



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	10
2 Wettelijk kader	12
2.1 Europees en Rijksbeleid	12
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	18
2.3 Gemeentelijk beleid.....	22
3 Beschrijving plangebied	30
4 Planbeschrijving	34
4.1 Algemeen.....	34
4.2 Het (bouw)plan aan de Molensingel 87.....	34
4.3 Beeldkwaliteitplan/Welstandsnota	35
5 Milieuplanologische aspecten	37
5.1 Water	37
5.2 Ecologie.....	38
5.3 Geluid.....	39
5.4 Bodem.....	40
5.5 Externe veiligheid	41
5.6 Luchtkwaliteit	45
5.7 Archeologie.....	46
5.8 Overige milieuhinder	47
5.9 Kabels en leidingen	47
6 Het bestemmingsplan	48
6.1 Feitelijke planopzet.....	48
6.2 Juridische planopzet	48
7 Financiële uitvoerbaarheid	51
8 Handhavingsparagraaf	52
9 Communicatieparagraaf	53
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	53
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	53
Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit.....	54



Separate bijlagen:

- 1) Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische waarden Intratuin te Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 18-318, d.d. 17.04.2018;
- 2) Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Molensingel 87 te Maastricht, Geonius, rapportnummer MA180195.R01, d.d. 16.05.2018, inclusief Verkennend bodemonderzoek asbest Molensingel 87 Maastricht, Geonius, rapportnummer MC180195.R01, d.d. 28.09.2018.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Intratuin Maastricht is voornemens de bestaande vestiging aan de Molensingel 87 uit te breiden. Daarbij zal het hoofdgebouw worden uitgebreid en zal een uitbreiding van de opslagfaciliteiten op het bedrijfskavel plaatsvinden. Daarnaast wordt de oppervlakte ten behoeve van buitenverkoop uitgebreid. Op het aangrenzende perceel zal langs de Molensingel een nieuwe parkeerplaats worden aangelegd voor het daar nog te vestigen bedrijf. Deze parkeerplaats zal tevens als overloopvoorziening worden gebruikt door Intratuin.

Aangezien het uitbreiden van het inpandige deel van detailhandelsfuncties vanwege regionaal beleid gekoppeld dient te zijn aan sanering van minimaal hetzelfde aantal vierkante meters elders in de stad, is door Intratuin overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel Sandersweg 195. Op dit perceel, dat een bedrijfsbestemming kent met een specifieke detailhandelsfunctie voor een agrarisch tuincentrum, was tot enige tijd geleden een ander tuincentrum gevestigd. Dit tuincentrum is ter ziele en het pand is inmiddels in gebruik als groothandel in bruidsaccessoires, passend binnen de bedrijfsbestemming. De gronden waarop dit pand is gelegen worden meegenomen in dit bestemmingsplan vanwege het planologisch wegbestemmen van de detailhandelsfunctie ter plaatse.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan (bodemonderzoek en quickscan natuurwaarden). De resultaten van deze onderzoeken zijn in deze toelichting verwerkt en zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

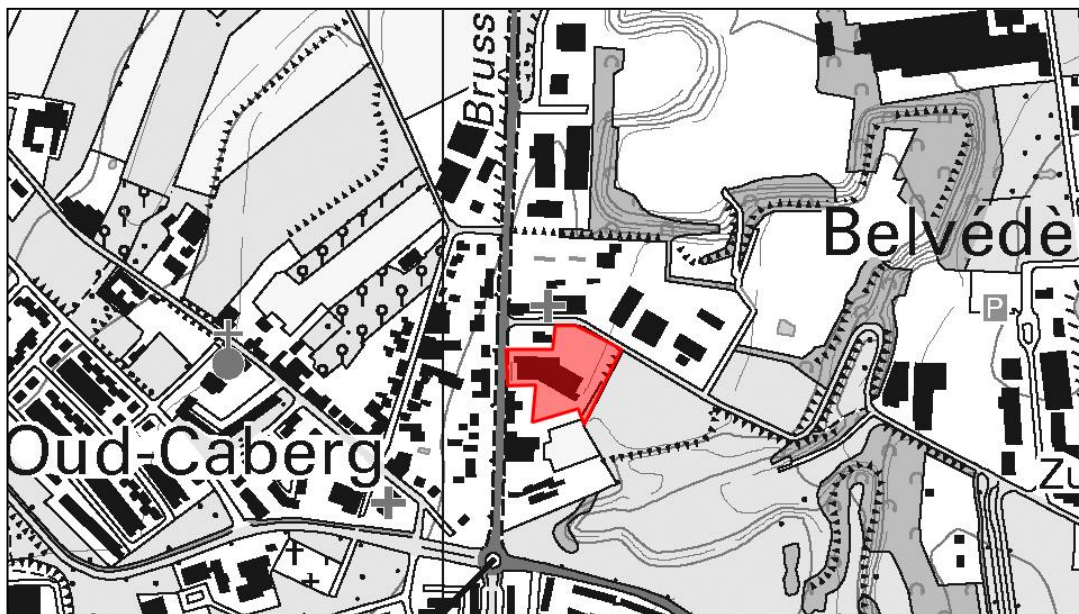
1.2 Begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft het perceel aan de Sandersweg 195 en heeft een oppervlakte van circa 8.300 m² en is gelegen in het noordwesten



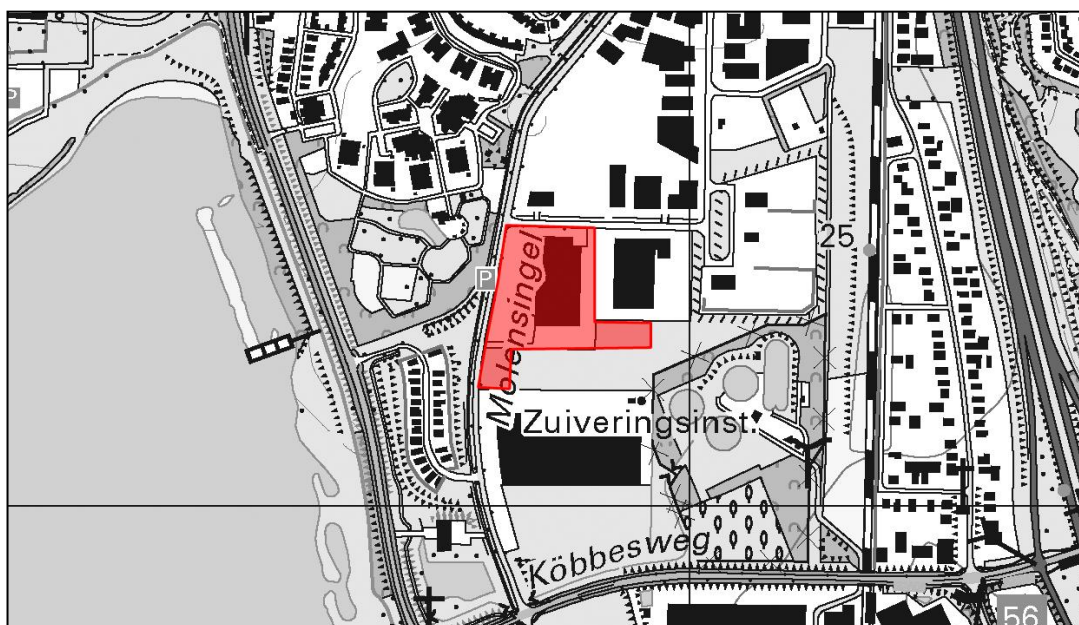
van Maastricht in de buurt Belvédère. Deelgebied 2, gelegen aan de Molensingel 87, heeft een oppervlak van 27.030 m² en ligt in het zuiden van Maastricht in de buurt Randwyck. Op onderstaande topografische kaartjes zijn de plangebieden middels een rode omlijning aangeduid:

Deelgebied 1 (Sandersweg 195):



Het plangebied van deelgebied 1 is kadastraal bekend gemeente Oud-Vroenhoven, sectie A, nummers 2536, 2596, 2597 en 2686. Binnen deelgebied 1 bevindt zich in de huidige situatie een groothandel in bruidsaccessoires.

Deelgebied 2 (Molensingel 87):



Het plangebied van deelgebied 2 is kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nummers 7659 en 8026 en sectie W, nummers 150 (ged.), 154, 155 (ged.), 179 (ged.), 232 en 234. Binnen deelgebied 2 bevindt zich in de huidige situatie de Intratuinvestiging Maastricht.

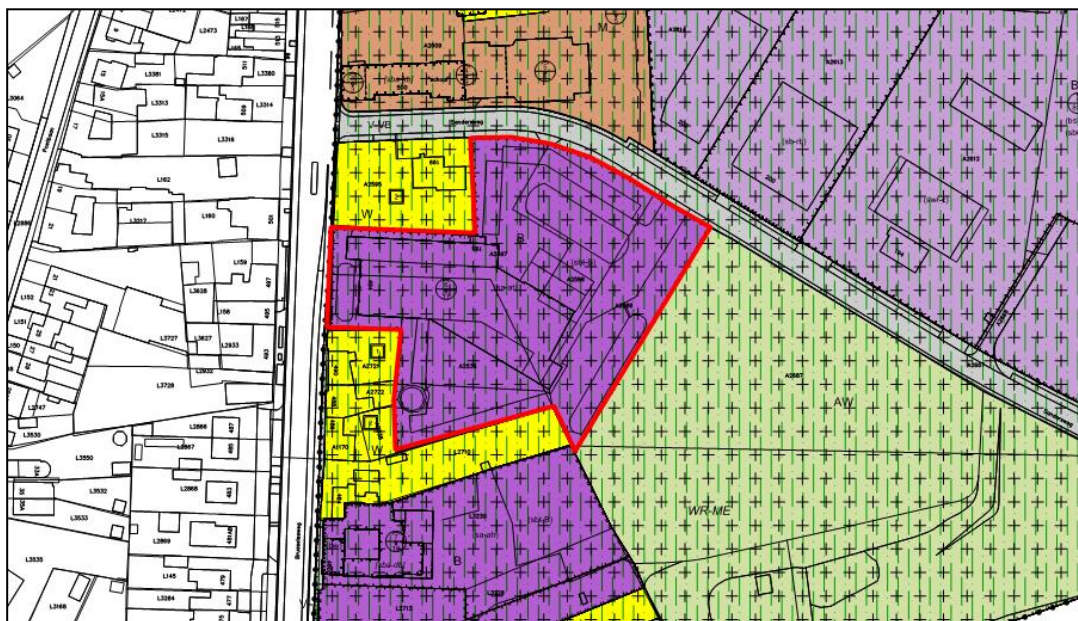


1.3 Vigerend bestemmingsplan

De plangebieden zijn thans planologisch-juridisch geregeld in drie aparte vigerende bestemmingsplannen. Deelgebied 1 ligt in het vigerend bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 18.06.2013) en deelgebied 2 ligt deels in het vigerend bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 18.06.2013) en deels in het vigerend bestemmingsplan 'Molensingel Tuincentrum' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 23.04.2013).

Deelgebied 1 (Sandersweg 195):

Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord' behorende verbeelding is deelgebied 1 van het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



In het navolgende worden de bestemmingen kort uiteengezet.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of inrichtingen;
- b. een steenfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijfsteenfabriek (sb-st)' voor zover passend binnen de milieucategorie 4.1 en binnen de geluidruimte van de geluidzone; (*)
- c. kleiopslag ten behoeve van het onder a. genoemde bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-kleiopslag (sb-ko)'; (*)
- d. een aardappelhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-aardappelhandel (sa-ah)'; (*)
- e. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kwekerij (sa-kw)'; (*)
- f. een agrarisch tuincentrum, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 7, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-agrarisch tuincentrum (sa-at)';
- g. een motorbrandstofverkooppunt met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg (vml)'; (*)
- h. productiegebonden opslag ten behoeve van de onder a., b. en d. tot en met f. genoemde bedrijfsactiviteiten;

- i. productiegebonden detailhandel ten behoeve van de onder a., b. en d. tot en met f. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- j. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de onder e. genoemde bedrijfsactiviteit;
- k. bedrijfsgebonden kantoren;
- l. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)'; (*)
- m. een handboogschietvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-handboogschietvereniging (ss-hv)'; (*)
- n. een gasontvangststation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-gasontvangststation (sb-go)'; (*)
- o. wegen en paden;
- p. tuinen, erven en verhardingen;
- q. groenvoorzieningen.
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. additionele voorzieningen.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c:

De gronden van dit deelgebied zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Bosscherveld Noord' voor deze gronden komen te vervallen.

