



VOLGNUMMER
65-2010

DATUM
31 augustus 2010

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2010-40560

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVOORSTEL
Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Nutsbedrijven'

STELLER
Wetzels/350 4577
Moniek.Wetzels@maastricht.nl
Versluis/350 4657
Arie.Versluis@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'Nutsbedrijven'.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Nutsbedrijven' vast te stellen en daarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aan te brengen als aangegeven in de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
2. het beeldkwaliteitplan 'Nutsbedrijven' d.d. februari 2009, vast te stellen voor het betreffende plangebied en toe te voegen aan de Welstandsnota;
3. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wro.

3. Aanleiding

Het plangebied 'Nutsbedrijven' is het derde deelgebied van de herstructurering van het Belvédèregebied, dat in ontwikkeling wordt genomen. Om de gewenste bebouwing te kunnen realiseren, moet het geldende bestemmingsplan worden herzien en dient het onderhavige bestemmingsplan te worden vastgesteld.

4. Relatie met bestaand beleid

Op 23 januari 2007 is door de gemeenteraad het Structuurplan Belvédère vastgesteld. Daarin is aangegeven dat dit gebied een gefaseerde transformatie zal ondergaan naar een eigentijds woon-, werk- en recreatief milieu. Na eerder de deelgebieden Boschpoort (JoJo-haven) en Sphinx te hebben uitgewerkt, is nu 'Nutsbedrijven' aan snee. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan bieden enerzijds de planologisch-juridische basis en anderzijds het stedenbouwkundige referentiekader om de gewenste bebouwing en de openbare ruimte ter plaatse te kunnen ontwikkelen. Bij het bestemmingsplan is ook een UitwerkingsMER als bijlage opgenomen. De uitwerkingsMER vormt een gedetailleerdere uitwerking van de HoofdMER, die in 2007 is opgesteld bij het Structuurplan. In dit uitwerkingsMER zijn alle relevante milieu-aspecten onderzocht.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

1. Bestemmingsplan 'Nutsbedrijven'

Het voorontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitplan en uitwerkingsMER) heeft van 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging heeft een inspraak- en informatieavond plaatsgevonden op 24 juni 2009. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Destijds zijn in het kader van het op grond van art. 3.1.1. verplichte overleg met andere (semi-)overheden reacties ontvangen van: Provincie Limburg, Inspectie VROM regio zuid, Waterschap Roer en Overmaas en de Commissie voor de Milieu-effectrapportage. Het eindverslag van de inspraak en het overleg is op 10 november 2009 aan de Commissie



Stadsontwikkeling ter kennisneming voorgelegd. Aan de hand hiervan zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Van 15 maart 2010 tot en met 25 april 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Nutsbedrijven' voor een ieder ter inzage gelegen, e.e.a. is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kon eenieder binnen deze termijn naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Er zijn wel twee schriftelijke reacties ontvangen (Gedeputeerde Staten van Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas), waarin is aangegeven, dat er geen aanleiding is om opmerkingen te maken over het plan (bijgevoegd bijlage 2).

Het bestemmingsplan behoeft daarom geen aanpassing vanwege ingediende zienswijzen. Voortschrijdend inzicht noopt echter wel tot een aantal ambtshalve wijzigingen. Aan de rand van het plangebied (Statensingel / Maagdendries) is de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen. In de doeleindenomschrijving in het ontwerpbestemmingsplan was de functie detailhandel uitgesloten. Gelet op de gewenste afwisseling van functies ter plaatse en analoog aan het karakter dat wordt nagestreefd voor de toegangswegen naar de binnenstad, is het wenselijk om, dat incidenteel en onder specifieke voorwaarden detailhandel via een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Het betreft dan kleinschalige detailhandel met een maximum van 200 m² winkelvloeroppervlak.

Daarnaast is geconstateerd dat abusievelijk een gedeelte van de zogenaamde algemene bouwregels (art. 10) is vervallen in het ontwerpbestemmingsplan, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in bijlage 1.

2. Stadsontwerp / Beeldkwaliteitplan Nutsbedrijven

Het beeldkwaliteitplan (BKP) 'Nutsbedrijven' geeft richting aan de realisatie van het plangebied voor de komende 10 jaar. Het BKP geeft op hoofdlijnen aan welke stedenbouwkundige ontwerpprincipes gelden voor dit gebied, er zijn geen gedetailleerde ontwerpen opgenomen. Dit is ook niet goed mogelijk, binnen de termijn van 10 jaar kunnen zich immers allerlei onverwachte maatschappelijke, bestuurlijke, demografische, sociale, economische en/of technische veranderingen voordoen. Het BKP moet ruimte bieden om op dergelijke veranderingen en ontwikkelingen in te spelen, zonder de strategie verloren gaat, die bepaalt wat het karakter van dit stadsdeel zal worden. Het BKP is daardoor te gebruiken als een leidraad en een samenhangend referentiekader voor toekomstige beslissingen / supervisie ten aanzien van de openbare ruimte, voor de verdere planvorming en voor de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig stadsdeel, waar iedereen graag vertoeft.

