde) aan chroom, xylenen en gechlorreerde koolwaterstoffen worden aangetroffen. Bij een eventuele toekomstige bronbemaling voor de aanleg van de parkeergarage zal met deze resultaten rekening worden gehouden in het kader van de vergunningprocedure en afvoer van het vrijkomende water. Indien noodzakelijk zal in overleg met het bevoegd gezag dan ook een actuele grondwateranalyse plaatsvinden.

In het deelgebied en de nabije omgeving liggen geen grootschalige (voormalige) stortplaatsen. Ten gevolge hiervan heeft dan ook geen beïnvloeding van de grondwaterkwaliteit ter plaatse van het Sphinx terrein plaatsgevonden.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

6.3 Kabels en leidingen

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. Als gevolg van deze gegevens geldt, conform de circulaire van VROM uit 1984 "zonering rond hoge drukgasleidingen", voor de hoge drukgasleiding een afstandseis ten opzichte van een woonwijk of flatgebouwen. De planologisch-juridische beschermingszone voor de gasleiding bedraagt 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Langs de Maagdendries, Achter de Barakken en het resterende gedeelte van de Boschstraat is een midden drukgasleiding met een druk van 8 bar gelegen. Voor deze leiding gelden geen afstandseisen

6.4 Geluidhinder

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidscontouren van de gezoneerde industrieterreinen Bosscherveld en Sappi.

Het westelijke gedeelte van het plangebied is gelegen tussen de 50 en 55 dB(A) contour van Bosscherveld. Het noordelijke gedeelte van het plangebied en een klein gedeelte in de zuidoost hoek van het plangebied zijn gelegen tussen de 50 en 55 dB(A) contour en een gedeelte is gelegen binnen de 55 dB(A) contour van Sappi.

Sappi is momenteel bezig met het uitvoeren van geluidsreducerende maatregelen naar aanleiding van een geluidssaneringsproject in het kader van de Wet geluidhinder, dit in verband met de nieuwe milieuvergunning voor Sappi. Hierbij is het streven een maximaal geluidsniveau van 55 dB(A) te realiseren ter plaatse van gevels van bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.

De ligging van de 50 en 55 dB(A) geluidscontouren (na maatregelen bij Sappi) is in bijlage 1 Verstoringskaart 'Belvédère geluid Sappi' opgenomen. Hierbij is uitgegaan van de standaard rekenhoogte van 5 meter. Bij deze hoogte vindt geen overschrijding plaats van het 55 dB(A) niveau. Op de hogere lagen van het Eiffelgebouw is een geluidsbelasting van > 55dB(A) doch < 60dB(A) berekend, uitgaande van de situatie na maatregelen (dit komt overeen met de vergunde situatie).

In opdracht van de gemeente Maastricht wordt nader onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan zal de gemeente (in nauw overleg met Sappi) aangeven in hoeverre door middel van aanvullende (bron)maatregelen e.d. aan de eis van 55dB(A) ter

plaats van het Eiffelgebouw op woonniveau kan worden voldaan, dan wel op welke andere wijze, bijvoorbeeld het toepassen van dove gevels via een nadere eis in het bestemmingsplan, kan worden gewaarborgd dat de 55 dB(A) eveneens gerespecteerd wordt.

Wegverkeerslawaaï

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) en de Frontensingel (inclusief afrit richting Boschstraat). De Boschstraat (tussen Maasboulevard en Maagdendries), Maagdendries en Achter de Barakken zijn 30 km/h wegen, maar met een zodanig hoge verkeersbelasting, mede als gevolg van de openbaar vervoersas, dat voor de gevoelige bestemmingen rekening moet worden gehouden met de geluidsuitstraling van deze wegen. Nader akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is noodzakelijk.

Voor wegverkeerslawaaï is een separaat onderzoek uitgevoerd (akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Sphinx, 9 juni 2008, Cauberg Huygen). De belangrijkste resultaten zijn in het navolgende opgenomen. Voor een visualisatie van de akoestische consequenties (dove gevels, hogere waarden, akoestisch gunstige indeling) wordt verwezen naar bijlage 3.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied ten gevolge van het wegverkeer in de toekomstige situatie en het toetsen van deze geluidbelastingen aan de normen uit de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Maastricht.

Verder heeft ook onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen vanwege de verkeersaantrekkende werking op de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting vanwege de Noorderbrug, Frontensingel, Cabergerweg en Statensingel wordt overschreden. Het toepassen van bronmaatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Er dient derhalve een hogere grenswaarde door het college van B&W van de gemeente Maastricht te worden vastgesteld.

Bij een aantal gevels bedraagt de geluidbelasting meer dan 63 dB. Deze gevels dienen als dove gevel te worden uitgevoerd; of - na afstemming met de gemeente - van geluidafschermdende voorzieningen die resulteren in een geluidbelasting van 63 dB of minder in combinatie met te openen geveldelen.

Daar waar de geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt, dient rekening te worden gehouden met een akoestisch gunstige indeling van de woning.

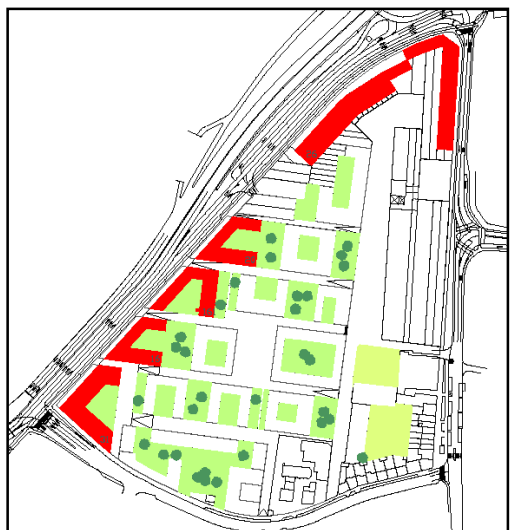
De locaties waarvoor een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd, waarvoor de woning met een dove gevel moet worden gerealiseerd en de locaties waar een akoestisch gunstige indeling aangewezen is, zijn in diverse figuren aangeduid (zie akoestisch onderzoek verkeerslawaai Sphinx, 9 juni 2008, Cauberg Huygen).



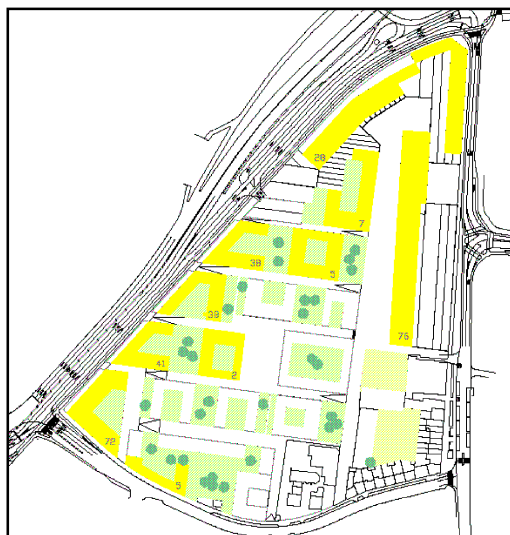
Afbeelding 17. Hogere grenswaarde bij een vrije fasering van de realisatie van de diverse blokken



Afbeelding 18. Akoestisch gunstige indeling bij een vrije fasering van de realisatie van de diverse blokken



Afbeelding 19. Dove gevel bij de vrije fasering van de realisatie van de diverse blokken



Afbeelding 20. Hogere grenswaarden in de eindsituatie



Afbeelding 21. Akoestisch gunstige indeling in de eindsituatie



Afbeelding 22. Dove gevel in de eindsituatie

Met uitzondering van de woning(en) aan de Boschstraat 5 kan bij alle bestaande woningen (buiten het plangebied) worden gesteld dat de geluidbelasting na planrealisatie (van alle deelprojecten van Belverdere binnen de singels) niet leidt tot onaanvaardbare geluidniveaus (geluidbelasting van 48 dB of meer) en/of tot een relevante toename van de geluidbelasting (met meer dan 2 dB). Boschstraat 5 is thans niet bewoond, doch in de toekomst mogelijk wel. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het in gebruik nemen van Boschstraat 5 als woongebouw nader te onderzoeken wat de geluidswering is van de gerenoveerde gevels, hoe de woningen worden ingedeeld en of de binnenniveaus worden gerespecteerd.

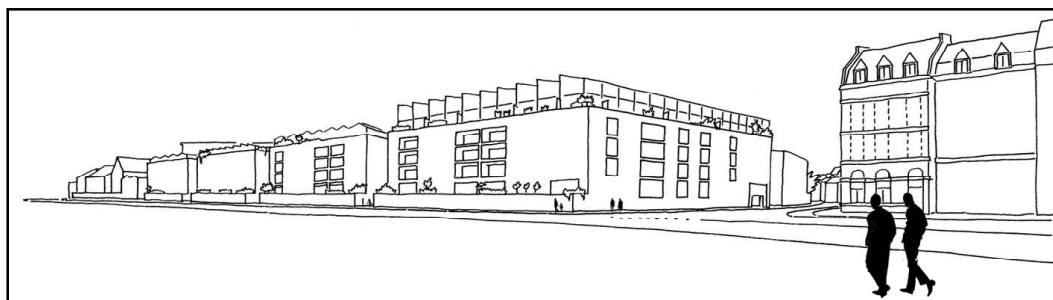
Toelichting:

In het akoestisch onderzoek zijn naast de gezoneerde wegen ook de niet gezoneerde wegen bekeken. Dit zijn wegen waar een maximale snelheid geldt van 30 kilometer per uur, maar waar als gevolg van de busbaan de intensiteiten dusdanig hoog zijn dat bescherming van het binnenniveau van de nieuw te bouwen woningen noodzakelijk is.

De cumulatie van het geluid afkomstig van de verschillende wegen is beoordeeld. Met name de eerstelijnsbebouwing langs de Frontensingel ondervindt van deze weg en de Noorderbrug een hogere geluidbelasting dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB(A) overeenkomstig de Wet geluidhinder.

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 overdachtssfeer niet optimaal te ondervangen. Geluidsschermen e.d. bieden in het ste-

delijk gebied in het algemeen geen bevredigende oplossing en blijken ook in onderstaande situatie niet gewenst. Redenen hiervoor zijn m.n.: de hoogte ervan (> 5 m); schermen verlagen de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid, technisch moeilijk inpasbaar. Er is daarvoor gekozen om de bestaande fabrieksmuur aan de Frontensingel te behouden en de bebouwing naar achteren te plaatsen. De muur behoudt hiermee haar functie als geluidsscherm. In de berekeningen is hiermee reeds rekening gehouden.

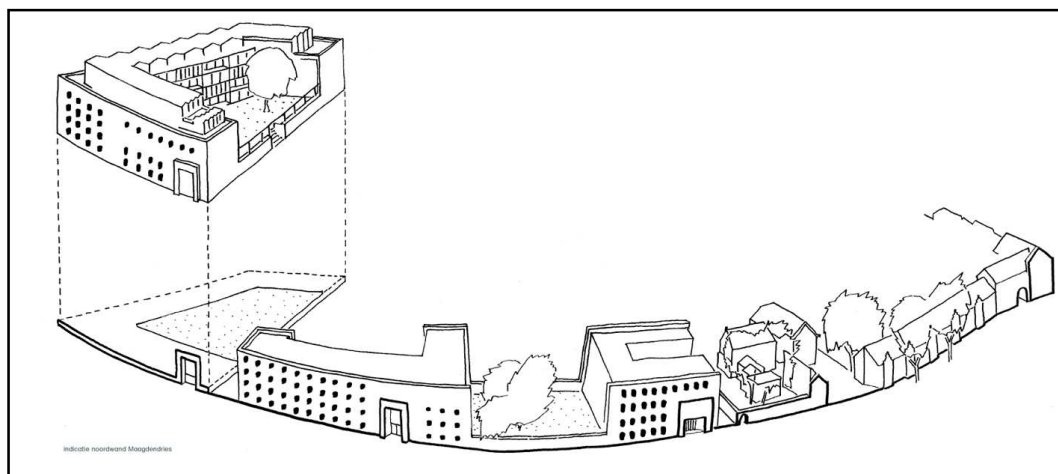


Afbeelding 23. Impressie van muur Frontensingel

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

Langs de Maagdendries wordt de 'fabrieksmuur' opgenomen in de gevel van de bebouwing. Gevel en tuinmuur lopen in elkaar door. Voor de open ruimte heeft de muur aldus een geluidwerend effect.

Een mogelijke bronmaatregel is het wegdek van de Boschstraat, Cabergerweg, Maasboulevard, Noorderbrug, Frontensingel en Statensingel (gedeeltelijk) te voorzien van dubbele deklagen. Deze maatregel levert een reductie op van 1 à 2 dB. Bij 98 rekenlocaties neemt de geluidbelasting af tot maximaal de voorkeursgrenswaarde.



Afbeelding 24. Impressie van muur Maagdendries

Voor de niet zoneplichtige wegen geldt dat bij het verleggen van de openbaar vervoersas in 1999 maatregelen getroffen zijn om het geluidsniveau in de woningen aan de Maagdendries en Achter de Barakken op een acceptabel niveau te houden. Aangezien voor de Maagdendries en Achter de Barakken beide een maximum snelheid van 30 km/h geldt is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

In het Maastrichts milieubeleid wordt de Sphinxlocatie 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.

De hoge geluidsniveaus veroorzaakt door de Frontensingel, Maagdendries, papierfabriek Sappi en industrieterrein Bosscherveld hebben evenwel wel tot gevolg dat m.n. de geluidsgevoelige bestemmingen gebouwd in de eerste lijn moeten worden voorzien van geluidwerende voorzieningen aan de gevel.

Daarnaast dient bij het ontwerp van de woning rekening te worden gehouden met deze hoge geluidsbelasting. Door bijvoorbeeld een goede oriëntatie van de geluidsgevoelige ruimten in de woningen en het 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.

6.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitsplan Maastricht

Door DTV Consultants en CE is d.d. augustus 2006 een concept Luchtkwaliteitsplan opgesteld voor de gemeente Maastricht. In dit luchtkwaliteitsplan staat aangegeven dat voor het noorderbrugtracé en de OV-as langs de Maagdendries overschrijdingen van de grenswaarden PM_{10} en/of NO_2 (te verwachten) zijn.

In het luchtkwaliteitsplan worden voorts autonome oplossingsrichtingen voorgesteld om tot een verbetering te komen van de luchtkwaliteit. Deze oplossingen zijn met name van toepassing op het wegverkeer.

Besluit luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet

milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Als de 1% of 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000
Kantoren (maximaal)	33.333 m ² bvo	66.667 m ² bvo	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Aangezien meer dan 500 woningen geprojecteerd zijn in het plangebied, kan niet zonder meer worden aangenomen dat het project NIBM is. Een nadere toets aan de luchtkwaliteit is derhalve noodzakelijk.

Toets luchtkwaliteit

In 2004 heeft de Provincie Limburg door TNO Luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden berekend langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie. De kaarten zijn doorgerekend voor het jaar 2003 en er is een prognose gemaakt voor het jaar 2010.

Uit de Luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarde van NO₂ van 40 microgram per m³ "jaargemiddelde concentratie" voor 2003 in het plangebied wordt overschreden. Uit de kaart blijkt dat de situatie voor 2010 verbeterd zou moeten zijn waardoor er geen overschrijding meer plaatsvindt.

Verder blijkt dat de grenswaarde van PM₁₀ van 40 microgram per m³ "jaargemiddelde concentratie" voor zowel 2003 als 2010 in het projectgebied niet wordt overschreden. Zodoende kan gesteld worden dat de "jaargemiddelde grenswaarde" voor PM₁₀ ook in 2008 niet wordt overschreden.

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2005 (gemeente Maastricht) blijkt dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ langs de Frontensingel, Boschstraat, Achter de Barakken en Maagdendries worden overschreden. Ter plaatse van een gedeelte van de Boschstraat is tevens sprake van een overschrijding van de plandrempel. De jaargemiddelde grenswaarden voor fijn stof worden niet overschreden.

Door de toename van het verkeer zal in 2010 op alle genoemde wegen een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ aanwezig blijven. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente conform de wettelijke verplichting volgend uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 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.

Luchtkwaliteitsonderzoek Sphinxlocatie Belvédère

Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs heeft ten behoeve van dit plan een onderzoek (rapport d.d. juni 2008, opgenomen als bijlage 8 behorende bij de uitwerkingsMER) uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met het plan 'Sphinxlocatie - Belvédère'.

Uit het rapport blijkt dat met uitzondering van de rekenpunten langs de Frontensingel (tussen de Maagdendries en de Op/Afrit Bosscherweg) de grenswaarden van de luchtkwaliteitseisen langs alle wegen worden gerespecteerd. Voor deze locaties vormt het aspect luchtkwaliteit op basis van het gestelde in art. 5.16, eerste lid, onder a, geen belemmering.

Langs de Frontensingel, tussen de Maagdendries en de Op/Afrit Bosscherweg, worden in alle onderzochte jaren de grenswaarden voor NO₂ overschreden. Als gevolg van de ontwikkeling van het "Sphinxterrein" nemen de concentraties toe.

Op basis van laatstgenoemde resultaten, was het plan in beginsel in strijd met de grenswaarden van de luchtkwaliteitseisen. Teneinde de plannen alsnog te kunnen realiseren waren derhalve maatregelen nodig om de verslechtering van de luchtkwaliteit nabij de Frontensingel (Maagdendries - Op/Afrit Bosscherweg) te compenseren.

Op 19 juli 2008 is evenwel de "Meetregeling beoordeling luchtkwaliteit 2007" gewijzigd. De reden hiervoor is dat de Europese richtlijn op dit gebied is aangepast, waarbij een afstand van 10 meter als representatief voor de concentraties aan stoffen wordt gezien. De belangrijkste wijziging is dat de toetsafstand voor NO₂ derhalve is verhoogd van maximaal 5 m (vanaf de rand van de weg) naar maximaal 10 m. Uitgaande van een toetsafstand van 10 m zijn er langs de Frontensingel geen overschrijdingen meer geprognosticeerd, na realisatie van alle deelprojecten het Belvédèreproject binnen de Singels. Hiermee wordt voldaan aan art. 5.16, eerste lid onder a van de luchtkwaliteitseisen en zijn – in tegenstelling tot de conclusies in het genoemde luchtkwaliteitsrapport – geen maatregelen nodig. Voor de volledigheid: de uitstoot zelf is door de gewijzigde regelgeving niet veranderd, maar blijft onder de hiervoor relevante normen.

6.6 Geurhinder

Het initiatief is een geurgevoelig voornemen. De gemeente Maastricht heeft in het verleden geurcontouren vastgesteld. Het enige bedrijf met een mogelijke geurinvloed op het plangebied is Rubber resources (voormalig Vredestein). De geurcontour is vanwege een recentelijk vernieuwde milieuvergunning echter niet meer gelegen

over het plangebied. Op de verstoringskaart (bijlage 1) is deze geurcontour dan ook niet weergegeven. Het initiatief ligt niet binnen geurcontouren van andere bedrijven of activiteiten.

Vanuit het oogpunt van geurhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6.7 Externe veiligheid

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. Als gevolg van deze gegevens geldt, conform de circulaire van VROM uit 1984 "zonering rond hoge drukgasleidingen", voor de hoge drukgasleiding ten opzichte van een woonwijk of flatgebouwen. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de hoge druk gasleiding.

Langs de Maagdendries, Achter de Barakken en het resterende gedeelte van de Boschstraat is een middendrukgasleiding gelegen. Voor deze leidingen gelden geen afstandseisen. Aan de Maagdendries is een gasdrukregelstation voorzien. Het gaat hierbij om een zogenaamd Categorie B - station met een veiligheidsafstand van 10 meter, dat niet van invloed is op de plaatsgebonden- of groepsrisicocontour.

Daarnaast vindt over de Frontensingel, Statensingel en Cabergerweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

In het kader van externe veiligheid is een nader onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende aspecten beschouwd:

- Vervoer gevaarlijke stoffen;
- Ligging van kabels en leidingen

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

Voor het plan Sphinx verandert het plaatsgebonden 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} contour loopt wel over het plangebied. De grenswaarden worden niet overschreden.

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

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

Kabels en leidingen

Door Gasunie zijn berekeningen uitgevoerd ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nabij de gastransportleiding Z-500-15-KR-001 t/m 010 (Risicoberekening gastransportleiding Z-500-15-KR-001 t/m 010, Notitie Gasunie d.d. 20 augustus 2008, opgenomen als bijlage 10 van de uitwerkingsMER). Hieruit is gebleken dat afstand van de 10^{-6} contour 0m bedraagt. De grenswaarden met betrekking tot het PR worden niet overschreden.

Voor Sphinx geldt dat het groepsrisico na realisatie van het plan als gevolg van de aanwezige gastransportleiding enigszins zal toenemen ten opzichte van de huidige

situatie (zie onderzoeksrapportage). 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.

Naast de door de overheid gestelde eisen ten aanzien van het PR en het GR worden door Gasunie voorwaarden gesteld aan werkzaamheden in de nabijheid van gasleidingen. Deze zijn in de planregels verwerkt.

Verantwoording Groepsrisico

Aangezien door de planrealisatie als gevolg van de gastransport en vervoer gevaarlijke stoffen het groepsrisico enigszins zal toenemen is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In dit kader is ook over gevoerd met de regionale brandweer. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in de maatregelen die genomen worden ter reductie van het risico. Verwezen wordt naar bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

Ter reductie van het risico, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn diverse maatregelen mogelijk. Het gaat hierbij om maatregelen aan de bron, bouwkundige maatregelen, organisatorische maatregelen, installatietechnische maatregelen en bestrijdingsmaatregelen.

- *Maatregelen aan de bron:* Met betrekking tot de gasleiding zijn geen maatregelen mogelijk. De hogedruk gasleiding blijft gehandaafd. Wel is een beschermingszone van toepassing van 4 meter. Wat de transportbewegingen over de Frontensingel betreft kan worden opgemerkt dat deze na toekomstige omlegging van het noorderbrugtracé minder LPG-transportbewegingen te verwerken zal krijgen. De verplaatsing van de twee tankstations aan de Cabergerweg blijven verder belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van Belvedere.
- *Bouwkundige maatregelen:* Er worden diverse bouwkundige maatregelen getroffen ter verkleining van het risico. Gedacht kan worden aan beperking van glasoppervlak aan de Frontensingel, gunstige situering van nooduitgangen. Door de opzet van het bestemmingsplan worden binnen
- *Installatietechnische maatregelen:* Deze maatregelen, bijvoorbeeld met betrekking tot ventilatie worden in de ontwerp-fase nader geconcretiseerd.
- *Bestrijdbaarheid:* Er worden maatregelen getroffen ter bevordering van de bereikbaarheid van het plangebied bij een calamiteit. Het gaat hierbij om het vrijhouden van het plangebied voor hulpdiensten, de aanwezigheid van een tweede onafhankelijke ontsluitingsroute e.d. Daarnaast wordt zorggedragen voor voldoende bluswater in de onmiddellijke omgeving (brandkranen).

Vanwege het feit dat het groepsrisico slechts beperkt stijgt, ver onder de oriënterende waarde blijft én de bovenstaande maatregelen worden genomen ter reductie van het risico, wordt de voorgestane ontwikkeling uit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

6.8 Flora en fauna

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij gebieden beschermd in het kader van de Habitat- of Vogelrichtlijn, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Provinciale Ecologische Structuur (PES) of Natuurbeschermingswet.

Beschermde en bedreigde soorten

Het plangebied is bijna geheel verhard en bebouwd met bedrijfspanden. Dit zorgt ervoor dat de verwachtingswaarde voor flora en fauna zeer laag is. Uit het natuuronderzoek dat gedaan is in het kader van het Hoofdrapport MER Belvédère blijkt ten aanzien van het deelgebied Sphinx het volgende:

- er zijn geen waarnemingen bekend van beschermde en bedreigde flora soorten;
- er zijn geen waarnemingen bekend van beschermde en bedreigde vogels;
- er waarnemingen zijn van de muurhagedis ter hoogte van de muur op de erfafscheiding aan de Frontensingel;
- de gewone dwergvleermuis is waargenomen ter hoogte van de muur op de erfafscheiding aan de Frontensingel;
- het territorium van de torenvalk blijkt over het westelijke gedeelte van het plangebied te lopen.

Op 30 januari 2007 is het gebied door een deskundige bezocht om de aanwezige biotopen te beoordelen op hun geschiktheid als eventuele habitat voor beschermde dieren en planten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten en dieren.

Vleermuizen

Vast is komen te staan dat in het plangebied nauwelijks bomen of struiken voorkomen, waardoor het redelijk ongeschikt is voor vleermuizen. De meeste gebouwen bevatten bovendien geen spouw. Vrijwel alle zolders zijn zorgvuldig geïnspecteerd op het voorkomen van vleermuizen uitwerpselen en prooiresten, maar deze werden niet gevonden. De zolder boven het gebouw van de technische dienst en de zolder boven het laboratorium bevatten echter een goede aanvliegroute (in de vorm van bomen) en zijn rustig genoeg om eventueel als vleermuizenverblijf te dienen. Op basis van specifiek vleermuisonderzoek in mei/juni 2007 is gebleken dat er geen vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied voorkomen.

Overige zoogdieren

Op de zolder van het laboratorium bevonden zich tientallen uitwerpselen van steenmarters, waaronder enkele van juveniele dieren. Deze ruimte wordt duidelijk als vaste verblijfplaats door de steenmarter gebruikt. Voor de steenmarter is op 14 juni 2007 een ontheffing verleend door LNV. Het gebouw is inmiddels gesloopt.

Op grond van de aanwezige biotopen en verspreidingsgegevens is het mogelijk dat een aantal algemeen in Nederland voorkomende zoogdiersoorten in het plangebied voorkomt.

Overige soorten

Op de zuidzijde van de muur langs de Frontensingel werden tijdens het veldbezoek acht steenbreekvarens en vier tongvarens aangetroffen. Ook voor muurplanten als muurbloem en gele helmbloem lijken de niet met klimop begroeide muurdelen geschikt. Het is onwaarschijnlijk dat er overige beschermde dieren of planten in het plangebied voorkomen.

Eerder is uit bureauonderzoek gebleken dat er in het verleden een muurhagedis in de nabijheid van de muur is waargenomen. Het wordt echter niet waarschijnlijk geacht dat de muurhagedis zich op de muur heeft gevestigd. Recent zijn geen hagedissen waargenomen.

Conclusie

Bij de planrealisatie zal voldaan worden aan de verplichtingen die voortvloeien uit de wet- en regelgeving met betrekking tot de natuurbescherming.

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

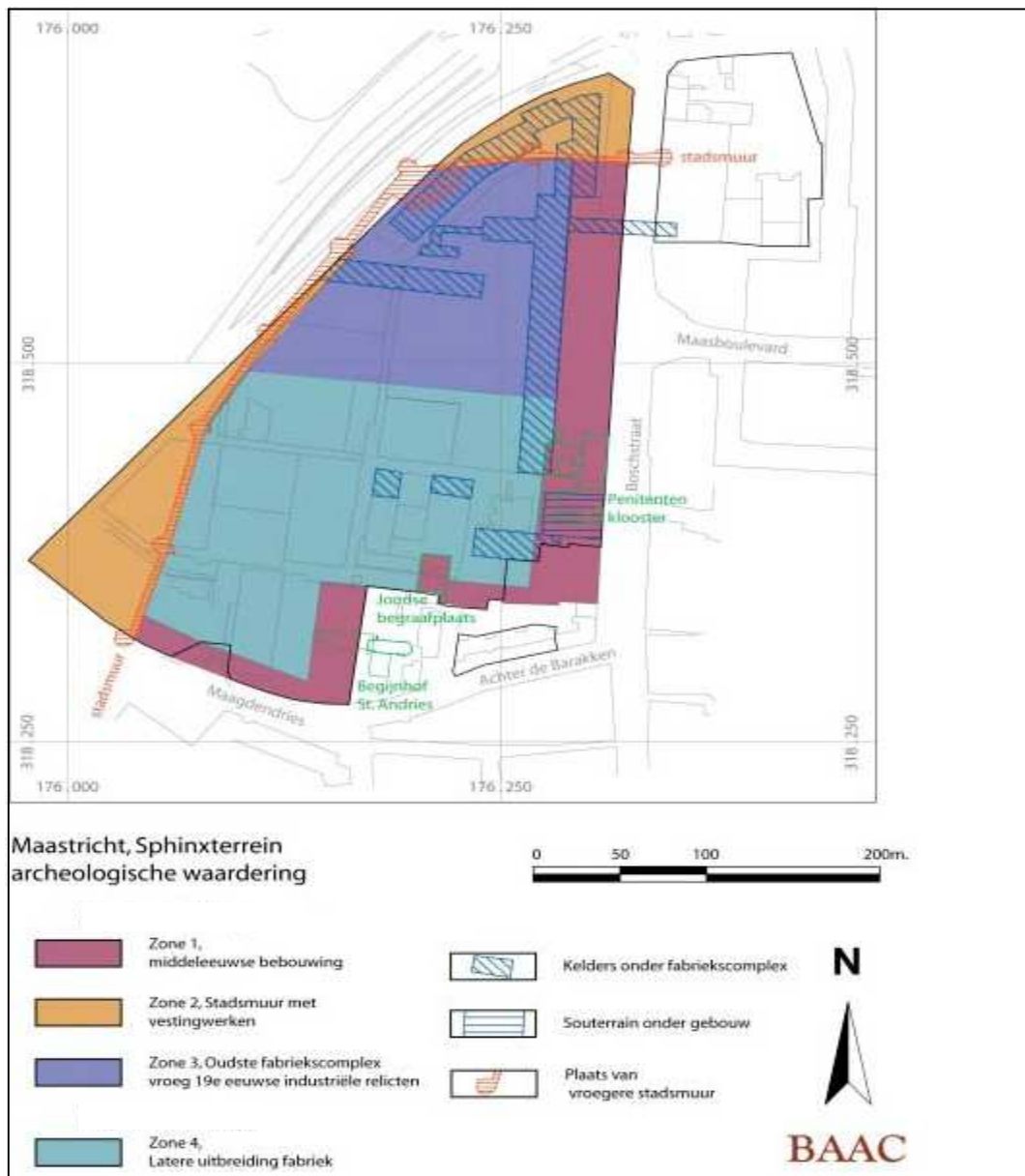
Archeologie

Door BAAC is in november 2005 een bureauonderzoek (opgenomen als bijlage 5 behorende bij de uitwerkingsMER) uitgevoerd naar de archeologische waarden in het plangebied. De resultaten zijn als volgt:

In de ARCHIS database zijn geen vondstmeldingen aanwezig voor het plangebied. Op het terrein schijnen in het verleden Romeinse graven gevonden te zijn, maar hierover is weinig bekend. Ondermeer op grond van deze melding bestaat het vermoeden dat in de Romeinse tijd een weg heeft gelopen op de westoever van de Maas. Bij een waarneming tijdens een rioolaanleg in de Boschstraat is vastgesteld dat deze weg in ieder geval niet het tracé volgde van de latere Boschstraat. Een tracé meer westelijk over het Sphinxterrein is derhalve niet uitgesloten. Voor de latere periodes is de archeologische verwachting vrijwel uitsluitend gebaseerd op de gegevens zoals deze bij het archief- en literatuuronderzoek naar voren zijn gekomen. Hierbij zijn ook waarnemingen meegenomen die verzameld zijn tijdens enkele veldbezoeken alsmede de algemene archeologische kennis over de ondergrond van Maastricht zoals deze vooral de afgelopen decennia is verzameld.

Archeologische thema's

- De vroege ontwikkeling en bebouwing van het gebied voorafgaande aan de bouw van de stadsmuur in het midden van de 14^e eeuw (alle zones):
 - Over het terrein heeft in de Romeinse tijd mogelijk een weg gelopen vanaf het castellum in noordelijke richting. Bij deze weg hoort mogelijk nog enige infrastructuur en ook graven zijn niet uitgesloten. Gezien de iets hogere ligging ten opzichte van het gebied ten oosten van de Boschstraat is bewoning in de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege middeleeuwen niet uitgesloten.
- De 14^e eeuwse stadsmuur en de ontwikkeling daarvan (zone 2):
 - In de noordelijke en westelijke randzone bevinden zich mogelijk restanten van de 14^{de} eeuwse stadsmuur. Met name de exacte ligging van de muur met bijbehorende muurtorens en eventuele bouwfases in de muur zijn archeologisch interessant. Daarnaast kunnen ook aanzetten van een tweetal stadspoorten nog juist binnen het gebied verwacht worden. De 14^e eeuwse muur is vanaf de 16^e eeuw versterkt met wallen en later met voorwerken. Deze liggen deels binnen het onderzoeksgebied. Een proefsleuf heeft echter niet geleid tot definitieve lokalisatie van de muur. Bij de toekomstige inrichting van het gebied zijn de parkeergarages dusdanig gepositioneerd dat eventuele muurresten naar alle waarschijnlijkheid in de planvorming kunnen worden opgenomen. Tijdens de architectonische uitwerking kunnen in het ontwerp referenties naar de voormalige stadsmuur gemaakt worden.