Deelgebied 2 (Molensingel 87):

Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



In het navolgende worden de bestemmingen kort uiteengezet.

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 1'

Gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) met inachtneming van de in deze bijlage openomen minimaal aan te houden afstand, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b=2) alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2;
 2. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b=3.1) alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1;
 3. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (b=3.2) alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw); (*)
- c. een gasdrukmeet- en regelstation, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation (sb-gr); (*)
- d. een gasontvangstation, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation' (sb-g); (*)
- e. water, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'water' (wa); (*)
- f. productiegebonden opslag ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- g. bedrijfsgebonden kantoren ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- h. ondergeschikte productiegebonden detailhandel ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- i. raywavers;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. wegen en paden;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. additionele voorzieningen.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

Ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn dezelfde doeleinden toegestaan als ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' uit het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

In het westen van het plangebied van deelgebied 2 ligt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone a:

De gronden die gelegen zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' zijn gronden binnen de eerste stadsmuur of gronden die zijn gelegen binnen 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-gebieden van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relictten. Binnen deze zone is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 0,40 meter. Een klein deel van het plangebied dis in deze zone gelegen.



Archeologische zone b:

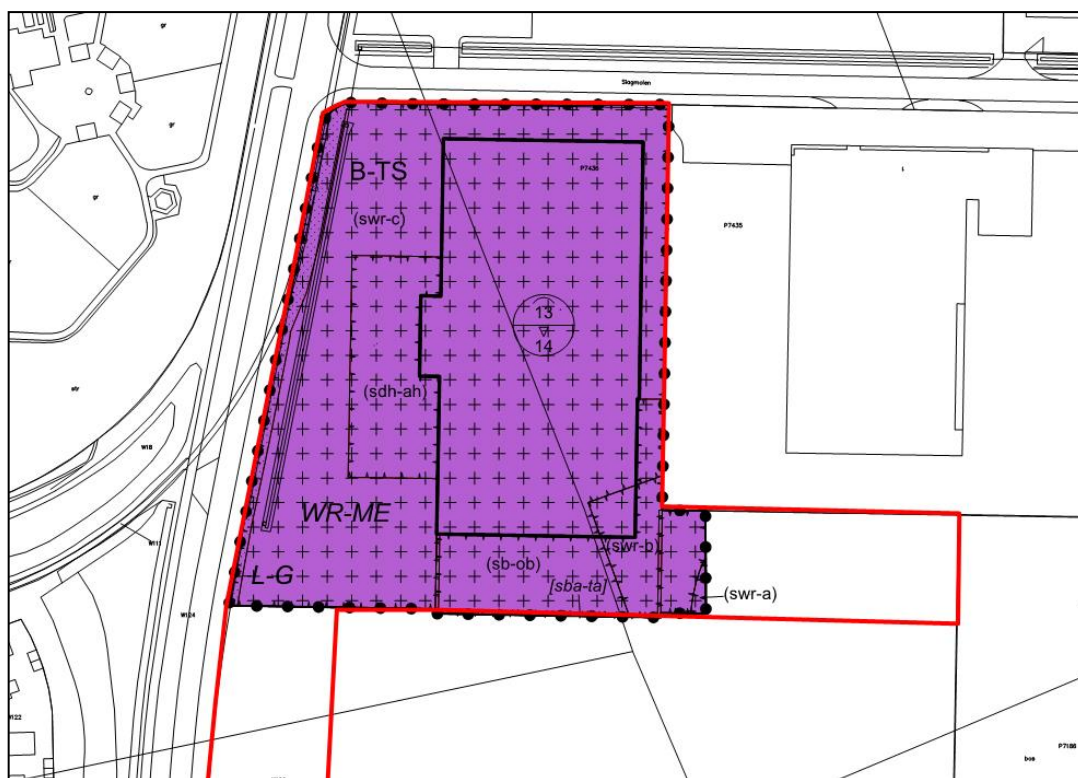
De gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' zijn de gronden welke tussen de eerste en tweede stadsmuur liggen of historische dorpskernen. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte tot 250 m². Een klein deel van het plangebied is in deze zone gelegen.

Archeologische zone c:

De gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' zijn de gronden die niet gelegen zijn binnen de 'archeologische zone a' of de 'archeologische zone b'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer. Het grootste gedeelte van het plangebied is hierbinnen gelegen.

Met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' voor deze gronden komen te vervallen.

Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan 'Molensingel Tuincentrum' behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



In het navolgende worden de bestemmingen kort uiteengezet.

Enkelbestemming 'Bedrijf – Tuin/sfeercentrum'

Gronden met de bestemming 'Bedrijf – Tuin/sfeercentrum' zijn bestemd voor:

- detailhandel in de vorm van een tuin-/sfeercentrum;
- detailhandel in aanvullend assortiment I tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 440 m²;
- detailhandel in aanvullend assortiment II tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 100 m²;



- d. opslag en buitenverkoop ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf - Tuin- / sfeercentrum - opslag en buitenverkoop';
- e. onzelfstandige en ondergeschikte horeca (max. categorie 2), tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- f. onzelfstandige en ondergeschikt kinderparadijs/kindercrèche;
- g. één standplaats ten behoeve van ambulante handel voor verkoop van goederen van directe consumptie van maximaal 10 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van detailhandel - ambulante handel' (sdh-ah).

Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

Ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn dezelfde doeleinden toegestaan als ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' uit het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone a:

De gronden die gelegen zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' zijn gronden binnen de eerste stadsmuur of gronden die zijn gelegen binnen 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-gebieden van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relictten. Binnen deze zone is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 0,40 meter. Een klein deel van het plangebied ligt in deze zone gelegen.

Archeologische zone b:

De gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' zijn de gronden welke tussen de eerste en tweede stadsmuur liggen of historische dorpskernen. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte tot 250 m². Een klein deel van het plangebied is in deze zone gelegen.

Archeologische zone c:

De gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' zijn de gronden die niet gelegen zijn binnen de 'archeologische zone a' of de 'archeologische zone b'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer. Het grootste gedeelte van het plangebied is hierbinnen gelegen.

Met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Molensingel-Tuincentrum' komen te vervallen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die



in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

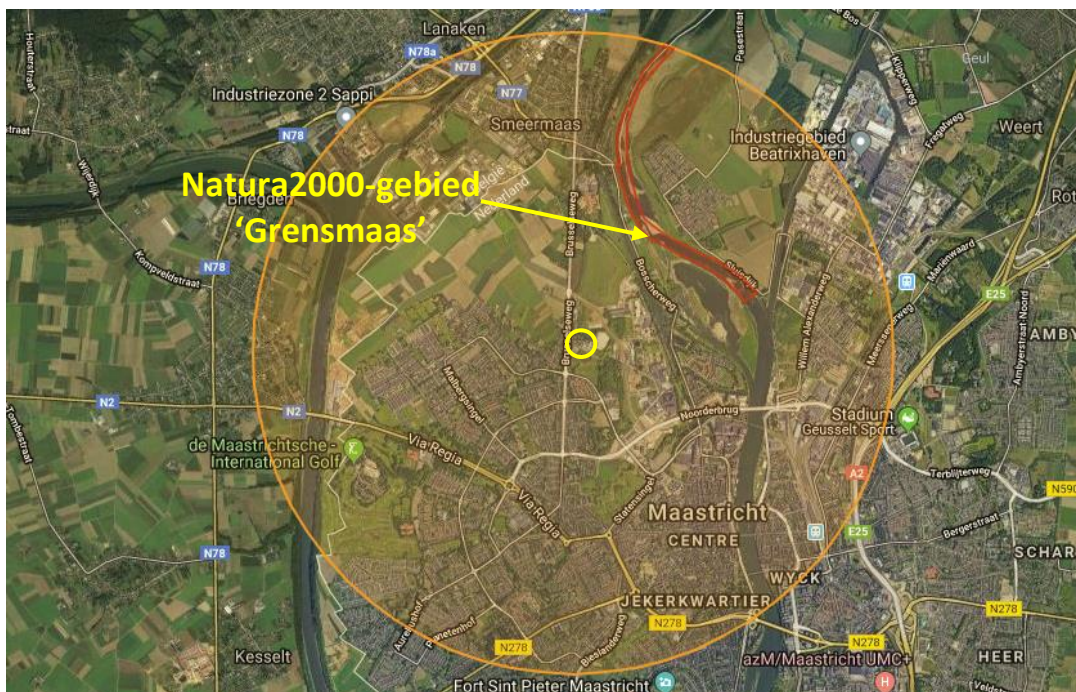
Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Deelgebied 1 (Sandersweg 195):

Ten noordoosten van het plangebied van deelgebied 1, op een afstand van circa 1,2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een gele cirkel aangeduid. Het genoemde Natura 2000-gebied is middels een rode kleur weergegeven:

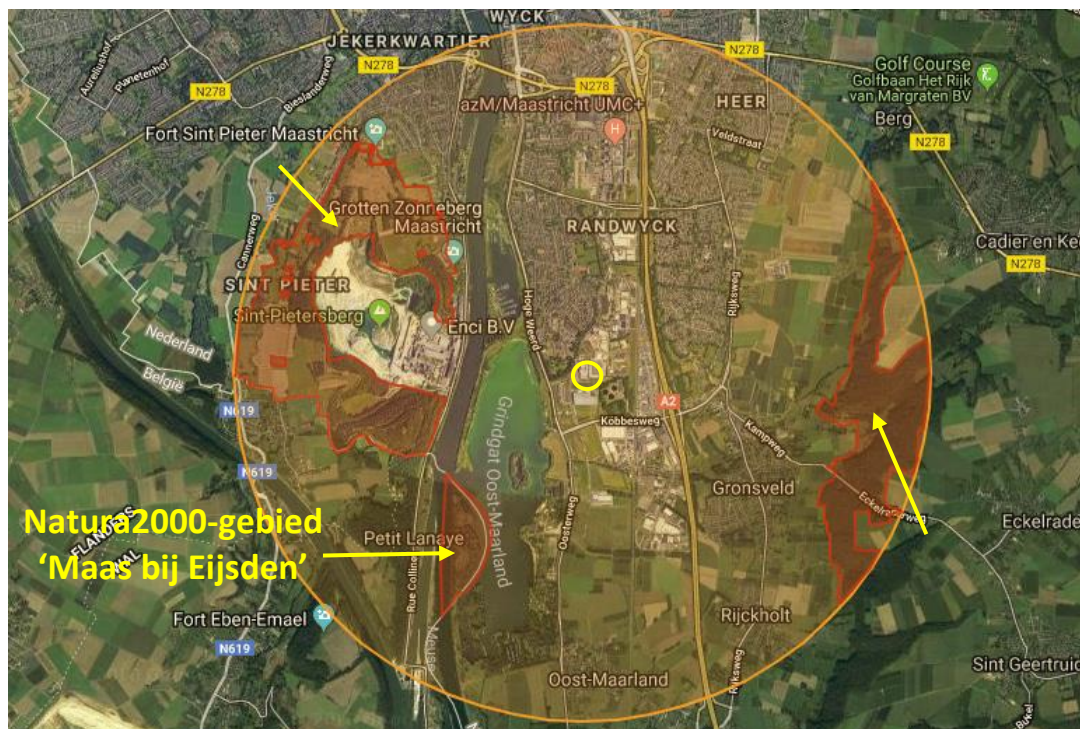


Het perceel Sandersweg 195 is een bestaand bedrijfsperceel dat als zodanig bestemd is en blijft. Uitsluitend de detailhandelsfunctie vervalt op dit perceel. Dit heeft geen gevolgen voor de omgeving en dus ook niet voor het op relatief grote afstand gelegen natuurgebied 'Grensmaas'.