Het Stadsontwerp / beeldkwaliteitplan Nutsbedrijven vormt dus geen gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp, maar levert de ruimtelijke-functionele condities waarbinnen concrete ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden. In het bestemmingsplan zijn deze condities juridisch verwerkt in de verbeelding en de bijbehorende regels. Ruimtelijke structuur en bestemmingen liggen zo vast, de concrete architectonische invulling is nader uit te werken. Daarnaast geldt het beeldkwaliteitplan als toetsingskader bij de toepassing van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

3. Procedure Projectbesluit Lindenkruis

Vooruitlopend op de nu aan de orde zijnde vaststelling van het bestemmingsplan, is voor het gedeelte 'Lindenkruijs' in mei 2010 een separaat traject gestart voor het nemen van een projectbesluit. Voor het gebied 'Lindenkruijs' is een bouwplan ingediend voor de bouw van 59 woningen en een commerciële ruimte. Woningstichting Maasvallei zal deze woningen afnemen. Er is gekozen voor het nemen van een projectbesluit, om zo vooruitlopend op het nieuwe plan, al op zeer korte termijn een bouwvergunning te kunnen verlenen. Het nemen van een projectbesluit is in december 2008 door uw raad gemandateerd aan het college. Op grond van dit delegatiebesluit geldt een aantal criteria om te bepalen of een bepaald project prioriteit krijgt en gefaciliteerd zal worden door middel van een projectbesluit:

1. Het maatschappelijk belang om de realisering van een project op korte termijn mogelijk te maken is groot.
Het betreft een project, waarbij substantiële (sociale) woningbouw (59 woningen) wordt gerealiseerd, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Over de realisering hiervan is een contract gesloten met woningbouwcorporatie Maasvallei. Snelle herontwikkeling van het gebied is wenselijk ook om de verloedering van het gebied tegen te gaan.



2. Er moet urgentie zijn welke vereist dat het project op korte termijn mogelijk gemaakt moet worden.
Zie hierboven onder punt 1.
3. Voor het gebied geldt geen recent bestemmingsplan (niet ouder dan 5 jaar).
Het vigerende plan 'Boschstraat-west' dateert al uit 1987.

Het bouwplan voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor het nemen van een projectbesluit. De verplichting in de Wro om een projectbesluit binnen één jaar 'om te zetten' in een bestemmingsplan is inmiddels door de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet overigens weer komen te vervallen.

Onder invloed van de markt en op basis van het programma van eisen van de woningbouwcorporatie is het deel 'Lindenkruijs' ten opzichte van de eerste versie van het beeldkwaliteitplan versoerd. Het aandeel appartementen neemt toe; de bebouwing aan het Lindenkruijs is in haar geheel omgezet naar appartementen. Voordeel hiervan is dat de hoek Statensingel – Maagdendries in een keer kan worden bebouwd, zodat de geluidsbelasting op het binnenterrein enorm afneemt. De woningen op het binnenterrein zijn komen te vervallen. Aan de Capucijnenstraat resteert een rijtje van drie kavels voor grondgebonden woningen om de overgang naar de bestaande bebouwing te maken. Hoewel in het Beeldkwaliteitplan Nutsbedrijven is voorzien, dat het pand Capucijnenstraat 3 in de ontwikkeling zal worden meegenomen, is het ook mogelijk dat dit gehandhaafd blijft.

Conform de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan heeft de voorgestelde bebouwing aan het Lindenkruijs een kap gekregen waarmee een goede aansluiting op de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden. In de kap wordt gewoond, waardoor feitelijk een 5^e bouwlaag ontstaat. In het ontwerpbestemmingsplan was reeds de mogelijkheid opgenomen, om voor het toevoegen van een extra bouwlaag een binnenplanse ontheffing te verlenen, waaraan in dit geval inderdaad toepassing is gegeven.