Afbeelding 25. Zonering Sphinxterrein

- **Bebouwing langs de Boschstraat en de Maagdendries (zone 1):**
 - Alleen langs de doorgaande straten Boschstraat en Maagdendries was tussen de 14^e en begin 19^e eeuw bebouwing aanwezig. Over de aard en datering van deze gebouwen is weinig bekend. Ook de aard en ouderdom van de percelen is onbekend.
- **Kloosterterrein en begraafplaatsen (zone 4 en zone 1):**
 - Binnen of aan de rand van het plangebied heeft een tweetal kloosters gelegen alsmede een Joodse begraafplaats. Aan de zuidzijde lag vanaf het mid-

den van de 14^e eeuw een Begijnenconvent waarvan de kapel was gewijd aan Sint Andries. Deze kapel of de restanten daarvan, zijn nog aanwezig in het plangebied aan de straat Achter de Barakken. De overige kloostergebouwen hebben zich echter waarschijnlijk tot binnen het plangebied uitgestrekt. Over het convent, de bijbehorende gebouwen en de ontwikkeling daarvan is weinig bekend. Aan de Boschstraat lag tussen 1673 en 1797 het Penitenten-klooster. Over de exacte plattegrond en bouwfasering van dit complex is weinig bekend. Afgezien van begravingen die met beide kloosters samenhangen was er ook een Joodse begraafplaats aanwezig die tussen het eind van de 18^{de} eeuw en 1812 heeft gefunctioneerd.

- Gebouwen die samenhangen met militaire activiteit in de omgeving (zone 4):
 - Binnen het onderzoeksgebied hebben diverse gebouwen gestaan met een militaire functie uit de 18^e en 19^e eeuw. Het gaat vermoedelijk merendeels om opslaggebouwen waaronder een kruitmagazijn, opslagruimtes voor genie, een militaire bergplaats en een artillerieloods.
- Industriële gebouwen behorende tot het fabriekscomplex van Petrus Regout (zone 3):
 - Vanaf het begin van de 19^e eeuw ontstaat binnen het gebied een industrieel complex van de firma Regout. Het complex wordt vrijwel voortdurend aangepast en uitgebreid. De oudste gebouwen liggen in het noordelijk gedeelte van het gebied. Rond 1900 behoort vrijwel het gehele bouwblok tot het fabriekscomplex. Het geheel vormt één van de oudste industriële complexen in Maastricht en Nederland. Met name uit de vroegste, 19^e eeuwse, fase is vrij weinig bekend over het uiterlijk en de inrichting van de fabrieken en over de productiewijze. Hoewel niet duidelijk is in hoeverre latere bebouwing en aanpassingen de oudere gebouwresten hebben aangetast moet rekening gehouden worden met een complex bodemarchief met resten van gebouwen, ovens en andere installaties, zoals gashouders. Ook kunnen plaatselijk grote hoeveelheden productieafval in de ondergrond bewaard zijn gebleven die ons inzicht kunnen geven over de verschillende fases van het productieproces. Naar vroege industrie is in Nederland nog niet of nauwelijks onderzoek gedaan. Dit maakt het complex van groot archeologisch belang aangezien het voor het eerst inzicht kan geven in de vroeg 19^e eeuwse industrialisatie met alle daarbij behorende aspecten.

Verwachtingswaarde en verstoring

Voor het gehele gebied geldt in principe een hoge archeologische verwachting. Hierbinnen kan echter onderscheid gemaakt worden in verschillende archeologische thema's zoals hierboven genoemd.

De vrijwel continue stroom aan, vaak grootschalige, verbouwingen en veranderingen van het fabriekscomplex heeft ongetwijfeld aantasting van de oudere resten met zich mee gebracht. Dit geldt met name voor de diepere kelders en funderingen (zie afbeelding). Helaas is over de gebouwen uit de tweede helft van de 19^e eeuw en het begin van de 20^e eeuw zeer onvolledige informatie beschikbaar als het gaat om de aanwezigheid van kelders en de aard van de gebruikte funderingen. Het is daarom niet mogelijk een compleet beeld te schetsen van de verstoringen van oudere resten door latere nieuwbouw.

Archeologisch onderzoek fase 1 planontwikkeling

Archeologisch onderzoek voor fase 1 van het plangebied heeft parallel aan de sloop plaatsgevonden en wordt uitgewerkt. Door de enorme verstoringen door de industriële kelders waren slechts kleine delen van het bodemarchief nog aanwezig. De aanwezigheid van een eventuele Romeinse weg kon niet worden aangetoond. Van de 14^e-eeuwse stadsmuur werden slechts de onderste fundamenteën van 4 poeren aangetroffen. De bijbehorende gracht, gevuld op het eind van de 19^e eeuw, werd gedocumenteerd. Er werden op zeer kleine schaal 14^e-eeuwse archeologische sporen aangetroffen die een reconstructie van structuren niet mogelijk maakt. Resten van het Penitentenklooster worden niet door de plannen bedreigd. De restanten van het Andriesconvent werden gedocumenteerd. Van de Joodse Begraafplaats werden nog maar twee begravingen aangetroffen. Op plekken waar nog wordt gesloopt (noordelijk deel) wordt het archeologisch onderzoek geïntegreerd met specifieke aandacht voor plekken waar archeologische resten worden verwacht. Ter plaatse van te handhaven bebouwing wordt de grond niet geroerd.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch gezien heeft het Sphinxterrein een hoge waardering. In tegenstelling tot de archeologische thema's zoals de Romeinse weg, de 14^e-eeuwse stadsmuur, de Middeleeuwse bebouwing langs de Boschstraat en de Maagdendries, het kloosterterrein en de begraafplaatsen, de militaire activiteit en de industriële gebouwen van Regout, beperkt de cultuurhistorische en architectonische waardering zich vooral tot het industriële fabriekscomplex.

De basis hiervoor is gelegd in het onderzoeksrapport van Baac, bv. "Maastricht, cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek Sphinxterrein" (opgenomen als bijlage 5 behorende bij de uitwerkingsMER).

De vertaling naar het bestemmingsplan wordt gemaakt via de Cultuurschets Belvedere, die als tweede plankaart (Verbeelding B) fungeert voor de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed. Wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het rapport worden in onderstaande paragraaf onderbouwd. Daarnaast worden algemene richtlijnen gegeven voor het beheer en behoud van de bestaande karakteristiek. Specifieke waarderingen en richtlijnen per object of pand zijn opgenomen in de bijbehorende inventarisatie bij dit bestemmingsplan.

Samengevat bestaat het bestemmingsplan voor het Maastrichts Erfgoed uit de volgende onderdelen:

- voor nadere onderbouwing en toetsingskader
 - onderzoeksrapport van Baac
 - inventarisatie per pand met waardering en specifieke richtlijnen
 - paragraaf archeologie en cultuurhistorie in toelichting als onderdeel van dit bestemmingsplan
- voor selectie en beschermingswijze
 - beheer- en sturingskaart Maastrichts Erfgoed
 - voorschriften als onderdeel van dit bestemmingsplan

Infrastructuur Sphinxterrein:

De oorsprong van het huidige stratenpatroon op het fabrieksterrein stamt uit het laatste kwart van de negentiende eeuw.

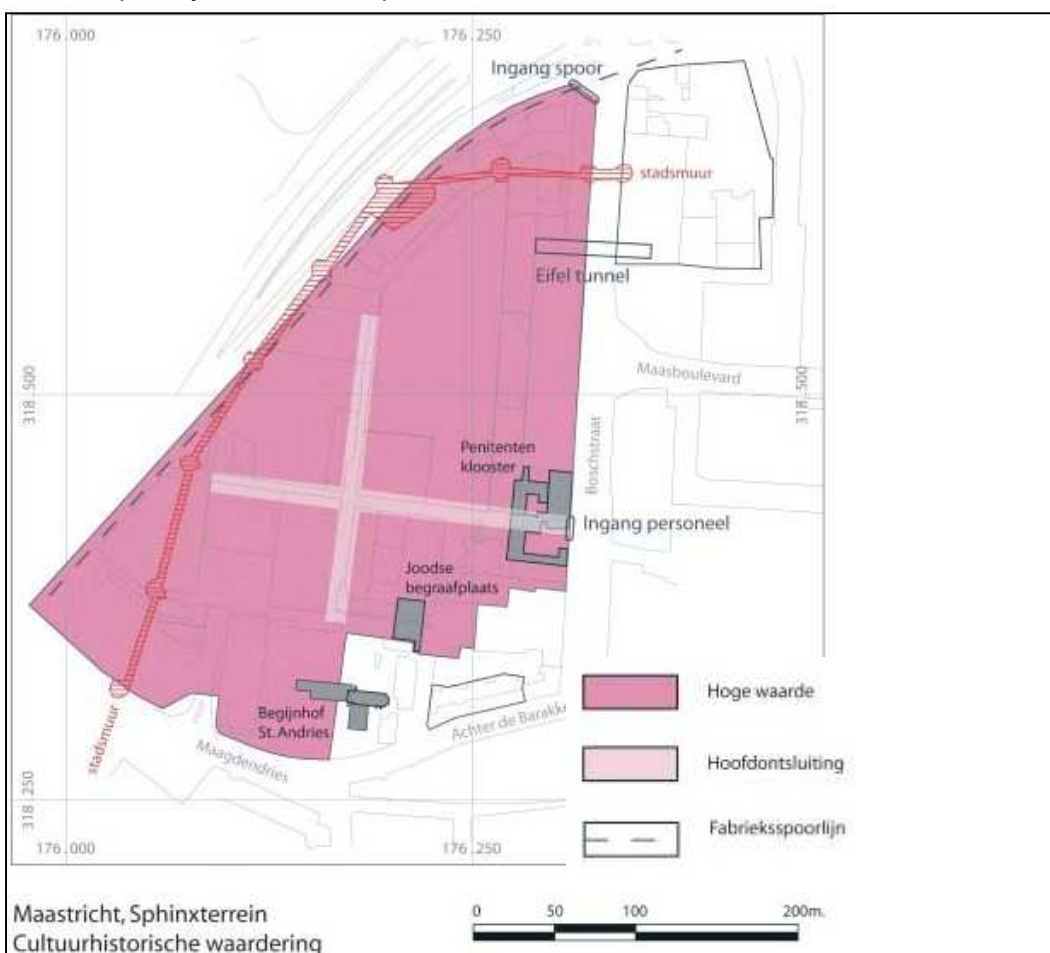
Van het tussen 1830 en 1875 organisch gegroeide industriële complex aan de noordzijde van het huidige terrein en op het oog wanordelijk gesitueerde fabrieksgebouwen, resteert rond 1900 nog maar weinig. Een bepalende factor hierin was de groei van het terrein in zuidelijke richting, hetgeen er in de jaren zestig van de negentiende eeuw toe leidde dat de hoofdtoegang tot het fabrieksterrein werd verplaatst naar de huidige locatie aan de toenmalige zuidgrens van het gebied. Met deze verandering van de positie van de hoofdentree was de structuurbepalende oost-west straat een feit. Na een tweede uitbreiding, ten zuiden van de oost-west as ontstond er door de aanleg van een noord-zuid georiënteerde straat een assenkruis waarlangs zich sindsdien de ontwikkeling van het terrein heeft voltrokken.

In het stedenbouwkundig plan is de oost-west-as grotendeels gerespecteerd. De noord-zuidverbinding heeft in het plan plaatsgemaakt voor een nieuwe invulling met een mozaïek/patchwork van bebouwing met tuinen, hoven en begroeiing teruggegrepen op de preindustriële fase: met oost-westpaden- en stratenstructuur.

Een belangrijk cultuurhistorisch element is de ommuring van het gehele terrein en het gesloten karakter dat dit met zich meebrengt. Opvallend hierbij is dat het maai-veld buiten de muur aanzienlijk hoger gelegen is dan aan de binnenzijde. Vanuit bouwhistorisch perspectief heeft de muur geen specifieke monumentale waarden. Vanuit het cultuurhistorisch oogpunt daarentegen wel omdat het een tastbare weergave is van de enclave die het Sphinxterrein tot op de dag van vandaag in de oude binnenstad vormt. De muur wordt aan de west- en noordzijde van het terrein gehandhaafd, als markering van de Sphinx als ruimtelijke entiteit. Hij wordt echter wel geperforeerd met het oog op de toegankelijkheid van het terrein. Ter plaatse van de bebouwing krijgt de muur een extra eigentijdse functie om het geluid van het verkeer op de Frontensingel te weren. Aan de zuidzijde, de Maagdendries blijft de muur niet gehandhaafd vanwege het stedenbouwkundig plan. De geplande gebouwen gaan uit van een woonsituatie aan de straat, waardoor de huidige fabrieksmuur aan de zuidzijde voor een groot deel niet inpasbaar is. Het deel ter

hoogte van de Andriesskapel kan daarentegen bewaard blijven. Het gesloten karakter blijft bewaard doordat de nieuwe woningen samen met de nog aan te leggen tuinmuur een gesloten wand vormen.

Op het Sphinxterrein zijn naast de 19^e-eeuwse hoofdontsluitingsstraten ook nog twee oudere toegangspoorten terug te vinden. Via een van deze poorten liep de fabrieksspoorlijn het terrein op.



Afbeelding 26. Cultuurhistorische waardering Sphinxterrein

Bebouwing Sphinxterrein

Het industrieel complex bestaat uit meer dan 50 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 is in de selectie op de beheer- en sturingskaart groten-

deels overgenomen, waarbij hoog overeenkomt met de dominante panden, en positief als beeldondersteunend is betiteld.

Vanwege de verschillende invalshoeken – interieur-exterieurbescherming, ruimtelijk of architectonisch van belang – en de stedenbouwkundige keuzes in de planvorming correspondeert de beheer- en sturingskaart Maastrichts Erfgoed op een aantal onderdelen niet met de waarderingskaart van het onderzoeksrapport Baac. Deze onderdelen zijn hieronder toegelicht:

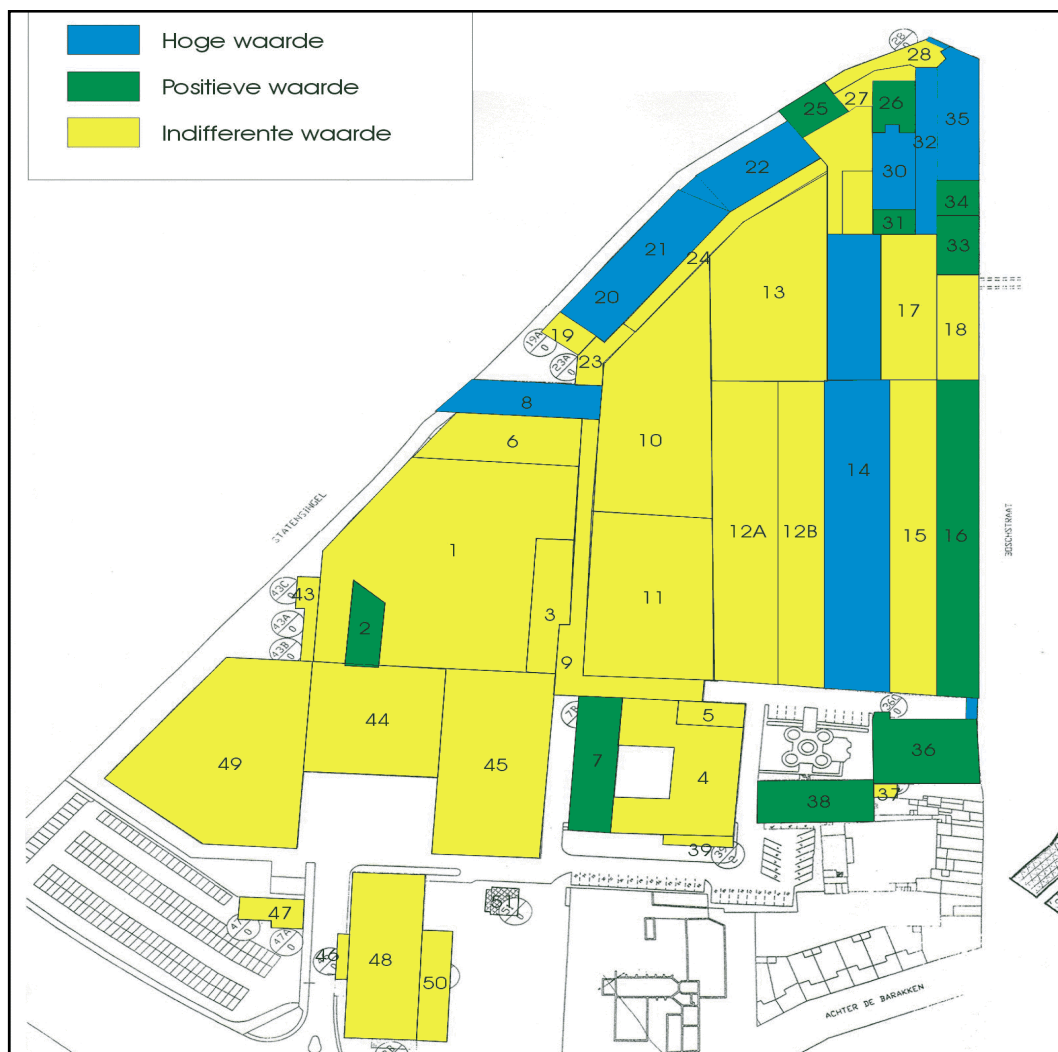
- pand nr. 7 heeft van Baac een positieve waardering gekregen. Dit geldt evenals voor pand nr. 2. In de planvorming is de overweging gemaakt om óf pand nr. 2 óf pand nr. 7 te behouden. Aangezien pand nr. 2 in betere toestand verkeerd en beter inpasbaar is in het stedenbouwkundig plan, en omdat pand nr. 7 niet meer authentiek is omdat de zuidgevel van het gebouw sterk is aangetast en in twee bouwfases tot stand is gekomen, is ervoor gekozen pand nr. 2 te handhaven in het stedenbouwkundig plan en pand nr. 7 niet in te passen.

- pand nr. 16 is door Baac positief gewaardeerd. Dit vanwege de staalconstructies in de vorm van Polonceauspanten. Hal nr. 16 is een authentiek en exemplarisch voorbeeld van dit type fabriekshallen op het Sphinxterrein. Dit pand wordt dan ook als dominant aangemerkt op de beheer- en sturingskaart. Hierbij gaat het specifiek om het behoud van de polonceauspanten. Overige onderdelen zijn minder waardevol en vervangbaar bij de toekomstige herbestemming.

- pand nr. 9, 23 en 24 zijn door Baac als indifferent aangeduid. De monumentale waarde van de stalen spanten met daarover gewapend glas heeft vanwege de eenvoudige en veel voorkomende vorm indifferente waarde. Vanuit ruimtelijk perspectief heeft deze lichtstraat wel degelijk waarde vanwege de lichtdoorlaatbaarheid en als onderdeel van de noord-zuidverbinding. Deze lichtstraat kan uitstekend als inspiratiebron dienen voor een nieuw ontwerp. Vanwege ruimtelijke argumenten is het mogelijk panden 23 en 24 op te nemen in het stedenbouwkundig plan. Pand nr. 9 is niet handhaafbaar vanwege de nadrukkelijke keuze in de planvorming de oost-westverbinding te accentueren.

- panden 26, 30, 31 en 32 hebben in het Baacrapport een positieve en hoge waardering. Pand nr. 26 en 31 hebben een positieve waarde vanwege de constructie waarbij betonvloeren op de stalen draagconstructie zijn gestort, dat beschouwd kan worden als een overgang in bouwmethode van betonbouw naar staalbouw. Pand nr. 30 heeft hoge monumentale waarde vanwege de authenticiteit, vanwege de vrij vroege toepassing van een betonskelet in industriële hoogbouw. Het is tevens één van de oudste gebouwen op het terrein dat in beton werd gebouwd. Slechts gebouw 35 is twee jaar ouder. Vanwege het gegeven dat het gebouw qua bouwtechniek en bouwmethode een voorloper is van het Eiffelgebouw is het hoogmonumen-

taal. Pand nr. 32 heeft monumentale waarde vanwege de bijzondere vorm en innovatieve karakter van de overdekte straat met tongewelfconstructie. Vanwege de complexe ontsluiting en de beperkte lichttoetreding moet in de toekomstige planontwikkeling onderzocht worden of deze panden inpasbaar zijn en hergebruik tot de mogelijkheden behoort.



Afbeelding 27. Waardering complexen Sphinxterrein

- panden 36, 38 zijn positief en pand 37 is indifferent gewaardeerd in het rapport van Baac als karakteristiek voorbeeld van een representatief kantoorgebouw uit de jaren vijftig en vanwege de authenticiteit en detaillering (waaronder de glaskunst), representatieve toepassing van de eclectische bouwstijl die tijdens de wederopbouwperiode weinig is gehanteerd. Daarnaast is gebouw 37 indifferent gewaardeerd vanwege de sobere, weinig beduidende vormgeving en de traditionele wijze van constructie. Omdat in de voorgevel historische bouwfragmenten zijn toegepast die op zich zelf wel hoge monumentale waarde hebben, wordt er

ondanks de weinig beduidende context ervoor gekozen het pand als dominant op te nemen, evenals gebouw 36.

In december 2008 heeft een aanvullende cultuurhistorische inventarisatie plaatsgevonden voor het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied Sphinx. Deze inventarisatie is een aanvulling op het cultuurhistorische onderzoek uitgevoerd door BAAC, waarbij reeds bestaande panden buiten het fabrieksterrein aan de Boschstraat / Achter de Barakken / Maagdendries worden beschreven en gewaardeerd en de gebouwen nrs. 36 en 37 in afwijking van het BAAC-onderzoek toch als dominante panden zijn gewaardeerd.

Aanvullend onderzoek bestaande bebouwing

In aanvulling op het cultuurhistorisch onderzoek van BAAC d.d. november 2005 met betrekking op het voormalige fabrieksterrein van Sphinx ('Maastricht, cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek Sphinxterrein') is een inventarisatie opgesteld van de bestaande panden gelegen in de zuidoosthoek van het plangebied van het bestemmingsplan Sphinx, doch buiten het fabrieksterrein (Cultuurwaardenonderzoek Sphinx zuid-oosthoek, april 2008). Deze inventarisatie heeft ertoe geleid dat voor de panden aan de Boschstraat 30, 32 en 42a zijn aangeduid als respectievelijk kenmerkend, rijksmonument en kenmerkend. Het pand 'Achter de Barakken 2' heeft geen waardering meegekregen.

Algemene richtlijnen voor behoud en beheer

- De mate van aanpassing van de dominante en beeldondersteunende panden voor hergebruik in de nieuwe context mag de structuur van het casco en de daaraan verbonden uitstraling en identiteit van de gebouwen niet aantasten.
- De zeer karakteristieke stalen vensters met roedeverdeling, fabriekspoorten, fabrieksschoorstenen en Polonceauspanten zoveel mogelijk behouden of hergebruiken in eventuele nieuwbouw
- Restanten van de negentiende-eeuwse bebouwing met name ter plekke van de overdekte straten indien mogelijk behouden. Indien dit niet mogelijk is de resten voorafgaande aan de sloop zorgvuldig documenteren
- Indien archeologische waardevolle elementen niet 'in situ' behouden kunnen blijven verdient het de voorkeur deze te gebruiken bij de herontwikkeling van het gebied.
- De oorspronkelijke infrastructuur van het sphinxterrein zoveel mogelijk handhaven. Overdekte straten kunnen als inspiratiebron dienen bij de architectonische planvorming.
- Het verdient de voorkeur het gesloten karakter door middel van de ommuring, industriële dakvormen en elementen zoals stalen ramen, materiaal zoals baksteen en beton, sheddaken en installaties en leidingwerk te gebruiken als inspiratiebron in de toekomstige ontwerpogaves.

- De aanwezige kelders zoveel mogelijk handhaven in de huidige planvorming. Indien dit niet mogelijk blijkt dient dit nader gemotiveerd te worden en ander opties te zijn afgewogen.

Richtlijnen voor behoud en beheer van dominante en beeldondersteunende panden

- Behoud gaat vóór vernieuwen of ontwikkelen.
- Vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit de cultuurhistorische randvoorwaarden.
- De *Schauseite(n)* van het pand moet men zoveel mogelijk in tact laten.
- Bij restauratie moet men de historische gelaagdheid en de afleesbaarheid van het verleden in vormgeving, constructie en materiaalgebruik respecteren.
- Bij herstel, onderhoud en/of restauratie dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de historische materialen en substanties, tot op het niveau van de samenstelling van de mortel voor het voegwerk
- Toevoegingen dienen bij voorkeur tot stand te komen op, in of bij de minst kwetsbare plekken van het beschermde pand.
- Toevoegingen dienen proportioneel en materieel aan te sluiten bij het hoofdvolume; daar waar de architect in het verleden gebruik heeft gemaakt van een module of andere ontwerpmiddelen, zijn deze bij voorkeur leidend bij het ontwerp van toevoegingen.
- Toevoegingen dienen van hetzelfde gehalte te zijn als het bestaande. Moderne materialen daarbij zijn mogelijk, mits passend bij de bestaande textuur en het kleurengamma.
- De oorspronkelijke detaillering in de vorm van voegwerk, gevelafwerkingslagen, decoraties, metselpatronen, roedeverdelingen in vensters, et cetera dient optimaal gerespecteerd te worden. Eigentijdse interventies dienen hier bij voorkeur vermeden te worden.
- De detaillering dient qua maat en schaal in overeenstemming te zijn met het historische karakter van het pand. Hetgeen hiervoor over toevoegingen staat vermeld is van overeenkomstige toepassing.
- Bij interieurs dienen authentieke onderdelen en de oorspronkelijke indeling zoveel mogelijk in tact te blijven.
- Indien de haalbaarheid dat vergt, mag bij herbestemming ingegrepen worden in de oorspronkelijke installaties, indeling en structuur van een pand, mits dit gebeurt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, optimaal aansluiting gezocht wordt bij het oorspronkelijke concept en gebleken is dat dit noodzakelijk is.
- Bij de beoordeling van plannen tot sloop van (delen van) een dominant of beeldondersteunend/kenmerkend pand is de gangbare jurisprudentie terzake van rijksmonumenten van toepassing. Dit wil zeggen dat bij de planvorming:
 - een exercitie en doorberekening dient plaats te vinden van een scenario met integraal behoud.

- aangetoond dient te worden dat het optimale scenario niet haalbaar is en het niet doorgaan van de herbestemming tot een (versterking van de) neerwaartse spiraal ten aanzien van het voortbestaan van het pand zal leiden.
- een haalbaar scenario opgesteld dient te worden met het meest monumentvriendelijke alternatief.
- het voorbereidend projectonderzoek dient in het onderhavige geval tevens ter documentatie van hetgeen door sloop gaat verdwijnen.

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 'Sphinx'. Het gaat hierbij om de zuidoosthoek. Uitgangspunt van die bescherming is het behouden van de historische, stedenbouwkundige en architectuur-historische waarden. Dit betekent dat er voor bouwwerkzaamheden altijd een vergunning nodig is. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is een regeling met betrekking tot het beschermd stadsgezicht opgenomen. De begrenzingen van het beschermd stadsgezicht zijn aangegeven op de verbeelding.

6.11 Waterhuishouding

Kenmerken van het watersysteem

Bodemopbouw en doorlatendheid

In mei 2006 is door Grontmij het rapport Waterhuishouding Sphinx Belvédère (opgenomen als bijlage 2 behorende bij de uitwerkingsMER) opgesteld. Hierin is aangegeven dat binnen het plangebied boringen zijn verricht tot een diepte van maximaal 6 m-mv. Daarnaast zijn er door TNO 6 boringen gedaan tot een diepte variërend van 11 tot 80 m-mv. Uit deze boorprofielen blijkt dat de opbouw van de bodem tot een diepte van circa 2 tot 3 m-mv zeer wisselend is. In deze bodemlaag (ophooglaag) komt afwisselend matig fijn tot zeer grof zand, zwak tot sterk zandige leem, zwak siltige klei, kalksteen en grind voor. Onder deze afwisselende lagen bestaat de bodem tot een diepte van circa 4 tot 5 m-mv uit zwak zandige leem en zwak siltige klei. De kleilaag gaat over in een matig grof grindpakket. De grindlaag gaat op een diepte van circa 10 m-mv over in een kalklaag. De kalklaag heeft een totale dikte van circa 140 m.

De doorlatendheid van de verschillende bodemlagen is ingeschat op basis van literatuurgegevens en ervaringen van de doorlatendheden in Maastricht. De ingeschatte doorlatendheden voor de verschillende bodemlagen zijn weergegeven in onderstaande tabel. De doorlatendheden zijn tevens onderverdeeld in de categorieën goed, matig en slecht doorlatend.

Bodemlaag	Geschatte K-waarde (m/dag)	Categorie
Matig grof grind	10	goed
Zeer grof zand	8	goed
Matig grof zand	5	goed
Matig fijn zand	1	goed
Sterk zandige leem	0,5	matig
Zwak zandige leem	0,01	slecht
Sterk zandige klei	0,01	slecht
Zwak zandige klei	0,001	slecht

Tabel 3. Geschatte doorlatendheid per bodemlaag

Op basis van de bodemopbouw blijkt dat in de bovengrond een afwisseling van goed en slecht doorlatende bodemlagen voorkomen. Tussen het goed doorlatend dieper gelegen grindpakket en de bovengrond is een circa 2 tot 3 m dikke kleilaag aanwezig is. Deze kleilaag is slecht doorlatend. Als gevolg van deze kleilaag kan hemelwater niet goed in de ondergrond infiltreren, tenzij deze wordt doorboord. Mogelijk dat vanwege deze kleilaag in het plangebied plaatselijk hangwater (stagnerend infiltrerend hemelwater op een slecht doorlatende bodemlaag) voorkomt. In het verrichte bodemonderzoek is dit niet vastgesteld

Grondwater

Op basis van de peilbuisgegevens is een inschatting gedaan van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse van het plangebied. Er wordt voor het plangebied een GHG verwacht van 43,5 m +NAP (circa 3,5 m-mv, uitgaande van een maaiveldniveau van 47 m +NAP) in het zuidwestelijk deel en 42,5 in het noordoostelijk deel (4,0 m-mv, uitgaande van een maaiveldniveau van 46,5 m+NAP). De GLG varieert van 41,3 m +NAP in het zuidwesten (circa 5,7 m-mv, uitgaande van een maaiveldniveau van 47 m +NAP) en 40,3 m +NAP (circa 6,2 m-mv uitgaande van een maaiveldniveau van 46,5 m +NAP). Tijdens het verkennend bodemonderzoek is het grondwater vastgesteld op een diepte van 3,9 en 5,5 m-mv. Dit komt overeen met de vastgestelde GHG en GLG.

Tijdens hoogwatersituaties in de Maas is het mogelijk dat het grondwater in het plangebied stijgt tot boven de bovengenoemde GHG. Echter op basis van de beschikbare gegevens kan hier geen uitspraak over worden gedaan. De stijging van het grondwater tijdens een hoogwatersituatie in de Maas binnen het plangebied is afhankelijk van het waterpeil in de Maas, duur van de hoogwatersituatie en reactie van het watersysteem. Voor zover bekend heeft het plangebied geen problemen met wateroverlast. Ook niet tijdens hoogwaterafvoeren in de Maas.

Het plangebied is niet binnen een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingsgebied gelegen

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het Sphinxterrein 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. Voor het stedelijke gebied Sphinx ligt afwatering op de bestaande waterstructuren voor de hand. In de Boschstraat is een aansluitmogelijkheid richting Bassin aanwezig en in de Frontensingel richting Lage Fronten. Door de intensieve bebouwing, parkeerkelders is het aanleggen van grote rioolbuizen moeilijk te realiseren. Daarnaast is in het waterplan van de gemeente Maastricht vastgesteld het regenwater zoveel mogelijk binnen het neerslaggebied vast te houden door te bergen dan wel te infiltreren. Door de aanwezigheid van een grindlaag op een diepte van ca. 5 m minus maaiveld is het in principe mogelijk het regenwater te infiltreren.

De regenwaterafvoer bestaat dan uit meerdere kleine onafhankelijke rioolstelsels die elk via een centrale schacht (infiltratieputten) het regenwater direct afvoeren naar de grindlaag waar het verder infiltreert in de bodem. Door de toepassing van kleine stelsels die diffuus over het terrein zijn verdeeld, kan gewerkt worden met kleine diameters die nauwelijks verhang hebben en dus weinig ruimte vragen.