Deelgebied 2 (Molensingel 87):

Ten westen van het plangebied van deelgebied 2, op een afstand van circa 1 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Ten zuidwesten ligt op Belgisch grondgebied (circa 1,4 kilometer van het plangebied) het Natura2000-gebied 'Maas bij Eijsden' en ten oosten, op circa 1,9 kilometer, het Natura2000-gebied 'Savelsbos'.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een gele cirkel aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een rode kleur weergegeven:



Gelet op de ruime afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter voorbereiding op de realisatie van de uitbreiding van de detailhandelsfunctie binnen deelgebied 2 is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van de uitbreiding van het tuincentrum geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';



- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. 'De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. Uit jurisprudentie is gebleken dat uitbreiding van een bestaande detailhandelsvoorziening van 400 m² niet hoeft te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De met dit plan beoogde toename van 1.655 m² winkelvloeroppervlak ten behoeve van het tuin-/sfeercentrum wordt dermate omvangrijk geacht dat deze wel dient te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig plan

Regionale behoefte

Bezoekersaantallen

De bezoekersaantallen van de Intratuin-vestiging Maastricht laten de afgelopen jaren een forse stijging zien: van 336.000 in 2015, naar 342.000 in 2016 en 380.000 in 2017. Specifiek voor deze Intratuin-vestiging is de grote toeloop aan klanten uit Wallonië en Belgisch Limburg (uit een straal van circa 80 km van Maastricht) opvallend. In die regio zijn nauwelijks tuincentra aanwezig, laat staan van deze omvang en met een soortgelijk assortiment. Het aantal klanten groeit dermate fors dat de verkoopruimte dient te worden vergroot (en tevens het aantal parkeerplaatsen). Deze Belgische klanten combineren een bezoek aan Intratuin vaak met een bezoek aan het Maastrichtse stadscentrum waardoor deze bezoekers ook voor de versterking van het kernwinkelgebied van belang zijn.

Distributieplanologische aspecten

Uit het recent in opdracht van de gemeente Maastricht uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek voor de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère (BRO, 'Strategie Belvédère PDV Fase II') is ook de tuincentrumbranche onderzocht. Het tuincentrumaanbod in Maastricht bestaat thans uit drie tuincentra, met een totale omvang van 9.139 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het betreft Intratuin (7.749 m² wvo) aan de Molensingel, Tuin Outlet (695 m² wvo) aan de Hermesweg en Aveve Plus (695 m² wvo) aan de Vogelzang. Alle tuincentra zijn op verspreide locaties aanwezig. De Intratuin is verreweg de grootste van deze drie centra.

Voor tuincentra geldt dat artikelen doorgaans op korte afstand van de eigen woning worden gekocht. Uitzondering daarop vormen de grootschalige tuincentra (zoals Intratuin) waar ook de beleving een factor is. Bezoek van deze centra wordt als een uitstapje gezien. Dit is een belangrijk verschil tussen de Intratuin-vestiging en de andere twee tuincentra in Maastricht. Op korte termijn wordt de branche op Belvédère versterkt met Praxis & Tuin. In de tuincentrumbranche is volgens het onderzoek nog een distributieve uitbreidingsruimte aanwezig van maximaal 6.500 m² wvo. Hiervan zal de thans in aanbouw zijnde Praxis & Tuin Belvédère een belangrijk deel vullen (exacte verdeling bouwmarkt/tuincentrum is nog niet bekend). Met de beoogde uitbreiding van Intratuin Molensingel (1.655 m² wvo) zal de uitbreidingsruimte in kwantitatief opzicht op zijn.



In dit onderzoek is echter ook aangegeven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als gevolg van deze uitbreiding is geen sprake van een ontvruchting van de detailhandelsstructuur, omdat dit tuincentrum thans het enige centrum is waar de 'beleving' een belangrijk aspect is en het een assortiment biedt dat niet verkrijgbaar is in de reguliere winkels in de (kern)winkelgebieden. Dit geldt tevens voor het assortiment waarvoor de uitbreiding wordt gerealiseerd. Dit specifieke tuincentrum kent daarbij bovendien een grote specifieke klantenkring uit België die, naast de beperkte aanwezigheid van tuincentra in de Belgische grensregio, deels te danken is aan de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting België.

Regionale afstemming

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De SVREZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. In dit verband is de uitbreiding van de detailhandelsoppervlakte voor het tuin-/sfeercentrum aan de Molensingel regionaal afgestemd in het portefeuillehoudersoverleg Maastricht en Heuvelland en akkoord bevonden. Redenen daarvoor zijn:

- het betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf dat een specifieke rol vervult (ook n verband met het trekken van grote aantallen bezoekers uit Wallonië);
- de uitbreiding heeft geen nadelige invloed op de hoofdwinkelstructuur;
- de uitbreiding is specifiek toegekend voor een bepaald assortiment van een tuincentrum, waarvan de verkoop geen effect heeft op de reguliere winkels in de hoofdcentra;
- de uitbreiding vindt plaats op de eigen bedrijfskavel.

Een belangrijke voorwaarde voor de toekenning van de uitbreiding van de bebouwing (met name de winkelvloeroppervlakte van 1.655 m² aan binnenverkoop) is dat deze wordt gesaldeerd door middel van het wegbestemmen van minimaal hetzelfde aantal bestaande vierkante meters detailhandel elders in Maastricht. Dit vindt plaats door het wegbestemmen van detailhandel op het perceel Sandersweg 195. Er is hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de eigenaren van het tuin-/sfeercentrum aan de Molensingel en het pand Sandersweg 195. Daarnaast is door middel van dit bestemmingsplan de detailhandelfunctie op het perceel Sandersweg 195 wegbestemd. Hiermee is de beoogde uitbreiding van detailhandel en de daarbij behorende saldering geborgd en wordt voldaan aan de regionale afspraken.

Realisatie in bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '.... bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, ECLI:NL:RVS:2015:1340)). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. De voorliggende bouwlocatie (deelgebied 2 van dit bestemmingsplan) is in de bebouwde kom van Maastricht gelegen op bedrijventerrein 'Randwyck Zuid' en is grotendeels reeds bestemd tot 'Bedrijf-Tuin-/sfeercentrum'



(alleen is het bouwvlak niet groot genoeg om de uitbreiding te kunnen faciliteren). De aanpalende gronden waar een deel van de uitbreiding plaatsvindt zijn deels bestemd tot 'Bedrijf' en deels tot 'Bedrijventerrein-1'. Binnen deze bestemmingen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 2 respectievelijk milieucategorie 3.2 worden gevestigd met alle daarbij behorende voorzieningen.

Resumerend kan worden aangegeven dat dit bouwplan is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De motivering voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hiermee voltooid. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

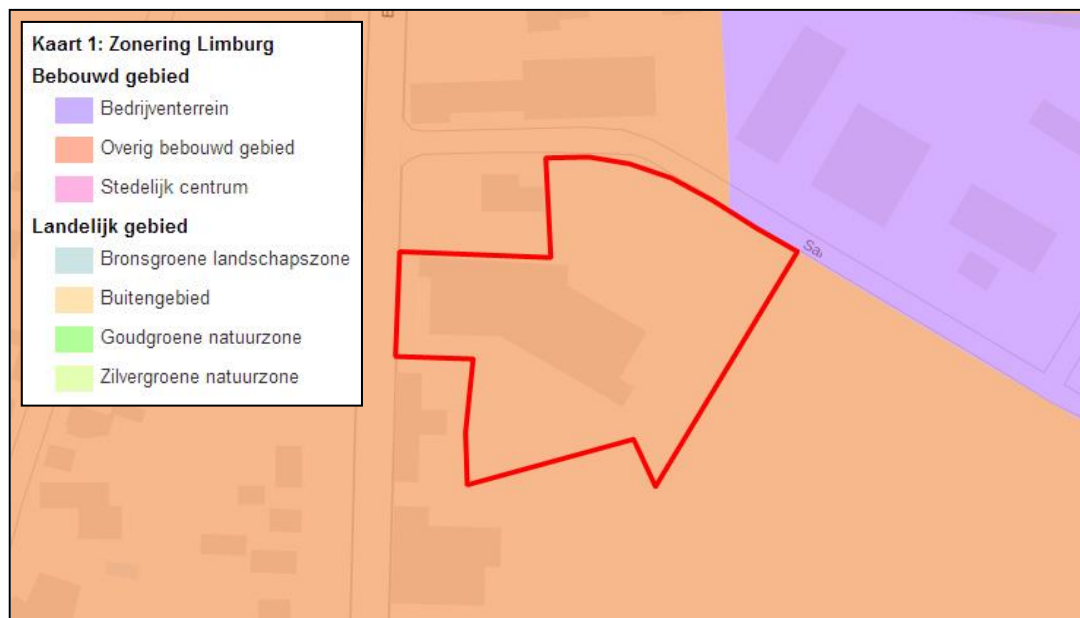
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.



*Onderhavig plan***Deelgebied 1 (Sandersweg 195):**

Het onderhavige deelgebied 1 is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:

*Zone 'Overig bebouwd gebied'*

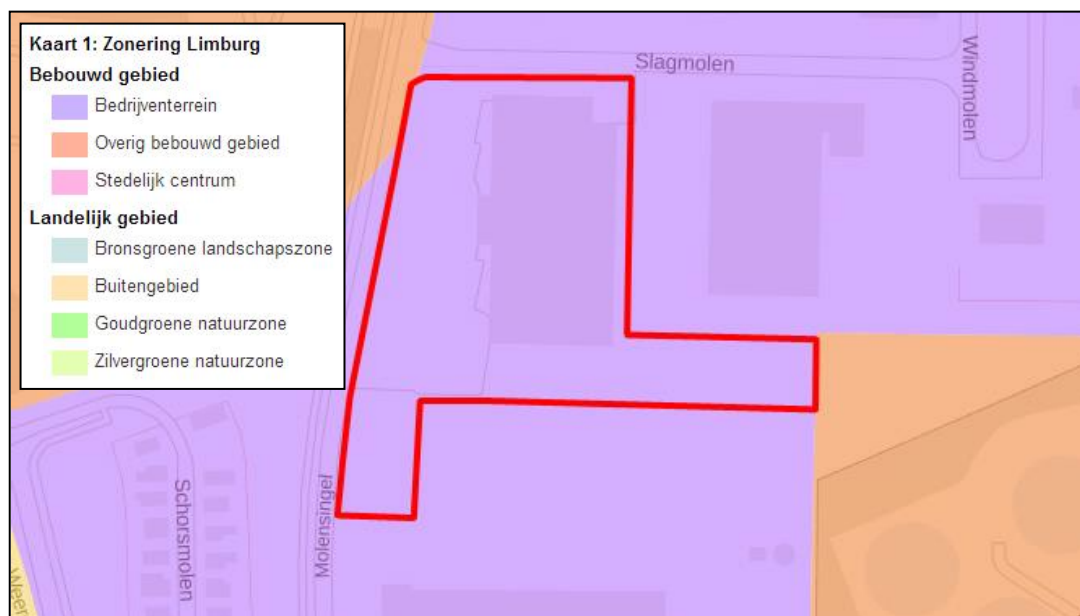
De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Deelgebied 1 van het onderhavige plan voorziet in het wegnemen van de functie 'agrarisch tuincentrum' (detailhandel). Deze wijziging past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Deelgebied 2 (Molensingel 87):

Het onderhavige deelgebied 2 is gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:

**Zone 'Bedrijventerrein'**

Volgens het POL 2014 omvat deze zone de bestaande en uitgeefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering). Dit voormalige, niet meer aan de eisen van moderne bedrijfsvoering voldoende (gedeelte van) bedrijventerrein Bosscherveld is en wordt in het kader van deze Belvédère-ontwikkeling ontwikkeld tot een PDV-locatie. Een deel van de infrastructuur voor de nieuwe functie 'Retailpark' in het plangebied is reeds aangelegd op basis van de in de afgelopen jaren vastgestelde bestemmingsplannen. In het gebied is thans één PDV-vestiging aanwezig: de Gamma aan de Pontonniersweg. Daarnaast is de bouw gestart van de Praxis-vestiging langs de Belvédèrelaan. Deze locatie aan de rand van het centrum en bovendien goed ontsloten voor alle modaliteiten, leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een PDV-locatie. De ontwikkeling past in de filosofie van het POL2014 om te werken aan een goed leef- en vestigingsklimaat, ook voor bedrijven. Een oud, stedelijke industrieterrein (in bestaand stedelijk gebied) wordt door deze ontwikkeling getransformeerd tot een PDV-locatie met winkel- en bijbehorende voorzieningen, die een welkome aanvulling vormen van het winkelaanbod in Maastricht.

Deelgebied 2 van het onderhavige plan voorziet in het uitbreiden van het tuincentrum en het realiseren van een parkeerplaats en buitenopslag. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Bedrijventerrein'.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg zijn bepalingen opgenomen die bij het opstellen van bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. Hierin zijn zowel beleidsmatige uitgangspunten als gebiedsspecifieke aspecten opgenomen.