Het parkeren zal voor de bebouwing aan het Lindenkruijs niet meer worden opgelost in een ondergrondse garage, maar wordt half verdiept aangelegd en vindt deels onder het gebouw en deels op het terrein plaats. De onderste woningen liggen daarmee 1,10 meter boven het maaiveld. Er ontstaat zo een plint, waardoor de begane grond. Alleen de hoeken van het appartementencomplex (Lindenkruijs/Maagdendries en Maagdendries/Statensingel) krijgen overhoogte ten behoeve van de hier voorziene bijzondere functies (entree en commercieel). Ten behoeve van de woonkwaliteit van de hoekwoningen zijn daar balkons/wintertuinen en loopstroken toegevoegd. Ter plaatse van de bushalte in het Lindenkruijs wordt de rooilijn 2 meter terug gelegd, hierdoor wordt tevens de lengte van het gebouw gebroken.

Het kwaliteitsniveau van de architectuur en materialisatie is ondanks de wijziging van het programma vastgehouden. Concluderend kan gezegd worden dat voor wat betreft dit gedeelte van het plangebied er sprake is van een versoering ten opzichte van het eerdere opgestelde beeldkwaliteitplan. In zijn uitwerking kent het bouwplan echter wel een aantal sterke elementen, waardoor de veranderingen stedenbouwkundig akkoord zijn, namelijk:

- het direct bebouwen van de hoek met de Statensingel;
- de overhoogte van de begane grond op de hoeken ten behoeve van commerciële functies (nu of in de toekomst) en grondgebonden woningen;
- de plint in relatie tot de woonkwaliteit op de begane grond;
- de samenhang in de architectuur;
- de materialisatie in baksteen, hardsteen en leien.

De raadscommissie Stadsontwikkeling is op 22 juni jl. geïnformeerd over het voornemen om een projectbesluit te nemen ten behoeve van dit bouwplan.

Het ontwerp-projectbesluit voor het bouwplan aan het Lindenkruijs heeft van 21 juni tot en met 1 augustus ter inzage gelegen en er is één schriftelijke en één mondelinge zienswijze ontvangen. Het college heeft inmiddels besloten de zienswijzen ongegrond te verklaren en het projectbesluit genomen. Het collegebesluit inclusief bijlagen liggen voor u ter inzage in de raadsportefeuille.

Het feit dat het bouwplan enigszins afweek van het ontwerpbestemmingsplan 'Nutsbedrijven' heeft overigens wel geleid tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan (zie bijlage 1 behorende bij dit raadstuk



waarin de wijzigingen zijn weergegeven). De afwijking bestond eruit dat de voorziene ca. 2 meter overkragende balkons niet pasten binnen het bouwvlak.

4. Geluid

Het plangebied 'Nutsbedrijven' is ten dele gelegen binnen de geluidscontouren van het gezoneerde bedrijventerrein 'Bosscherveld' en is omsloten door wegen met een geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder. Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn opgenomen in dit bestemmingsplan en in de uitwerkingsMER. Naar aanleiding hiervan dient een klein aantal gevels (hoekappartementen Statensingel / Maagdendries) als 'dove gevel' te worden uitgevoerd. In deze gevels mogen geen te openen geveldelen voorkomen. Voor een aantal andere woningen in het plangebied is een Hogere Grens Waarde (HGW) procedure doorlopen. Bij het ontwerp van deze woningen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting: door akoestisch gunstig indelen van de geluidgevoelige ruimten en door de buitenruimten zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe kant te situeren, kan toch een goed akoestisch leefklimaat worden bereikt. De ontwerpbeschikking tot het verlenen van Hogere Grenswaarden heeft ter inzage gelegen van 23 april 2009 tot en met 3 juni 2009 en het besluit is genomen op 8 juni 2009.

5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is zowel het plaatsgebonden risico, als het groepsrisico relevant. Het plaatsgebonden risico is een basisnorm, die bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is voor dit plangebied sprake van een (marginale) toename van het zogenaamde groepsrisico, omdat de Statensingel wordt gebruikt voor vervoer van LPG en hier eveneens een hogedrukgasleiding gelegen is. Ondanks deze lichte toename blijft het groepsrisico overigens ver onder de oriënterende waarde. Desondanks dient in dit geval een verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling plaats te vinden. De regionale brandweer heeft hierover geadviseerd. Deze verantwoordingsplicht is uitgewerkt en is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis.

In deze verantwoordingsplicht wordt ingegaan op:

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

Het grootste gedeelte van de adviezen van de brandweer en voorgestelde maatregelen is reeds op stedenbouwkundig niveau ingepast. Andere van de voorgestelde maatregelen kunnen per bouwplan worden beoordeeld en opgelegd door middel van voorwaarden opgenomen in de binnenplanse ontheffing.