De infiltratieputten bestaan uit verticale schachten met een diameter van 1 à 1,5 m die tot iets in de grindlaag worden aangebracht. In tegenstelling tot verticale drainage worden er in de schachten geen grind of een ander drainage materiaal aangebracht. Dit om te voorkomen dat het betreffende materiaal dicht slibt. In plaats daarvan zal alleen periodiek (bv 1 x per 5 jaar) de bodem van de schachten moeten worden hersteld (vervangen van het bovenste laagje dichtgeslibde grind of het vervangen van een aangebracht filterdoek).

Bij infiltratie dient sprake te zijn van een berging c.q. overstort voor hevige regelval. Gelet op de gefaseerde uitvoering van het project zal per fase een nadere afweging worden gemaakt welk systeem zowel praktisch als qua waterbeheer het beste is toe te passen. Dit mede in relatie tot de plannen bij het aangrenzende project Nutsbe-

drijven. Een uitgebalanceerde combinatie tussen lozen op het oppervlaktewater en infiltratie is het meest waarschijnlijk.

Mocht gekozen worden voor volledige afvoer naar het oppervlaktewater (Bassin) dan leidt dit tot een stijging van circa 16 cm bij een T=25 en circa 20 cm bij een T=100.

Overleg Waterschap

Voor het opstellen van de waterparagraaf heeft vanaf februari 2006 diverse malen vooroverleg plaatsgevonden om informatie uit te wisselen, waarbij de aard en het type van het plan is aangegeven en door de waterbeheerder de relevante wateraspecten en aandachtspunten aangegeven zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan zal ter advisering aan de waterbeheerder (watertoetsloket) worden toegezonden.

Op 4 maart 2008 heeft het Waterschap Roer en Overmaas een positief wateradvies gegeven voor het onderhavige plan. Verwezen wordt naar bijlage 4 van deze toelichting. De gemaakte opmerkingen zijn voor zover noodzakelijk verwerkt in de plantoelichting.

6.12 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

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

Uitgangspunt is de toepassing van het convenant duurzaam bouwen. Het convenant Gewest Maastricht en Mergelland is in februari 2001 vastgesteld. In dit convenant zijn de afspraken vastgesteld die zijn gemaakt tussen de gemeenten van het gewest Maastricht en Mergelland, de woningcorporaties, het georganiseerd bouwbedrijfsleven en diverse andere bij de bouw betrokken partijen, over de invoering van het Basispakket bij (bouw)projecten.

De ondertekende partijen nemen het vrijwillig op zich maatregelen te nemen die strekken tot uitvoering van het Basispakket. In dit convenant zijn diverse mogelijkheden aangegeven om een positieve bijdrage te leveren aan duurzaam bouwen. Het kunnen bepalen van concrete maatregelen op deelplanniveau is afhankelijk van de specifieke ligging van het deelplan en de gekozen stedenbouwkundige vorm (grondgebonden woning of gestapelde woning).

Als algemene regel geldt dat van het duboconvenant tenminste alle vaste maatregelen en het overeengekomen deel (38 %) van de variabele maatregelen worden uitgevoerd, voor zover van toepassing.

Het gebruik van zware metalen zoals koper, zink, lood en dergelijke voor dak- en/of gevelbekleding en het gebruik van niet-FSC-gecertificeerd hout, danwel een hier-

mee gelijkwaardig keurmerk, dient zoveel als mogelijk is te worden vermeden. Het beleid van het waterschap is dat het gebruik van uitloogbare materialen in zijn geheel vermeden dient te worden. Dit wordt ook door de gemeente Maastricht onderschreven. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt geminimaliseerd en er wordt gezocht naar duurzame alternatieven. Indien in specifieke gevallen en op beperkte schaal dit gebruik evenwel toch aan de orde is, zal - voor zover van toepassing- zorg gedragen worden dat geen significante uitloging kan plaatsvinden dan wel dat er een aanvullende zuivering van het afstromende hemelwater zal plaatsvinden.

Met name de geprojecteerde appartementen zullen zeer duurzaam zijn vanwege de mogelijkheden voor huisvesting van verschillende doelgroepen en een langdurige bewoning in verschillende levensfasen, door de aanwezigheid van liften, zoveel mogelijk directe verbinding naar parkeergarage, gunstige ligging in de binnenstad. Indien nodig zullen de woningen binnen hun schil vrij eenvoudig aanpasbaar zijn

Energie

Voor het gebied Sphinx wordt 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 (Energie Prestatie op Locatie, een maat voor de energetische eigenschappen van een gebouw of een gedeelte daarvan berekend volgens de vigerende Energieprestatienorm) de ambitie van tenminste 7,2 bij de wettelijke norm van 6,6. (E.e.a. onder voorbehoud van eventuele wettelijke aanscherpingen). Deze ambitie wordt gehaald door toepassing van het gebruik van afvalwarmte en eventueel koeling van de papierfabriek die in de omgeving van het plangebied aanwezig is, of een vergelijkbaar alternatief.

De ambitie ligt echter hoger, afhankelijk van de "terugverdientijd" van extra investeringen, mede in relatie tot subsidiemogelijkheden van Rijk en provincie. Zo wordt de toepassing van zonnecellen in het daklandschap nagestreefd. De gebouwen zijn zodanig ontworpen dat het toepassen van zonnepanelen goed mogelijk is. Inmiddels is door de gemeente Maastricht subsidie aangevraagd om deze ook daadwerkelijk te kunnen plaatsen.

6.13 Marktstudie retail Belvédère

Door BRO is in augustus 2006 een Marktstudie uitgevoerd voor Belverdère, waarbij ingezoomd is op onder andere het retailprogramma voor het Sphinxterrein.

Concludeerd wordt dat het Masterplan-concept voor de locatie Sphinx markttechnisch haalbaar is gezien de wens om te komen tot verplaatsing en clustering van grootschalige winkels. Deze verplaatsing en clustering zorgt voor een versterking van de stedelijke winkelstructuur. Het concept spreekt vooral bestaande doelgroepen aan.

Wanneer het programma vanuit het Masterplan voor Sphinx in de niet-dagelijkse artikelensector wordt ingevuld met voornamelijk verplaatsers dan worden daarmee bestaande doelgroepen aangesproken en heeft dat nauwelijks invloed op de binding en toevloeiing. Bestaande bestedingen komen alleen op een andere locatie terecht.

De samenhang binnen het programma is in termen van combinatiebezoek beperkt. Ook de uitwisseling van bezoekers met de binnenstad zal naar inschatting van BRO beperkt zijn. De locatie zal wel een belangrijke bronpuntfunctie hebben.

De opzet van Sphinx is redelijk intern gericht en vraagt om een programma dat voldoende autonome trekkracht kan genereren. De omvang en samenstelling moet van dusdanige aard zijn dat het een reden is voor bezoekers (die nu nog onvoldoende de binnenstad bezoeken) om het bezoek aan de stad in Sphinx te beginnen (om vervolgens door te gaan naar de binnenstad) of voor een geslaagde winkeltrip (los van de bronpuntfunctie).

Deze trekkracht kan bereikt worden met een optimaal samenhangend programma van minimaal 30.000 m² wvo met grootschalige winkelformules en (beperkt) kleinschalige units in het project Sphinx en/of de directe omgeving. De invulling moet een aanvulling vormen op het aanbod in de binnenstad. Daarbij kan gedacht worden aan branches die nu (ondanks Mosae Forum en Entre Deux) niet in de binnenstad ingepast kunnen worden en verplaatsers. Dragende thema's zijn ICT, Lifestyle, trendy, vernieuwing. Daarbij moeten ook randvoorwaarden als parkeren, bereikbaarheid gericht op gemak en comfort goed zijn ingevuld.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Het bestemmingsplangebied komt overeen met het herstructureringsgebied Sphinx, dat in eigendom 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 de 1^e fase 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

Het voorontwerpbestemmingsplan Sphinx, inclusief het Beeldkwaliteitsplan en de Uitwerkings-MER Sphinx zijn op 4 december 2007 door Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor de inspraak. Op 19 december 2007 is de terinzagelegging bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Maaspost. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 januari 2008 tot en met 12 februari 2008.

7.3 Inspraak

Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben twee inspraak- en informatieavonden plaatsgevonden op 21 en 22 januari 2008. Hiervan zijn twee verslagen opgesteld. Deze zijn als bijlage toegevoegd. Er zijn 8 schriftelijke inspraakreacties ontvangen, waarvan 6 tijdens de termijn van terinzagelegging:

1. Mw. E.M. Klasen, Henri Hermansstraat 3A, 6301 XM Valkenburg aan de Geul, ingekomen op 23 januari 2008;

2. Dhr. N. Pepels, Patakonruwe 6, 6211 CW Maastricht, ingekomen op 8 februari 2008, reg.nr.: 2008.50201;
3. Dhr. J. Houwen en mw. M. Aartsen, Boschstraat 49 en Boschstraat 51, 6211 AT Maastricht, ingekomen op 8 februari 2008, reg.nr.: 2008.05095;
4. MK Bureau voor planontwikkeling en projectmanagement, Boschstraat 47, 6211 AT Maastricht, ingekomen op 11 februari 2008, reg.nr.: 2008.05254;
5. Dhr. K. Wiertz, Boschstraat 43, 6211 AT Maastricht, ingekomen op 11 februari 2008, reg.nr.: 2008.05269;
6. Dhr. P Tieman, Achter de Barakken 35, 6211 RZ Maastricht, ingekomen op 5 februari, reg.nr.: 2008-16282;
7. Dhr. E. Driessen, Maagdendries 8, 6211 RW Maastricht, ingekomen op 19 februari 2008, reg.nr. 2008.06251;
8. Stichting Maastricht Vestingstad, Postbus 230, 6200 AE Maastricht, ingekomen op 4 maart 2008, reg.nr. 2008.08360.

In het onderstaande volgt een korte en op thema geordende weergave van hetgeen in de schriftelijke inspraakreacties wordt aangevoerd. Hoewel de inspraakreacties met nummer 7 en 8 buiten de termijn van de terinzagelegging ontvangen zijn, wordt hierop toch een inhoudelijk standpunt ingenomen, gezien het feit dat het reacties in de inspraakfase betreft. Alle inspraakreacties zijn integraal als bijlage aan dit eindverslag toegevoegd.

A. Procedureel

A.1. Waarom zijn de voorlichtingsavonden beperkt tot burgers die zich hadden aangemeld middels e-mail (inspraakreactie 2)?

Reactie:

Gezien de beperkte ruimte in het informatiecentrum waar de informatie- en inspraakavonden hebben plaatsgevonden is ervoor gekozen om met een aanmelding te werken. Dit was overigens mogelijk via e-mail, maar ook telefonisch. Er hebben twee informatie- en inspraakavonden plaatsgevonden, waarbij nog een derde avond was voorzien als reserve, deze bleek overigens niet nodig te zijn. Alle bij het secretariaat bekende deelnemers aan de indertijd voor het Masterplan Bélvédère georganiseerde ideeëncarrousel zijn schriftelijk uitgenodigd. Daarnaast is het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd (zowel bij het stadhuis alsook in het informatiecentrum Belvédère) en is het ook digitaal beschikbaar gesteld via de website www.maastricht-belvédère.nl.

B. Verkeer

Algemene reactie.

De invulling van de locatie Sphinx is afgeleide van het Structuurplan Belvédère en de MER Belvédère en past binnen de verkeers- en milieuruimte van de 1^e fase van het Belvédèreproject i.c. is uitvoerbaar zonder grote infrastructurele aanpassingen (zoals omleggen Noorderbrugtracé).

Specifiek voor Sphinx is lucht -en geluidsonderzoek verricht op basis van geactualiseerde verkeerscijfers. Door de ontsluiting voor autoverkeer zoveel mogelijk aan de Frontensingel te situeren en de Boschstraat zo weinig mogelijk te belasten ontstaat een aanvaardbare situatie, waarover inmiddels ook de commissie MER zich positief heeft uitgesproken. Tegenover de milieubelasting ten gevolge van de verkeersaan-trekkende werking van het nieuwe plan staat de afname van verkeer voor het voormalige industriële complex en de afname van automobilititeit door het binnen-stedelijk bouwen.

B.1. Door 2000 parkeerplaatsen in dit plangebied te creëren worden volkomen over-bodige autobewegingen veroorzaakt, die ook nog eens afgewikkeld gaan worden via de Noorderbrug en de Bosscherweg, waar ook nog eens een gelijkvloerse kruis-ing met de te reactiveren spoorlijn is voorzien en rond 2012 de lightrail (inspraakre-actie 2).

Reactie:

Voor wat betreft de autobewegingen wordt verwezen naar B. Algemeen.

Het aantal parkeerplaatsen is in principe een afgeleide van het programma en is inherent aan de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein. Het Structuur-plan Belvédère ging uit van 500 extra parkeerplaatsen voor bezoekers aan het cen-trum. Het beleid ten aanzien van parkeren voor bezoekers aan het stadscentrum is aangescherpt in het kader van de beleidsnota parkeren van 17 april 2007, waarin het maximum aantal 'openbare' parkeerplaatsen binnen de singels (A1 + A2 zone) op 7300 is gesteld. Het tegengaan van verdere verslechtering van de luchtkwaliteit, en het garanderen van de bereikbaarheid van de binnenstad zijn de belangrijkste mo-tieven om het aantal plaatsen te beperken. Terwijl de genoemde 500 extra citypar-keerplaatsen in het voorontwerpbestemmingsplan in feite vervanging waren van vervallen parkeerplaatsen op de te ontwikkelen terreinen, zijn nu ook deze par-keerplaatsen komen te vervallen als gevolg van het aangescherpte beleid.

Op basis van een separaat besluit inzake het parkeerbeleid binnen de singels zal, binnen de 7300 parkeerplaatsen, door opheffing van openbare parkeerplaatsen elders, ruimte worden gemaakt voor 1400 openbare parkeerplaatsen van Sphinx en Landbouwbelang nemen. Het grootste deel (1050) zal naar verwachting bij Sphinx komen.

Uitgangspunt voor de feitelijke omvang van de openbare garage bij Sphinx zal dan zijn: de geldende parkeernorm voor het in het plangebied te realiseren programma (woningen, retail c.s.), de parkeerbehoefte voor de bezoekers aan de woningen en

parkeren in relatie tot de projecten Timmerfabriek en Landbouwbelang, waarbij uitgegaan wordt van maximaal dubbelgebruik.

In het kort is de strategie ruimte scheppen in de A-zone door het vrij maken van parkeerruimte ten behoeve van (bezoekers)parkeren binnen de kwaliteitssprong en deze vervallen parkeerplaatsen te compenseren op Park + Walk en Park + Ride-voorzieningen.

B.2. Het getuigt van typisch 'enclave-denken' dat in het plangebied Sphinx 2000 parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt, zonder rekening te houden met de gevolgen hiervan. Er wordt daarnaast geen rekening gehouden met de afnemende bevolkingscijfers, de hiermee samenhangende behoefte aan winkels en kantoren en de andere plannen in de gemeente Maastricht (inspraakreactie 2).

Reactie:

Voor het parkeren zie B1. De gevolgen zijn voorzien en in het plan is daarmee rekening gehouden. Door de verlengde Statensingel gedeeltelijk tweerichtingsverkeer te maken wordt de parkeergarage goed ontsloten en de negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van de stad beperkt.

Recente toekomstvoorspellingen ten aanzien van de mogelijke bevolkingsontwikkeling duiden op de noodzaak te komen tot een stedelijke programmering ten aanzien van woningproductie en overige functies. Prioritering en fasering van de voorgenomen ontwikkelingen zijn binnen de gemaakte afspraken en ontwikkelingsrichting punt van bespreking.

B.3. Er wordt met dit plan een onaanvaardbare hypotheek gelegd op variant 2 (als bedoeld in het Structuurplan Belvédère), indien onverhoopt variant 4 geen doorgang kan vinden, een variant overigens die de indiener van de inspraakreactie een zeer slechte oplossing vindt (inspraakreactie 2).

Reactie:

Zie algemene reactie.

B.4. De lange termijn ontwikkeling van het openbaar vervoer, waarbij mogelijk van een light-railverbinding gebruik zal worden gemaakt en deze mogelijkheid in samenhang met het busvervoer dient te worden bekeken, is onvoldoende meegenomen in dit bestemmingsplan. De mogelijkheid van een overstapfaciliteit ten noorden van de fabriekspoort zou verder onderzocht moeten worden, zowel uit het oogpunt van openbaar vervoer, alsook stedenbouwkundig (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Gelijktijdig met de uitwerking van stedenbouwkundig plan loopt de studie naar het inpassen van zowel lightrail als de OV-as. Met het huidige drukke verkeersbeeld is situering van haltes ten noorden van de Bassinbrug (Boschstraat-noord) geen optie. Ook tussen Bassinbrug en Achter de Barakken ontbreekt de fysieke ruimte om dat te

doen. Om de Boschstraat als straat te behouden en recht te doen aan de historische structuur is er niet voor gekozen om een groot plein voor de Eiffel te realiseren.

B.5. De huidige bushalte aan de Boschstraat blijft gehandhaafd. De bussen blijven dus door Achter de Barakken en de Maagdendries rijden. Dit is een gevaarlijke situatie. Er wordt geparkeerd aan de rechterzijde en de bussen rijden er links langs. Daarnaast rijdt alle verkeer van de Boschstraat richting de Maagdendries. Er is geen overzicht. Nu is er ook nog een vluchtheuvel geplaatst, waardoor bussen helemaal links gaan rijden (mondelinge inspraakreactie d.d. 22 januari 2008).

Reactie:

De genoemde verkeerssituatie is het gevolg van de aanleg van de OV-as via het Bassin. Om de situatie niet verder te belasten is er voor gekozen het merendeel van de benodigde parkeerplaatsen voor de Sphinx te ontsluiten via de Frontensingel. Zo wordt zoekverkeer door de Boschstraat en Maagdendries gemeden. Door Boschstraat-noord en -midden op termijn eenrichtingsverkeer te maken van noord naar zuid, wordt het aantal bewegingen op de tweesplitsing beperkt, waardoor het overzicht zal worden verbeterd.

C. Stedenbouw

C.1. Naar aanleiding van de inspraakavond worden enkele suggesties gedaan voor de architectonische uitstraling van de gebouwen in het plangebied Sphinx (inspraakreactie 1).

Reactie:

De getoonde voorbeelden laten de hernieuwde aandacht en mogelijkheden voor expressieve gevels van gebouwen zien. In het Sphinxgebied zijn de tuingevels van de woongebouwen en mogelijk een deel van de her te gebruiken gebouwen (Eiffel en voormalig hoofdkantoor Sphinx) de aangewezen plek om dit thema te onderzoeken.

C.2. Er is sprake van gelegenheidsplanologie als nu het Sphinxterrein wordt ontwikkeld, terwijl de bedrijven in het Bosscherveld nog tien jaar ongemoeid worden gelaten en de Noorderbrug pas in 2015 verlegd wordt (inspraakreactie 2)

Reactie:

Verwezen wordt naar de algemene reactie onder punt B. In de verkeersmodellen is tevens rekening gehouden met de autonome situatie van de in Bosscherveld aanwezige functies i.c. de bedrijven die er (voorlopig) nog zullen zijn.

C.3. Er wordt voorbijgegaan aan het streven naar een evenwichtige spreiding van woningtypes. Er is geen sociale woningbouw voorzien, dit wordt een ongewenste kopie van Céramique. (inspraakreactie 2).

Reactie:

Sociale woningbouw als zodanig is niet uitgesloten door het bestemmingsplan, hoewel vooralsnog niet structureel woningstichtingen bij het project zijn betrokken. Er wordt echter expliciet gestreefd naar een zo divers mogelijk aanbod van woningtypes, woninggroottes en prijsklassen.

C.4. In het plangebied wordt op een geforceerde wijze circa 85 grondgebonden woningen voorzien, die in de huidige centrumfunctie niet thuishoren, ook niet volgens de beleidsnota 'Wonen in beweging'. De grondgebonden woningen zullen door hun afmetingen en hoogte (max. 4 bouwlagen) een stedelijke uitstraling hebben en weinig verschillen van de naastgelegen appartementen. Een verkeerde keuze met weinig privacy in de tuinen van deze woningen (inspraakreactie 2).

Reactie:

Het merendeel van de panden in de historische binnenstad bestaat uit grondgebonden typen. Om tot een gemengde bevolkingssamenstelling en de beoogde diversiteit te komen is gekozen om een bescheiden deel van de woningen in het plan Sphinx als grondgebonden type uit te werken; ongeveer 10-15%. Deze zijn vanzelfsprekend stedelijker dan in onze stadsrandwoonmilieus, maar bieden ook meer mogelijkheden met betrekking tot de combinatie van wonen en werken (en leveren dan een bijdrage aan het beperken van de automobiliteit). Binnen de eerste fase Belvédère wordt bewust gestreefd naar diversiteit tussen de verschillende woonmilieus. Voor het project Nutsbedrijven zijn nog meer grondgebonden woningen (50%) en Bellevue het meest (65%, en grote kavels) voorzien .

C.5. De grandeur van de Eiffel is als uitgangspunt genomen, maar dit wordt door een aantal cruciale onderdelen ondergraven, zoals de etalages in het gebouw voor de Eiffel en het slecht aangepaste gebouw (woningen / kantoren) aan het Bassin. Sloop van de gebouwen voor de Eiffel zou een betere invulling zijn. Ook het appartementengebouw aan de zuidzijde, op de hoek Maagdendries / Frontensingel, als dominante blikvanger, doet af aan de grandeur van de Eiffel (inspraakreactie 2)

Reactie:

De grootschaligheid van de Eiffel is bijzonder kenmerkend; de schaalsprong in de historische stad is acceptabel doordat het gebouw omstoten is door lagere bebouwing die wel aansluit bij de schaal van straatwand van de Boschstraat. Het gebouw ligt in de tweede linie en de schaalsprong wordt afgezwakt. Het realiseren van een plein voor de Eiffel aan de stadszijde zou het contrast juist opvoeren. Om de schaal van het gebouw toch voelbaar te maken is gekozen een plein aan de westzijde, in het hart van het gebied, te realiseren.

Stedenbouwkundig gezien is dus het behoud van het historische straatprofiel als uitgangspunt genomen. In potentie één van de mooiste woon-, werk- en winkelstraten van Maastricht, kan de Boschstraat zich ook ontwikkelen tot aantrekkelijk onderdeel van de binnenstad. Daar passen geen lange blinde gevelfronten bij. Door de

nieuw te ontwikkelen functies ook te ontsluiten vanaf de Boschstraat beoogt het plan het gebruik van het route Markt-Boschstraat-Bassin en het gebruik van de parkeergarage te stimuleren, waardoor rondom Boschstraat en Bassin de gewenste dynamiek ontstaat.

C.6. De keuze voor massale toepassing van sheddaken is eenzijdig en eentonig, er wordt gepleit voor hellende daken en overwegend plat afgedekte woonblokken moeten vermeden worden (inspraakreactie 2).

Reactie:

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan laten een diversiteit aan dakvormen toe, met een verwijzing naar het industriële verleden.

C.7. Het accentueren van het hoogteverschil in het plangebied is onacceptabel voor de toegankelijkheid van het gebied voor gehandicapten alsook historisch onjuist (inspraakreactie 2).

Reactie:

Het genoemde hoogteverschil is het bestaande peilverschil tussen Statensingel en de Boschstraat. Door met de bebouwing op de omringende maaivelden aan te sluiten ontstaan er in het gebied al verschillende peilen. Er is gekozen het hoogteverschil in een beperkt aantal (twee) stappen op te lossen. De overgangen markeren het verschil in gebruik van het woon- en multifunctionele gebied en dragen daardoor bij aan de woonkwaliteit. De deelgebieden worden overal middels hellingen met elkaar verbonden. Slechts op één plek (op de oost-westas vanaf de Sphinxpoort) is gekozen voor een oplossing met een trap, om overlast als gevolg brommers etc. te voorkomen. Alle woningen in het gebied zullen dus perfect voor voetgangers bereikbaar zijn.

C.8. Bij gestapelde bouw moet veel uitbundiger balkons en terrassen worden toegepast, aangezien het vervallen van de eis in het Bouwbesluit al tot teveel onaanvaardbaar saaie en onleefbare woongebouwen heeft geleid (inspraakreactie 2).

Reactie:

Het Beeldkwaliteitsplan Sphinx voorziet in contrast tussen de straatgevels en de tuingevels van de gebouwen. Straatgevels worden ingetogen en gesloten met inpandige buitenruimtes, terwijl de tuingevels veel expressiever en open worden met een diversiteit aan buitenruimtes.

C.9. De indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat een eventuele handhaving van de Sphinxzaal (Festivillage) met de daarin plaatsvindende activiteiten vanuit milieukundig en stedenbouwkundig oogpunt geen optie kan zijn, terwijl het voorontwerpbestemmingsplan dit nog wel mogelijk maakt binnen de nu toegeken-

de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Op blz. 23 van het beeldkwaliteitsplan wordt ook uitgegaan van sloop van de Sphinxzaal (inspraakreactie 3,4,5).
(Er zijn tijdens de inspraak- en informatieavond van 22 januari 2008 overigens mondelinge reacties gegeven die pleiten voor behoud van de zaal.)

Reactie:

Hoewel het huidige, commerciële gebruik niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is er geen directe aanleiding deze functie "weg te bestemmen", gelet op de uitgevoerde geluidsisolerende maatregelen en verleende milieuvergunning. Het bestemmingsplan bepaalt niet of de zaal behouden zou moeten blijven. Het beeldkwaliteitsplan toont vooral wat mogelijk is indien de plek herontwikkeld wordt, hetgeen de verantwoordelijkheid is van de WOM Belvédère.

C.10. Een gedeelte van de bestaande woningen aan de Boschstraat – Achter de Barakken valt onder de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Dit is strijdig met het huidige dominante gebruik als woongebied. Deze bestemming zou dan ook vervangen moeten worden door de bestemming 'Woongebied', die al een ruim voldoende differentiatie van ruimtelijke functies toelaat, zonder de functie 'horeca' (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

De gehele Boschstraat wordt bewust bij de ontwikkeling van het centrum betrokken. Het totale gebied Boschstraat, Sphinx-noord, Timmerfabriek, Bassin en Landbouwbelaag wordt gezien als kansrijk gebied voor de integrale ontwikkeling van de binnenstad. De bestemming centrumdoeleinden voor de (woon)panden aan de Boschstraat, en het infocentrum geeft ruimte aan deze ontwikkeling.

C.11. De bestemming 'Centrumdoeleinden' voor het zuidoostelijke blok geeft geen goede vertaling van het beeldkwaliteitsplan waar dit gebied is aangeduid als 'woongebied gemengd' en is, gezien de dominantie van de kwetsbare en nu reeds bestaande woonfunctie ook onterecht (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Voor blok 1 van de Sphinx (tegenover voormalig) Lösstheater kan worden ingestemd met de opmerking voor het overige deel niet (zie C10).

D. Milieu

D.1. In plaats van een industrieel daklandschap zouden zonnepanelen en groene daken het uitgangspunt moeten zijn, hiermee wordt ook beter voldaan aan de eisen vanuit duurzaamheid en het Waterplan van de gemeente Maastricht (inspraakreactie 2).

Reactie:

Bij de uitwerking van de bouwplannen is er specifiek aandacht voor het toepassen van zonne-energie, inspelend op subsidiemogelijkheden. Dit is niet strijdig met het industriële karakter. Groene daken passen daar minder bij.

D.2. Op maaiveldniveau zou de hemelwateropvang veel zichtbaarder moeten zijn en er zou gebruik moeten worden gemaakt van het hoogteverschil ten opzichte van de Maas (inspraakreactie 2).

Reactie:

Vanuit duurzaamheidsoogpunt wordt het beschikbare regenwater zoveel mogelijk afgekoppeld en vervolgens geïnfiltreerd. De openbare ruimte van het binnengebied van de Sphinx wordt met natuursteen bestraat. Technisch gezien is het niet wenselijk het water uit afgekoppelde hemelwaterafvoeren hier overheen te laten lopen om het zo zichtbaar te maken. Dit is ook niet gebruiksvriendelijk voor de bewoners. Het water dat op straat valt, wordt wel via molgoten naar de infiltratievoorziening geleid.

D.3. Het in de MER geschilderde worst case scenario is in feite het werkelijke scenario tot 2020, aangezien dan pas de omlegging van de Noorderbrug is voorzien volgens de MER en anderzijds een snelle verwerving van het SAPPI-terrein niet voor de hand ligt. Dit zal tot die tijd tot een flinke toename van verkeer op de Boschstraat, de Maagdendries en de Frontensingel leiden (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

In de uitwerkingsMER is gekozen om de effecten van het plan in beeld te brengen zonder ons 'rijk te rekenen' aan maatregelen die buiten de invloedssfeer van het plan Sphinx liggen. Toch is het niet onredelijk om aan te nemen dat een deel van die maatregelen binnen de planperiode werkelijkheid wordt. De aanpassing van de Noorderbrug bijvoorbeeld wordt op stedelijk niveau voorzien voor 2017. De verkeersdruk op de Frontensingel zal dan drastisch dalen (50.000 naar 12.000 voertuigen / etmaal), waardoor het een "gewone" stadsstraat wordt.

D.4. Ten onrechte stelt de MER dat de groei van het autoverkeer tot 2020 geen effect heeft op de kwaliteit van de bereikbaarheid en de gevaarlijke situaties die ontstaan voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Op de hoofdstructuur zijn er vrij liggende fietspaden, en op het onderliggende wegennet (Boschstraat, Maagdendries) is de toename relatief beperkt.

D.5. De MER onderkent niet de negatieve invloed van de menging van het autoverkeer en de OV-as op de bereikbaarheid van het openbaar vervoer op het traject Maasboulevard – Maagdendries (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

De belangrijkste wijziging is het beperken van het autoverkeer op de Boschstraat-midden (tussen Bassin en Achter de Barakken). Door alleen verkeer in de zuidelijke richting toe te staan wordt het aantal potentiële conflicten beperkt.

D.6. De MER onderkent niet de gevolgen van de aanleg van de lightrail op het traject Maasboulevard – Maagdendries voor 2020 (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

In eerste instantie zal er bij de eventuele aanleg van de Tram Vlaanderen - Maastricht sprake zijn van een halfuursdienst. In principe wordt de tram onderdeel van het gewone verkeer. De gevolgen van deze aanleg merken wij derhalve als niet significant aan.

D.7. De MER rekent zich ten onrechte rijk met maatregelen die de gevolgen van verkeer en vervoer door de ontwikkeling van het Sphinx-terrein wel zullen opvangen (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Door uit te gaan van het worst case scenario gebeurt dat juist niet. Wel wordt er van alles aan gedaan om Boschstraat, Achter de Barakken en Maagdendries zo verkeersluw mogelijk te houden. De situering van de entree van de publieksgarage aan de Frontensingel levert daarbij de meeste winst op. Ter herinnering: in de hoofdMER bij het Masterplan Belvédère werd er nog uitgegaan van 19.000 voertuigen / etmaal op de Maagdendries (2023). Nu zijn dat er nog 8.500 (2020).

D.8. Bij het worst case scenario wordt buiten beschouwing gelaten dat tenminste 1 x per 2 dagen een bestuurder met zijn auto op de uitschuifbare palen in de Boschstraat rijdt, waardoor een verkeerscongestie ontstaat. De gemeenteraad zou de kosten en efficiëntie van deze vorm van verkeersmanagement eens moeten onderzoeken (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Ons beleid is erop gericht om de gevolgen van ons verkeersmanagement periodiek te evalueren. In die zin zullen wij u opmerking ter harte nemen. Voor het onderhavige bestemmingsplan achten wij deze opmerking evenwel niet relevant.

D.9. De MER rekent zich rijk door de herinrichting van de Boschstraat, ten gevolge van de routeverplaatsing van de OV-as, te presenteren als maatregel waarmee de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het Sphinx-terrein wordt opgevangen, zonder inzicht te geven om welke maatregelen het gaat of wat bedoeld wordt met het begrip stedelijk verkeersmanagement (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

De herinrichting van de Boschstraat vanwege de OV-as is ter informatie in de MER opgenomen en geen maatregel om het autoverkeer te doen afnemen. De toename ten gevolge van Sphinx wordt zo beperkt mogelijk gehouden door het bestemmingsverkeer zoveel mogelijk te leiden via de Frontensingel. De toename door de situering van enkele ingangen van woninggebonden parkeergarages aan de Maagdendries is zeer beperkt. Bedoeld is dat deze toename en die ten gevolge van de autonome toename van het autoverkeer op de Boschstraat door verkeersmanagement (bv dosering) in de hand gehouden zou moeten worden, in afwachting van een structurele aanpassing als Sappi-zuid beschikbaar zou komen.

D.10. Welke herinrichting van de Boschstraat staat de gemeente Maastricht voor ogen, die onder meer leidt tot de beoogde positieve effecten in de MER zoals bedoeld op pag. 43 (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder punt D5.

D.11. Welke milieu-effecten heeft deze herinrichting voor omwonenden (inspraakreactie 3,4,5)?

Reactie:

De milieu-effecten voor omwonenden zijn positief; door het autoverkeer in de Boschstraat alleen in zuidelijke richting toe te laten neemt het aantal verkeersbewegingen af.