Vanuit de beleidsmatige uitgangspunten is in artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet

in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg. Hiermee wordt verwezen naar de uitwerking in de Structuurvisie Regionale Economie Zuid-Limburg (ofwel SVREZL, zie verderop in deze paragraaf), waarin de regionale afspraken zijn neergelegd.

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is daarnaast een aantal gebiedsspecifieke waarden opgenomen dat als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn geen gebieden met specifieke milieuregels aanwezig.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De SVREZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de provinciale verordening. De provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit de SVREZL houden.

Zuid-Limburg heeft te maken met een toekomst dat er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dit hangt deels samen met demografie, maar meer nog met bijvoorbeeld veranderende wensen en eisen in hoe mensen willen werken en winkelen. De structuurvisie biedt ook handvatten voor de situatie dat het ruimtelijk belangrijk is een economisch initiatief te faciliteren, ondanks dat er overall te veel meters zijn. Belangrijk is dat telkens op het relevante (lokale, subregionale, regionale) schaalniveau een goede en transparante afweging gemaakt kan worden langs de kernprincipes van de structuurvisie en het bijbehorende proces. De opgave om de hoofdstructuur te versterken heeft op veel punten een gemeentegrens overstijgend karakter. Dit maakt dat de 18 Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijke bindende beleidsafspraken maken om de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt te versterken.

Er zijn vijf opgaven:

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

Er worden in beginsel alleen toevoegingen in deze segmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is in beginsel naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk. Telkens onder de voorwaarde van het principe van 'saldo nul tot aan de frictieleegstand in de kantorenmarkt en de winkelmarkt'. In de bedrijventerreinenmarkt



geldt dat (publiekrechtelijk) harde plannen hard blijven, en zachte plannen niet hard worden, tenzij dit past binnen lokaal beleid en onder voorbehoud van saldering.

Aangegeven is dat een zekere frictieleegstand gezond is voor de markt. De verhouding tussen leegstand en frictieleegstand is van belang. Er worden de volgende situaties onderscheiden:

- leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +;
- leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0;
- leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo –.

Fundament onder de afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten en dat alleen toevoegingen in deze segmenten plaatsvinden die een kwalitatieve versterking betekenen in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. Toevoegingen zijn in principe alleen mogelijk onder de voorwaarde van toetsing aan de kaders in de structuurvisie, het salderingsbeleid en de voorwaarden in de procesbomen.

Plangebied

In principe is uitbreiding van detailhandel niet conform het beleid zoals aangegeven in de SVREZL. Het gaat op deze locatie om 'verspreid gelegen bewinkeling' (niet in een concentratie- of balansgebied) en de doelstelling hiervoor is in principe niet uitbreiden. Echter, de hoofdgedachte van de SVREZL is het beschermen van de (hoofd)winkelstructuur. In dat kader stemt de gemeente Maastricht, na ruggenspraak met de regio, in met uitbreiding van het tuin-/sfeercentrum Molensingel omdat:

- het een uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, dat een specifieke rol vervult (ook met het aantrekken van consumenten uit Wallonië);
- de uitbreiding geen nadelige invloed heeft op de hoofdwinkelstructuur;
- de uitbreiding is enkel specifiek voor dat assortiment van een tuincentrum, waarvan de verkoop geen effect heeft op de reguliere winkels in de winkelcentra;
- de bebouwde uitbreiding plaatsvindt op de eigen bedrijfskavel binnen de bestemming 'Bedrijf–Tuin-/sfeercentrum'.

De saldering van de 1.655 m² detailhandel aan de Sandersweg ten behoeve van de gebouwlijke uitbreiding van de Intratuin-vestiging is privaatrechtelijk vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaren van Intratuin en het perceel Sandersweg 195 en wordt bestuursrechtelijk vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. De detailhandelsfunctie op het perceel Sandersweg 195 komt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te vervallen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.



De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol.

Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Maastricht 2030 geen specifieke uitgangspunten. Wel wordt er met de realisatie van het plan een positieve bijdrage geleverd aan het verbeteren van het vestigingsklimaat van de stad. Het plan betreft de uitbreiding van een tuin-/sfeercentrum op een bestaand bedrijventerrein. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstelling om het bestaande stedelijk gebied geleidelijk te transformeren in plaats van uit te breiden. Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030 geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. Hieruit is geconcludeerd dat dynamiek nodig is op drie gebieden:

1. Maastricht cultuurstad

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

2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de verdere ontwikkeling van een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeeroil. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in



belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

Relatie tot plangebied

De Stadvisie 2030 heeft geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan. Wel past het plan binnen de algemene uitgangs- en ontwikkelpunten voor de stad (onder andere het hebben van voldoende voorzieningen, een sterke en brede economische structuur en het behoud van werkgelegenheid).

Detailhandelsvisie 2016

In januari 2017 is de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht vastgesteld. In de Detailhandelsvisie 2016 zijn de navolgende algemene uitgangspunten vastgelegd:

- behouden van de fijnmazige detailhandelsstructuur;
- de detailhandel in de buurten en wijken dient primair gericht te zijn op het bedienen van de inwoners in de directe omgeving. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid dienen op peil te blijven;
- winkels dienen bij voorkeur te worden opgenomen in een bestaand winkelgebied c.q. ontmoetingsplek dat behoort tot de hoofdstructuur;
- in het bijzonder behouden van de huidige fijnmazige supermarktstructuur;
- faciliteren van de vraag van de consument en creëren van ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur;
- streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties;
- streven naar een afname van de leegstand, met name op onaanvaardbare plekken aangrenzend aan of in winkelgebieden;
- versterken van de kwaliteit van winkelgebieden, door met name de markt ruimte te geven om te investeren in thema's zoals gastvrijheid, service, beleving en ontmoeting;
- ontwikkelingen moeten passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied. Dit profiel wordt primair bepaald aan de hand van het bezoekmotief: recreatief winkelen, doelgerichte aankopen, boodschappen doen of een combinatie hiervan;
- nieuwe initiatieven dienen primair getoetst te worden aan de onderhavige visie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en voor zover van toepassing andere relevante beleidskaders.

Relatie tot plangebied

De Detailhandelsnota gaat hoofdzakelijk over de bestaande detailhandelsstructuur en de daarbinnen gelegen winkelconcentraties. De perifere winkels zoals het voorliggende tuin-/sfeercentrum ligt niet binnen één van deze concentraties. De bestaande assortimentsmogelijkheden bij de huidige tuinentra zijn na een zorgvuldige discussie en afweging vastgesteld, waarbij uit oogpunt van de detailhandelsstructuur een grens getrokken is qua oppervlakte.

Onderbouwing perifere beleidsregels Detailhandelsvisie (BRO, november 2016)

De gemeente Maastricht heeft BRO eind 2016 verzocht inzicht te verschaffen in specifieke vraagstukken over beleidsuitwerking in relatie tot de branchering op perifere locaties. Een voorbeeld hiervan is de wens van Intratuin om het huidige assortiment verder te verbreden.



Vanuit maatschappelijke ontwikkelingen, zoals overbewinkeling, leegstand, toename van perifeer aanbod, druk op reguliere centra et cetera, is het belangrijk om op perifere locaties op branching te sturen. Als er geen sturing plaatsvindt, zal er per perifere vestiging onaanvaardbaar veel regulier aanbod ontstaan, wat negatieve effecten zal hebben op de reguliere centra. Levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen worden expliciet uitgesloten, omdat deze de belangrijkste dragers zijn voor de reguliere centra. Als deze beperking niet zou worden opgenomen, betekent dit op basis van het reeds aanwezige perifere winkelaanbod een theoretische mogelijkheid voor bijvoorbeeld ca. 6.000 m² wvo levensmiddelen. Een dergelijk aanzienlijke toevoeging doet afbreuk aan de beoogde evenwichtige samenhang tussen reguliere centra en de periferie. Door in de detailhandelsvisie enige ruimte te bieden voor brancheverbreiding in samenhang met het reguliere assortiment wordt ingespeeld op trends en ontwikkelingen (beleving, blurring, verwachting van de consument). Het nevenassortiment is echter niet bedoeld voor de directe consumentenverzorging of als bedrijfseconomische basis voor de winkelexploitatie. Het biedt hooguit iets extra's. Voor grote perifere vestigingen leidt maximaal 500 m² wvo als snel tot een grote mate van vrije invulling om de beleving in de winkel te bieden. Primaire doel van deze regeling is dus niet de bedrijfseconomische exploitatie. Dit valt immers binnen het ondernemersrisico.

Binnen het kader van de branchebeperking in de periferie is in de onderhavige notitie aanvullend gesteld dat streek-/seizoenproducten (food) mogelijk is. Er moet een relatie zijn met lokaal verbouwde groente/fruit in Zuid-Limburg die tijdelijk van aard zijn. Daarnaast wordt in beperkte mate food gerelateerd aan buitenleven (barbecue, pizza ovens, etc.) toegestaan. Dit moet dan echter wel direct samenhangen met de artikelen die gedemonstreerd worden. Ook voor modische/textielproducten kan er een relatie gelegd worden met het regulier assortiment. Denk aan laarzen, werkkleding, etc. Uitsluiting van artikelen of producten is nooit volledig vast te leggen, maar er is met het oog op handhaving wel behoefte aan een kader.

Om duidelijke kaders te stellen aan wat wel en wat niet toegestaan wordt zijn de volgende richtlijnen voorgesteld als nadere uitwerking van hetgeen in de Detailhandelsvisie Maastricht is opgenomen. In de detailhandelsvisie wordt op perifere locaties ruimte geboden voor 10% nevenassortiment met een maximum van 500 m². Hier zijn geen assortimentsbeperkingen aan verbonden behoudens de uitsluiting van levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Op dit laatste kan in specifieke situaties een uitzondering gemaakt worden onder de volgende strikte voorwaarden:

- de verkoop van deze artikelen moet in direct verband staan met de verkoop van artikelen uit het regulier assortiment en samenhangen met promoties of demonstraties.
- de verkoop is gebonden aan een afgebakende periode/seizoen.
- als zodanig herkenbare zelfstandige mode-, food- of drogisterij afdelingen of units worden niet toegestaan;
- maximaal 10% van de genoemde 10%, dus maximaal 50 m² wvo totaal, is beschikbaar voor de genoemde assortimenten.

Hiermee wordt voorkomen dat (deel)assortimenten die van groot belang zijn voor de continuïteit van de reguliere winkelstructuur (binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra), zich op perifere locaties ontwikkelen tot zelfstandige aanbodlocaties voor food, drogisterij-artikelen of mode. Brancheverbreiding c.q. onderlinge uitwisseling tussen perifere branches, heeft nauwelijks effect op reguliere centra. Wel dient te worden uitgegaan van de hoofdactiviteit van een winkel. Dit moet het uitgangspunt zijn voor het nevenassortiment.

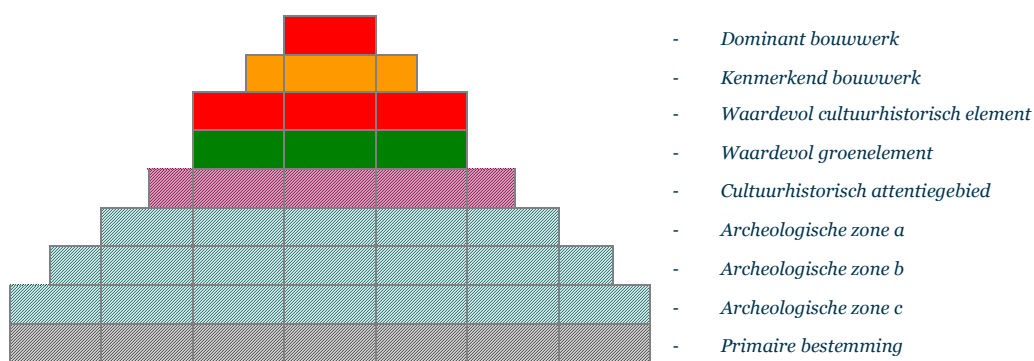
In het vigerende bestemmingsplan 'Molensingel Tuincentrum' is aan het afwijkend assortiment aan oppervlaktematen gebonden. Deze bepalingen zijn overgenomen in dit plan (aanvullend assortiment I en II). Er is een extra definitie opgenomen van 'aanvullend assortiment III' inhoudende de levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Deze zijn gemaximeerd tot 50 m². Hierdoor kan er geen verstoring ontstaan van de winkelstructuur in de gemeente.



Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

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

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' geeft archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed een vaste positie binnen het bestemmingsplan en borgt de waardevolle gebouwen, objecten en gebieden. Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties is opgenomen:



In het voorliggende plangebied is alleen sprake van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden komen niet voor. De te beschermen archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. De wijze waarop met deze waarden rekening is gehouden in dit plan en in de regels is aangegeven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak, waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt



overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 ('Bodem') van deze toelichting.

Visie op de bedrijventerreinen 2014

In 2014 is de 'Visie op de bedrijventerreinen' vastgesteld. De voornaamste reden voor het opstellen van deze visie is de sterk veranderende markt voor bedrijventerreinen, zowel landelijk als in Maastricht. De economische structuur en het karakter van activiteiten op de terreinen is in beweging. Er is sprake van een afnemende vraag en er is een vraag naar andere type werklocaties. Bovendien wordt het 'ontmoeten' steeds belangrijker. In de industrie wordt verder rekening gehouden met een voortschrijdende automatisering, minder werkzame personen en meer 'outsourcing' van onderdelen. Groei vindt onder meer plaats in het klein ondernemerschap, creativiteit, recreatie, en door middel van kennisintensivering. Met steeds meer aandacht voor duurzaamheid (in het bijzonder energieverbruik en hergebruik), een vraag naar functievermenging, behoefte aan ontmoetingsplekken en de noodzaak tot kennisintensieve samenwerking en innovatie. In de visie is ten aanzien van de bedrijventerreinen onderscheid gemaakt in 'bedrijvenparken' (waaronder industriële bedrijvenparken en reguliere bedrijvenparken nabij woongebieden) en 'stedelijke werklocaties'. Bedrijventerrein Randwyck-Zuid, waartoe de locatie van Intratuin behoort, is een regulier bedrijvenpark met gemengd midden- en kleinbedrijf.

De Intratuin-vestiging is destijds van een oude locatie aan de Molensingel 75 verplaatst naar de huidige locatie (eveneens aan de Molensingel). De besluitvorming hieromtrent heeft plaatsgevonden in 2011, dus voor het van kracht worden van deze visie en hierdoor heeft het tuincentrum zich op deze plek ontwikkeld tot haar huidige omvang. De 'Visie op de bedrijventerreinen' biedt verder geen uitgangspunten voor deze locatie.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.



In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbependingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Nota Parkeernormen Maastricht (2011)

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 is parkeerbeleid vastgelegd. Deze nota is een uitwerking van de 'Beleidsnota parkeren' uit 2007. De Nota Parkeernormen is bedoeld als normenkader van de gemeente Maastricht en dient als kader voor externe (ontwikkellende) partijen. De parkeernormering van Maastricht is gebaseerd op de volgende gebiedsindeling (conform de aanbevelingen van de ASVV):

- A1-zone; het hart van de stad (deel centrum: kernwinkelgebied);
- A2-zone: rest van het centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied (het gebied gelegen binnen 1 - 1,5 kilometer rond het centrum);
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Deze gebied indeling is destijds in de 'Beleidsnota parkeren' vastgelegd en geldt ook voor de Nota Parkeernormen Maastricht.

Voor elke functie geldt een eigen set van parkeernormen. In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar functies die gegroepeerd zijn in tien hoofdfuncties (woningen, winkels, werkgelegenheid, onderwijs, zorg, horeca, sociaal-culturele voorzieningen sport en overige voorzieningen). De gemeente Maastricht hanteert geen bandbreedtes (zoals in de ASVV gebruikelijk is) maar één parkeernorm per functie. Dit zijn de 'gemiddelde' parkeernormen uit de ASVV waaraan in beginsel moet worden voldaan. Er is een afkoopregeling parkeren opgenomen, waarbij voor elke niet gerealiseerde parkeerplaats een bedrag dient te worden gestort in het parkeerfonds. Met de gelden die hierin worden gestort kan de gemeente vervolgens extra parkeerplaatsen realiseren in het openbaar gebied. Bij meervoudig gebruik van parkeerplaatsen (meerdere functies die op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen) kan door de gemeente vrijstelling worden verleend. In dergelijke gevallen kan dubbelgebruik worden toegestaan.

Uitgangspunt van de parkeernormen is de gebiedsgerichte aanpak. In plaats van verschillende functies afzonderlijk te beschouwen wordt de parkeervraag van verschillende functies met elkaar in verband gebracht. Dit kan leiden tot een efficiëntere benutting van parkeercapaciteit. Bij een gebiedsgerichte aanpak moet rekening worden gehouden met de bestaande aanwezige parkeercapaciteit en/of parkeerdruk.

Parkeernormen 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten de parkeernormen te actualiseren. De gebiedsgerichte aanpak vanuit de Nota parkeernormen is hierin gehandhaafd, evenals de mogelijkheid om bij niet gerealiseerde parkeerplaatsen te kunnen storten in het parkeerfonds. De actualisering van de parkeernormen betekent niet dat nieuwe, geheel gewijzigde parkeernormen zijn vastgesteld, maar enkel de norm voor universitaire onderwijsvoorzieningen in overeenstemming is gebracht met eerder toegepaste en goedgekeurde parkeernormen.

In deze Parkeernormen 2017 is ook een uitzonderingsregel opgenomen. De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn



dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebezigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden.

De parkeernormen zelf kunnen worden gewijzigd en opnieuw worden vastgesteld vanwege voortschrijdend inzicht als gevolg van (bijvoorbeeld) veranderingen in de samenleving of het autobezit/-gebruik. Zo is de thans geldende normering ('Parkeernormen 2017') vastgesteld in juli 2017. Mochten deze wijzigen dan worden de gewijzigde normen automatisch van kracht.

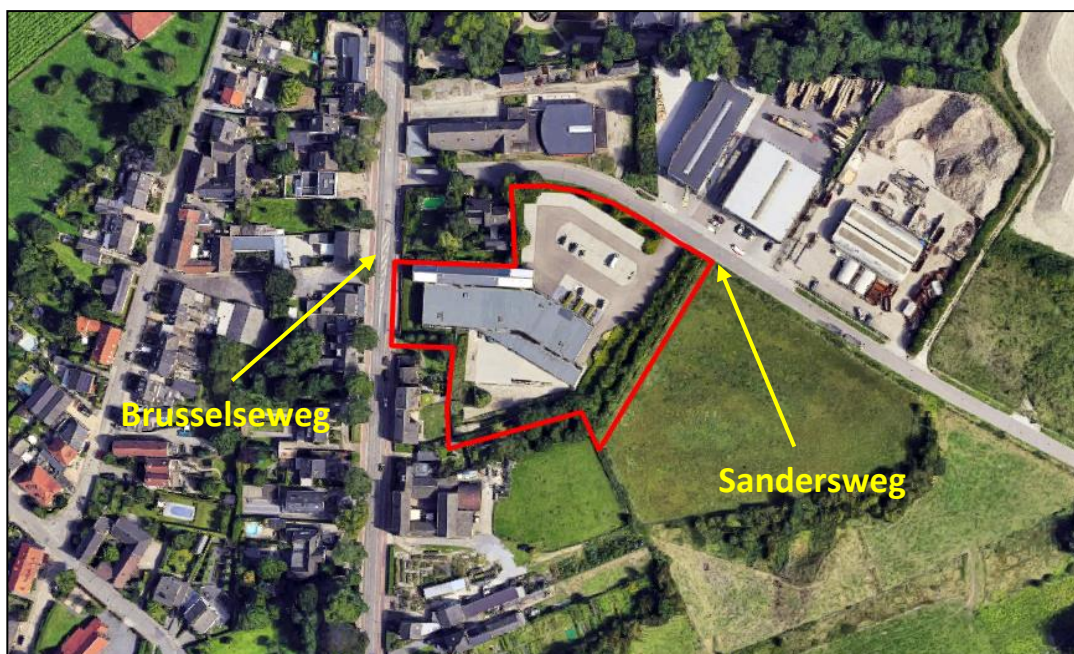


3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied bestaat, zoals aangegeven, uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft het perceel aan de Sandersweg 195 heeft een oppervlakte van circa 8.300 m² en is gelegen in het noordwesten van Maastricht in de buurt Belvédère. Deelgebied 2, gelegen aan de Molensingel 87, heeft een oppervlak van 27.030 m² en ligt in het zuiden van Maastricht in de buurt Randwyck. Op de onderstaande luchtfoto's zijn de plangebieden in de huidige situatie weergegeven. De gronden die tot het plangebied behoren zijn middels een rode omlijning weergegeven:

Deelgebied 1 (Sandersweg 195)

Het plangebied van deelgebied 1 ligt aan de oostzijde van de Brusselseweg, die de verbindingsweg vormt tussen het centrum van Maastricht en België. Aan de noordzijde wordt het deelgebied 1 ontsloten via de Sandersweg, die de verbinding vormt tussen de Brusselseweg en het bedrijventerrein Bosscherveld-Noord. Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 1 van het onderhavige plangebied en de omgeving weergegeven.

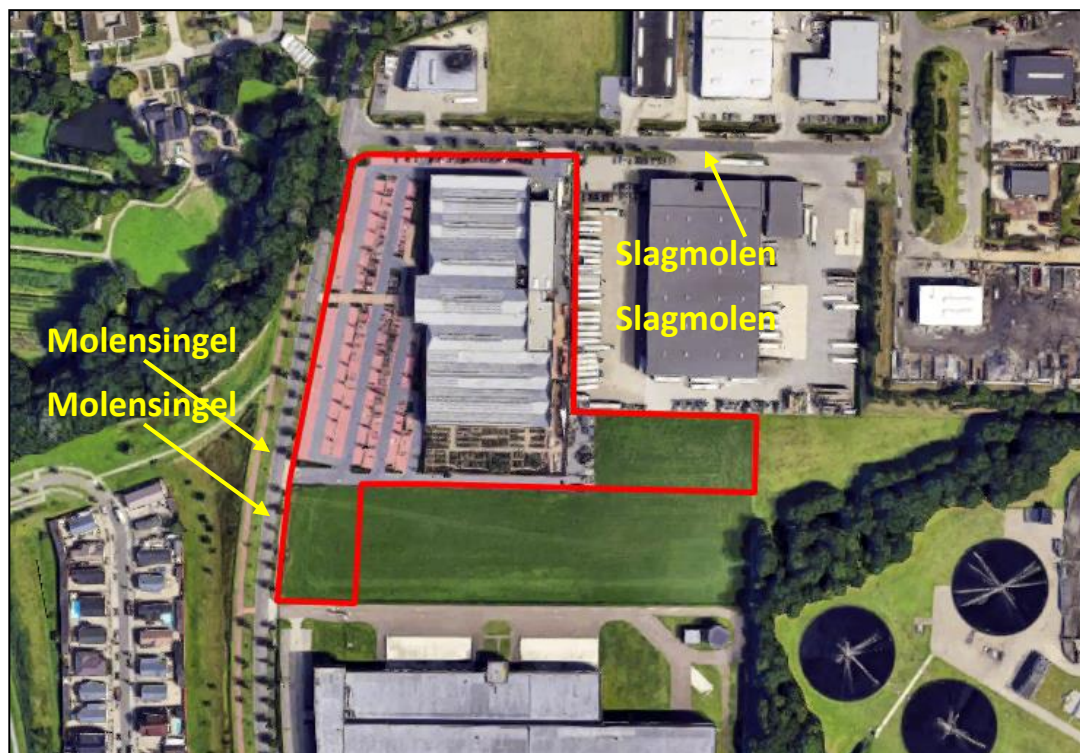


Het perceel heeft een bedrijfsbestemming. Tot enige tijd geleden was hier een agrarisch tuincentrum gevestigd. Thans is er een groothandel in bruidsaccessoires gevestigd. Deze functie past binnen de bedrijfsbestemming van dit perceel en de opstallen. Hier zullen geen fysieke veranderingen plaatsvinden als gevolg van dit bestemmingsplan. Planologisch is hier de mogelijkheid tot het oprichten van een agrarisch tuincentrum geschrapt. Alle overige vormen van reguliere detailhandel waren hier reeds uitgesloten.

Deelgebied 2 (Molensingel 87):

Het plangebied van deelgebied 2 ligt aan de oostzijde van de Molensingel, die de verbindingsweg vormt tussen de Oeslingerbaan en de Köbbesweg. Er zijn twee toegangswegen naar het terrein van het tuincentrum, De Molensingel en de Slagmolen. Aan de noord- en oostzijde wordt het deelgebied 2 omsloten door het bedrijventerrein 'Randwyck Zuid'.

Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 2 van het onderhavige plangebied en de omgeving weergegeven:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de deelgebieden van het plangebied in de huidige situatie.

Deelgebied 1 (Sandersweg 195)

Het perceel aan de Sandersweg 195 wordt ontsloten via de Sandersweg en grenst aan de westzijde ook aan de Brusselseweg. Deze weg is de verbindingsweg van de wijk Caberg naar de Belgische grens.

Op de onderstaande afbeelding is de Sandersweg in westelijke richting weergegeven:



De ontsluiting aan de Sandersweg ten noorden van deelgebied 1



Op onderstaande foto is het zicht op de locatie, gezien vanaf de Brusselseweg, weergegeven:



De westzijde van het perceel (Brusselseweg)

Deelgebied 2 (Molensingel 87)

Deelgebied 2 ligt aan de Molensingel aan de zuidkant van de gemeente Maastricht. Hier is het tuin-/sfeercentrum Intratuin gevestigd. Dit deelgebied ligt op het bedrijventerrein Randwyck Zuid.

Op de onderstaande afbeelding is de Molensingel in zuidelijke richting weergegeven:



De Molensingel richting het zuiden met links de parkeerplaats van het tuincentrum



Op de onderstaande afbeelding is de voorzijde van het huidige tuincentrum weergegeven:



Het terrein van het tuincentrum met parkeerplaats en bebouwing



Ingang parkeerplaats aan de Molensingel (zuidzijde)



Straatzijde naastgelegen perceel (toek. parkeerterrein)

In de huidige situatie is sprake van een hoogwaardig ingericht bedrijfskavel met een parkeerterrein. Het perceel maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Randwyck Zuid'. Het naastgelegen, nog onbebouwde, perceel ten zuiden van Intratuin zal binnen afzienbare tijd worden bebouwd en in gebruik genomen door een nieuw te vestigen bedrijf. Ten zuiden van dit onbebouwde perceel ligt een thans leegstaand distributiecentrum dat ook binnen afzienbare tijd opnieuw in gebruik zal worden genomen door een nieuw te vestigen bedrijf. Daarmee zal het bedrijventerrein tot aan de Köbbesweg bebouwd en in gebruik zijn. De huidige ontwikkelingssituatie is derhalve de beste en tevens laatste mogelijkheid om een uitbreiding van de Intratuin-vestiging (en met name de parkeerplaats) te realiseren.

De entree van het terrein is gelegen aan de Molensingel, van waaruit de parkeerplaats bereikbaar is en (voor leveranciers) het verderop gelegen opslagcluster. De auto's verlaten het terrein vervolgens via de Slagmolen aan de noordzijde, van waaruit de Molensingel kan worden bereikt. De ontsluiting is ideaal: vanuit de Molensingel kan zowel via de Oeslingerbaan als via de Köbbesweg eenvoudig de autosnelweg A2 worden bereikt. Vanaf de Köbbesweg is tevens de Hoge Weerd/Oosterweg in de richting van naar Eijsden of Maastricht-Centrum goed te bereiken.



4 Planbeschrijving

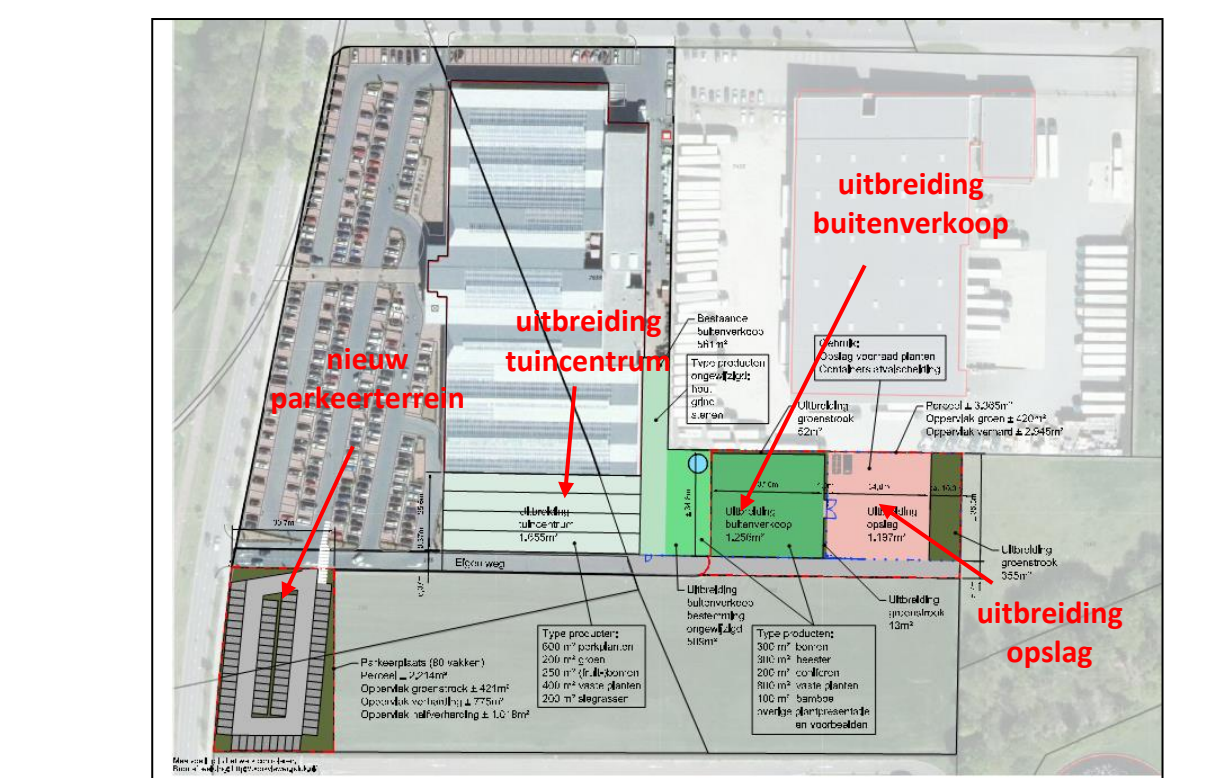
4.1 Algemeen

De Intratuin-vestiging aan de Molensingel 87 te Maastricht (deelgebied 1) maakt al jaren een groei door van het bezoekersaantal. Met name het aantal klanten uit de omliggende grensregio met België (Wallonië en Belgisch Limburg) groeit gestaag. Om het productaanbod (in specifieke tuincentrumproducten) verder te kunnen laten groeien in kwantiteit en kwaliteit is uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak noodzakelijk. Dit gebeurt deels in pandig en deels op het buitenterrein (buitenverkoop). Ook de opslagruimte (buiten) is in de huidige situatie te beperkt; ook deze wordt uitgebreid. Daarnaast is tevens een oplossing noodzakelijk voor het parkeren op de drukke dagen. Ondanks de bestaande overmaat aan parkeerplaatsen (op basis van het aantal vierkante meters van de winkel) is op de drukke dagen regelmatig sprake van een tekort aan parkeerplaatsen, waardoor ófwel op de rijbaan (niet toegestaan) ófwel (na toestemming) op het terrein van omliggende bedrijven wordt geparkeerd. Intratuin wil een overloop-parkeerplaats realiseren die met name op deze drukke dagen een structurele oplossing is voor het grote aantal klanten.

Ter plaatse van deelgebied 2 (Sandersweg) verandert er niets aan de huidige bebouwde en functionele situatie. Deze locatie zal in dit hoofdstuk dan ook niet verder worden besproken.

4.2 Het (bouw)plan aan de Molensingel 87

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande bebouwing van het tuincentrum met 1.655 m² winkelvloeroppervlak. De uitbreiding voor opslag bedraagt 1.197 m² en de uitbreiding voor buitenverkoop bedraagt 1.256 m² (beide bruto vloeroppervlakte). Op het voorste gedeelte van het naastgelegen perceel, gelegen aan de zuidzijde van het terrein van het tuincentrum, wordt een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd voor 80 auto's. Op onderstaande afbeelding zijn de onderdelen van het uitbreidingsplan weergegeven:



bestemmingsplan Molensingel - Sandersweg
Gemeente Maastricht

Uitbreiding tuincentrum (inpandig)

Deze uitbreiding van 1.655 m² winkelvloeroppervlakte is uitsluitend bedoeld voor het buitengroenassortiment perkplanten, groen, (fruit)bomen, vaste planten en siergrassen. Dit is het winkelvloeroppervlak dat gecompenseerd is met de detailhandelsfunctie op locatie Sandersweg. Hiertoe zal het bestaande hoofdgebouw worden uitgebreid in eenzelfde bouwhoogte als het bestaande pand. De bebouwing ligt exact in het verlengde van het hoofdgebouw.

Uitbreiding buitenverkoop

De uitbreiding van de buitenverkoop met 1.256 m² bruto vloeroppervlak is uitsluitend bedoeld voor het buitengroenassortiment bomen, heesters, coniferen, vaste planten en bamboe.

Uitbreiding opslag

De uitbreiding van de opslagvoorziening bedraagt 1.197 m². De mogelijkheid is opgenomen om hier in de toekomst eventueel een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Hiermee wordt het mogelijk het beschikbare oppervlakte ook voor inpandige opslag te benutten.

Uitbreiding parkeerplaats

Zoals aangegeven bestaat de behoefte de bestaande parkeerplaats uit te breiden met een overloopparkeerplaats. Op het zuidelijk van het perceel van de Intratuin-vestiging gelegen perceel wordt binnen afzienbare tijd een nieuw bedrijf gevestigd. Deze parkeerplaats is primair bedoeld voor de medewerkers en bezoekers van dit nieuwe bedrijf. De bezoekers van Intratuin blijven parkeren op het eigen terrein. Bij drukke momenten kan de nieuwe parkeerplaats van 80 plaatsen worden benut als extra parkeerplaats. Aangezien deze momenten met name op zon- en feestdagen, koopavonden en in weekenden aan de orde zijn (buiten reguliere bedrijfs-/kantoortijden) is dubbelgebruik in de toekomst hier goed mogelijk.

Parkeernormen

Het tuincentrum kent een parkeernorm van 2,7 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (in de Parkeernormen Maastricht 2017 zijn geen specifieke normen voor tuincentra opgenomen, daarom is aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW). In de huidige situatie zijn er meer parkeerplaatsen dan de norm voorschrijft: er zijn 318 parkeerplaatsen voor de huidige 9.700 m² bruto vloeroppervlak van het tuincentrum. Volgens de norm zijn er 262 parkeerplaatsen vereist, hetgeen betekent dat hier 56 parkeerplaatsen meer aanwezig zijn dan noodzakelijk. Dit is destijds gedaan om een optimale benutting van het perceel mogelijk te maken. De uitbreiding omvat een totale oppervlakte van 5.020 m² bruto vloeroppervlak (inclusief buitenruimte). Dit houdt in dat ten behoeve van deze uitbreiding 136 extra parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Met het overtal van 56 parkeerplaatsen en de aanvulling van de beoogde 80 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de normstelling.

4.3 Beeldkwaliteitplan/Welstandsnota

Bij de uitwerking van het plan voor de uitbreiding dient te worden voldaan aan de uitgangspunten vanuit het 'Beeldkwaliteitplan Eijsden-Maastricht' dat in 2005 is opgesteld in verband met de ontwikkeling van gelijknamige bedrijventerrein. In een beeldkwaliteitplan worden bepaalde ontwerpuitgangspunten vastgelegd die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, maar wel van belang zijn voor de uitstraling van een gebied. Het kan dan gaan om architectuur van bebouwing, kleurstelling, groeninrichting, beplanting, verharding, inritten en eisen aan opslag. Het deelgebied 1 van dit plangebied maakt deel uit van dit beeldkwaliteitplan. De naam van het bedrijventerrein is niet meer hetzelfde, maar de uitgangspunten voor de inrichting van dit gebied blijven onverkort van kracht. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de Welstandsnota van de gemeente Maastricht.