D.12. Hoe ziet deze herinrichting van de Boschstraat en milieu-effecten eruit als daarbij ook nog eens de invoering van de lightrail betrokken wordt (inspraakreactie 3,4,5)?

Reactie:

Voor de inpassing van lightrail / tram zal een aparte studie plaatsvinden. Zie ook D.6.

D.13. Op welke termijn voorziet men de invoering van de lightrail (inspraakreactie 3,4,5)?

Reactie:

Dit zal (naar de huidige inzichten) op zijn vroegst in 2012 zijn.

D.14. Wat betekent de maatregel van het inzetten van stedelijk verkeersmanagement in de dagelijkse praktijk (inspraakreactie 3,4,5)?

Reactie:

In principe zijn de maatregelen erop gericht congestie te voorkomen door het doseren van verkeer aan de invalswegen van het stedelijke systeem. Daarnaast zullen wij alternatieve vervoerswijzen om de automobiliteit terug te dringen, bevorderen.

D.15. Wanneer voorziet men het verkeersluw maken van de Boschstraat en de Maagdendries (inspraakreactie 3,4,5)?

Reactie:

De Maagdendries zal niet verkeersluw worden. Op de Boschstraat noord ontstaat een sterke daling van de verkeersintensiteit, indien de locatie Sappi-zuid eventueel ter beschikking komt. Het moment waarop dat gebeurt, is thans evenwel absoluut niet aan te geven.

D.16. Het omleggen van de OV-as en het tegelijkertijd ontwikkelen van het Sphinx-terrein, zonder het Sappi-terrein is verworven en de Noorderbrug niet is verlegd, is onaanvaardbaar. Of ziet de gemeente Maastricht eerder mogelijkheden voor het verkeersluw maken van de Boschstraat en de Maagdendries? De gemeente heeft een grote traditie in het onderschatten van de effecten van ontwikkelingen op verkeer en vervoer (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Wij zien geen andere mogelijkheden om het verkeer verder terug te dringen, anders dan die maatregelen die reeds in het kader van dit plan uitgevoerd gaan worden. Verkeerskundig is de ontwikkeling van het Sphinxterrein, zoals ook aangegeven in de hoofd-MER, niet afhankelijk van de verlegging van de Noorderbrug.

E. Cultuurhistorie

E.1. Het zou de moeite waard zijn te overwegen het gebouwtje ten noorden van het Lösstheater te laten staan en te herbestemmen. Men zou ook kunnen denken aan het handhaven van een deel ervan - bijvoorbeeld de bouwhistorisch interessante westgevel. Het gebouwtje oogt op het eerste gezicht als daterend uit de laat 19^e / vroeg 20^e eeuw, maar is mogelijk ouder en mogelijk één van de bijgebouwen van het Andriesklooster die in 1795 geschikt zijn gemaakt als verhuurbare woningen. Als behoud niet meer aan de orde kan zijn, hoopt inspreker dat het wel mogelijk is een destructief bouwhistorisch onderzoek uit te voeren, zodat de bouwhistorische kennis in elk geval behouden blijft.

Reactie:

Het betreffende gebouwtje wordt niet van een zodanig hoge cultuurhistorische waarde geacht dat het geheel of gedeeltelijk behouden zou moeten blijven. Ter

plaatse is een ontsluiting voor de woningbouw voorzien. Het voorstel om extra aandacht te besteden aan de bouwhistorische aspecten bij sloop wordt overgenomen.

E.2. Er wordt rekening gehouden met de huidige begrenzing van het gebied en niet met de middeleeuwse omwalling, die meer voor de hand ligt als een relatie tussen Hoge en Lage Fronten bereikt wil worden. Er wordt op aangedrongen wederom in discussie te gaan met de Welstands- en Monumentencommissie hierover (inspraakreactie 8).

Reactie:

Ten aanzien van het thema cultuurhistorie, geldt de algemene stelling dat behoud belangrijker is dan reconstructie. Leven te midden van de geschiedenis houdt altijd de keuze in hoe zich tot de verschillende perioden uit de geschiedenis te verhouden. In dit plan is gekozen om de periode van de 19^e-eeuwse industriële geschiedenis als uitgangspunt te nemen. Het is één van de hoofdperiodes uit de culturele biografie van de stad, waar in dit gebied nog veel van aanwezig is. In het beeldkwaliteitsplan is daarom gekozen voor de industriële geschiedenis die verbonden is aan deze locatie en is gekozen voor het enclavekarakter met behoud van de industriële muur aan de Frontensingel. Van de middeleeuwse geschiedenis (stadsmuur, kloostercomplexen) zijn de sporen hier grondig uitgewist. Reconstructie van deze elementen ligt niet voor de hand. Het verbinden van Hoge Fronten en Lage Fronten, welke zicht bieden op de geschiedenis van de vestingstad, is niet afhankelijk van de begrenzing van het plangebied Sphinx. De welstandsmonumentencommissie heeft positief geadviseerd over het stedenbouwkundig plan. Er is geen aanleiding om opnieuw met haar in discussie te gaan over genoemd thema.

E.3. Er wordt op geen enkele wijze recht gedaan aan de cultuurhistorische resten zoals resten van 14^e-eeuwse nederzettingssporen, een oude Romeinse weg, de 14^e-eeuwse stadsmuur (inclusief muurtorens en aanzetten van twee stadspoorten), de hoornwerken buiten de poorten, de Joodse begraafplaats en de twee kloostercomplexen (inspraakreactie 8).

Reactie:

Daar waar aanwezig worden sporen getoond, zonder tot reconstructie over te gaan van zaken die er niet meer zijn. Vooral de gelaagdheid van de geschiedenis is interessant. Het archeologisch onderzoek tot nu toe heeft slechts zeer beperkte fragmenten opgeleverd van genoemde vroege geschiedenisperioden. Archeologisch onderzoek voor fase 1 heeft recentelijk plaatsgevonden en wordt momenteel uitgewerkt. Door de enorme verstoringen door de industriële kelders waren slechts kleine delen van het bodemarchief nog aanwezig. De aanwezigheid van een eventuele Romeinse weg kon niet worden aangetoond. Van de 14^e-eeuwse stadsmuur werden slechts de onderste fundamenten van 4 poeren aangetroffen. De bijbehorende gracht, gevuld op het eind van de 19^e eeuw, werd gedocumenteerd. Er wer-

den op zeer kleine schaal 14^e-eeuwse archeologische sporen aangetroffen die een reconstructie van structuren niet mogelijk maakt. Resten van het Penitentenklooster worden niet door de plannen bedreigd. De restanten van het Andriesconvent werden gedocumenteerd. Van de Joodse Begraafplaats werden nog maar twee begravingen aangetroffen. Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen voor de volgende fases zal opnieuw archeologisch onderzoek verricht worden, waarna, bij het aantreffen van restanten, alsnog besloten kan worden om elementen in het plan op te nemen.

E.4. Het gehele te ontwikkelen gebied heeft uitsluitend een relatie met de Boschstraat en het Bassin, hetgeen getuigt van een beperkende 19^e en 20^e-eeuwse cultuurvisie (inspraakreactie 8)

Reactie:

Het gehele Sphinxgebied wordt ook gedomineerd door de industriële ontwikkelingen uit de 19^{de} en 20^{ste} eeuw en deze historiciteit is in het plan als inspiratiebron gebruikt. Het gebied richt zich voornamelijk op de Boschstraat, omdat ook vanuit de geschiedenis deze relatie altijd het sterkst is geweest, hier lagen altijd de hoofdtoegangen tot het gebied. Naar de Maagdendries en de Frontensingel wordt het enclave-achtige karakter vastgehouden, hoewel er wel toegangen tot het gebied gemaakt worden. De muur langs de Frontensingel symboliseert de oude relatie met de omgeving, hier keert de stad zich of van het buitengebied.

E.5. Er wordt op aangedrongen om het niet aan marktpartijen over te laten hoe om te gaan cultuurhistorisch waardevolle elementen (inspraakreactie 8).

Reactie:

Dit is absoluut niet aan de orde. Het plan is gemaakt in opdracht van de wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère, waar de gemeente 50 % stemrecht bezit. Ook de marktpartijen onderschrijven het belang van de cultuurhistorie als één van de dragers van de plannen. Daarnaast heeft de gemeente haar taken als bevoegd gezag in de vorm van het opstellen van de cultuurwaardenkaart behorende bij het bestemmingsplan en toezicht bij het archeologisch onderzoek en de interpretatie daarvan.

E.6. Er wordt op aangedrongen na te denken over de mogelijkheid hoe de beleving van de Vesting Maastricht kan worden recht gedaan door in het te bebouwen gebied markante plekken ook als zodanig te gebruiken (inspraakreactie 8).

Reactie:

Hier geldt dat bij de vervolgfases van het archeologisch onderzoek opnieuw wordt gekeken of er restanten van de muur worden teruggevonden en daarna wordt bepaald of dit aanleiding geeft om die resten te markeren.

F. Overige

F.1. In het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande parkeermogelijkheden voor bewoners, die nu nog een gratis parkeermogelijkheid hebben bij de Sphinx-zaal. Het meest voor de hand liggend is vervangende parkeerruimte aanbieden onder de woonblokken aan de zuidzijde, buiten de greep van Q-park (inspraakreactie 3,4,5).

Reactie:

Het (tijdelijk) gebruik van een terrein voor parkeren is geen item in het kader van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat er sprake is van een formele huurrelatie of ingebruikgeving. De eigenaar/ontwikkelaar van het terrein verricht een nadere juridische toets, waarna met de betreffende parkeerders contact zal worden opgenomen.

F.2. Tegenover de woning aan de Maagdendries 8 is op zeer korte afstand één van de hogere appartementencomplex voorzien, met vier bouwlagen en twee toplagen. Dit heeft een negatief effect op het woongenot van de inspreker. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad een belangenafweging te maken, waarbij ook aspecten van lichttoetreding en uitzicht moeten worden meegewogen. De belangen van woongenot en privacy van een omwonende mogen niet onevenredig worden aangetast, dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een oplossing zou zijn een complex met minder verdiepingen of op een grotere afstand van de woning te bouwen (inspraakreactie 7).

Reactie:

Alle bouwblokken in het plan hebben een basishoogte van 4 lagen, hetgeen aansluit bij de goothoogte van de binnenstad. Voor een extra daklaag kan vrijstelling worden verleend, indien de uitwerking voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld binnen het beeldkwaliteitsplan. De grondgebonden woningen zullen eerder conform het beeldkwaliteitsplan 2,5 of 3 lagen worden.

De betreffende woning naast de Andrieskapel is met haar voorzijde naar de nieuwe ontwikkeling toegekeerd. De bijbehorende tuin ligt achter het huis. De afstand van de nieuwbouw bedraagt 15 tot 20 meter. De muur rondom de Andrieskapel blijft in het plan behouden. Ons inziens is er geen sprake van onevenredige aantasting van privacy of woongenot.

F.3. In het gebied komen voor 2/3 deel woningen en 1/3 winkels, er is maar één gebouw met een maatschappelijk functie, is het niet mogelijk om wat meer openbare voorzieningen in het gebied te plannen, waarbij met name gedacht wordt aan hele basale voorzieningen voor jongeren van 12 tot 18 jaar, bijvoorbeeld een basketbal-

veldje. Hiermee wordt een stuk levendigheid gecreëerd en roep je een buurtgevoel op. Er zou voor dit soort zaken ruimte moeten worden gereserveerd in dit plan.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van centrumdoeleinden, waar beoelde maatschappelijke voorzieningen deel van uit kunnen maken. De binnenstedelijke diversiteit aan functies wordt ook daadwerkelijk nagestreefd, maar laat zich niet vooraf exact vastleggen. Daardoor is ontwikkeling in de tijd mogelijk.

De nieuwe bewoners van het gebied hebben allereerst de mogelijkheid om in de collectieve tuinen de door hun gewenste voorzieningen aan te leggen. Ook in de openbare ruimte is het mogelijk een diversiteit aan voorzieningen op te nemen. De aanleg van specifieke voorzieningen voor oudere jeugd in een stedelijk gebied geeft gemakkelijk spanningen. Het aangrenzende Frontengebied en stedelijke voorzieningen (evenementen) bieden voor de oudere jeugd meer mogelijkheden. De nabijgelegen buurt Boschpoort beschikt over een afgeschermd basketbalveldje dat ook steeds meer door jongeren van elders wordt gebruikt.

7.4 Vooroverleg

Tijdens de inspraakperiode is het bestemmingsplan en op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (zoals dit gold voor 1 juli 2008) verzonden aan de volgende instanties en overheden.

- a. Inspectie Vrom Regio Zuid, postbus 850, 5600 AW Eindhoven;
- b. Provincie Limburg, Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen, postbus 5700,6202 MA Maastricht;
- c. Waterschap Roer en Overmaas, watertoetsloket, postbus 185, 6130 AD Sittard;
- d. Waterleiding Maatschappij Limburg, postbus 1060, 6201 BB Maastricht;
- e. Rijkswaterstaat Limburg, postbus 25, 6200 MA Maastricht;
- f. Regionale Brandweer Zuid-Limburg, postbus 35, 6269 ZG Margraten;
- g. Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, postbus 1600, 3800 BP Amersfoort;
- h. Ministerie van VROM, Directoraat Generaal Milieubeheer, postbus 30945, 2500 GX Den Haag;
- i. Commissie voor de Milieueffectrapportage, postbus 2345, 3500 GH Utrecht.

Hierop zijn onderstaande reacties ontvangen:

1. Waterleiding Maatschappij Limburg, postbus 1060, 6201 BB Maastricht, ingekomen op 24 januari 2008, reg.nr. 2008.03419;
2. Rijkswaterstaat Limburg, postbus 25, 6200 MA Maastricht, ingekomen op 31 januari 2008, reg.nr. 2008.04210;

3. Waterschap Roer en Overmaas, watertoetsloket, postbus 185, 6130 AD Sittard, ingekomen op 5 maart 2008, reg.nr. 2008.08614;
4. Inspectie Vrom Regio Zuid, postbus 850, 5600 AW Eindhoven, ingekomen op 10 maart 2008, reg.nr. 2008.9213;
5. Provincie Limburg, Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen, postbus 5700, 6202 MA Maastricht, ingekomen op 25 maart 2008, reg.nr. 2008.11607;
6. Commissie voor de Milieueffectrapportage, postbus 2345, 3500 GH Utrecht.

In het onderstaande volgt een korte weergave van hetgeen in de reacties op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (zoals dit gold voor 1 juli 2008) en artikel 7.20 van de Wet Milieubeheer wordt aangevoerd.

A. Procedureel

A.1. Rijkswaterstaat heeft geen belangen in het plangebied (overlegreactie 2).

Reactie:

Niet van toepassing.

B. Cultuurhistorie

B.1. De inventarisatie die heeft plaatsgevonden is voldoende en goed weergegeven in het plan. Er is echter niet aangegeven hoe de archeologische resten worden onderzocht en eventueel worden veiliggesteld. Verzocht wordt deze informatie in de vorm van een concreet stappenplan alsnog in het vastgestelde plan op te nemen (overlegreactie 5).

Reactie:

De verwachtingen ten aanzien van archeologisch relevante vondsten zijn laag vanwege de grote verstoringen van de bodem bij de bouwactiviteiten ten behoeve van de bedrijvigheid. Bij eventuele vondsten zal in eerste instantie documentatie plaats vinden en afhankelijk van de gaafheid inpassing in de plannen. Dat kan variëren van het opnemen van sporen tot het in de bouwplannen tot uitdrukking brengen van deze vondsten. Vooral de gelaagdheid van de geschiedenis is interessant.

Archeologisch onderzoek voor fase 1 van het plangebied heeft recentelijk plaatsgevonden (parallel aan de sloop) en wordt momenteel uitgewerkt. Door de enorme verstoringen door de industriële kelders waren slechts kleine delen van het bodemarchief nog aanwezig. De aanwezigheid van een eventuele Romeinse weg kon niet worden aangetoond. Van de 14^e-eeuwse stadsmuur werden slechts de onderste fundamenten van 4 poeren aangetroffen. De bijbehorende gracht, gevuld op het eind van de 19^e eeuw, werd gedocumenteerd. Er werden op zeer kleine schaal 14^e-eeuwse archeologische sporen aangetroffen die een reconstructie van structuren niet mogelijk maakt. Resten van het Penitentenklooster worden niet door de plannen be-

dreigd. De restanten van het Andriesconvent werden gedocumenteerd. Van de Joodse Begraafplaats werden nog maar twee begravingen aangetroffen. Op plekken waar nog wordt gesloopt (noordelijk deel) wordt het archeologisch onderzoek geïntegreerd met specifieke aandacht voor plekken waar archeologische resten worden verwacht. Ter plaatse van te handhaven bebouwing wordt de grond niet geroerd.

B.2. Het plangebied ligt voor een klein deel in het beschermd stadsgezicht Maastricht. Dit wordt echter niet genoemd in de stukken, noch aangegeven op de plankaart (overlegreactie 4, 5).

Reactie:

De begrenzing van het beschermd stadsgezicht is inderdaad per abuis niet op de plankaart opgenomen, dit zal bij het ontwerp-bestemmingsplan hersteld worden (op basis van de dan geldende begrenzing). De monumentale waarden worden met name beschermd door toepassing van de Maastrichts Planologisch Erfgoed systematiek (zie artikel 9 van de voorschriften en pag. 71-72 van de toelichting). Dominante en beeldondersteunende panden worden krijgen via dit bestemmingsplan de status van gemeentelijk monument en aantasting ervan wordt via een aanlegvergunningstelsel gereguleerd. Voor deze panden is dus niet alleen het beeldkwaliteitsplan van belang, maar ook deze regeling.

B.3. In het vastgestelde plan dient het behoud en herstel van de monumentale waarden via de voorschriften en plankaart te worden geborgd. Ten aanzien van de rijksmonumenten zal dit ook moeten gebeuren. Het alleen toepassen en verwijzen naar de Monumentenwet 1988 is onvoldoende (overlegreactie 5).

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder B2. De in het plangebied aanwezige rijksmonumenten zijn alle aangeduid als dominante panden en vallen hiermee onder de zwaarste categorie van de Maastrichts Planologisch Erfgoed systematiek.

B.4. Ten aanzien van de herontwikkelingsplannen wordt waardering uitgesproken voor het hoge ambitieniveau. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het jammer dat niet meer is gedaan met de industriegebouwen, kruisstructuur en andere elementen die het nieuwbouwgebied extra karakter hadden kunnen geven. Bij het rijksmonument het Eiffelgebouw komt de achterzijde vrij in de ruimte te liggen, dit vraagt om een zorgvuldig ontwerp van de plint. De onderdoorgang is vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden. Ook hier geldt dat het een ontwerp-opgave is waarbij verhoudingen een belangrijke rol spelen. Gelet op de monumentale belangen wordt geadviseerd de RACM te betrekken bij de verdere uitwerking (overlegreactie 4).

Reactie:

Gaarne wordt gebruik gemaakt van het aangeboden overleg met de RACM.

B.5. Op. Blz. 82 van het BKP staat een afbeelding uit het sferenplan waarop de Timmerfabriek staat weergegeven met drie extra verdiepingen. De RACM is direct betrokken bij de restauratie van de Timmerfabriek, maar is niet bekend met dit plan. Aangezien momenteel veel rijksgeld in het kader van het BRIM wordt uitgegeven voor restauratie van het casco van de Timmerfabriek en het 'optoppen' direct gevolgen kan hebben voor de bouwkundige toestand of zelfs de toekomst van het casco, wordt verzocht de RACM nadere te informeren over de plannen (overlegreactie 4)

Reactie:

De afbeelding van de Timmerfabriek in het sferenplan is slechts een suggestie. De RACM zal ook bij de plannen voor de Timmerfabriek worden betrokken.

C. Milieu

Externe veiligheid

C.1. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient ook advies bij de regionale brandweer te worden ingewonnen en de gemeente dient de eventuele toename van het groepsrisico te verantwoorden. Dit moet duidelijk in de toelichting worden omschreven waarin duidelijk blijkt dat de gemeenteraad de verantwoording voor deze toename van het groepsrisico accepteert (overlegreactie 5).

Reactie:

In onze opdracht heeft Gasunie een berekening en advies opgesteld aangaande de "zonering langs hoge druk aardgastransportleiding". Door de Gasunie is aangegeven dat uit de door hen uitgevoerde risicoanalyse blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor deze leiding niet over de geplande bebouwing projecteerd is. Hierbij heeft Gasunie een voorstel gedaan van de in het bestemmingsplan op te nemen voorschriften. Wij zullen bezien, o.a. gelet op het feit dat ter plekke een afscheidingsmuur aanwezig is, in hoeverre deze voorschriften integraal in onderhavig plan (bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel) kunnen worden opgenomen. Indien wij bepaalde voorgestelde voorschriften niet opnemen, zullen wij dit in de toelichting onderbouwen.

In aansluiting op het bovenstaande is Gasunie gevraagd om het groepsrisico te berekenen en een advies hieromtrent te geven. Daarnaast hebben wij het groepsrisico berekend t.g'v. LPG transportbewegingen.

Uit de resultaten blijkt dat de berekende groepsrisico's voor de hogedruk gasleiding en LPG transportbewegingen ruim onder de oriënterende waarde blijven. Op basis van deze resultaten zullen wij in overleg met de regionale brandweer in de toelichting aangeven op welke wijze we invulling geven aan de verantwoordingsplicht.

Luchtkwaliteit

C.2. Het plan dient voor vaststelling te worden getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit van november 2007 (overlegreactie 4,5).

Reactie:

Het Belvédèreproject binnen de Singels bestaat uit vier deelprojecten: Sphinxterrein, Nutsbedrijven, Landbouwbelang en Timmerfabriek. Voor alle deelgebieden worden separate bestemmingsplannen uitgewerkt. Het Sphinxterrein is als eerste aan snee. De andere projecten volgen later. Inhoudelijk verwijzen wij naar het door Cauberg-Huygen opgestelde luchtkwaliteitsonderzoek voor Sphinx. Dit rapport is op 27-02-08 aan u toegezonden. Op 9 juni 2008 is een geactualiseerde versie van het luchtkwaliteitsonderzoek gerapporteerd (rapport 20080734-02 van Cauberg-Huygen). De conclusies van dit geactualiseerde luchtkwaliteitsonderzoek kwamen in hoofdlijnen overeen met de conclusies van het rapport van 27 februari 2008.

Deze conclusies waren:

Realisatie van de projecten is mogelijk in combinatie met het treffen van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren (in casu art. 5.16, lid 1, sub b2 Wm, project-saldering in ruime zin).

Onderstaande aanpak is in februari 2008 met de heer J. Wensink van de provincie Limburg in hoofdlijnen besproken. Als maatregel wordt voorgesteld het optimaliseren van het groen langs de Frontensingel, ten gevolge waarvan de zogenoemde bomenfactor (CAR II) kan worden verlaagd van 1,25 naar 1,00.

Op basis van de conclusies van de luchtkwaliteitsrapporten van 27 februari en 9 juni 2008 was ons voorstel om de maatregel (de kap) niet alleen te gebruiken om de planologische besluitvorming voor het Sphinxterrein, maar ook die voor de andere deelprojecten mogelijk te maken. Daarbij wordt voorgesteld:

- 1) die benadering te beschrijven en te motiveren overeenkomstig de Regeling saldering luchtkwaliteit 2007 en de Handreiking saldering luchtkwaliteit (versie november 2006) en*
- 2) bij het verlenen van de kapvergunning de salderingsruimte vast te leggen voor projecten waarvoor daarna nog de planologische besluitvorming dient plaats te vinden.*

Hierbij golden de volgende aandachtspunten:

- Zowel bij de motivering van de door het College van B&W te verlenen kapvergunning als bij het projectbesluit ten behoeve van het Sphinxterrein dient het plan- en salderingsgebied (zie de te dien aanzien gestelde voorwaarden in de Regeling projectsaldering 2007) ook de overige deelprojecten te omvatten. Er dient met andere woorden vanaf het begin te worden aangegeven voor welke toekomstige besluiten de maatregel*

nog ingezet gaat worden. Deze geografische begrenzing is noodzakelijk wil de benadering in rechte stand kunnen houden.

- *In het luchtkwaliteitsrapport van 9 juni 2008 is de luchtkwaliteit in beeld gebracht na realisatie van alle deelprojecten van het Belvédèreproject binnen de Singels.*
- *Bij de kapvergunning zal worden aangegeven dat uitvoering (kap) pas zal plaatsvinden wanneer het de eerste functie van het Belvédèreproject binnen de Singels in gebruik worden genomen (vgl. art. 5.16, lid 5, sub c Wm).*
- *Tevens willen wij een herplantplicht aan de kapvergunning te verbinden; echter zodanig dat de bomenfactor niet opnieuw toeneemt van 1.00 naar 1.25.*

Een belangrijke opmerking hierbij betref de verwachte inwerkingtreding per maart 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, een programma in de zin van paragraaf 5.2.3 Wm. Uitgaande dat het gehele Belvédèreproject aangemeld is voor dit programma ("op de lijst staat"). Dit heeft tot gevolg dat besluiten die na de inwerkingtreding van het NSL genomen worden niet meer zelfstandig en detail op luchtkwaliteit beoordeeld worden: de 'saldering' vindt dan in feite op nationaal dan wel regionaal niveau plaats. Voor zover derhalve na (waarschijnlijk) maart 2009 nog besluiten met betrekking tot de vier deelprojecten genomen moeten worden zal de motivering van die besluiten op het punt van luchtkwaliteit derhalve eenvoudiger kunnen plaatsvinden.

Op 19 juli 2008 is inmiddels de "Meetregeling beoordeling luchtkwaliteit 2007" gewijzigd. De reden hiervoor is dat de Europese richtlijn op dit gebied is aangepast, waarbij een afstand van 10 meter als representatief voor de concentraties aan stoffen wordt gezien. De belangrijkste wijziging is dat de toetsafstand voor NO₂ derhalve is verhoogd van maximaal 5 m (vanaf de rand van de weg) naar maximaal 10 m. Uitgaande van een toetsafstand van 10 m zijn er langs de Frontensingel geen overschrijdingen meer geprognosticeerd, na realisatie van alle deelprojecten het Belvédèreproject binnen de Singels. Hiermee wordt voldaan aan art. 5.16, eerste lid onder a van de luchtkwaliteitseisen en zijn – in tegenstelling tot de conclusies in de genoemde luchtkwaliteitsrapporten – geen maatregelen (zoals hierboven beschreven) nodig. Voor de volledigheid geven wij hierbij aan dat de uitstoot zelf door de gewijzigde regelgeving niet is veranderd, maar onder de hiervoor relevante normen blijft.

Geluid

C.3. De gemeente zal in een nader onderzoek aangeven in hoeverre Sappi door middel van aanvullende bronmaatregelen aan de eis van 55 d(B)A ter plaatse van het Eiffelgebouw kan voldoen op woonniveau (gebouwhoogte max. 35 m.) dan wel door het toepassen van dove gevels kan waarborgen dat de 55 d(B)A eveneens gerespecteerd wordt. De gemeente moet erop toe zien, dat vóór de vaststelling van

het bestemmingsplan de eventuele maatregelen voortkomende uit afspraken met Sappi, zijn uitgevoerd (overlegreactie 5).

Reactie:

De maatregelen die nodig zijn ter verlaging van de geluidsbelasting zijn onderzocht en in beginsel technisch uitvoerbaar. Uitvoering van de maatregelen zal moeten gebeuren met medewerking en in overleg met het bedrijf. Gelet op de daarvoor benodigde tijd is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor de functie wonen opgenomen, welke van toepassing zal zijn ná het uitvoeren van de maatregelen t.b.v. het terugdringen van de geluidsbelasting. De realisatie van een "dove" gevel is een terugvaloptie.

Bodem

C.4. Indien uit het vervolgonderzoek van de bodem (na sloop) volgt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals omschreven in de Wet bodembescherming (Wbb), dient voor vaststelling van het bestemmingsplan een saneringsplan te zijn opgesteld waarover ambtelijk overeenstemming met het bevoegde gezag Wbb bestaat.

Voor de gronden die géén deel uitmaken van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar waarvan de kwaliteit niet geschikt is voor de toekomstige bestemming, dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan de maatregelen te worden beschreven, die genomen worden om de kwaliteit van de bodem alsnog geschikt te maken voor de bestemming, danwel dient op basis van een doelmatigheidstoets nagegaan te worden of sanering doelmatig is. Daarbij dient tevens een kostenraming te worden aangeleverd in verband met de realiteitswaarde van het plan.

Indien vóór de vaststelling van het bestemmingsplan voor een bepaald gedeelte van de onderzoekslocatie nog onvoldoende inzicht is in de bodemkwaliteit, dan dient uitgegaan te worden van een 'worst case' benadering inclusief globale kostenraming zodat de realiteitswaarde van het plan inzichtelijk is (overlegreactie 5).

Reactie:

In het bodemonderzoek dat ter plaatse van de locatie Sphinx aan de Boschstraat is uitgevoerd, blijkt dat er overschrijdingen t.o.v. de interventiewaarde en de achtergrondwaarde zijn aangetroffen. Ter plaatse van die deellocaties waar de interventiewaarde wordt overschreden, is (waar bereikbaar om veldwerk uit te voeren) c.q. zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om de aangetroffen verontreinigingen te verifiëren c.q. de omvang in te kaderen.

Overschrijdingen die ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetroffen, zullen conform het bodembeheerplan Belvédère worden aangepakt. Dit betekent dat er nagegaan zal worden of sanering van deze verontreinigingen doelmatig is. Afhankelijk van de uitkomst van het aanvullend onderzoek en de doelmatig-

heidstoets zal zonodig een saneringsplan en/of een plan van aanpak worden uitgewerkt.

Daarnaast is lokaal in de zuid/westhoek onder een oude kelder een verontreiniging met olielater aangetroffen. Deze verontreiniging is inmiddels ingekaderd. Voor de aanpak van de bodemverontreiniging zal een saneringsaanpak worden opgesteld waarvoor bovenstaand toetsingskader zal worden gehanteerd.

C.5. De in eerste instantie in het uitwerkingsMER beschikbare grondwaterkwaliteitsgegevens zijn beperkt van omvang en verouderd. In de waterverkenning Belvédère is aangegeven dat er te weinig gegevens aanwezig zijn over de grondwaterkwaliteit om daar definitieve conclusies over te trekken. In het plan is een parkeergarage van 9 meter diep opgenomen. Voor de aanleg van deze parkeergarage is waarschijnlijk een bronbemaling noodzakelijk. Inzicht in de grondwaterkwaliteit is belangrijk omdat:

- in het grondwater (lichte) verontreinigingen aanwezig zijn;
- de locatie een complexe geohydrologie kent (grind en kalksteen);
- in het verleden nabij de locatie een aantal grondwateronttrekkingen plaatsgevonden heeft;
- ten Noordwesten van de locatie stortplaats(en) aanwezig zijn. Op deze locaties kan een grondwaterverontreiniging aanwezig zijn die door de bronbemaling verplaatst kan worden.

In de aanvulling op de MER is nadere informatie met betrekking tot de bodem en grondwaterkwaliteit

weergegeven. De aanvulling geeft weer dat:

- op de locatie maximaal licht verhoogde achtergrondgehalten aan zware metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en gechloreerde koolwaterstoffen in het grondwater aanwezig zijn;
- op de locatie nog nader onderzoek naar de omvang van een aantal bodemverontreinigingen uitgevoerd zal worden;
- in de directe nabijheid van het plangebied geen grootschalige (voormalige) stortplaatsen aanwezig zijn.

De Commissie signaleert dat de begrenzing van de stortplaatsen Bosscherveld, Lieben en Sphinx binnen 1 km van het plangebied ligt. Indien bij de aanleg van de parkeergarage gekozen wordt voor bronbemaling, is het aantrekken van verontreinigingen bij grondwateronttrekkingen op het Sphinxterrein vanuit deze stortplaatsen in principe wel mogelijk.

De Commissie adviseert - indien bij de aanleg van de parkeergarage gekozen wordt voor een bronbemaling voorafgaand, tijdens en na afloop van de bronbemaling de grondwaterkwaliteit binnen en buiten de locatie (met name in de richting van de stortplaatsen) te monitoren (overlegreactie 6)

Reactie:

Het advies van de Commissie MER ten aanzien van de bronbemaling wordt overgenomen.

C.6. De aanvulling geeft weer dat op de locatie plaatselijk bodemverontreinigingen aanwezig zijn in de toplaag van de bodem. Het MER vermeldt dat mogelijk gekozen wordt voor een 'greppel-grachten systeem' als hemelwaterinfiltratiesysteem. Hierdoor kunnen plaatselijk bodemverontreinigingen naar het grondwater uitloggen. De Commissie adviseert bij de besluitvorming over de definitieve keuze en het ontwerp van het hemelwaterinfiltratiesysteem, de beperking van de uitloging van verontreinigingen uit bodemlagen te betrekken (overlegreactie 6)

Reactie:

Bij de concrete uitwerking van de plannen blijkt dat er zal geen sprake zal zijn van greppels maar van een verzameling van hemelwater dat via een buizensysteem naar infiltratieputten wordt afgevoerd.

Geur

C.7. In het MER is niet aannemelijk gemaakt dat het plan mogelijk is binnen de aanwezige geurbelasting. Het huidige beleid in Nederland stelt dat er geen nieuwe geurgehinderden mogen bijkomen. In het MER en de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet beargumenteerd, waarom de geurbelasting in het plangebied acceptabel is. In de aanvulling is weergegeven dat uit nieuw onderzoek blijkt dat per 1 januari 2010 de geurbelasting in het gehele plangebied is verlaagd naar maximaal 1,1 ouE/m³ als 98 percentiel. De aanvulling vermeldt dat de woningen in het plangebied niet gerealiseerd worden voor deze datum. De aanvulling vermeldt ook dat de provincie Limburg voornemens is deze waarde in de milieuvergunning als norm op te nemen. Deze norm wordt mogelijk ook nog in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen WOM en Rubber Resources B.V. bekrachtigd. De Commissie adviseert bij de besluitvorming te motiveren dat de beoogde geurbelasting acceptabel is. (overlegreactie 6)

Reactie:

In aansluiting op het provinciale beleid acht de gemeente Maastricht deze maximale geurbelasting acceptabel. Uiteraard is het streven van de gemeente om de norm verder terug te brengen; hierin heeft evenwel de provincie Limburg vanuit vergunningverlening een belangrijke rol.

Energie en duurzaamheid

C.8. De Commissie ziet de volgende mogelijkheden om het stedenbouwkundige plan milieuvriendelijker te maken, deze zijn niet in het MER en de aanvulling besproken, namelijk:

- het ontwerp van de woningen, bedrijfsruimten en buurtvoorzieningen flexibel maken, zodat aanpassing aan veranderende wensen en functies in de toekomst makkelijk uitvoerbaar is;
- de toepassing van systemen zoals vegetatiedaken¹⁹ of zonnepanelen/ collectoren in de daken;
- het aannemelijk maken van de leveringszekerheid van afval- en koelingswarmte op de lange termijn, in verband met de beoogde "EnergiePrestatie op Locatie".

De Commissie geeft in overweging - bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan - de toepassing van deze mogelijkheden te onderzoeken.

Reactie:

Het plan gaat uit van een duurzaam gebouwen. In de eerste plaats door de te handhaven gebouwen van een nieuwe functie te voorzien. Door "stevige" casco's te bouwen en de nieuwe appartementen uit te rusten met een lift, zoveel mogelijk uitkomend in een parkeergarage zijn de woningen voor alle doelgroepen te gebruiken en dus zeer flexibel in gebruik en dus ook duurzaam. Eventuele aanpassingen in de woningen zijn eenvoudig uit te voeren binnen de draagconstructie.

De toepassing van zonnecellen past goed in het beeldkwaliteitsplan en zal afhankelijk van subsidiemogelijkheden concreet worden gerealiseerd. Vegetatiedaken passen minder bij de gewenste industriële uitstraling.

D. Water

D.1. In het document 'Waterhuishouding' is aangegeven dat in het project alleen duurzame materialen gebruikt zullen worden. In de bestemmingsplantoelichting (par. 6.12) is echter vermeld dat het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper en zink in dak- en/of gevelbekleding wel is toegestaan voor esthetische doeleinden. Wij adviseren het gebruik van uitlogbare materialen te vermijden. Wij wijzen u erop dat aanvullende zuivering van het afstromend hemelwater noodzakelijk is indien er toch uitlogbare materialen worden toegepast. Wij vragen u om in dat geval contact met ons op te nemen om de benodigde maatregelen te bespreken (overlegreactie 3).

Reactie:

Wij onderschrijven dit uitgangspunt op hoofdlijnen en hebben er dan ook voor gekozen in onderhavig project het gebruik van uitlogbare materialen te minimaliseren. Indien in specifieke gevallen en op beperkte schaal dit gebruik wel aan de orde is, zullen wij zorg dragen dat geen significante uitloging kan plaatsvinden dan wel dat er een aanvullende zuivering van het afstromende hemelwater zal plaatsvinden.

D.2. Hoewel de vervuiling van het verharde oppervlak in het plangebied minimaal zal zijn, wordt toch geadviseerd om voor het water afkomstig van de verhar-

de oppervlakken, niet zijnde daken, in de infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiepalen) een bodempassage op te nemen en de first flush via deze voorziening af te voeren (overlegreactie 3).

Reactie:

In onderhavig project zal de openbare ruimte nagenoeg geheel verhard zijn; het aanleggen van een bodempassage is derhalve niet mogelijk. Wij zullen mogelijke alternatieven nagaan. Hierbij denken wij eraan om additioneel een zandvang in het infiltratiesysteem op te nemen.

D.3. Wij adviseren u bij het bepalen van de drempelhoogten van de parkeer-kelders rekening te houden met een weerssituatie waarbij water op straat een rol kan spelen. Voorkomen moet worden dat dit water de parkeer-kelders in kan stromen (overlegreactie 3).

Reactie:

In het ontwerp van de parkeergarage zal hiermee nadrukkelijk rekening worden gehouden.

D.4. Tenslotte wordt erop gewezen dat voor het afvoeren van het hemelwater naar het Bassin of de Lage Fronten, met bijbehorende voorzieningen, vergunningen in het kader van de Keur van het waterschap, de Wet op de Waterhuishouding en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren aangevraagd dienen te worden (overlegreactie 3).

Reactie:

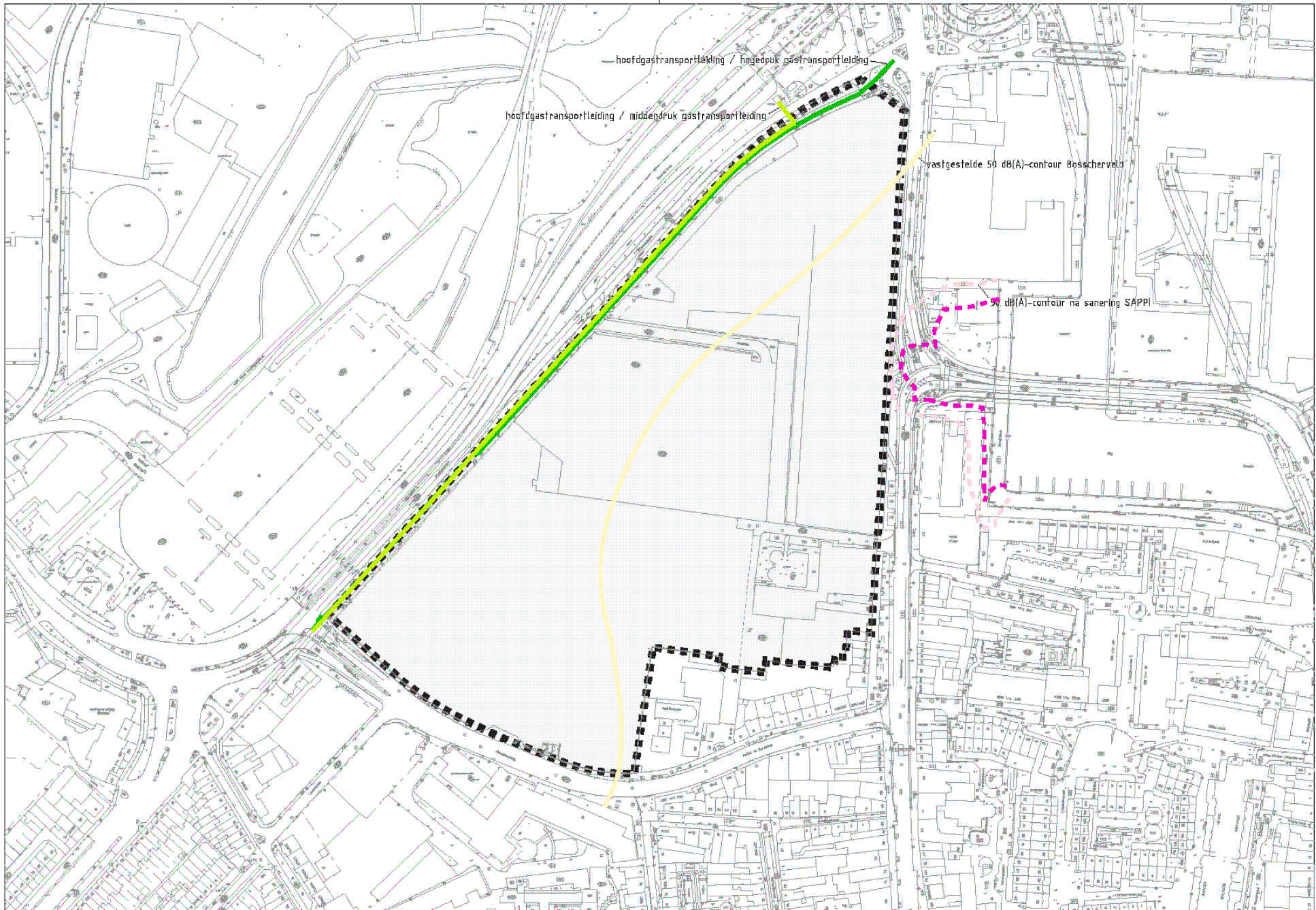
In het kader van de voorbereiding zullen wij in bezien welke vergunningen noodzakelijk zijn en deze aanvragen.






D.5. In het uitwerkingsMER Sphinx staat in paragraaf 2.3. 'Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn diverse grondwateronttrekkingen aanwezig'. Wellicht bedoelt u hiermee o.a. onze winning Caberg. De bewuste vergunning op grond van de Grondwaterwet Waterleidingbedrijven is door de Provincie per 1 januari 2009 ingetrokken (overlegreactie 1).

Reactie:

Op het bedrijfsterrein van Sphinx was sprake van grondwateronttrekkingen ten behoeve van de productie. Deze onttrekking is inmiddels beëindigd.

Bijlage 1
Verstoringskaart



-  hoofdgastransportleiding / hogedruk gastransportleiding
-  hoofdgastransportleiding / middendruk gastransportleiding
-  vastgestelde 50 dB(A)-contour Bosscherveld
-  50 dB(A)-contour na sanering SAPPi
-  55 dB(A)-contour na sanering SAPPi

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

Gemeente Maastricht  Stadsontwikkeling Economie en Beheer	<h2 style="margin: 0;">Verstoringskaart</h2>			par.	datum
	Belvedere Binnen de Singels Sphinx			EJ	20-05-2009
	sector	team	schaal	tek. naam	
	Ruimte	Ontwerp	1:2500	Verstoringen Belvedere_binnensingelsA3	

Bijlage 2
Verantwoording Groepsrisico

1. Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan en de uitwerkingsMER voor het Sphinxterrein heeft de gemeente Maastricht en de Gasunie berekeningen uitgevoerd voor het bepalen van de risico's met betrekking tot externe veiligheid.

Dit was noodzakelijk omdat over de Frontensingel (nabij het Sphinxterrein) transport van LPG plaatsvindt en er aan deze straat een hoge drukgasleiding is gelegen. Voor beide aspecten is berekend of de ontwikkeling belemmeringen ondervindt met betrekking tot het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

De resultaten zijn in 2 rapporten opgenomen:

- Risico-berekening gastransportleiding, Gasunie, 20 augustus 2008;
- Risico-analyse transport in relatie tot de ontwikkeling van het voormalige Sphinx, Nutsbedrijven en Timmerfabriek, gemeente Maastricht, september 2008.

Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot het zogenaamde plaatsgebonden risico geen belemmeringen ondervonden worden. Er is wel sprake van een lichte toename van het groepsrisico door de ontwikkeling maar de resultaten blijven ver onder de oriënterende waarde. Door deze lichte toename van het groepsrisico dient er een verantwoording plaats te vinden. De onderhavige rapportage bevat naast een samenvatting van de rekenresultaten ook de verplichte verantwoording.

De verantwoordingsplicht houdt in dat het bevoegd gezag verplicht in haar bestuurlijke afweging dient mee te nemen, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico:

- De mogelijkheden van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de risicobron (ontvluchting);
- De mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- Mogelijke alternatieven;
- Mogelijke risicoreducerende maatregelen.

Ter voorbereiding van deze rapportage heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Maastricht, regionale en lokale brandweer. In dit overleg is de plan- ontwikkeling van het Sphinxterrein toegelicht en zijn door regionale en lokale brandweer preadviezen gegeven. Deze preadviezen (4 september 2008 resp. 14 oktober 2008) zijn in deze verantwoording verwerkt.

2. Normering

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Tevens is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen") d.d. 4 augustus 2004.

Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen gewerkt aan een besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N^2$, dat wil zeggen een frequente van 10^{-4} /jr voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een aanvaarding van een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag.

3. Onderzoeken Externe Veiligheid

Het Sphinxterrein ligt binnen het invloedsgebied van LPG-transport en buisleidingen. In het kader van de MER zijn door de gemeente Maastricht (LPG-transport) en Gasunie (buisleidingen) in 2008 onderzoeken uitgevoerd naar de externe veiligheid. De resultaten van deze onderzoeken zijn uitgangspunt voor deze verantwoording. De onderzoeken zijn separaat beschikbaar.

Het doel van eerder genoemde onderzoeken is na te gaan in hoeverre de ontwikkeling van het Sphinxterrein invloed heeft op de plaatsgebonden- en/of groepsrisico. De berekeningen voor de bepaling van het plaatsgebonden- en groepsrisico zijn uitgevoerd voor:

LPG-transport

- huidige situatie;
- toekomstige situatie incl. ontwikkeling van het Sphinxterrein.

Hoge drukgasleiding

- huidige situatie;
- toekomstige situatie incl. ontwikkeling van het Sphinxterrein.

Naast de bovengenoemde situaties zijn ook andere ontwikkelingen binnen het Belvédère gebied beschouwd, maar de resultaten van deze situaties zijn niet relevant voor deze verantwoording.

Voor de risicoberekening door de Gasunie is op basis van aard van de leiding een inventarisatie-afstand van 95 meter aangehouden. Dit is uitgewerkt conform de notitie: Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen, revisie 3 van N.V. Nederlandse Gasunie

Uit het pre-advies van de brandweer blijkt, dat uitgaande van het scenario BLEVE in de open lucht moet er rekening mee worden gehouden dat iedereen die zich binnen de 35kW/m² contour bevindt komt te overlijden. Dit komt globaal overeen met een straal van 100 meter vanaf de incidentlocatie. Buiten deze contour geldt dat mensen zie zich binnenshuis bevinden voldoende beschermd zijn.

In onderstaande paragrafen zijn de berekeningsresultaten weergegeven.

3.1 LPG-transport

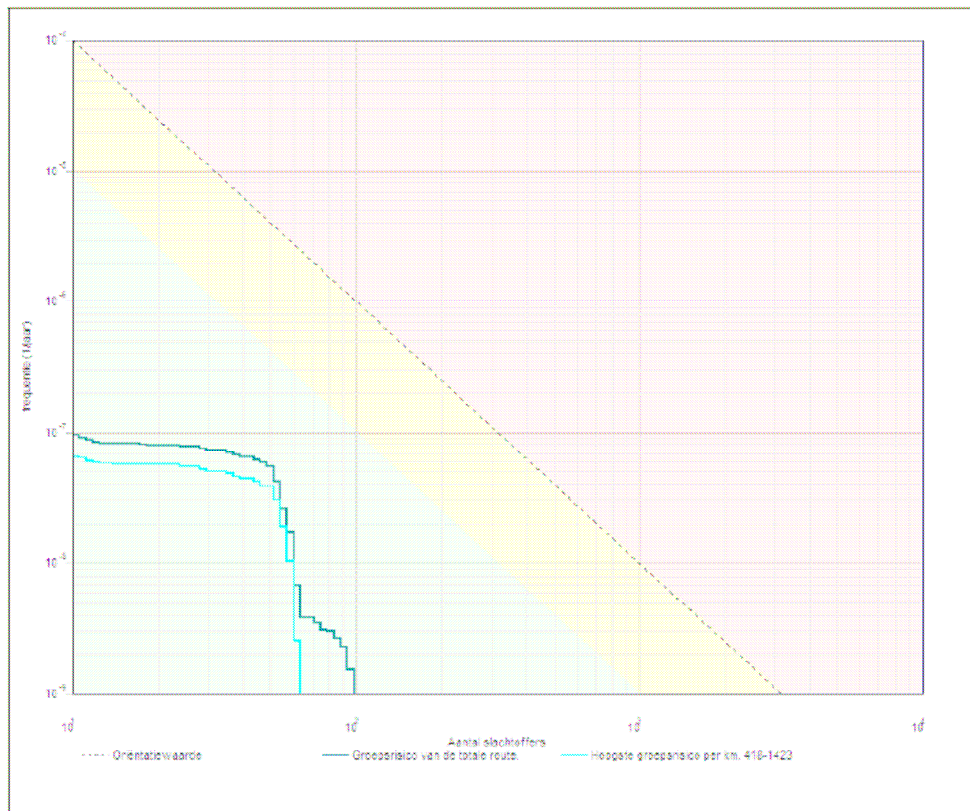
In onderstaande tabel staat het plaatsgebonden risico voor de huidige en toekomstige situatie opgenomen.

Tabel 1: Plaatsgebonden risicocontouren (in meters)

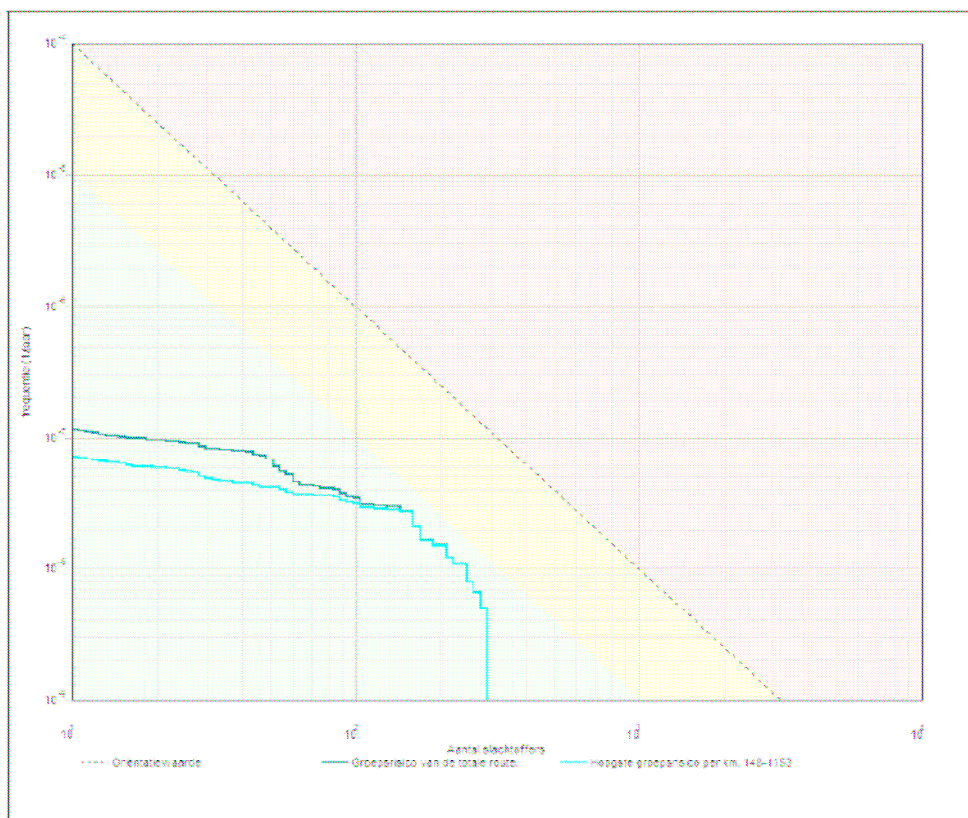
Risicocontour	Huidige situatie	Toekomstige situatie
10 ⁻⁵	-	-
10 ⁻⁶	-	-
10 ⁻⁷	-	-
10 ⁻⁸	39	39

In onderstaande figuren staat het groepsrisico voor de huidige en toekomstige situatie opgenomen.

Figuur 1: Groepsrisico huidige situatie



Figuur 2: Groepsrisico toekomstige situatie



Tabel 2: Samenvatting groepsrisico

FN-Curve	Normwaarde	
	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Groepsrisico totale route	0.00014	0.00070
Hoogste groepsrisico per km	0.00010	0.00069

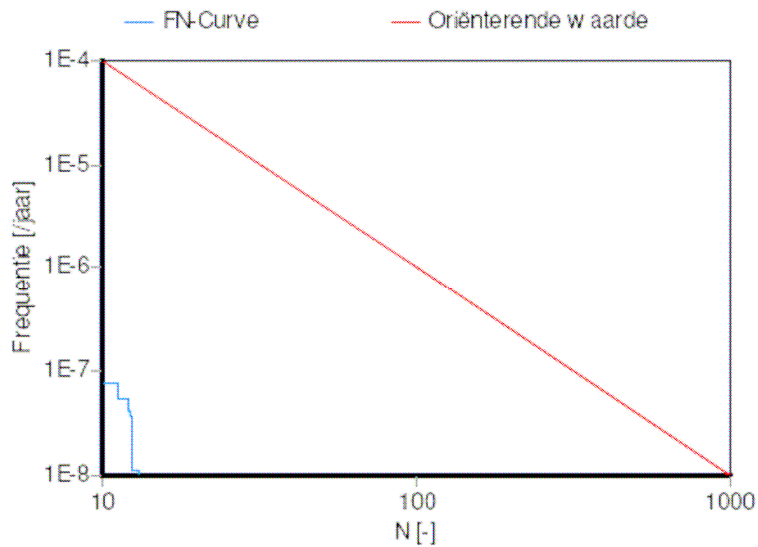
3.2 Hoge drukgasleidingen

In onderstaande tabel staat het plaatsgebonden risico voor de huidige en toekomstige situatie opgenomen.

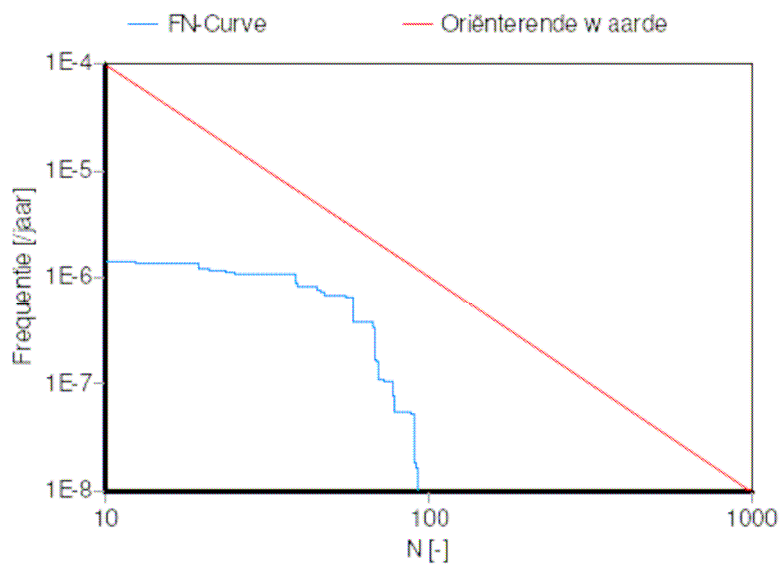
Tabel 3: Plaatsgebonden risicocontouren (in meters)

Risicocontour	Huidige situatie	Toekomstige situatie
10^{-5}	-	-
10^{-6}	-	-

Figuur 3: Groepsrisico huidige situatie



Figuur 4: Groepsrisico toekomstige situatie



Tabel 4: Samenvatting groepsrisico

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Overschrijdingsfactor	0.00	0.23

3.3 Conclusie

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt , dat:

- Het plaatsgebonden risico geen beperkingen legt op de voorgenomen ontwikkeling van het Sphinxterrein
- Het groepsrisico toeneemt maar ver onder de oriënterende waarde blijft.

4. Mogelijke maatregelen

Onderstaand is in algemene zin aangegeven welke maatregelen denkbaar zijn met betrekking tot reductie van het risico (maatregelen aan de bron), zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het volgende hoofdstuk geven wij aan welke maatregelen daadwerkelijk in onderhavig plan toepasbaar zijn.

Maatregelen aan de bron

Het gaat hierbij om maatregelen aan de bron, derhalve aan de Hoofdgas-leiding dan wel de aard en omvang van de LPG-transporten.

Bouwkundige maatregelen

1. Beglazing aan gebouwen zodanig uitvoeren zodat scherfwerking wordt voorkomen;
2. Beperken van het glasoppervlak aan de wegzijde;
3. Situering (nood)uitgangen uit gebouwen van de risicobron afgericht
4. Binnen een gebouw kwetsbare groepen zo ver mogelijk van de risicobron situeren
5. Wijziging indeling (hoge) gebouwen voor het verkorten van de ontruimingstijd: ruimten waar (minder zelfredzame) personen gedurende langere tijd verblijven zo dicht mogelijk bij nooduitgangen of op begane grond situeren.

Organisatorische maatregelen

6. Vermijden van gebouwfuncties met minder zelfredzame personen

De volgende voorgestelde maatregelen zullen de waarschuwingstijd verkorten waardoor de tijd om op een veilige plek te komen vergroot wordt.

Installatietechnische maatregelen

7. Gebouwen waarbij BHV-organisatie aanwezig is uitvoeren met centraal omroepsysteem om de aanwezige personen tijdig te waarschuwen, die zich binnen het gebouw bevinden, om te blijven dan wel te vluchten. De BHV-organisatie begeleidt de uitvoering bij de oproep.
8. Gebouwen uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen niet aan de zijde van de risicobron te worden aangebracht.

Bestrijdbaarheid

9. In het geval van een calamiteit dient de locatie goed bereikbaar te zijn.
10. Er dient voldoende bluswater in de onmiddellijke omgeving beschikbaar te zijn.

5. Toepassing maatregelen op voorgenomen ontwikkeling

Onderstaand is aangegeven op welke wijze de in vorig hoofdstuk genoemde maatregelen, daadwerkelijk bij in de invulling van het Sphinxterrein worden toegepast.

Maatregelen aan de bron

Algemeen

De herinrichting van het gebied Belvedere vormt een belangrijke schakel in de ontwikkeling van de stad in de komende tientallen jaren. In het vastgestelde Masterplan en MER Belvedere is opgenomen dat voor de locatie Sphinx de functie intensief woon- en detailhandelgebied aan de orde is. Voor externe veiligheid betekent dat, dat rekening zal moeten worden gehouden met de veiligheidscontouren bij deze activiteiten.

In de toekomstige ontwikkeling is geen verplaatsing van de hoge drukgasleiding voorzien. In het bestemmingsplan zal een beschermingszone worden opgenomen voor activiteiten in de directe omgeving van deze leiding. Hierdoor zal de kans op eventuele risico's verder afnemen.

Dit ligt anders voor de LPG transportbewegingen op de Frontensingel. Door de geplande toekomstige omlegging van het Noorderbrug-trace zal het aantal LPG transportbewegingen op de Noorderbrug (c.q. Frontensingel) significant afnemen. Daarnaast blijft de verplaatsingen van de twee tankstations aan de Cabergerweg belangrijke aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van Belvedere. In die zin is bij onderhavige aannames uitgegaan van een "worstcase" situatie die in de toekomst zal verbeteren.

Andere LPG-routes voor de bevoorrading van Maastricht- West zijn niet aan de orde, omdat deze routes (bijv. via de JF Kennedybrug) aanmerkelijk langer zijn en ook door dichtbewoond gebied gaan.

Maatregelen bij de ontvanger

Er zijn bouwkundige, organisatorische, installatietechnische maatregelen mogelijk en maatregelen ten aanzien van de bestrijdbaarheid. Een aantal van de voorgestelde maatregelen kunnen in onderhavig plan worden toegepast. In het navolgende bespreken wij de denkbare maatregelen.

Bouwkundige maatregelen

1. *Beglazing aan gebouwen zodanig uitvoeren zodat scherfwerking wordt voorkomen*
en

2. *Beperken van het glasoppervlak aan de wegzijde*

De gevels aan de Frontensingel worden zoveel mogelijk als baksteengevels met beperkte openingen uitgevoerd, hiermee heeft een beperking van het glasoppervlakte plaatsgevonden. Het toepassen van scherfwerende beglazing zal op bouwplan niveau nader worden bekeken.

3. *Situering (nood)uitgangen uit gebouwen van de risicobron afgericht*

Voor alle gebouwen die aan de risicobron liggen geldt dat de (nood)uitgangen van de risicobron af gericht zijn, namelijk aan de zijde van de Eiffel (dus buiten de 95 meter zone).

4. Binnen een gebouw kwetsbare groepen zo ver mogelijk van de risicobron situeren

De gebouwen die nabij de risicobronnen gelegen zijn woningen. Het is niet mogelijk deze verder van de risicobron af te realiseren in verband met overige ontwikkelingen binnen het plangebied.

Zelfredzaamheid

5. Wijziging indeling (hoge) gebouwen voor het verkorten van de ontruimingstijd: ruimten waar (minder zelfredzame) personen gedurende langere tijd verblijven zo dicht mogelijk bij nooduitgangen of op begane grond situeren

In het bestemmingsplan is de hoofdbestemming wonen opgenomen, hiermee zijn geen bestemmingen voorzien voor groepen personen met een lage zelfredzaamheid.

Bij centrumdoeleinden is een breed spectrum aan functies mogelijk. Bij het eventueel realiseren van andere kwetsbare functies dan wonen in een strook van 95 meter langs de Frontensingel wordt voorgesteld dit middels een ontheffing uit te voeren.

Organisatorische maatregelen

6. Vermijden van gebouwfuncties met minder zelfredzame personen

Zie punt 5

Installatietechnische maatregelen

7. Gebouwen waarbij BHV-organisatie aanwezig is uitvoeren met centraal omroepsysteem om de aanwezige personen tijdig te waarschuwen, die zich binnen het gebouw bevinden, om te blijven dan wel te vluchten. De BHV-organisatie begeleidt de uitvoering bij de oproep

Niet aan de orde

8. Gebouwen uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen niet aan de zijde van de risicobron te worden aangebracht

Tijdens ontwerp wordt bekeken wat hiervoor de mogelijkheden zijn.

Bestrijdbaarheid

9. *In het geval van een calamiteit dient de locatie goed bereikbaar te zijn*

- Een willekeurig adres binnen het verblijfsgebied is **in principe (zie onder)** vanuit een tweede onafhankelijke route bereikbaar.
- Paaltjes worden **zoveel mogelijk beperkt (zie onder)**. Gebied zal toegankelijk zijn voor hulpdiensten, taxi's, vuilnisophaaldienst, verhuishagens, enz. Zeker de hoofd aanvalsroute zullen vrij zijn van paaltjes. Plan van afsluiting zal in overleg met de lokale brandweer worden opgesteld.
- Gehanteerde voertuigmallen kloppen, alle bochten zijn goed doorrijdbaar.
- Plein tussen blok 9 en 10 wordt vrijgehouden van obstakels voor auto's.
- Vanaf Eiffelplein vrij toegankelijk, ook t.z.t. afsluiten met palen. (zie 1^{ste} punt)

In het navolgende volgt een algemene toelichting hiervan.

Een willekeurig adres binnen het verblijfsgebied is **in principe (zie onder)** vanuit een tweede onafhankelijke route bereikbaar.

Plannen worden door de brandweer gecontroleerd aan de hand van de handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Bereikbaarheid

1. Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken wanneer die recht doet aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
2. Verkeersaders bieden aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang;
3. Verkeersaders en verblijfsgebieden kennen een zodanige samenhang dat een willekeurig adres in een verblijfsgebied binnen een gestelde tijd bereikbaar is;
4. Naast de route bedoeld onder de derde eis moet een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn;
5. Bij een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, dat een vloerhoogte heeft van meer dan 6 meter en dat niet voldoet aan het Bouwbesluit eerste fase, moeten ten behoeve van de redding één of meerdere opstelplaatsen voor een redvoertuig aanwezig zijn.

Meer praktisch betekent dit:

- Een weg dient te voldoen aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen: asbelasting 10 ton, doorgangshoogte 4,2 m, rijbaanbreedte 3,5 m, buitenbochtstraal 10 m en binnenbochtstraat 5,5 m;
- Een tweerichting weg dient een minimale rijbaanbreedte te hebben 8 m, een één-richtingsweg een minimale rijbaanbreedte van 5,5 m;
- Adressen dienen binnen maximaal 2 minuten vanaf het verlaten van de verkeersader bereikbaar te zijn. De maximale afstand tussen een gebouw en de openbare weg is 10 meter. Een brandweervoertuig dient ieder gebouw tot op ten hoogste 40 meter te naderen;

- Adressen binnen het verblijfsgebied dienen via twee onafhankelijke routes bereikbaar te zijn. Eventueel kan een verblijfsgebied ontsloten worden door een doodlopende weg korter dan 40 meter, indien twee onafhankelijke routes naar die weg leiden.

in principe: Uitzondering staat bij 4^{de} gedachte streepje.

Paaltjes worden **zoveel mogelijk beperkt**. Gebied zal toegankelijk zijn voor hulpdiensten, taxi's, vuilnisophaaldienst, verhuishagens, enz. Zeker de hoofd aanvalsroute zullen vrij zijn van paaltjes. Plan van afsluiting zal in overleg met de lokale brandweer worden opgesteld.

Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen bestemd is, meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen de toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuishauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer (artikel 2.5.3 Bouwverordening: Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen. Lid 2).

zoveel mogelijk beperkt: zie eis 2 en 3.

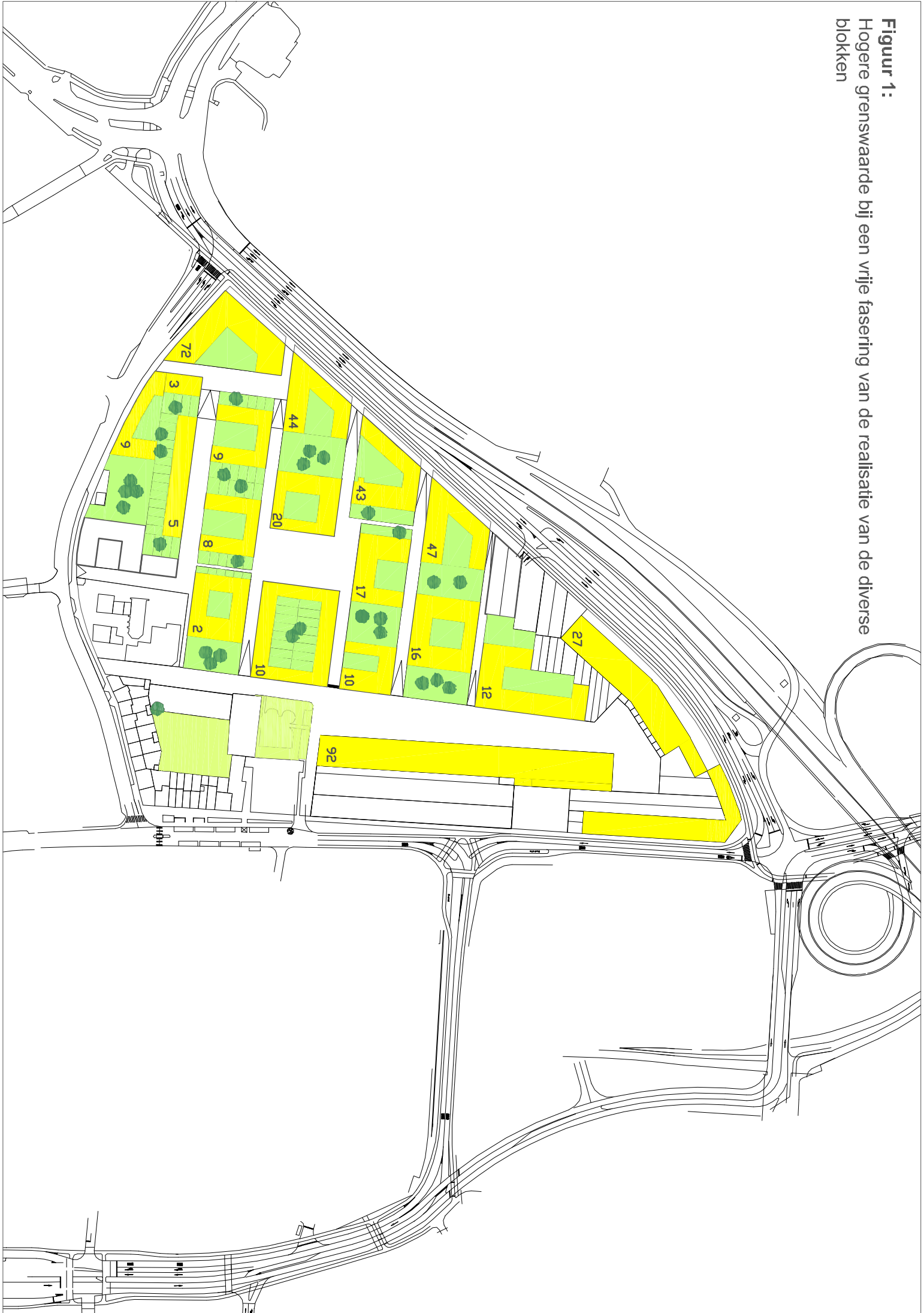
10. Er dient voldoende bluswater in de onmiddellijke omgeving beschikbaar te zijn

- Brandkranen worden geplaatst hart op hartafstand van 80 m. I.v.m. de onderliggende parkeergarage wordt rekening gehouden te worden met de specifieke locatie van de brandkranen (zie onderstaande tekst).
 - Bereikbaarheid parkeergarages (zie verder ook Praktijkrichtlijn parkeergarages):
 - Elk vluchtrappenhuis is tevens aanvalsweg (daalpunt) voor de Brandweer (dus bereikbaar vanaf opstelplaats).
 - Elk vluchtrappenhuis heeft een eigen droge blusleiding met eigen aansluitpunt op het maaiveld en op elke parkeerlaag een aftappunt in de garage.
 - Opstelplaats brandweervoertuig 15 meter van voedingspunt droge blusleiding.
 - Brandkraan maximaal op 45 meter afstand van voedingspunt droge blusleiding.

Bij fasering van de bouwplannen zal continue watervoeding aanwezig zijn.

Bijlage 3
Visualisatie akoestische
consequenties

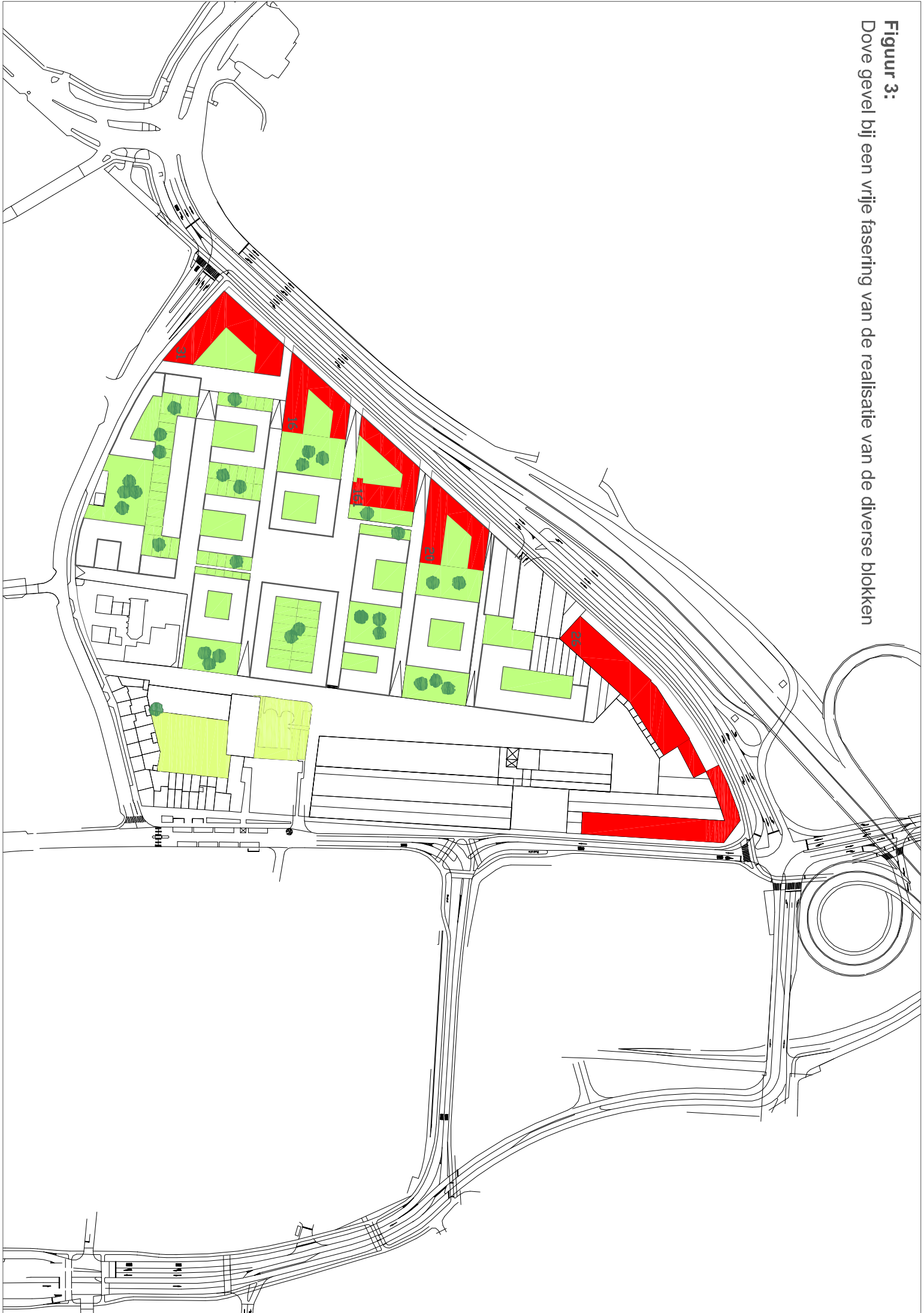
Figuur 1:
Hogere grenswaarde bij een vrije fasering van de realisatie van de diverse blokken



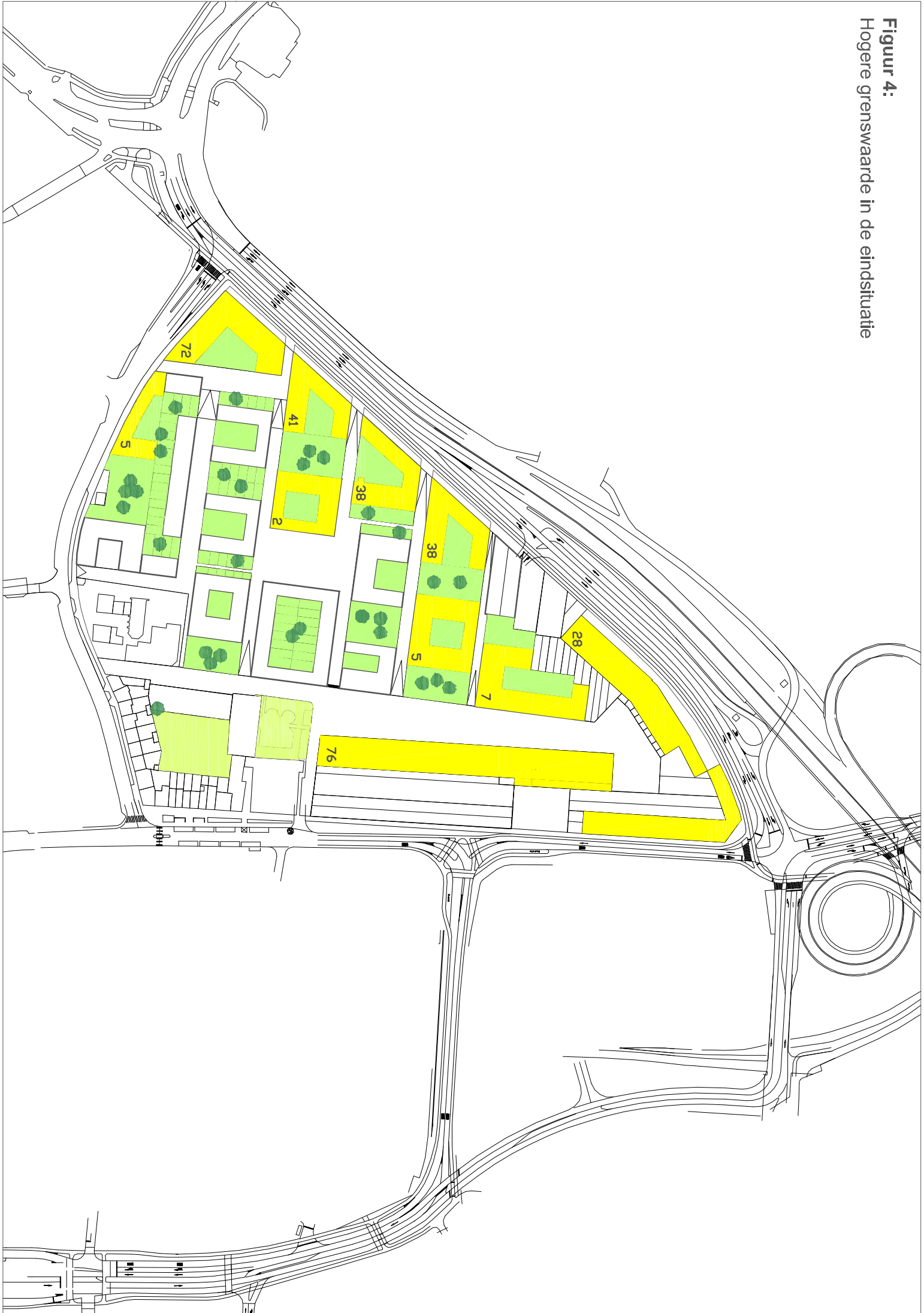
Figuur 2:
Akoestisch gunstige indeling bij een vrije fasering van de realisatie van de diverse blokken



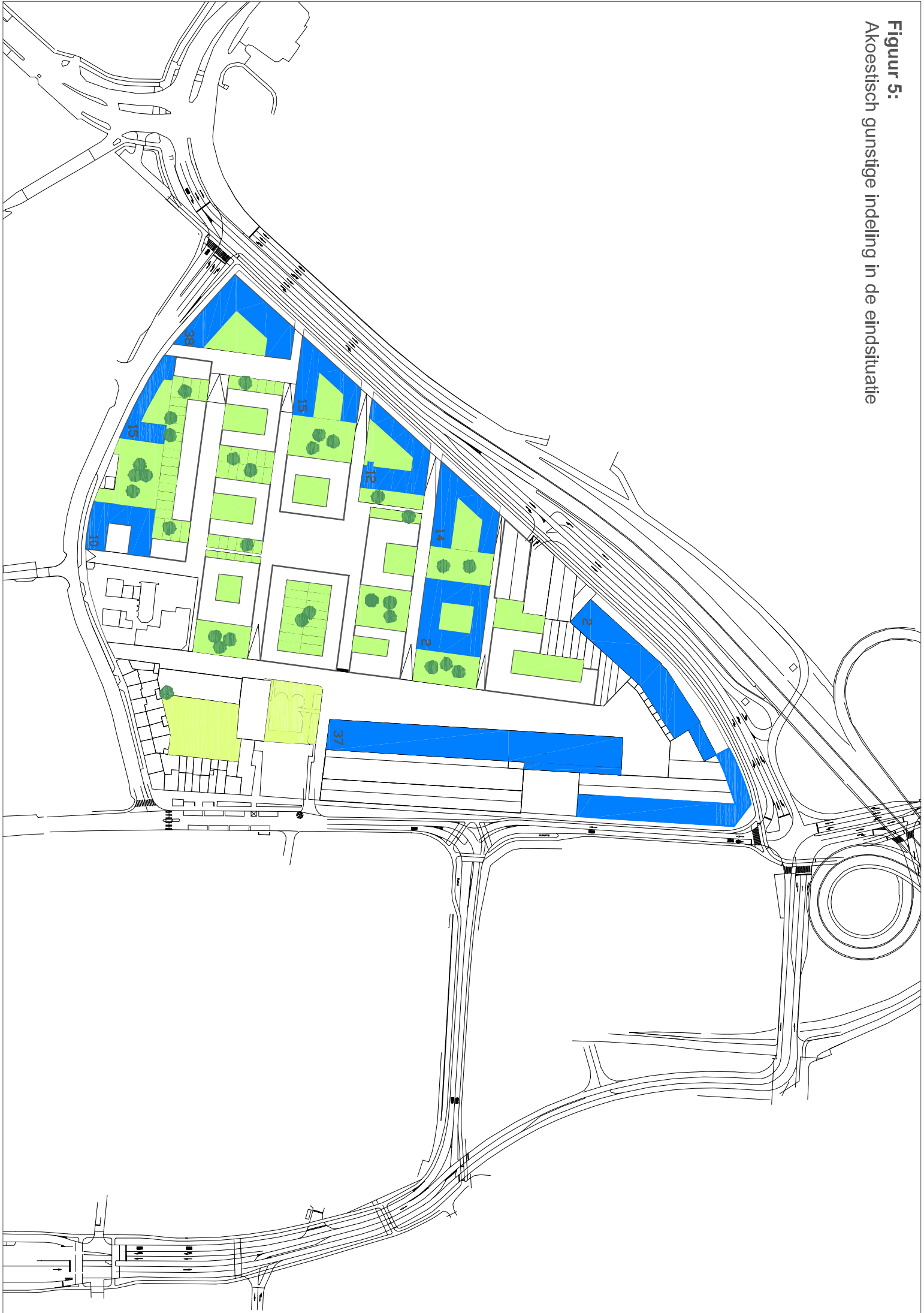
Figuur 3:
Dove gevel bij een vrije fasering van de realisatie van de diverse blokken



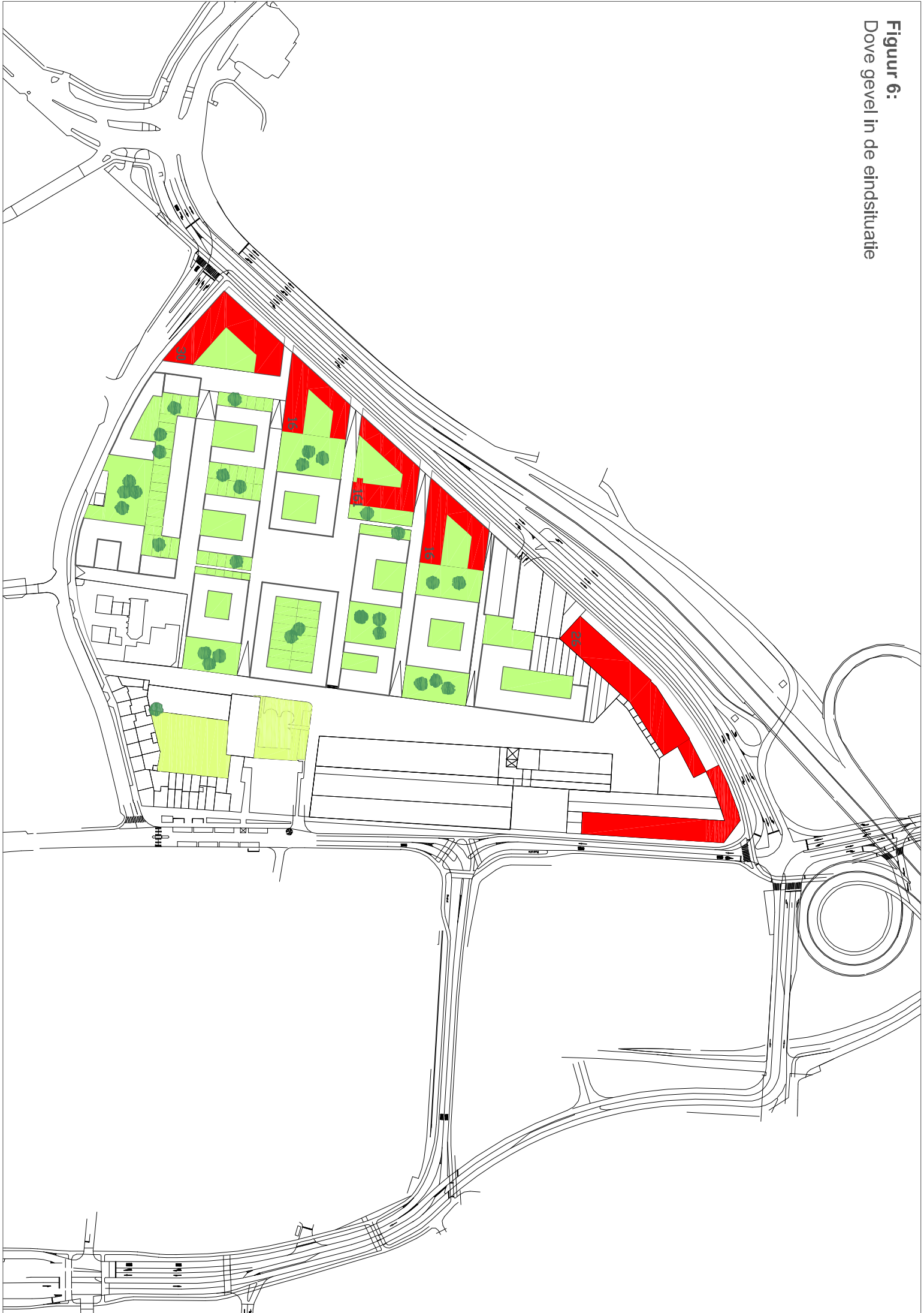
Figuur 4:
Hogere grenswaarde in de eindsituatie



Figuur 5:
Akoestisch gunstige indeling in de eindsituatie



Figuur 6:
Dove gevel in de eindsituatie



Bijlage 4
Wateradvies Waterschap

Gemeente Maastricht



Ingek. = 5 MRT 2008

Reg. nr.: 2008.08614

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

Sittard, 4 maart 2008

uw kenmerk : 2008-2749
uw brief van : 21 januari 2008
ons kenmerk : 200802631

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

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Sphinx

Op 21 januari heeft u een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over het voorontwerp bestemmingsplan Sphinx. Het plan omvat de ontwikkeling van het bedrijfsterrein van Koninklijke Sphinx aan de Boschstraat tot een woon- en winkelgebied.

In het plangebied zijn geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen. Ten westen van het plangebied liggen de Grachten Lage Fronten en ten oosten van het plangebied ligt het Bassin. Voor dit plan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. Met waardering constateren wij dat het document 'Waterhuishouding' de consequenties van het plan voor de waterhuishouding goed beschrijft en dat diverse mogelijkheden voor het duurzaam omgaan met hemelwater worden onderzocht.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- In het document 'Waterhuishouding' is aangegeven dat in het project alleen duurzame materialen gebruikt worden. In de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 6.12) is echter vermeld dat het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper en zink in dak- en/of gevelbekleding wel is toegestaan voor esthetische doeleinden. Wij adviseren het gebruik van uitloogbare materialen te vermijden. Wij wijzen u erop dat aanvullende zuivering van het afstromend hemelwater noodzakelijk is indien er toch uitloogbare materialen worden toegepast. Wij vragen u om in dat geval contact met ons op te nemen om de benodigde maatregelen te bespreken.



NOVEMBER 2008

- De vervuiling van het verharde oppervlak in het plangebied zal minimaal zijn, aangezien er weinig tot geen gemotoriseerd verkeer binnen het plan wordt toegestaan. Toch adviseren wij om voor het water afkomstig van de verharde oppervlakken, niet zijnde daken, in de infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiepalen) een bodempassage op te nemen en de first flush via deze voorziening af te voeren.
- In het overleg van 6 maart 2007 is door ons aangegeven dat extra aandacht besteed moet worden aan het voorkomen van het volstromen van de parkeerkelders. In de diverse documenten is hierover niets vermeld. We adviseren u bij het bepalen van de drempelhoogten van de parkeerkelders rekening te houden met een weerssituatie waarbij water op straat een rol kan spelen. Voorkomen moet worden dat dit water de parkeerkelders in kan stromen.
- Ten slotte wijzen wij u erop dat voor het afvoeren van het hemelwater naar het Bassin of de Lage Fronten, met bijbehorende voorzieningen, vergunningen in het kader van de Keur van het waterschap, de Wet op de Waterhuishouding en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren aangevraagd dienen te worden. Hiertoe kunt u contact opnemen met de heer G. van Lankveld van de afdeling Beheer (tel. 046-4205792).

Behoudens voornoemde opmerkingen geven wij een positief wateradvies. Bij vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met mevrouw E. Verheijen.

6 Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,



drs. F.M.C.M. Wesdijk

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

Bijlage 5
Verslagen informatieavonden

**Verslag inspraak- en informatieavond
inzake voorontwerpbestemmingsplan Sphinx
d.d. 21 januari 2008**

**Aanwezig: Wethouder L. Winants, wethouder J. Jacobs
Dhr.J. Delsing, dhr. P. de Ronde, dhr. A. Versluis en
mw. M. Wetzels (allen gemeente Maastricht)
Dhr. F. Palmboom (Palmboom & van der Bout)
Toehoorders / insprekers: zie bijgevoegde
presentielijst.**

Dhr. Delsing heet alle aanwezigen van harte welkom en geeft in het kort het programma van de inspraak- en informatie-avond weer. Vervolgens geeft hij het woord aan wethouder Winants.

Dhr. Winants geeft aan dat hij verheugd is over de belangstelling van de aanwezigen. Hij gaat allereerst in op de geschiedenis en de feiten van het herstructureringsgebied Belvédère, waarvan de herontwikkeling van de Sphinx deel uitmaakt. Het totale gebied Belvédère omvat circa 280 ha. en wordt door 3 partijen (BPF Bouwinvest, ING Real Estate en de gemeente Maastricht, die samen de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère vormen) ontwikkeld, waarbij zo'n 1,25 miljard zal worden geïnvesteerd.

De planontwikkeling heeft plaatsgevonden van grof naar fijn. In 2002 is een Ideeëncarroussel georganiseerd, waarna in 2004 het Masterplan Belvédère is vastgesteld. In januari 2007 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Belvédère vastgesteld.

De gemeente Maastricht streeft naar het ontwikkelen van een 'compacte stad in een wijds landschap'. Om de stad te laten groeien en toch compact te houden is herstructurering binnen de stad noodzakelijk. Het gebied Belvédère biedt hiervoor een unieke kans, ook voor een gedeelte binnen de singels.

Vanavond is het nieuwe bestemmingsplan voor het voormalige fabrieksterrein van de Sphinx aan de orde. Het gebied is een aantal jaren geleden gekocht door de WOM. Het gebied is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het centrum, het Frontenpark en het Bassin en is goed bereikbaar. Door de jaren heen heeft het terrein zich ontwikkeld als een enclave in de stad. Gestreefd wordt om de kwaliteiten ontstaan in het verleden te behouden. Er wordt wel eens een parallel getrokken met het Ceramiqueterrein, ter vergelijking zijn beide terreinen naast elkaar gelegd. Het Ceramiqueterrein beslaat zo'n 21 ha, Sphinx is maar ca. 8,5 ha groot. Ook de schaal en maatvoering van de voorziene ontwikkeling zal van een andere aard zijn. De functie grotendeels woongebied is wel hetzelfde, maar verder zijn de gebieden totaal verschillend.

Het grote Eiffelgebouw zal gehandhaafd blijven als een drager van het gebied. Ook de poort aan de Boschstraat en de zogenaamde Mouleurs aan de zijde van de Frontensingel zullen in stand blijven. Hoewel een groot gedeelte als gestapelde woningbouw zal worden gerealiseerd, zullen er ook grondgebonden woningen komen met een

variatie van huur- en koopprijzen, waardoor het gebied geschikt zal zijn voor verschillende doelgroepen.

Dhr. de Ronde, werkzaam als stedenbouwkundige bij de gemeente Maastricht gaat verder in op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor het gebied. Bij het ontwerpen van een stedenbouwkundige visie voor dit gebied stond het denken vanuit de kwaliteit van het gebied zelf centraal. Eerst is goed bekeken wat voor soort gebied het was en welke zaken behouden zouden moeten blijven. Dhr. de Ronde gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, van het gebruik als stadstuinen in de Middeleeuwen tot de ontwikkeling van fabrieksterrein in de 19^e eeuw.

De ontwikkeling van de Sphinx door Regout vond fasegewijs plaats vanuit de Boschstraat, waarbij veelal de oude percelering werd aangehouden. De eerste fabriekgebouwen waren nog een soort grote huizen, maar na het beschikbaar komen van nieuwe bouwtechnieken, ontstonden er steeds grootschaliger gebouwen en ging men de hoogte in. Gedurende een heel lange tijd bleef de fabriek maar van één kant toegankelijk: de Boschstraat. De stad ontwikkelde zich om de enclave heen.

Ter voorbereiding van de nu voorliggende stukken heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de in en om het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden door een extern bureau (BAAC). Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in kaartmateriaal waarop de waarde van de verschillende gebouwen en bouwwerken binnen het gebied is aangegeven. Zo is er een aantal Rijksmonumenten in het gebied aanwezig, maar ook een aantal gebouwen die deze status niet hebben, maar toch waardevol worden geacht. Er staat ook een aantal plaatstalen loodsen die niet of nauwelijks waardevol zijn, deze zullen dan ook niet gehandhaafd worden.

Daarnaast zijn ook de archeologische waarden van het gebied in kaart gebracht. In het gebied is in het verleden een aantal functies geweest (Andrieskapel, Begijnhof, Joodse begraafplaats en het Penitentenklooster), waardoor het gebied een bepaalde archeologische verwachtingswaarde heeft. In het verleden werd steeds boven op oude functies weer nieuwe bebouwing opgericht, waardoor pas na sloop van de nu nog aanwezige fabrieksgebouwen duidelijk zal worden wat er daadwerkelijk nog aanwezig is in de ondergrond. Ook heeft een gedeelte van de oude stadsmuur door het gebied gelopen. Hier is in dit gebied onderzoek naar gedaan, maar deze bleek geheel verdwenen te zijn. Toen Regout het gebied achter de stadsmuur kon kopen, werd als voorwaarde gesteld dat hij de stadsmuur zou slechten, waarschijnlijk is de muur gebruikt om de gracht te dempen. Omdat de stadsmuur deels op een talud stond, zijn er naar verwachting ook geen fundamenten meer voorhanden op deze plek.

Zowel de cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bouwwerken als ook de archeologische waarden zijn geïnventariseerd en opgenomen in de 'Maastrichtse Planologisch Erfgoed' regeling. Deze regeling houdt in dat er via het bestemmingsplan panden als gemeentelijk monument kunnen worden aangewezen en beschermd.

Bij de herstructurering worden de aanwezige Rijksmonumenten in ieder geval behouden, uiteraard zal er het e.e.a. moeten worden aangepast en wordt er nog nagedacht over de invulling ervan. Eén van de meest kenmerkende aspecten aan het enclavekarakter van het Sphinxterrein was de aanwezigheid van de fabrieksmuur, daarom wordt de muur zoveel mogelijk gehandhaafd.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling is als uitgangspunt gekozen: het gebied zal naar de Boschstraat toe georiënteerd worden, de huidige, meer gesloten rand aan de kant van de Singels zal gehandhaafd blijven. Verder is het belangrijk dat men de maat en schaal van het gebied ervaart en dat men zich kan oriënteren, als men zich in het gebied bevindt. De Eiffel vormt de ruggengraat van het gebied, zowel qua lengte als qua hoogte. Er is lang nagedacht over de entree van het gebied en de vraag of er een plein aan de Boschstraatzijde gecreëerd zou moeten worden. Dit werd niet wenselijk geacht aangezien de Boschstraat en het Bassin al voldoende kwalitatieve openbare verblijfsruimte bieden. Het bestaande profiel van de Boschstraat met zijn riante stoep maakt een presentatie van nieuwe functies heel goed mogelijk. Wel is gekozen om aan de andere zijde van de Eiffel een plein te realiseren, dit voegt op buurtniveau in dit gebied wel iets toe.

Bij het inpassen van de monumentale gebouwen aan de noordzijde van het gebied is gekozen om hier met name de commerciële functies onder te brengen, althans op de begane grond en de verdieping. Onderzocht wordt of de overige verdiepingen kunnen worden gebruikt voor het realiseren van woningen. De rest van het gebied (zuidoosten) zal ook worden ingevuld met woningbouw, waarbij is gekozen voor een relatief kleine blokmaat, met een hoogte van 3 tot 4 bouwlagen (met set-back), afgewisseld met groen.

Het stratenpatroon refereert aan de straten in het kernwinkelgebied en deze zullen merendeels een breedte van zo'n 8 meter krijgen. De bouwblokken zullen aan de straatzijde redelijk gesloten zijn, terwijl ze aan de binnenhoven een open karakter zullen hebben, door middel van balkons, grote raampartijen en galerijen.

Voor wat betreft de schaal van de gebouwen en de kwaliteit van het groen wordt in het beeldkwaliteitsplan verwezen naar het voormalige hoofdkantoor van Sphinx en de voor het nieuwe infocentrum gelegen formele tuin. Tot slot is er nog één laatste middel om het specifieke karakter van het gebied te benadrukken en dat is het industriële daklandschap dat wordt nagestreefd en zich ook goed leent voor toepassing van zonnecellen.

Het stedenbouwkundig plan is ter advisering voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie (WMC). De WMC heeft gevraagd wat er letterlijk met de historie van het gebied gedaan zou worden. Er is voor gekozen om geen letterlijke verwijzingen op te nemen, dus niet bouwen met dezelfde materialen en technieken, maar wel hieraan te refereren door het toegepaste stratenpatroon en de stenigheid te laten terugkomen. Ook de rijkdom aan subtiel verschillende kleuren, die bijvoorbeeld in de fabrieksmuur is terug te vinden, zal een referentiepunt vormen.

Voor wat betreft het woongebied geldt dat circa 85% gestapelde woningen zullen worden gerealiseerd en zo'n 15% grondgebonden woningen, die voornamelijk in het zuidwesten van het plangebied voorzien zijn. De verhouding tussen gestapeld-grondgebonden moet worden bezien in het totale gebied Belvédère. Het streven is om in Belvédère verschillende woonmilieus te creëren. In het deelgebied Nutsbedrijven / Lindenkruis is een verhouding van 40% - 60% (gestapeld - grondgebonden) voorzien, en in deelgebied Bellevue 30% - 70%. Voor Sphinx is duidelijk gekozen voor een binnenstedelijk woonmilieu.

Het gebied is autovrij, iedere bewoner heeft een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarages. Voor het commerciële programma en het wonen in het noordelijk plandeel wordt een grootschalige garage gerealiseerd die toegankelijk zal zijn via de Frontensingel. De verkeersdruk op de Boschstraat en de Maagdendries zal beperkt blijven, aangezien alleen de parkerende bewoners hiervan gebruik zullen maken. De Frontensingel vormt de hoofdonthoofding.

Ook het aspect duurzaamheid is meegenomen in de planvorming, onder andere wordt bekeken in hoeverre kan worden aangesloten op de warmtekuude-centrale waardoor gebruik kan worden gemaakt van de afvalwarmte van Sappi, maar ook de toepassing van zonnecellen wordt nog nader onderzocht.

Het nieuwe plein naast de Eiffel zal qua verblijfsruimte geen Vrijthof of Markt worden, maar meer gaan lijken op het Herdenkingsplein of het Plein 1992. De mogelijkheid bestaat om hier een aantal interessante functies te huisvesten, om verblijf in de openbare ruimte aantrekkelijk te maken en te zorgen voor een levendig plein.

Het nu voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Sphinx dienen in samenhang met elkaar gelezen te worden. Het bestemmingsplan vormt een globale envelop en het beeldkwaliteitsplan geeft nadere invulling voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten en uitgangspunten voor de architecten. De plankaart behorende bij het bestemmingsplan kent twee belangrijke bestemmingen, namelijk centrumdoeleinden en woondoeleinden. De voorziene straten en openbare ruimten zijn niet afzonderlijk weergegeven in het bestemmingsplan en ook de bouwblokken zijn niet precies aangegeven, aangezien de ontwikkeling van het gebied een aantal jaren in beslag zal nemen en de mogelijkheid bestaat dat er hier of daar nog iets geschoven zal worden met bouwmassa's. Aan een klein gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' toegekend, het betreft de Sint Andriesskapel. De bestaande woningen gelegen aan de Boschstraat en Achter de Barakken / Maagdendries zijn bestemd overeenkomstig hun gebruik als woning en deels zijn ook andere binnenstadsfuncties mogelijk.

De bestemmingsplanprocedure is in het kort als volgt:
Het voorontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 2 januari tot en met 12 februari 2008. Tijdens deze periode kan eenieder een inspraakreactie geven en wordt ook het overleg met andere (semi-) overheden gevoerd. Na de terinzagelegging zal het gemeentebestuur zich beraden op de ingediende reacties en deze zo nodig verwerken in

het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien in de tweede helft van 2008. In 2008 zal tegelijkertijd ook een vrijstellingsprocedure gestart worden ten behoeve van het eerste bouwplan aan de zuidwestzijde van het plangebied. Door het volgen van deze procedure kan vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend worden. Daarnaast wordt in het middengebied mede ten behoeve van de eerste bewoners een tijdelijke parkeerplaats op maaiveld gemaakt, die vanaf 2009 bruikbaar zal zijn.

Dhr. Delsing stelt voor kort te pauzeren en daarna de gelegenheid te geven tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

Vragen / inspraakreacties:

Vraag: *naar aanleiding van de toelichting op het parkeren in het gebied, hoe wordt de Eiffel ontsloten?*

Antwoord: voor het noordelijk deel van het gebied is dit nog niet helemaal uitgewerkt. Voor de bewoners van het zuidelijk deel van het gebied zal gelden dat deze zoveel mogelijk rechtstreeks vanuit de parkeergarage hun woning in kunnen. Bij de meerlaagse garage heeft het de voorkeur om de bovenste laag voor bewoners te reserveren. De toegang tot de parkeergarage achter de Eiffel via de Frontensingel dient zover mogelijk noordelijk gesitueerd te worden, gezien ook de ligging van de kruising Frontensingel / Maagdendries.

Vraag: *wanneer zijn de eerste woningen gereed?*

Antwoord: gestreefd wordt naar oplevering van de eerste woningen eind 2009, een en ander is natuurlijk afhankelijk enerzijds van het verloop van de procedures die gevolgd moeten worden en anderzijds van de vraag naar woningen.

Vraag: *waar kun je je inschrijven als je geïnteresseerd bent in een woning?*

Antwoord: dit kan bij het Infocentrum Belvédère of via de website www.belvedere-maastricht.nl.

Vraag: *worden in de eerste fase alleen appartementen gerealiseerd of ook grondgebonden woningen?*

Antwoord: beide, de appartementen zullen deels koop- en deels huurwoningen zijn. De grondgebonden woningen zijn koopwoningen.

Vraag: *wie zijn de verhuurders van de woningen, zijn dit de woningcorporaties?*

Antwoord: Nee, de woningen worden niet door de woningcorporaties verhuurd, maar door of namens één van de betrokken partijen (ING Real Estate of BPF Bouwinvest).

Vraag: *zijn er in het Eiffelgebouw ook appartementen voorzien?*

Antwoord: in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping is een commercieel programma voorzien. Op de rest van de verdiepingen kunnen appartementen gerealiseerd worden. Momenteel wordt er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd in hoeverre het mogelijk is om het gebouw geschikt te maken voor woningen met behoud van de

kwaliteit van het gebouw. Gezien de omvang van de bouwlagen kunnen woningen van 90 m² tot wel 500m² gerealiseerd worden. Ook het realiseren van andere functies, bijvoorbeeld het vestigen van een hotel of bepaalde instituten zou eventueel kunnen.

Vraag: *blijven de hoogtes in de verdiepingen van de Eiffel gelijk als nu?*

Antwoord: daar gaat zeker de voorkeur naar uit.

Vraag: *worden in de Eiffel dan lofts gerealiseerd en zo ja, kunnen dergelijke woningen ruw worden opgeleverd, zodat eigen inrichting en afwerking mogelijk is?*

Antwoord: daar is nog geen duidelijk antwoord op te geven, aangezien op dit moment pas de eerste studies worden verricht voor een verdere uitwerking van het noordelijk gedeelte van het plangebied. Maar indien er voldoende vraag is naar lofts, is het voor de hand liggend dat dergelijke woningen worden gerealiseerd.

Vraag: *duidelijk is dat er geen sociale woningbouw gerealiseerd zal worden in het gebied. In hoeverre is het zinvol om dergelijke dure grondgebonden woningen te realiseren? Zijn deze woningen wel levensloopbestendig?*

Antwoord: grondgebonden woningen hebben per definitie een beperkte doelgroep, maar de geschiktheid van woningen is ook weer geen absoluut gegeven, in die zin dat senioren alleen maar gestapelde woningen kopen en gezinnen alleen eengezinswoningen. In principe kunnen alle doelgroepen in dit gebied iets naar hun gading vinden.

Vraag: *worden de voorziene grondgebonden woningen als bungalowtype gebouwd?*

Antwoord: nee, dit zullen geen bungalows zijn, maar woningen met 2 tot 3 bouwlagen met dakopbouw.

Vraag: *er worden 2000 parkeerplaatsen voorzien in dit gebied, met de ontsluiting van dit gebied via de Noorderbrug wordt dit een regelrechte ramp.*

Antwoord: het gebied is ontworpen conform de uitgangspunten van het Masterplan. Hier is de keuze al gemaakt voor de ontwikkeling van het totale Belvédèregebied. In het deelgebied Sphinx is sprake van 1700 parkeerplaatsen, waarvan 500 openbare parkeerplaatsen, die grotendeels ter vervanging van bestaande parkeerplaatsen worden gemaakt, die in de toekomst zullen gaan vervallen, te weten parkeerplaatsen bij Sphinx, Lindenkruis, Sappi, vóór de Timmerfabriek en een gedeelte van het straatparkeren. Het plan is zo opgesteld dat er zo min mogelijk hoeft te worden omgereden en dat het verkeer zo direct mogelijk wordt aangesloten op de hoofdstructuur. Ook wordt al zoveel mogelijk voorgesorteerd op de verlegging van de Noorderbrug, waardoor er uiteindelijk sprake zal zijn van veel minder autobewegingen voor dit gebied.

Vraag: *ontstaat er niet een soort doorgaande voetgangersroute vanwege het cityparkeren, dat is voorzien?*

Antwoord: de bedoeling is dat gebruikers van de publiek toegankelijke parkeergarage zo snel mogelijk via het Eiffelplein naar de Boschstraat worden geleid en op die manier het gebied in- en uitgaan. De verwachting is dat er weinig gebruik zal worden gemaakt

van de oost-west verbinding in het gebied (Boschstraat - Frontensingel v.v.) door anderen dan bewoners. In het gebied is voorts sprake van een hoogteverschil, dat grotendeels getrapd zal worden opgevangen in het gebied.

Vraag: *er is gesproken over commerciële doeleinden, om hoeveel m² gaat het dan en betreft dit alleen detailhandel?*

Antwoord: in het bestemmingsplan is de bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen. Binnen deze bestemming kunnen diverse commerciële functies worden uitgeoefend in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping. Het gaat dan in totaal om zo'n 40.000 m². In het bestemmingsplan is de functie 'detailhandel' gelimiteerd tot een maximum van 30.000 m². Hierbij wordt met name uitgegaan van wat grotere winkeloppervlaktes, waarbij het waarschijnlijk is dat deze ruimte grotendeels door verplaatsende bedrijven van elders in de stad zal worden ingevuld.

Vraag: *namens de Stichting Maastricht Vestingstad wordt gevraagd wat er gebeurt in het zuidelijk deel van het gebied waar de Lindenkruis(stads)poort ligt.*

Antwoord: zoals reeds aangegeven in de toelichting is en wordt bij het opstellen van de plannen voor dit gebied uitdrukkelijk naar cultuurhistorisch waardevolle elementen gekeken. De Lindenkruispoort moet ter hoogte van het huidige Lindenkruis gelegen hebben. Bij het realiseren van de warmtekoudecentrale zijn fundamenten aangetroffen van de voormalige Boschpoort in het trottoir van de Boschstraat. Ook op het terrein van de Nutsbedrijven is en wordt onderzoek gedaan naar de overblijfselen van de stadsmuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is in dit plan niet gekozen om historische zaken zoals de stadspoorten en de stadsmuur daadwerkelijk terug te bouwen. Dergelijke bouwwerken laten slechts een momentopname zien en geven niet de totale geschiedenis van het gebied weer.

Vraag: *eveneens namens de Stichting Maastricht Vestingstad wordt gevraagd naar de discussie die heeft plaatsgevonden met de Welstands-/monumentencommissie inzake de gekozen planbegrenzing van het gebied, waarom is gekozen voor de begrenzing van het gebied die refereert aan de industriële fase en niet voor de oude historische begrenzing van de voormalige stadsmuur.*

Antwoord: dit punt is inderdaad bij de planontwikkeling en in de commissie aan de orde geweest; het is echter niet zo dat de welstands-/monumentencommissie uitdrukkelijk heeft gezegd dat er een andere begrenzing moet worden gekozen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is de huidige situatie (begrenzing door de huidige fabrieksmuur aan de Frontensingel) als referentie naar de vroeg industriële geschiedenis en niet de middeleeuwse periode als uitgangspunt gekozen. Dit is door de monumentencommissie gerespecteerd. Indien er nog gave resten van de middeleeuwse muur worden aangetroffen zouden deze kunnen worden ingepast in de wanden van de parkeergarages.

Vraag: *de verhuur van de woningen in Belvédèrehaven gebeurt door DAS VGM, zal dit in dit gebied ook het geval zijn?*

Antwoord: deze organisatie treedt op als uitvoerder van BPF Bouwinvest. Het is wel waarschijnlijk, maar niet zeker dat deze

partij ook bij de verhuur van de woningen in dit gebied betrokken zal zijn. Dit zal per bouwplan worden bepaald.

Vraag: *ontstaat tussen de aanwezigheid van de tijdelijke parkeerplaatsen en de definitieve parkeergarage een probleem?*

Antwoord: er kan inderdaad sprake zijn van een tijdelijk tekort op deze plek voor bezoekers als de tijdelijke parkeerplaats vervalt als de grote parkeergarage in uitvoering komt. Het terrein van Q-park kan dan tijdelijk uitkomst bieden voor de bezoekers van de eerste woningen.

Vraag: *u hebt aangegeven dat in de eerste fase aan de zuidwestkant van het gebied drie architecten ontwerpen hebben gemaakt. Zullen in de volgende fases dezelfde architecten betrokken zijn?*

Antwoord: dit is nog niet bekend; er wordt gestreefd naar een zo gemêleerd mogelijke samenstelling binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan.

Vraag: *staat de ontwikkeling van het gebied 'Nutsbedrijven' los van Sphinx?*

Antwoord: binnen de totale ontwikkeling van Belvédère zal de ontwikkeling van het Sphinxterrein, Nutsbedrijven/ Lindenkruis, de Timmerfabriek en het Landbouwbelang (het gebied binnen de singels) grotendeels gelijktijdig plaatsvinden. Momenteel wordt reeds gewerkt aan het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan voor het gebied Nutsbedrijven / Lindenkruis. De deelgebieden krijgen ieder een eigen karakter.

Vraag: *de daken zien er van boven niet echt vriendelijk uit, waarom is er niet gekozen voor vegetatiedaken?*

Antwoord: er is uit stedenbouwkundige overwegingen gekozen (geschiedenis van de plek, eenheid) voor een industrieel dakenlandschap in dit gebied, vegetatiedaken passen niet in een dergelijk industrieel gebied. De toepassing van groen in het gebied is wel een belangrijk thema.

Vraag: *zal de timmerfabriek een culturele bestemming krijgen?*

Antwoord: dit is inderdaad de bedoeling. Het is echter te prematuur om hier op dit moment verder op in te gaan.

Vraag: *is er bekend wat de verhouding koop - huur zal zijn?*

Antwoord: er zullen circa 80 tot 85% koopwoningen gerealiseerd worden in dit gebied.

Vraag: *zullen in de straatnamen in het gebied de namen Regout en Sphinx terugkomen?*

Antwoord: de straatnamencommissie doet een voorstel voor de namen en houdt rekening met het bijzondere van de plek. Het dilemma is wel dat al veel "keramische" namen vergeven zijn in de Ceramique.

Vraag: *blijft het standbeeld van Regout staan?*

Antwoord: ja en de vlam in de binnentuin voor het infocentrum komt ook weer terug.

Vraag: *er wordt gesproken over detailhandel, worden hiermee kleinschalige Perifere Detailhandelsvestigingen bedoeld?*

Antwoord: het Masterplan Belvédère spreekt over vestiging van Grootschalige Detailhandel (GDV). De nieuwe detailhandel zal een aanvulling zijn op de detailhandel in de binnenstad. Het gaat met name om verplaatsende bedrijven met een redelijke omvang. Er zal in het ontwerp nog wel gezocht moeten worden naar een goede uitstraling van de detailhandel in de Boschstraat.

Vraag: *heeft u rekening gehouden met de bereikbaarheid van het gebied met openbaar vervoer?*

Antwoord: een groot gedeelte van het stad- en zelfs streekvervoer stopt in de Boschstraat. De discussie over de omlegging van de OV-as en een eventuele lightrail loopt, maar heeft geen directe gevolgen voor het plan.

Maastricht, 8 april 2008
SEB / Ruimte / Ontwerp / M.M.E. Wetzels

**Verslag inspraak- en informatieavond
Voorontwerpbestemmingsplan Sphinx
d.d. 22 januari 2008**

**Aanwezig: Dhr. P. de Ronde, dhr. A. Versluis en mw. M. Wetzels
(allen gemeente Maastricht)
Toehoorders / insprekers: zie bijgevoegde
presentielijst.**

Dhr. Versluis heet, als projectleider voor het plan Sphinx, alle aanwezigen van harte welkom en geeft in het kort het programma van de inspraak- en informatieavond weer. Vervolgens geeft hij het woord aan dhr. de Ronde, werkzaam als stedenbouwkundige bij de gemeente Maastricht.

Dhr. de Ronde gaat allereerst in op de geschiedenis en de feiten van het herstructureringsgebied Belvédère, waarvan de herontwikkeling van de Sphinx deel uitmaakt. Het totale gebied Belvédère omvat circa 280 ha. en wordt door 3 partijen (BPF Bouwinvest, ING Real Estate en de gemeente Maastricht, die samen de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère vormen) ontwikkeld, waarbij zo'n 1,25 miljard zal worden geïnvesteerd.

De planontwikkeling heeft plaatsgevonden van grof naar fijn. In 2002 is een Ideeëncarroussel georganiseerd; in 2004 is het Masterplan Belvédère afgerond. In januari 2007 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Belvédère vastgesteld. Door de verplaatsing van de Sphinx naar de Beatrixhaven, kon de WOM Belvédère het terrein in 2005 aankopen. Een gedeelte van het gebied Belvédère is gelegen binnen de singels: de Sphinx, Nutsbedrijven / Lindenkruis, Timmerfabriek en Landbouwbelang. De rol van de gemeente is om de samenhang tussen de projecten en de kwaliteit van de openbare ruimte te bewaken.

Vanavond is het nieuwe bestemmingsplan voor het voormalige fabrieksterrein van de Sphinx aan de orde. Er zal verder worden ingegaan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor het gebied. Bij het ontwerpen van een stedenbouwkundige visie voor dit gebied stond het denken vanuit de kwaliteit van het gebied zelf centraal. Eerst is goed bekeken wat voor soort gebied het was en welke zaken behouden zouden moeten blijven. Dhr. de Ronde gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, van het gebruik als stadstuinen in de Middeleeuwen tot de ontwikkeling van fabrieksterrein in de 19^e eeuw.

De ontwikkeling van de Sphinx door Regout vond fasegewijs plaats vanuit de Boschstraat, waarbij veelal de oude percelering werd aangehouden. De eerste fabriekgebouwen waren nog een soort grote huizen, maar na het beschikbaar komen van nieuwe bouwtechnieken, ontstonden er steeds grootschaliger gebouwen en ging men de hoogte in. Gedurende een heel lange tijd bleef de fabriek maar van één kant

toegankelijk, de Boschstraat en de stad ontwikkelde zich om de enclave heen.

Ter voorbereiding van de nu voorliggende stukken heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de in en om het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden door een extern bureau (BAAC). Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in kaartmateriaal waarop de waarde van de verschillende gebouwen en bouwwerken binnen het gebied is aangegeven. Zo is er een aantal Rijksmonumenten in het gebied aanwezig, maar ook een aantal gebouwen die deze status niet hebben, maar toch waardevol worden geacht. Er staat ook een aantal plaatstalen loodsen die niet of nauwelijks waardevol zijn, deze zullen dan ook niet gehandhaafd worden.

Daarnaast zijn ook de archeologische waarden van het gebied in kaart gebracht. In het gebied is in het verleden een aantal functies geweest (Andrieskapel, Begijnhof, Joodse begraafplaats en het Penitentenklooster), waardoor het gebied een bepaalde archeologische verwachtingswaarde heeft. In het verleden werd steeds boven op oude functies weer nieuwe bebouwing opgericht, waardoor pas na sloop van de nu nog aanwezige fabrieksgebouwen duidelijk zal worden wat er daadwerkelijk nog aanwezig is in de ondergrond. Ook heeft een gedeelte van de oude stadsmuur door het gebied gelopen. Hier is in dit gebied onderzoek naar gedaan, maar deze muur bleek geheel verdwenen te zijn. Toen Regout het gebied achter de stadsmuur kon kopen werd als voorwaarde gesteld dat hij de stadsmuur zou slechten, waarschijnlijk is de muur gebruikt om de gracht te dempen. Omdat de stadsmuur deels op een talud stond, zijn er naar verwachting ook geen fundamenten meer voorhanden op deze plek.

Vraag: *heeft het consequenties voor het plan als er fundamenten van de stadsmuur gevonden worden?*

Antwoord: dit hangt af van de gaafheid van de elementen die worden aangetroffen. Het plan is zo opgesteld, dat hierop zou kunnen worden ingespeeld.

Dhr. de Ronde geeft vervolgens aan, dat zowel de cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bouwwerken als ook de archeologische waarden zijn geïnventariseerd en opgenomen in de 'Maastrichtse Planologisch Erfgoed' regeling. Deze regeling houdt in dat er via het bestemmingsplan panden als gemeentelijk monument kunnen worden aangewezen en beschermd.

Vraag: *waarom zijn de bestaande panden aan de Boschstraat / Achter de Barakken in de MPE-regeling meegenomen?*

Antwoord: er is voor gekozen een logische begrenzing van het plangebied aan te houden. Het toepassen van de Maastrichts Planologisch Erfgoed regeling is verder vast beleid van de gemeente Maastricht bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Vraag: *blijven de fabrieksmuur aan de Frontensingel en oude gebouwen staan?*

Antwoord: Ja, in dit stedenbouwkundige plan is uitgegaan van de bestaande fabrieksmuren, deze zal aan de Frontensingel grotendeels gehandhaafd blijven en aan de Maagdendries deels herbouwd.

In het plan worden de aanwezige Rijksmonumenten in ieder geval behouden, uiteraard zal er het een en ander aan moeten worden aangepast en wordt er nog nagedacht over de invulling ervan. Eén van de meest kenmerkende aspecten aan het enclavekarakter van het Sphinxterrein was de aanwezigheid van de fabrieksmuur, daarom is de muur aan de Frontensingel als zodanig ook beschermd.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling is als uitgangspunt gekozen: het gebied zal naar de Boschstraat toe georiënteerd worden, de huidige, meer gesloten rand aan de kant van de Singels zal gehandhaafd blijven. Verder is het belangrijk dat men de maat en schaal van het gebied ervaart en dat men zich kan oriënteren, als men zich in het gebied bevindt. De Eiffel vormt de ruggengraat van het gebied, zowel qua lengte als qua hoogte. Er is lang nagedacht over de entree van het gebied en de vraag of er een plein aan de Boschstraatzijde gecreëerd zou moeten worden. Dit werd niet wenselijk geacht aangezien de Boschstraat en het Bassin al voldoende kwalitatieve openbare verblijfsruimte bieden. Het bestaande profiel van de Boschstraat met zijn riante stoep maakt een presentatie van nieuwe functies heel goed mogelijk. Wel is gekozen om aan de andere zijde van de Eiffel een plein te realiseren, dit voegt op buurtniveau in dit gebied wel iets toe.

Bij het inpassen van de monumentale gebouwen aan de noordzijde van het gebied is gekozen om hier met name de commerciële functies onder te brengen.

Vraag: Wat moet er nu nog meer komen qua detailhandel in de binnenstad en wat gaat dat betekenen voor de binnenstadsbewoners?

Antwoord: dhr. de Ronde zal hier later tijdens zijn presentatie nog op terug komen.

De rest van het gebied zal worden ingevuld met woningbouw, waarbij is gekozen voor een relatief kleine blokmaat, met overwegend een hoogte van 3 tot 4 bouwlagen met dakopbouw, afgewisseld met groen. Voor wat betreft de maat en schaal van het gebied is gerefereerd aan het voormalige hoofdkantoor van Sphinx en de binnentuin. Het stratenpatroon refereert aan de straten in het kernwinkelgebied en deze zullen merendeels een breedte van zo'n 8 meter krijgen. De bouwblokken zullen aan de straatzijde redelijk gesloten zijn, terwijl ze aan de binnenhoven een open karakter zullen hebben, door middel van balkons, grote raampartijen en galerijen.

Vraag: worden het allemaal appartementen en zo te zien met weinig groen?

Antwoord: 85% van de woningen zal gestapeld zijn en de overige 15% zullen als grondgebonden woningen (max. 3 bouwlagen met tuin) worden uitgevoerd. In andere deelgebieden van Belvédère is gekozen voor een andere verdeling om een zo breed mogelijk palet aan woonmilieus te bieden, het gebied Bellevue bijvoorbeeld zal overwegend grondgebonden woningen krijgen. Gezien de ligging van dit gebied is gekozen om hier een centrumstedelijk woonmilieu te creëren met een hogere dichtheid aan woningen.

Voor wat betreft het groen in dit gebied gaat het stedenbouwkundig plan uit van een afwisseling van woonblokken en groene plekken. Er is ook een duidelijk onderscheid tussen de meer gesloten gevels aan

de straatzijde en de open gevels aan de zijde van de groene binnenplaatsen.

Het stedenbouwkundig plan is ter advisering voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie. De commissie heeft gevraagd wat er letterlijk met de historie van het gebied gedaan zou worden. Er is voor gekozen om geen letterlijke verwijzingen op te nemen, dus niet bouwen met dezelfde materialen en technieken, maar wel hieraan refereren door het toegepaste stratenpatroon en de stenigheid te laten terugkomen. Ook de rijkdom aan subtiel verschillende kleuren, die bijvoorbeeld in de fabrieksmuur zijn terug te vinden, zal een referentiepunt vormen.

Het gebied is autovrij, iedere bewoner heeft een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarages. Voor het commerciële programma en het wonen in het noordelijk plandeel wordt een grootschalige garage gerealiseerd die toegankelijk zal zijn via de Frontensingel. De verkeersdruk op de Boschstraat en de Maagdendries zal beperkt blijven, aangezien alleen de parkerende bewoners hiervan gebruik zullen maken.

Tot slot is er nog één laatste middel om het enclavekarakter van het gebied te benadrukken en dat is het industriële daklandschap dat wordt nagestreefd. Het daklandschap zoals dat voorhanden was op het fabrieksterrein zal op een eigentijdse manier moeten worden vormgegeven, zodat er een interessante 'vijfde gevel' ontstaat.

Ook het aspect duurzaamheid is meegenomen in de planvorming, onder andere wordt bekeken in hoeverre kan worden aangesloten op de warmtekoudecentrale waardoor gebruik kan worden gemaakt van de afvalwarmte van Sappi, maar ook de toepassing van zonnecellen wordt nog nader onderzocht.

De commerciële functies zijn zoals al eerder gezegd met name voorzien aan de noord(oost)zijde in de Eiffel en de Mouleurs (deels kelder, begane grond en eerste verdieping). Hier zijn diverse functies mogelijk: kantoor, dienstverlening en detailhandel tot 30.000 m². Daarnaast worden er zo'n 700 woningen in het gebied gerealiseerd en ongeveer 2200 parkeerplaatsen, waarvan 1700 parkeerplaatsen in de grote parkeergarage, bereikbaar vanaf de inrit van de Frontensingel. De overige parkeerplaatsen komen in kleinere garages voor de bewoners met zoveel mogelijk een directe toegang tot de woningen.

Vraag: wat gebeurt er met de bestaande parkeerplaats op het binnenterrein, waar de bewoners van de bestaande woningen aan Achter de Barakken nu parkeren?

Antwoord: de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère zal in de parkeergarage 500 aanvullende openbare parkeerplaatsen realiseren ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving die zullen vervallen na de planontwikkeling.

Het nieuwe plein naast de Eiffel zal qua verblijfsruimte geen Vrijthof of Markt worden, maar meer gaan lijken op het Herdenkingsplein of het Plein 1992. De mogelijkheid bestaat wel en dat zal ook geprobeerd worden, om hier een aantal interessante

functies te huisvesten, om verblijf in de openbare ruimte aantrekkelijk te maken en te zorgen voor een levendig plein. Er wordt wel eens een parallel getrokken met het Ceramiqueterrein, ter vergelijking zijn beide terreinen naast elkaar gelegd. Het Ceramiqueterrein beslaat zo'n 21 ha, Sphinx is maar ca. 8,5 ha groot en veel kleinschaliger van opzet. Ook de schaal en maatvoering van de voorziene ontwikkeling zal van een andere aard zijn. De functie grotendeels woongebied is wel hetzelfde, maar verder zijn de gebieden totaal verschillend. De open plekken zullen onderdeel zijn van de woningen, er is geen openbaar park voorzien, gezien de directe nabijheid van de Hoge Fronten.

Het nu voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Sphinx dienen in verband met elkaar gelezen te worden. Het bestemmingsplan vormt een globale envelop en het beeldkwaliteitsplan geeft nadere invulling voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten. De plankaart behorende bij het bestemmingsplan kent twee belangrijke bestemmingen, namelijk centrumdoeleinden en woondoeleinden. De voorziene straten en openbare ruimten zijn niet afzonderlijk weergegeven in het bestemmingsplan en ook de bouwblokken zijn niet precies aangegeven, aangezien de ontwikkeling van het gebied een aantal jaren in beslag zal nemen en de mogelijkheid bestaat dat er hier of daar nog wat geschoven zal worden met bouwmassa's. Aan een klein gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' toegekend, het betreft de Sint Andriesskapel. De bestaande woningen gelegen aan de Boschstraat en Achter de Barakken / Maagdendries zijn bestemd overeenkomstig hun gebruik als woning en deels zijn ook andere binnenstadsfunctie mogelijk.

De bestemmingsplanprocedure is in het kort als volgt:
Het voorontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 2 januari tot en met 12 februari 2008. Tijdens deze periode kan eenieder een inspraakreactie geven en wordt ook het overleg met andere (semi-) overheden gevoerd. Na de terinzagelegging zal het gemeentebestuur zich beraden op de ingediende reacties en deze zo nodig verwerken in het bestemmingsplan. Daarna zal het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend. De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien in de tweede helft van 2008. In 2008 zal tegelijkertijd ook een vrijstellings- / anticipatieprocedure gestart worden ten behoeve van de eerste bouwplannen aan de zuidwest zijde van het plangebied. Door het volgen van deze procedure kan vooruitlopend op de totstandkoming van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend worden. Daarnaast wordt in het middengebied mede ten behoeve van de eerste bewoners een tijdelijke parkeerplaats op maaiveld gemaakt, die al in 2008 bruikbaar zal zijn.

Vraag: *wanneer is de bouw afgerond?*

Antwoord: dat zal waarschijnlijk in 2016 zijn.

Vraag: *wordt de bestaande rooilijn aan de Boschstraat gehandhaafd?*

Antwoord: de bestaande muur zal de rooilijn vormen. Er is wel nagedacht om de Eiffel via een voorplein direct aan de Boschstraat te laten grenzen, maar uiteindelijk werd dit uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht.

Vraag: dit is toch ook afhankelijk van de OV-plannen, die nog tamelijk wazig zijn. Er is sprake van een mogelijke lightrailverbinding. Voor het Eiffelgebouw zou eventueel de overstap voor het openbaar vervoer gerealiseerd kunnen worden in plaats van winkels?

Antwoord: een mogelijke tram kan gerealiseerd worden binnen het bestaande profiel van de Boschstraat. De vragensteller geeft aan dat hij dit betwijfelt, er zijn nu al twee verkeersstromen, twee busstromen en geparkeerde auto's in de Boschstraat.

Sloop van de fabriekshallen is voorzien in de 1^e helft van 2008 en de start van de bouw van de eerste woningen is voorzien voor eind 2008. De tijdelijke parkeerplaats zal vanaf medio 2008 te gebruiken zijn. De bouw van de parkeergarage en de verbouwing van de Eiffel is voorzien in 2010-2013.

Vraag: wordt deze parkeerplaats ook door Q-park beheerd?

Antwoord: waarschijnlijk zal de gemeente deze beheren.

Dhr. de Ronde toont tot slot nog een verbeelding van de voorziene bebouwing aan de Maagdendries aan de hand van een foto van een maquette van de eerste bouwplannen.

Dhr. de Ronde heeft hiermee zijn presentatie afgerond. Dhr. Versluis geeft aan dat nu vragen gesteld kunnen worden en reacties gegeven.

Vraag: er wordt heel veel gesproken over het parkeren in het gebied, de rol van fietsers in het gebied lijkt heel ondergeschikt en zelfs fietsvijandig.

Antwoord: het gebied is autovrij, fietsers zijn wel welkom, maar er zijn geen hoofdfietsverbindingen voorzien. Het creëren van een extra fietsroute door het gebied is niet zinvol, aangezien er al een voldoende fietsverbinding om het gebied heen bestaat.

Vraag: op het Misericordeplein mag ook niet gefietst worden en toch gebeurt het. Door die hoekige gebouwen die hier voorzien zijn, ontstaat het gevaar voor botsingen tussen (brom)fietsers en voetgangers.

Antwoord: als een gebied geschikt is voor fietsers voorkom je niet dat er inderdaad ook bromfietsers komen. De hoogteverschillen op het Sphinxterrein worden grotendeels met hellingen opgelost. De enige doorgaande route is de oost-westverbinding dwars op de fabriekspoort, die wordt onderbroken door een trappartij.

Vraag: waarom worden er blokkades opgeworpen voor fietsers, waarom wordt er geen structurele oplossing gekozen voor het fietsverkeer en voor fietsenstallingen.

Antwoord: het gebied is goed toegankelijk voor fietsers (en voetgangers) door de vele nieuwe toegangen die aansluiten op de omringende straten. Alleen doorgaand fietsverkeer in het woongebied wordt ontmoedigd door de oost-westroute te onderbreken. Bij de woongebouwen zijn fietsenstallingen voorzien.

Vraag: waarom is er niet eerst onderzoek gedaan naar vergelijkbare wijken, zoals het Boschstraatkwartier (voetgangersgebieden met ondergrondse parkeergarages). Dit soort wijken hebben goede en

slechte dingen en er is nu 25 jaar ervaring mee. Het probleem is dat je vanuit de woning niet direct naar je auto kunt en dat je met de auto niet naar de voordeur kunt. Het gebied is alleen incidenteel toegankelijk voor hulpdiensten of verhuizingen. De spreker pleit voor een onderzoek naar problemen bij vergelijkbare woonbuurten als bijvoorbeeld het Boschstraatkwartier.

Antwoord: het gemeentelijk aanspreekpunt voor de openbare ruimte heeft de ervaringen ten aanzien van de Boschstraat-Oost ingebracht. Verder zijn suggesties van de buurtkaders met hun woonervaring van harte welkom.

Vraag: *de aanwezige wijkagent mist in het betoog het aspect veiligheid en hiermee wordt niet alleen het aspect verkeersveiligheid bedoeld. Er moet geprobeerd worden om dit soort praktische problemen aan de voorkant te voorkomen. Mensen leven niet langs de strakke lijnen van stedenbouwers.*

Antwoord: er zal dankbaar gebruik worden gemaakt van het aanbod van de wijkagent tot overleg aan de hand van het opgestelde plan en om concrete ideeën te bespreken. Er kunnen op detailniveau nog zaken worden aangepast tijdens de uitwerking.

Vraag: *hoe vindt de communicatie plaats met de buurtkaders? Dit soort problemen in het Boschstraatkwartier en het Statenkwartier zijn al herhaaldelijk naar voren gebracht*

Antwoord: met de buurtkaders wordt een aparte afspraak gemaakt om over de communicatie te praten. Wij krijgen graag suggesties om het plangebied sociaal en verkeersveiliger te maken.

Vraag: *is het misschien een idee om een afscheiding te maken tussen fietsers en voetgangers?*

Antwoord: als je samen ruimte gebruikt, moet je ook met elkaar rekening houden. Er is uitdrukkelijk gekozen om de openbare ruimte gezamenlijk te laten gebruiken en het gebruik zichzelf te laten reguleren.

Vraag: *waarom wordt het idee van een afscheiding tussen fietsers en voetgangers meteen afgeketst?*

Antwoord: dat zou betekenen dat er een totaal andere stedenbouwkundige insteek gekozen zou moeten worden. Er zouden echte straten met stoepen moeten worden gemaakt.

Vraag: *het plan is goed doordacht en zorgvuldig opgebouwd, maar wat gebeurt er met het grijze gebiedje achter de Barakken?*

Antwoord: de huidige feestzaal Festivillage is in deze tekening weggetekend. Langs het straatje voor het voormalige Lösstheater zijn woningen voorzien. De bestaande parkeerplaats is particulier eigendom en niet van Maasvallei. In de lijn van dit plan zou dit parkeren op het binnenterrein verdwijnen en zouden bewoners gebruik moeten gaan maken van de parkeergarages.

Vraag: *dit issue wordt wel vrij gemakkelijk afgedaan, maar is voor een aantal bewoners zeer belangrijk. Voor de huidige bewoners geldt namelijk niet dat zij vanuit de parkeergarages rechtstreeks toegang hebben tot hun woning.*

Antwoord: deze opmerking zal te zijner tijd uitdrukkelijk worden meegenomen. De ontwerpen voor dit gebied moeten nog gemaakt worden;

dit zal binnen 1 tot 2 jaar aan de orde zijn. Er wordt aangegeven dat eerst goed zal worden uitgezocht hoe de eigendomsverhoudingen en rechten precies liggen en vervolgens de direct betrokkenen apart hierover zullen worden benaderd.

Vraag: *niet alleen het parkeren is een probleem, maar ook de bereikbaarheid is een probleem. Vooral op drukke dagen staan de binnenstadsbewoners heel lang in de rij om hun parkeerplaats te bereiken. Is hier een oplossing voor?*

Antwoord: Uiteindelijk zullen de Boschstraat en de Maagdendries / Achter de Barakken relatief verkeerssluw worden, hierdoor zal de bereikbaarheid van dit gebied voor bewoners verbeteren. De ingang van de garage Achter de Barakken is voor bestemmingsverkeer, voor bewoners. De Maagdendries zal éénrichtingsverkeer voor auto's worden. Dus langzaamaan wordt het gebied steeds minder verkeersintensief. Uiteindelijk zal na de omlegging van het Noorderbrugtracé, het verkeer echt drastisch worden verminderd.

Opmerking: *de huidige bushalte blijft. De bussen blijven dus door Achter de Barakken en de Maagdendries rijden. Dit is een gevaarlijke situatie. Er wordt geparkeerd aan de rechterzijde en de bussen rijden er links langs. Daarnaast rijdt alle verkeer van de Boschstraat richting de Maagdendries. Er is geen overzicht. Nu is er ook nog een vluchtheuvel geplaatst, waardoor bussen helemaal links gaan rijden.*

(Deze opmerking wordt verwerkt in het eindverslag van de inspraak).

Vraag: *de fietsers richting de Van Hasseltkade fietsen vaak door het Boschstraatkwartier ook al mag dat eigenlijk niet. Fietsers die er niet wonen, hebben er eigenlijk niets te zoeken, maar toch komen ze er. Dus ontstaan er verkeersonveilige situaties, dit moet tot een minimum beperkt worden.*

Antwoord: voor oost-westverkeer is de Maagdendries, uitkomend op de Boschstraat en dan richting Markt, de meest voor de hand liggende oplossing.

Vraag: *is er iets voorzien voor het bouwverkeer?*

Antwoord: bij de 1^e fase zal gebruik gemaakt worden van de Maagdendries. Er wordt naar gestreefd om de Maagdendries en de Boschstraat zoveel mogelijk te ontlasten, aangezien de Maagdendries ook deel uitmaakt van de OV-as. Aangezien de bouw in fases zal plaatsvinden, zal de regulering van het bouwverkeer in de tijd ook verschillend kunnen worden opgelost. Heel bijzonder vervoer, bijvoorbeeld een grote bouwkraan zal apart worden geregeld.

Vraag: *wat is concreet meegenomen voor kinderen en jongeren in het gebied?*

Antwoord: het eerste punt is dat het gebied autovrij is uitgevoerd en een tweede punt is dat in het gebied veel verschillende plekken voorkomen, zoals eigen tuinen, de verbrede straat en de binnenhofjes die uitnodigen tot verblijven en spelen. Voor de oudere jeugd wordt er in het gebied niet iets specifiek geregeld, zij vinden hun vertier in de binnenstad of in het nabijgelegen Frontenpark.

Vraag: *gebeurt er iets voor jongeren in de Timmerfabriek?*

Antwoord: de plannen zijn dat er in Timmerfabriek allerlei culturele instellingen geclusterd worden, maar dit zal meer een stedelijke voorziening betreffen voor allerlei doelgroepen.

Vraag: het initiatief i-fabriek waarbij jongeren in aanraking met cultuur konden komen was een goed initiatief, maar hier is niet veel uitgekomen. Er moet meer gedaan worden voor jongeren, uiteindelijk gaan zij dit gebied bewonen. Het Lösstheater en het Landbouwbelang worden ook al weggehaald, er moet hiervoor iets in de plaats komen.

Antwoord: hoewel het bestemmingsplan voorziet in 10.000 m² centrumdoeleinden, geen winkels zijnde, is hierin ruimte voor initiatieven; er bestaan echter geen concrete plannen om in het project Sphinx een voorziening voor jongeren op te nemen.

Opmerking: in het gebied komen voor 2/3 deel woningen en 1/3 winkels, er is maar één gebouw met een maatschappelijk functie, is het niet mogelijk om wat meer openbare voorzieningen in het gebied te plannen, waarbij met name gedacht wordt aan hele basale voorzieningen voor jongeren van 12 tot 18 jaar, bijvoorbeeld een basketbalveldje. Hiermee wordt een stuk levendigheid gecreëerd en roep je een buurtgevoel op. Er zou voor dit soort zaken ruimte moeten worden gereserveerd in dit plan.

(Deze opmerking wordt verwerkt in het eindverslag van de inspraak).

Vraag: is er een school of kinderdagverblijf voorzien in het gebied?

Antwoord: dat soort voorzieningen zijn niet gepland, maar zijn wel mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Vraag: is het plan gericht op gezinnen, senioren of jongeren?

Antwoord: in een groot gedeelte van het gebied zijn appartementen voorzien en voor 15% grondgebonden woningen, maar het gebied is niet specifiek gericht op een bepaalde doelgroep. Het sturen op een bepaalde doelgroep is niet wenselijk en ook niet haalbaar, een senior kan bijvoorbeeld ook een grondgebonden woning kopen.

Vraag: het gebied wordt begrensd door het Statenkwartier en het Boschstraatkwartier, wat is de binding van dit plangebied met deze bestaande buurten? Het gebied Sphinx wordt een deel van deze buurten. Wat betekent dit voor de leefbaarheid en de veiligheid?

Antwoord: wij zien het nieuwe woongebied eerder als onderdeel van de Binnenstad. Het gebied zal een binding krijgen met de Markt en het Bassin. Daarnaast zal het gebied ook met name een relatie krijgen met het gebied Nutsbedrijven en het Frontenpark. Dit park zal ontstaan nadat het Noorderbrugtracé verlegd is en hiermee ook goed bereikbaar worden vanuit de nieuwe en bestaande woongebieden.

Vraag: er wordt veel gesproken over recreatie en andere voorzieningen in het gebied. Er is toch al een bestaande voorziening in het gebied, de Festivillage. De voormalige Sphinx-zaal heeft ook een bepaalde historische waarde. Waarom wordt deze zaal niet in stand gelaten als buurtvoorziening, waarom wordt hij afgebroken?

Antwoord: het idee dat iedere buurt zijn eigen zaal moet hebben, is enigszins achterhaald. De zaal wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet wegbestemd. De functie past als zodanig nog wel binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Het idee is echter wel om ook hier woningen te bouwen, daarvoor is het gebouw aangekocht. Bij

de gemeente zijn verschillende signalen over de bouwkundige kwaliteit van deze zaal ontvangen. Er zou ook over de geluidsoverlast zijn geklaagd.

Vraag: u geeft aan dat deze zaal niet goed functioneert, maar de bezoekers zijn wel heel tevreden en de zaal vervult een bepaalde functie in de stad.

Reactie uit zaal: naar aanleiding van de klachten over geluid is de achterzijde van de zaal geïsoleerd, maar aan de voorzijde is er soms last van vertrekend publiek.

Vraag: kunt u aangeven wanneer de zaal dicht moet?

Antwoord: de zaal is eigendom van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère en wordt steeds per jaar verhuurd aan de exploitant, totdat meer duidelijkheid bestaat over de plannen voor dit gedeelte. Het contract dat nu voorligt, loopt nog tot carnaval volgend jaar.

Vraag: waarom wordt er in de zaal niet iets voor jongeren gedaan, bijvoorbeeld een poppodium of iets dergelijks?

Antwoord: op dit moment is een dergelijke voorziening voor jongeren geen onderdeel van deze planontwikkeling en heeft de gemeente ook geen middelen om een dergelijke voorziening te realiseren ter plaatse.

Reactie uit zaal: nu ligt er nog een 'maagdelijk' fabrieksterrein, waarin bepaalde sociale voorzieningen kunnen landen, in plaats van woningen of detailhandel. Er wordt gepleit dat de gemeente hier nog eens goed naar kijkt.

Vraag: het Eiffelgebouw is circa 190 meter lang, krijgt het plein dezelfde schaal?

Antwoord: het wordt even lang; het centrale plein langs de Eiffel zal daarmee ongeveer de omvang van het nieuwe stationsplein, zonder de ervoor liggende straat, krijgen.

Vraag: is er ook gekeken naar de windhinder die op dit plein zal kunnen ontstaan, gezien de hoogte van de Eiffel.

Antwoord: deze suggestie wordt overgenomen als aandachtspunt in het kader van de daadwerkelijke realisatie.

Vraag: bij de realisering van het Markt-Maasproject is er veel overlast geweest, ook voor de binnenstadsbewoners. Hoe wordt de buurt voorgelicht over de uitvoering en de te verwachten overlast van dit project?

Antwoord: hieraan wordt aandacht besteed; er zal overleg met de kaders van de aangrenzende buurten (Staten- en Boschstraatkwartier) kunnen plaatsvinden, maar er moet nog bekeken worden, hoe dit vorm gegeven zal worden. Het is niet de bedoeling om een structureel overleg, bijvoorbeeld maandelijks te laten plaatsvinden, maar het kan geen kwaad om regelmatig van gedachten te wisselen. Uiteraard staat de gemeente open voor suggesties.

Vraag: de bestemming 'Centrumdoeleinden' voor het zuidelijk deel is vreemd, gezien de bestaande situatie waarin ter plekke woningen zijn gelegen?

Antwoord: binnen deze bestemming is de functie 'wonen' ook toegestaan. De gemeente ziet dit deel als een onderdeel van de

binnenstad, waarbinnen ook andere functies passend bij de binnenstad mogelijk zijn.

Vraag: waarom is het bestemmingsplan niet in de Maaspost aangekondigd?

Antwoord: de publicatie van de terinzagelegging is reeds voor de feestdagen geplaatst op 19 december, dit in verband met de aanleveringstermijnen en het niet verschijnen van de Maaspost tussen kerst en nieuwjaar. Er is voor gekozen om de terinzagelegging pas na de feestdagen te laten starten.

Maastricht, 7 april 2008
SEB / Ruimte / Ontwerp / M.M.E. Wetzels

Bijlage 6
Raadsvoorstel en -besluit



VOLGNUMMER
67-2009

DATUM
02-06-2009

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2009-23415

BIJLAGEN
II

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststellen bestemmingsplan 2009.

STELLER
Wetzels/350 4577
Versluis/350 4657
moniek.wetzels@maastricht.nl
arie.versluis@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Sphinx 2009, inclusief het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en de uitwerkingsMER en het daarbij wegen van de ingediende zienswijzen.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijzen no. 1 t/m 4 van het Waterschap Roer en Overmaas, Gedeputeerde Staten van Limburg, N.V. Nederlandse Gasunie, dhr. N. Pepels, ontvankelijk te verklaren en de zienswijze nr. 5 van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel niet ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 en 2 voor kennisgeving aan te nemen, de zienswijze genoemd onder nr. 3 van de Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren en de zienswijze genoemd onder nr. 4, van dhr. N. Pepels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Sphinx 2009 (inclusief beeldkwaliteitsplan en uitwerkingsMER) vast te stellen met inachtneming van de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan 'Sphinx' na vaststelling deel uit zal maken van de Welstandsnota gemeente Maastricht 2004, 'Welstand Transparant';
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;
7. kennis te nemen van het door burgemeester en wethouders op 7 april 2009, kenmerk 2009-12974, genomen vaststellingsbesluit hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder ten behoeve van geprojecteerde woningen in het (bestemmingsplan)gebied Sphinx.

3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sphinx 2009 (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 12 februari 2009 tot en met 25 maart 2009 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 19 maart 2009 en op 24 maart 2009 is concreet de mogelijkheid geboden zienswijzen mondeling in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn 5 schriftelijke reacties ontvangen, zie onderstaande tekst onder 5.1.



Het onderhavige bestemmingsplan is als ontwerp formeel in procedure gebracht nadat de nieuwe Wro in werking is getreden (1 juli 2008) en voldoet derhalve aan de op grond daarvan gestelde eisen. Het plan volgt de nieuwe procedure waarbij Gedeputeerde Staten geen goedkeuring meer behoeven te verlenen aan het bestemmingsplan.

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

4. Relatie met bestaand beleid

Op 23 januari 2007 is door uw gemeenteraad het Structuurplan Belvédère vastgesteld. Daarin is aangegeven dat dit gebied een gefaseerde transformatie zal ondergaan naar een eigentijds woon-, werk- en recreatief milieu. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sphinx' is in december 2007 tijdens een themabijeenkomst aan u gepresenteerd en heeft (inclusief Beeldkwaliteitsplan en UitwerkingsMER) vanaf 2 januari 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn eveneens twee informatie- en inspraakbijeenkomsten hebben plaatsgevonden.

Tijdens de vergadering van de raadscommissie Stadsontwikkeling op 7 oktober 2008 is het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd en is tevens ingegaan op de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties. Tijdens deze bespreking is door de commissie geconstateerd dat er bij de stedenbouwkundige invulling van het plangebied een duidelijke keuze gemaakt is voor het verleden rondom Petrus Regout en is gevraagd te bezien wat nog mogelijk is ten aanzien van de verzoeken om de (overige) historie in het gebied zichtbaar te maken. Toegezegd is hieraan tegemoet te komen indien de kansen zich hiertoe voordoen.

Wat betreft de duurzaamheid (bereikbaarheid), zullen de woningen aan alle eisen voldoen en ook voor mensen met beperkingen en hulpmiddelen goed toegankelijk zijn; bij het gebruik van duurzame materialen zal een herhaling van de problemen bij de campus Randwijck worden voorkomen. De naar aanleiding daarvan gemaakte afspraken zullen worden nageleefd. Verder zal de commissie op de hoogte worden gehouden van het tijdpad voor de ontwikkeling van de deelprojecten in Belvédère.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren plan. In het kader van de formele ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Sphinx zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen dienen in het kader van de vaststelling van dit plan te worden gewogen.

5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op 19 maart 2009 en 24 maart 2009 mondelinge zienswijzen in te dienen. Onderstaand zijn de schriftelijke reacties / zienswijzen weergegeven.



VOLGNUMMER
67-2009

1. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard, d.d. 17 februari 2009, ontvangen op 18 februari 2009, reg.nr. 2009.06086;
2. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 19 maart 2009, ontvangen op 23 maart 2009, reg.nr. 2009.10681;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, d.d. 10 maart 2009, ontvangen op 11 maart 2009, reg.nr. 2009.09008;
4. Dhr. N. Pepels, Patakonruwe 6, 6218 CW Maastricht, d.d. 20 maart 2009, ontvangen op 23 maart 2009, reg.nr. 2009.10680;
5. Hoofdbedrijfsschap Detailhandel, Postbus 16, 5900 AA Venlo, d.d. 25 maart 2009, ontvangen op 26 maart 2009, reg.nr. 2009.11190.

De zienswijzen liggen eveneens ter inzage in de raadsportefeuille.

De zienswijzen 1 tot en met 4 zijn binnen de termijn ingediend en ontvangen en zijn dus ontvankelijk. De zienswijze onder nr. 5 is ontvangen op 26 maart 2009. Bij de beantwoording van de vraag of de zienswijze tijdig is ingediend, moet worden uitgegaan van de verzendtheorie. Bij verzending per post, is een zienswijze tijdig ingediend indien dit voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De betreffende zienswijze is dus tijdig ingediend. Ze is echter niet inhoudelijk onderbouwd. Op verzoek van de indiener van de zienswijze is een nadere termijn gesteld, waarbinnen een aanvulling kon worden ingediend. Hierop is geen reactie ontvangen. De zienswijze van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel is daarom niet ontvankelijk.

In de reacties bedoeld onder 1 en 2 wordt door het Waterschap en Gedeputeerde Staten aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen en in het onderstaande inhoudelijk dan ook niet verder behandeld.

Zienswijze nr. 3: N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze: De hogedrukgasleiding gelegen aan de Frontensingel, ligt geheel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Sphinx. Vanwege het nieuwe externe veiligheidsbeleid, dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden, is het opnemen van een zogenaamd leidingartikel in de planregels niet noodzakelijk, omdat de belemmerde strook geheel buiten het plangebied valt. Echter: de invloedssfeer van de leiding strekt zich wel uit tot binnen het plangebied. De gasunie verzoekt dit op te nemen in de plantoelichting.

Antwoord:

Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is advies ingewonnen bij de Nederlandse Gasunie. Bij brief van 6 februari 2008 is door de Gasunie geadviseerd (op basis van de circulaire 'zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen') om een beschermingszone om een bebouwingsafstand van 4 meter voor de leiding op te nemen. Dit is conform verwerkt in het bestemmingsplan. Hoewel de nieuwe Amvb Buisleidingen nog niet in werking is getreden, heeft de leidingbeheerder blijkens de zienswijze geen bezwaar om anticiperend hierop de beschermingszone niet meer in het bestemmingsplan op te nemen. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de regels en toelichting van het bestemmingsplan conform aan te passen.

Zienswijze nr. 4: Dhr. N. Pepels

Zienswijze:

1. In het bestemmingsplan zijn te weinig voorwaarden en condities ingebouwd om de aangedikte kwaliteit te garanderen. Indiener verwijst als voorbeeld naar het eerste bouwplan.



2. Het creëren van een nieuw winkelcentrum op deze plek in de binnenstad een grote misrekening. De beoogde detailhandel zal kolossale mobiliteitsproblemen opleveren vlakbij de verlegde Noorderbrug c.q. Bosscherweg
3. Woningbouw in het Eiffelgebouw is alleen betaal- en haalbaar, als de appartementen meer dan een miljoen euro kosten en dan nog zullen gegadigden moeilijk te vinden zijn.

Antwoord:

1. Het bij het bestemmingsplan behorend Beeldkwaliteitsplan vormt het sturingsinstrument om de gewenste kwaliteit te realiseren.
2. De winkels zullen qua karakter passen bij de binnenstad. Vanwege de grootschaligheid is de situering van de toegang tot de parkeergarage aan de singel en de gunstige situering ten opzichte van het openbaar vervoer een goede keuze. Door de nodige verkeersaanpassingen worden er geen bijzondere problemen verwacht.
3. De prijs van de woningen zal tot stand komen in relatie tot de kostprijs en de marktsituatie op het moment van afzet. Het is te voorbarig te concluderen dat er alleen woningen in de genoemde prijsklasse zouden komen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze nr. 5: Hoofdbedrijfsschap Detailhandel

Zienswijze: de zienswijze heeft in hoofdlijnen betrekking op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor detailhandel (artikel 3 van de voorschriften) en op de bereikbaarheid, in het bijzonder de parkeermogelijkheden.

Antwoord:

Hoewel de zienswijze niet ontvankelijk is vanwege het feit dat ze geen inhoudelijke onderbouwing bevat, wordt toch kort ingegaan op de algemeen gestelde kanttekeningen ten aanzien van de mogelijke omvang van de detailhandel en bereikbaarheid van de parkeerplaatsen.

In de Detailhandelsnota (zie pagina 41 en verder van de toelichting van het bestemmingsplan Sphinx) is nadrukkelijk aangegeven dat bij de invulling van de detailhandel in het plan Sphinx sprake zal zijn van een hoogwaardige grootschalige detailhandelsvestiging (GDV) passend binnen de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente Maastricht. De opstellers van de detailhandelsnota (BRO) adviseren uit te gaan van minimaal de helft verplaatsers (zie pagina 87 van de toelichting van het bestemmingsplan Sphinx). De invulling moet een aanvulling vormen op het aanbod in de binnenstad.

Een belangrijke randvoorwaarde is dat parkeren en bereikbaarheid goed moeten worden ingevuld. Hoewel het plan nog niet is uitgekristalliseerd, wordt uitgegaan van de ontsluiting van het parkeren aan de Frontensingel, waarvoor de nodige verkeersmaatregelen zullen worden genomen. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Sphinx.

5.2 Ambtshalve aanpassing bestemmingsplan

Ten gevolge van de recente, vigerende milieuvergunning van Rubber Resources is het plangebied niet meer gelegen binnen de geurcontouren van Rubber Resources. Dit dient te worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan, de in bijlage 1 opgenomen Verstoringskaart en in de tekst en de verstoringskaart 'Geur' behorende bij de UitwerkingsMER.

Daarnaast worden de toelichting en de planverbeelding aangepast aan de aanvullende cultuurhistorische inventarisatie d.d. december 2008, die is uitgevoerd voor het zuidoostelijke



VOLGNUMMER
67-2009

gedeelte van het plangebied Sphinx. Deze inventarisatie is een aanvulling op het cultuurhistorische onderzoek uitgevoerd door BAAC, waarbij reeds bestaande panden buiten het fabrieksterrein aan de Boschstraat / Achter de Barakken / Maagdendries worden beschreven en gewaardeerd en de gebouwen nrs. 36 en 37 in afwijking van het BAAC-onderzoek toch als dominante panden worden gewaardeerd. De aanvullende inventarisatie wordt tevens verwerkt in en opgenomen als bijlage 5a bij de UitwerkingsMER Sphinx.

Tot slot wordt aan de Maagdendries een wat grotere nutsvoorziening voorzien (circa 55 m²). Binnen de bestemming 'woongebied' mogen weliswaar nutsvoorzieningen gerealiseerd worden, maar slechts tot 15 m². Voor de nutsvoorziening aan de Maagdendries zal een uitzondering worden opgenomen in de planregels en wordt ter plaatse de planverbeelding aangepast.

5.3 Hogere waarde Wet geluidhinder

Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Sphinx is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied ten gevolge van het wegverkeer in de toekomstige situatie en het toetsen van deze geluidbelastingen aan de normen uit de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Maastricht.

Het akoestisch onderzoek heeft verder ook plaatsgevonden naar de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking op de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving.

Het plangebied Sphinx is eveneens gelegen binnen de contouren industrielawaai als gevolg van het bedrijventerrein Bosscherveld.

Het college heeft, als bevoegd gezag, op basis van het akoestisch onderzoek verkeerslawaai en de ligging binnen genoemde contouren industrielawaai de procedure doorlopen tot het vaststellen van de hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Op 7 april 2009, kenmerk 2009-12974, heeft het college besloten om de hogere waarde vast te stellen (besluit ligt ter inzage in raadsportefeuille).

6. Financiën

Het bestemmingsplangebied komt overeen met het herstructureringsgebied Sphinx, dat in eigendom 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 de sloop van fabriekgebouwen, aanleg van de 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 het vastgoed zal realiseren.

Er is sprake van een minimaal sluitende grondexploitatie, als onderdeel van de grondexploitatie van de 1^o fase van het project Belvédère. Het bestemmingsplan betreft wel een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, maar het verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd, aangezien de WOM eigenaar is van de te ontwikkelen gronden en de kosten van de grondexploitatie voor rekening komen van de WOM.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
67-2009

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Voorstel

1. de zienswijzen no. 1 t/m 4 van het Waterschap Roer en Overmaas, Gedeputeerde Staten van Limburg, N.V. Nederlandse Gasunie, dhr. N. Pepels, ontvankelijk te verklaren en de zienswijze nr. 5 van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel niet ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 en 2 voor kennisgeving aan te nemen, de zienswijze genoemd onder nr. 3 van de Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren en de zienswijze genoemd onder nr. 4, van dhr. N. Pepels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Sphinx 2009 (inclusief beeldkwaliteitsplan en uitwerkingsMER) vast te stellen met inachtneming van de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan 'Sphinx' na vaststelling deel uit zal maken van de Welstandsnota gemeente Maastricht 2004, 'Welstand Transparant';
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;
7. kennis te nemen van het door burgemeester en wethouders op 7 april 2009, kenmerk 2009-12974, genomen vaststellingsbesluit hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder ten behoeve van geprojecteerde woningen in het (bestemmingsplan)gebied Sphinx.

8. Vervolg / Planning

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

Het plangebied Sphinx wordt gefaseerd uitgewerkt en afhankelijk van de marktsituatie uitgevoerd. Voor het eerste bouwblok aan de Maagdendries is eind 2008 bouwvergunning verleend.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
67-2009

9. Communicatie

Begin 2008 is de gelegenheid geboden in te spreken, o.a. op een tweetal informatiebijeenkomsten. De mondelinge en schriftelijke inspraakreacties zijn verwerkt in verslagen, die voorzien van commentaar, als bijlage in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plan Sphinx is toen ook aan de pers gepresenteerd.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

67-2009

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 02 juni 2009, team Ontwerp ,
no. 2009-23415;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Sphinx 2009 met ingang van 12 februari 2009 tot en met 25 maart 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan door 5 personen/instanties zienswijzen zijn ingediend;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn, met uitzondering van de zienswijze van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel die inhoudelijk niet is onderbouwd en om die reden niet ontvankelijk verklaard wordt;

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

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. de zienswijzen no. 1 t/m 4 van het Waterschap Roer en Overmaas, Gedeputeerde Staten van Limburg, N.V. Nederlandse Gasunie, dhr. N. Pepels, ontvankelijk te verklaren en de zienswijze nr. 5 van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel niet ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 en 2 voor kennisgeving aan te nemen, de zienswijze genoemd onder nr. 3 van de Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren en de zienswijze genoemd onder nr. 4, van dhr. N. Pepels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Sphinx 2009 (inclusief beeldkwaliteitsplan en uitwerkingsMER) vast te stellen met inachtneming van de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan 'Sphinx' na vaststelling deel uit zal maken van de Welstandsnota gemeente Maastricht 2004, 'Welstand Transparant';
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;
7. kennis te nemen van het door burgemeester en wethouders op 7 april 2009, kenmerk 2009-12974, genomen vaststellingsbesluit hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder ten behoeve van geprojecteerde woningen in het (bestemmingsplan)gebied Sphinx.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 22 september 2009.

De Griffier,

De Voorzitter,



BIJLAGE

II

VOLGNUMMER

67-2009

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Sphinx

A. *Verbeeldingen (plankaarten).*

- Dubbelbestemming 'Leiding Gas' schrappen
- Functieaanduiding 'dominant bouwwerk' en 'kenmerkend bouwwerk' ter plaatse van Boschstraat 30, 32 en 42 en Achter de Barakken 2 aanpassen aan aanvullende cultuurhistorische inventarisatie d.d. december 2008;
- Functieaanduiding Nutsvoorziening (binnen bestemming 'woongebied' aan Maagdendries vergroten;

B. *Regels (voorschriften)*

- Artikel 6.2.3. sub a na 'bedragen' toevoegen: 'met uitzondering van nutsvoorzieningen, die worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorzieningen', waarvoor geldt dat de oppervlakte maximaal 55 m² mag bedragen';
- Artikel 6.2.3. sub b '3 meter' wijzigen in '4 meter';
- Artikel 7 'Leiding Gas' schrappen;
- Overige artikelen vernummernen en evt. verwijzingen naar artikelen aanpassen.

C. *Toelichting.*

- In paragraaf 6.6. en de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan (Verstoringskaart en UitwerkingsMER Sphinx): geurcontour Rubber Resources aanpassen aan nieuwe vergunde situatie (zowel op kaartmateriaal als tekstueel), in die zin dat de geurcontour ten gevolge van de recente, vigerende milieuvergunning van Rubber Resources het plangebied niet meer gelegen is binnen de geurcontouren van Rubber Resources.
- In paragraaf 6.7. 'Externe veiligheid' toevoegen na de eerste alinea: 'Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de hoge druk gasleiding'.
- Paragraaf 6.10 aanpassen aan de aanvullende cultuurhistorische inventarisatie d.d. december 2008, die is uitgevoerd voor het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied Sphinx. Deze inventarisatie is een aanvulling op het cultuurhistorische onderzoek uitgevoerd door BAAC, waarbij reeds bestaande panden buiten het fabrieksterrein aan de Boschstraat / Achter de Barakken / Maagdendries worden beschreven en gewaardeerd en de gebouwen nrs. 36 en 37 in afwijking van het BAAC-onderzoek toch als dominante panden worden gewaardeerd. De aanvullende inventarisatie wordt tevens verwerkt in en opgenomen als bijlage 5a bij de UitwerkingsMER Sphinx.

Raadsvoorstel

Raad 22 september 2009

ag.pt	onderwerp	besluit commissie/opmerkingen	toezeggingen
6.6.	Vaststelling bestemmingsplan Sphinx Raadsstuk 2009 – Volgno. 67 – Korr.no. 2009- 23415	Met uitzondering van SP en CVP voor de overige fracties een hamerstuk. Vrijdag geven SP en CVP aan of dit ook geldt voor deze fracties.	