In het beeldkwaliteitplan is de Molensingel beschreven als een laanstructuur met een hagenpatroon met bebouwing aan de oostelijke zijde en een groen karakter aan de westzijde. Dit principe zal in het overige deel van het bedrijventerrein worden voortgezet. Kenmerkend zijn dus de hagenstructuur, de verschillende haagtypen en de uniforme spijlenhekwerken op vaste afstand van de openbare weg.

Ten aanzien van de bebouwing zijn bebouwingsvoorschriften opgenomen ten aanzien van positionering, verschijningsvorm, oppervlak, bebouwingshoogte, gebouwbreedte en voor-, zij- en achtergevelrooilijnen. Voor zover mogelijk zijn deze verwerkt in het bouwvlak of via maatvoering in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen voor de inrichting van groenvoorzieningen en verhardingen op private terreinen. Ook voor parkeergebieden/-plaatsen zijn specifieke inrichtingseisen opgenomen. Hieraan zal worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Afkoppeling hemelwater

Alle ontwikkelingen op het bestaande perceel, binnen de plangrens van het bestemmingsplan 'Molensingel Tuincentrum' passen op de huidige infiltratievoorziening. Alle ontwikkelingen op de nieuwe percelen mogen en kunnen hier niet op worden aangesloten. Het betreft de nieuwe parkeerplaats en de opslag/buitenverkoop. Daarom zullen nieuwe voorziening moeten worden getroffen om hemelwater van deze functies af te koppelen.

Nieuwe parkeerplaats Molensingel

Infiltreren zal plaatsvinden via verharding (parkeervakken) en groenstroken. Deze materialen dienen aan te sluiten/te voldoen aan het beeldkwaliteitplan. Dit betekent onder meer dat halfverhardingen in principe niet zijn toegestaan. Mogelijkheden die resteren zijn bijvoorbeeld graskeien.

Infiltratie zal plaatsvinden via de verharding.

De verhardingen bestaan uit:

- 775 m² aan rijstroken;
- 1.018 m² verhardingen parkeervakken.

In totaal derhalve 1.793 m² verharding. De infiltratiecapaciteit zal afhangen van de gekozen verharding. Hier zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nadere uitwerking moeten hebben



plaatsgevonden. Aangenomen wordt dat de overige oppervlaktes voldoende infiltrerende capaciteit behouden om alle hemelwater af te voeren.

Uitbreiding buitenverkoop/opslag

Infiltratie zal plaatsvinden via een aan te leggen greppel of sloot achteraan op het terrein. De verhardingen bestaan uit:

- 1.256 m² buitenverkoop;
- 1.197 m² opslag;
- 467 m² weg.

In totaal is dit 2.920 m² verhard oppervlak. Bij de bouw van een toekomstig magazijn (maximaal 1.000 m² bebouwd oppervlak) bedraagt de resterende verharding $2.920 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 = 1.920 \text{ m}^2$. Bij terreinverharding wordt gerekend met een afvloeiingscoëfficiënt van 0,87. Uitgaande van T=25 bui (= 35 mm neerslag in 45 minuten) betekent dit een infiltratievoorziening van $1.920 \text{ m}^2 \times 0,035 \text{ m} \times 0,87 + 1000 \text{ m}^2 \times 0,035 \text{ m} = 93,46 \text{ m}^3$. Na 24 uur dient deze infiltratievoorziening weer geheel beschikbaar te zijn. De waterdoorlatendheid van de bodem op het perceel is zeer slecht: ca. 0,8 m./dag. Daarom wordt een buffer redundant uitgevoerd (een buffer met dubbele capaciteit).

Dimensionering

Afmeting groenstrook: ca. 10 m. x 35,5 m.;

Lengte mogelijke sloot: ca. 30 m.;

Buffercapaciteit: $93,46 \text{ m}^3 \times 2 = 186,92 \text{ m}^3$;

$186,92 \text{ m}^3 / 30 \text{ m} = 6,23 \text{ m}^2$ per meter.

Diepte sloot: 1,5 m.;

Talud: 1:1 (45°);

Totale breedte sloot (incl. talud): 5,65 m.;

Totale lengte sloot (incl. talud): 31,5 m.

Rondom sloot dient sprake te zijn van vlak terrein in verband met onderhoud, snoeien en maaien. In de verdere uitwerking van het bouwplan zullen de beoogde voorzieningen worden meegenomen.

5.2 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Op het perceel aan de Sandersweg komt met dit bestemmingsplan de detailhandelsfunctie te vervallen. Hierdoor wordt het aantal functies aldaar beperkt; dit heeft echter geen effect op de alhier bestaande bebouwing. Deze bebouwing is bedrijfsbebouwing die thans regulier opnieuw is ingevuld.

In het kader van de fysieke uitbreiding van het tuin.

centrum aan de Molensingel te Maastricht is wel een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn onderstaand weergegeven.



Quickscan natuurwaarden

Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische waarden Intratuin te Maastricht', Ecolybrium, rapportnummer 18-318, d.d. 17.04.2018 (separate bijlage 1).

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de ingreeplocatie het voorkomen van beschermde en of bijzondere soorten in zijn geheel uit te sluiten is. Er treden geen effecten op ten aanzien van beschermde soorten. Nader soortgericht onderzoek alsmede het doorlopen van een ontheffingstraject Wet natuurbescherming is in het geheel niet aan de orde.

Het bovenstaande onderzoeksrapport is bij deze toelichting opgenomen als separate bijlage 1. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan

Ten aanzien van het aspect geluid is alleen deelgebied 2 relevant. In deelgebied 1 wordt louter een tekstuele (planologisch-juridische) bepaling uit de regels van het bestemmingsplan geschrapt, die geen gevolgen heeft voor het aspect geluid.

Wet geluidhinder

In deelgebied 2 wordt de uitbreiding van de bestaande vestiging van Intratuin voorzien. Er is geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelige functie. Hierdoor is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wél dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' te worden bepaald of het plan geen negatieve gevolgen heeft voor in de directe omgeving gelegen functies.

Goede ruimtelijke ordening

Ten noorden, ten oosten en ten zuiden wordt het plangebied (deelgebied 2) begrensd door bedrijventerrein (Randwyck Zuid). Aan de westzijde van de Molensingel is sprake van woningen (minimale afstand 50 meter tot nieuwe parkeerplaats en 100 meter tot buitenverkoop en opslag) en Maasveld (minimale afstand 175 meter tot nieuwe parkeerplaats en 200 meter tot buitenverkoop en opslag).

Deze uitbreiding/aanleg parkeerplaats vindt plaats op een bestaand (en planologisch als zodanig bestemd) bedrijventerrein, waar:

- ter plaatse van het nieuwe parkeerterrein bedrijvigheid tot en met categorie 2 mogelijk is (maximale hinderafstand 30 meter);
- ter plaatse van de beoogde buitenverkoop bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 mogelijk is (maximale hinderafstand 50 meter);
- ter plaatse van de beoogde uitbreiding van opslagvoorziening bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 mogelijk is (maximale hinderafstand 100 meter).

De activiteit 'parkeerterrein' kan worden beschouwd als een aan de functie van een tuincentrum gerelateerde activiteit. De maximale hinderafstand voor tuincentra bedraagt volgens de VNG-brochure 30 meter; dit betreft een milieuactiviteit van categorie 2 en deze past derhalve binnen de hier planologisch toegestane milieucategorie 2. Deze voor bedrijven bestemde gronden van dit



nieuwe parkeerterrein zijn alleen in dit bestemmingsplan meegenomen om het parkeren ook voor de detailhandelsfunctie mogelijk te maken (en niet alleen voor de bedrijfsfunctie). Het realiseren van parkeerplaatsen is op basis van de bedrijfsbestemming al toegestaan. Er is hier geen sprake van een verslechtering van de milieusituatie.

De activiteiten 'buitenverkoop' en 'opslag' kunnen worden beschouwd als aan de functie van een tuincentrum gerelateerde activiteiten. De maximale hinderafstand voor tuincentra bedraagt volgens de VNG-brochure 30 meter; dit betreft een milieuactiviteit van categorie 2 en deze past derhalve binnen de hier planologisch toegestane milieucategorie 3.1 respectievelijk 3.2. De situatie wordt hier gunstiger dan thans op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Resumé

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de activiteiten die betrekking hebben op het uitbreidingsplan van Intratuin alle passen binnen de op basis van het huidige bestemmingsplan toegestane milieucategorieën. In de situatie van de buitenverkoop en de opslagvoorziening is zelfs sprake van een gunstig effect omdat sprake is van activiteiten met een beperktere milieu-uitstraling.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect geluid geen belemmeringen oplevert voor het uitbreidingsplan.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de beoogde planontwikkeling is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betreft het gedeelte van het plangebied dat nog niet de bestemming 'Bedrijf – Tuin-/sfeercentrum' heeft alsmede het naastgelegen perceel dat binnen afzienbare tijd zal worden bebouwd en waar de nieuwe parkeerplaats wordt aangelegd. De gronden hebben reeds een bedrijfsbestemming, maar aangezien bij dit bestemmingsplan de coördinatieregeling wordt toegepast dient ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning een actueel bodemonderzoek te worden overlegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort beschreven.

Verkendend bodemonderzoek

Verkendend bodemonderzoek ter plaatse van de Molensingel 87 te Maastricht, Geonius, rapportnummer MA180195.R01, d.d. 16.05.2018 (separate bijlage 2).

Conclusies

Op basis van het de vooraf bepaalde onderzoeksdoelen kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Bodem

De lemige bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen als cadmium, kobalt, lood, nikkel en/of zink. De zandige bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met kobalt en de ondergrond (0,5-2,0m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen als cadmium, kobalt, nikkel en/of zink. Indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief 'achtergrondwaarde' tot 'industrie'. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit



dient de hypothese 'onverdacht' te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De bodem is geschikt voor de beoogde bestemming.

Grondwater

Het grondwater in twee peilbuizen is licht verontreinigd met barium. In twee andere peilbuizen is het grondwater licht verontreinigd met barium en naftaleen. Een duidelijke oorzaak voor deze lichte verontreinigingen kan niet worden gegeven. Mogelijk heeft deze een natuurlijke oorzaak of wordt deze veroorzaakt door een bron die stroomopwaarts is gelegen.

Asbest

Op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij slechts sporadisch puin en geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn er geen redenen om de hypothese 'asbest onverdacht' te verwerpen. Op onderhavige locatie is fundatiemateriaal waargenomen. Gelet op de aanwezigheid van certificaten van het fundatiemateriaal die aantonen dat het geen asbest bevat, is het fundatiemateriaal niet verdacht voor asbest. Bijmengingen aan baksteen(puin) die plaatselijk zijn aangetroffen geven op basis van de NEN 5707 aanleiding de bodem als verdacht aan te merken.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat op het braakliggende perceel geen asbest is aangetoond boven detectielimiet;
- de groenstrook (proefgaten 034 en 036) langs de oprit is in de volledige repaclaag asbest aangetroffen (1,6 mg/kgds). Echter is het aangetroffen asbestgehalte marginaal verhoogd ten opzichte van de detectielimiet en dus ook kleiner dan de helft van de interventiewaarde, hierdoor is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoekasbest.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Voor uitvoerige beschrijvingen van de gevolgde onderzoeksmethodiek en analyses (inclusief bodemonderzoek asbest) wordt verwezen naar separate bijlage 2 bij deze toelichting. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik van de gronden.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van 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 of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.



Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Gemeente Maastricht: beleid externe veiligheid

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

*Onderhavig plan***Spoor**

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor de spoorlijn geldt dat de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico is op het spoor zelf is gelegen en levert derhalve geen beperkingen oplevert. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied is gelegen op 320 meter afstand van de spoorlijn en daarmee binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. In lijn met de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico derhalve op basis van verantwoordingsniveau 3 te worden verantwoord.



WegRijksweg

Door de gemeente Maastricht loopt de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt en dat alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter.

Het invloedsgebied bedraagt 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied bevindt zich op 510 meter afstand tot de A2 en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A2. In lijn met de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico derhalve op basis van verantwoordingsniveau 3 te worden verantwoord.

Provinciale en gemeentelijke wegen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplaafond vastgelegd. Uitzondering hierop is de N2 die door Maastricht loopt. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De gemeente Maastricht beschikt daarnaast over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico zal nihil zijn. Het aspect externe veiligheid in relatie tot provinciale en gemeentelijke wegen is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Vervoer per buisleiding

In het plangebied is de hogedrukgasleiding Z-505-01-KR-001 van de Gasunie gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt op de leiding zelf en levert geen beperkingen op. Het invloedsgebied van deze leiding in relatie tot het groepsrisico bedraagt 140 meter (1% letaliteitscontour). Binnen deze zone geldt voor alle objecten een verantwoordingsniveau 2.

Vervoer over het water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. De afstand van het plangebied tot de Maas bedraagt meer dan 90 meter. Vanaf 90 meter hoeft enkel nog rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Er kan worden volstaan met een verantwoording conform niveau 3.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.



Verantwoording groepsrisico

Voor de planontwikkeling vormt de aanwezigheid van buisleiding (hogedrukgasleiding) het belangrijkste aandachtspunt. Het plangebied ligt dan wel in de invloedsgebieden van de overige genoemde bronnen maar deze bronnen zijn vanwege de afstand tot de bronnen en de afscherming van bestaande bebouwing niet relevant en zullen dan ook slechts zijdelings worden beschouwd.

Het groepsrisico van de buisleiding is in de voorbereidende fase van het thans geldende bestemmingsplan 'Molensingel Tuincentrum' berekend. Gebleken is dat het groepsrisico door de geprojecteerde ontwikkeling van het toen nog te bouwen tuincentrum binnen de oriëntatiewaarde bleef.

Uitgangspunt is dat de gemeente conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid een hoog ambitieniveau ten aanzien van de groepsrisicoverantwoording hanteert en toepast in deze situatie. Hierbij worden de volgende maatregelen getroffen om de veiligheid in het plangebied te verbeteren:

- parkeervoorzieningen worden aan de risicozijde van het plangebied geprojecteerd waardoor het kwetsbare object verder van de bron (buisleiding) af komt te liggen;
- de bebouwing zal zoveel als mogelijk haaks op de risicobron worden geprojecteerd;
- grote glasoppervlakten in de bebouwing zal aan de risicozijde zoveel als mogelijk worden vermeden;
- eisen voor warmtestralingsbelasting voor de gevels en ramen die naar de zijde van de risicobron zijn gericht (regelen op bouwplanniveau);
- het zo veel als mogelijk beperken van grote groepen minder zelfredzame personen tegelijkertijd in het gebouw;
- goede bereikbaarheid in verband met bovenwinds benaderen bij ongeval. De uitvoering van de wegen dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig. Er dient tevens te worden voorzien in voldoende opstel mogelijkheden voor hulpdiensten;
- goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten van personen; meerdere (richtingen) vluchtwegen uit het gebied en van de risicobron af, nooduitgang van het pand van de risicobronnen af, centraal afsluitbare ventilatie;
- goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan;
- aanwezig hebben van bluswater. Afhankelijk van de precieze invulling van het gebouw kan op bouwplanniveau bekeken worden of eventueel voorzien dient te worden in de aanleg van een nieuwe extra primaire bluswatervoorziening.

Met de beoogde planontwikkeling (uitbreiding hoofdgebouw, buitenverkoop en opslag) wordt een extra hoeveelheid personen toegevoegd aan het invloeds- en effectgebied van meerdere risicobronnen, waarmee een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet ondenkbeeldig is. Met de doorvoering van de eerder genoemde veiligheidsmaatregelen, voorzieningen en strategieën kan de veiligheid wordt geoptimaliseerd. Alleen als de partijen zich bewust zijn van de risico's en accepteren dat met zelfs onder optimale veiligheidscondities toch risico's loopt, is een daadwerkelijk ongeval of ramp te verantwoorden voor bestuur en burger.

Gelet op bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.



5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie met circa $25 - 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De PM_{10} -concentratie bedraagt tussen de $20 - 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.



Onderhavig plan

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is de NIBM-tool berekend of dit plan NIBM is. In de berekening is uitgegaan van de verkeersgeneratiecijfers uit de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'sterk stedelijk gebied'. Voor tuincentra geldt een verkeersgeneratie van maximaal 16,2 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De uitbreiding van het bruto vloeroppervlak (dus uitbreiding hoofdgebouw 1.655 m² en uitbreiding buitenverkoop 1.256 m²) bedraagt 2.911 m², hetgeen overeenkomt met een verkeersgeneratie van 472 motorvoertuigen per etmaal. Uitgegaan is van 5% vrachtverkeer (leveranciers). Dit leidt tot de volgende berekening in de NIBM-tool 2018:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2018
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			472
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" (herbevestigd en geactualiseerd in de Structuurvisie Maastricht 2030) in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid is Maastricht in drie zones ingedeeld. Zone a betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten met een zone van 50 meter daaromheen. Zone b heeft betrekking op de binnenstad tussen de eerste en tweede stadsmuur en op de historische dorpskernen. Zone c zijn de overige gebieden. Onderhavig plangebied herbergt de archeologische zones a, b en c en valt daarmee onder de archeologische beleidsregel van de gemeente Maastricht. Uitgangspunt van deze beleidsregel is het behoud van het rijke bodemarchief van Maastricht ter plekke (behoud in situ). Al naar gelang de diepte en de oppervlakte van de bodemingreep geldt in deze zones een onderzoeksplicht.



Onderhavig plan

Het gehele deelgebied 1 (Sandersweg 195) is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m². In deelgebied 1 wordt alleen de detailhandelsfunctie planologisch-juridisch verwijderd waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

In deelgebied 2 (Molensingel 87) zijn de aanduidingen 'archeologische zone a', 'archeologische zone b', en 'archeologische zone c' gelegen. Al naar gelang de diepte van de ingreep en de oppervlakte van de ingreep geldt in zone a altijd een onderzoeksplicht indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter, in zone b alleen indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter en de verstoringsoppervlakte groter is dan 250 m² en in zone c alleen indien de verstoringsdiepte groter is dan 0,4 meter en de verstoringsoppervlakte groter is dan 2.500 m². Dit is binnen de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' vastgelegd.

Bevoegd gezag

Door het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) is aangegeven dat in het gebied waar op basis van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden, geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden mits geen diepe funderingen en verdere afgravingen van de bodem zullen plaatsvinden en de uitbreidingen op palen gefundeerd worden. Indien deze bouwwijze wordt gehanteerd is er geen belemmering voor het aspect archeologie. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze bouwwijze wordt gevolgd.

5.8 Overige milieuhinder*Trillingshinder*

Het voorliggende uitbreidingsplan is geen trillingsgevoelig object. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het perceel maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Randwyck Zuid' en is op dermate grote afstand gelegen van lichthindergevoelige functies dat hier geen belemmering zal optreden.

Geurhinder

Het initiatief betreft geen geurgevoelige functie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.9 Kabels en leidingen

In Deelgebied 2 (Molensingel 87) van het plangebied is een hogedruk gasleiding van de Gasunie gelegen. Aan de noordwestzijde van het plangebied komt deze het plangebied binnen en gaat dan parallel aan de plangrens naar het noorden waar hij het plangebied weer verlaat. Ook net buiten de westelijke plangrens ligt een hogedruk gasleiding van Enexis. De beschermingszones (2 x 4 meter) van beide gasleidingen liggen in het plangebied van deelgebied 2 behoeven planologisch-juridische bescherming. De beschermingszones van de leidingen zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' voorzien.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van een uitbreiding van een tuincentrum aan de Molensingel 87, de aanleg van een parkeerterrein voor zowel de gasten van het tuin/-sfeercentrum als ook de hier nog te vestigen bedrijven, het uitbreiden van de opslagmogelijkheden en het uitbreiden van de buitenverkoop.

Een pand aan de Sandersweg 195, waar een groothandel in bruidsaccessoires is gevestigd, wordt meegenomen in dit bestemmingsplan vanwege het planologisch wegbestemmen van de detailhandelsfunctie. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst getekend waarin de eigenaar van Molensingel 87 en de eigenaar van Sandersweg 195 overeenstemming hebben bereikt over het treffen van een salderingsregeling, waarbij de detailhandelsfunctie aan de Sandersweg komt te vervallen en deze oppervlakte wordt toegevoegd aan het tuin-/sfeercentrum. Deze saldering is verplicht in het kader van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Molensingel - Sandersweg' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-vg01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP20142) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt



aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Bedrijf':

Deze bestemming is overgenomen van de geldende bestemming in het bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord', waarbij alleen de detailhandelsfunctie in de vorm van een agrarisch tuincentrum komt te vervallen. Voor het overige blijft deze bestemming volledig intact; deze is als zodanig ook opgenomen in dit plan. De thans ter plaatse gevestigde groothandel in bruidsaccessoires past binnen deze bestemming.

Artikel 4: enkelbestemming 'Bedrijf – Tuin- / sfeercentrum':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop het tuin-/sfeercentrum thans gevestigd is en waar ook de beoogde uitbreiding zal worden gerealiseerd. Ten behoeve van de uitbreiding in vierkante meters winkelvloeroppervlak (dit is alleen het inpandige winkelgedeelte) is het bouwvlak verruimd. Op deze plek kan een uitbreiding van het hoofdgebouw plaatsvinden. In dit artikel is, conform het vigerende bestemmingsplan, een regeling opgenomen met betrekking tot het mogen voeren van aanvullend assortiment tot een bepaalde oppervlaktebegrenzing. Ook is een specifieke functieaanduiding opgenomen ten behoeve van de opslag en de buitenverkoop, waarmee de nieuwe maximale maatvoering is vastgelegd. Binnen de aanduiding 'opslag' kan in de toekomst ook een gebouw worden opgericht, indien dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk mocht zijn. Binnen de bestemming is daarnaast (eveneens conform de vigerende regeling) horeca cat. 2 tot een maximaal winkelloppervlak van 500 m² rechtstreeks toegestaan alsmede een ondergeschikt en onzelfstandig(e) kinderparadijs/kindercrèche en een standplaats voor ambulante handel voor de verkoop van goederen voor de directe consumptie.

Artikel 5: enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 1':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die zullen worden benut als parkeerplaats voor zowel het nog te vestigen bedrijf als het tuincentrum. Omdat deze deel uitmaken van het



bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' is dezelfde bestemming aangehouden. Deze gronden zijn voorzien van een aanduiding ten behoeve van een parkeerterrein. Het parkeerterrein mag daarbij worden gebruikt voor de ter plaatse nog te vestigen bedrijven en tevens mag het worden benut voor gebruik ten behoeve van de detailhandelsfunctie van het tuin/-sfeercentrum. Hiermee wordt een extra parkeervoorziening gecreëerd voor het parkeren van het tuin/-sfeercentrum op drukke dagen. De overige reguliere functionele en bouwkundige bedrijfsmogelijkheden zijn vanwege het realiseren van de parkeerplaats niet meer aan de orde en zijn uit de bestemmingsomschrijving gehaald.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Leiding - Gas':

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de in het plangebied voorkomende gasleidingen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 7: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

In het onderhavige plangebied is in het kader van het Maastrichts Erfgoed alleen sprake van archeologische waarden. Hierin is een driedeling te onderscheiden:

Archeologische zone a:

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed', zijn deels gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a'. De gronden die voorzien zijn van deze aanduiding zijn gronden binnen de eerste stadsmuur en gronden die zijn gelegen binnen 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-gebieden van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relicten. Binnen deze zone is preventief archeologisch onderzoek verplicht indien graafwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van meer dan 0,40 meter.

Archeologische zone b:

Ook zijn gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' deels gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b'. De gronden die voorzien zijn van deze aanduiding zijn de gronden tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte tot 250 m².

Archeologische zone c:

Tenslotte zijn er gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' die zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. De gronden welke voorzien zijn van deze aanduiding zijn niet gelegen binnen de 'archeologische zone a' of de 'archeologische zone b'. Het betreft dus de gebieden buiten de voormalige stadsmuren. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25 en is beter bekend als de grondexploitatiewet. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van planontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer/ontwikkelaar partij. Ook zijn hierin bepalingen opgenomen omtrent planschade.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als 'bouwplan' in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub c. aangegeven dat de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte wordt gezien als een bouwplan. In het kader van deze ontwikkeling is de grondexploitatiewet derhalve van toepassing (indien het kostenverhaal de ondergrens van € 10.000 niet overschrijdt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld).

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en de planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Aangezien er geen belangen van vooroverleginstanties bij dit plan zijn betrokken is geen vooroverleg gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is aangegeven dat de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het raadsvoorstel en -besluit is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit