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan inclusief de bijbehorende verantwoordingsplicht wordt het restrisico bestuurlijk aanvaard.

6. **Personeel**

Niet van toepassing.

7. **Informatie en automatisering**

Niet van toepassing.

8. **Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

9. **IBOR beheersparagraaf**

Niet van toepassing.



10. Financiën

Met het onderhavige bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is sprake van 'bouwplannen' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op gronden van derden (WOM Belvédère B.V.). In dat geval is de gemeente verplicht kostenverhaal toe te passen.

Over het (kostenverhaal m.b.t. dit) bestemmingsplangebied is echter reeds eerder gecontracteerd met de WOM Belvédère B.V. Deze B.V. is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de grond, de sloop van de fabrieksgebouwen, de aanleg van de nutsvoorzieningen en wegen en de inrichting van de openbare ruimte. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is derhalve anderszins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan hoeft te worden opgesteld. Op grond van de Wro, dient de gemeenteraad hierover wel een expliciet besluit te nemen.

11. Voorstel.

1. het bestemmingsplan 'Nutsbedrijven' vast te stellen en daarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aan te brengen als aangegeven in de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
2. het beeldkwaliteitplan 'Nutsbedrijven' d.d. februari 2009, vast te stellen voor het betreffende plangebied en toe te voegen aan de Welstandsnota;
3. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wro.

12. Vervolg / Planning

Het bestemmingsplanproces volgt een wettelijk spoor. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt een publicatie geplaatst in de Staatscourant, de Ster, op de gemeentelijke website en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zowel analoog als digitaal.

Degene die tijdig zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende deze termijn schriftelijk beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op die onderdelen, die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het projectbesluit voor het bouwplan aan het Lindenkruis is inmiddels genomen door het college en de bouwvergunning is eveneens verleend. Tegen deze beslissing staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Het terrein van de voormalige Nutsbedrijven is inmiddels verworven. Er is reeds gestart met het bouwrijp maken in de vorm van sloop van de opstallen. Op het terrein Lindenkruis start in het najaar de bodemsanering en zal, na afronding van het bestek en aanbesteding, naar verwachting kan de bouw starten rond de jaarwisseling. De invulling van het deel Nutsbedrijven is afhankelijk van het aantrekken van de (koop)woningbouw. Mogelijk zal Maasvallei ook hier een aantal woningen afnemen om de bouwproductie op gang te houden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

[Handwritten signature: J. L. Costers]

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- Het stadsontwerp beeldkwaliteitplan februari 2009
- Het bestemmingsplan "Nutsbedrijven".
- Uitwerkings MER

Raadsvoorstel



Bijlage 1 Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Nutsbedrijven / Lindenkruis"

A Verbeelding A

- Veiligheidszone in verband met transport gevaarlijke stoffen over de weg opnemen;
- Bebouwingsgrens aanpassen vanwege bouwplan Lindenkruis: uitkragende balkons opnemen;
- Bebouwingspercentages aanpassen c.q. opnemen: bij gestapelde bebouwing mag het bouwvlak 100% bebouwd worden, het centrale bouwvlak mag max. 75% bebouwd worden;
- Aanduiding 'gestapeld' opnemen ter plaats van bestaande woningen aan de Statensingel 1 t/m 7;

Verbeelding B (cultuurhistorie en archeologie):

- Terminologie legenda aanpassen: 'Specifieke vorm van waarde – dominant respectievelijk kenmerkend bouwwerk' moeten als 'specifieke bouwaanduiding – dominant respectievelijk kenmerkend bouwwerk' benoemd worden;

B Regels

- Art. 1: toevoegen standaard begripsomschrijvingen voor smart-, head- en growshops opnemen;
- Art. 1: Bij de begripsomschrijving van Cultuur en ontspanning schrappen: 'casino's, evenemententerreinen en theaters';
- Art. 1: toevoegen begripsomschrijving zolder;
- Art. 3.1 en 4.1: bij horeca, categorie 5 schrappen;
- Art. 3.2, 4.2 en 6.2: de zin 'Dit maximum is exclusief de dakafdekking' schrappen;
- Art. 3.4 sub b onder 3: toevoegen: 'en uitgezonderd galeries';
- Art. 4.2.1 sub a: 'geschakeld' wijzigen in: 'gestapeld';
- Art. 4.5. toevoegen sub e: 'Van het bepaalde in artikel 4.1. onder sub b voor de uitoefening van detailhandel, mits:
 1. de winkelvloeroppervlakte maximaal 200 m² bedraagt;
 2. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 3. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 4. geen aantasting van het stedenbouwkundig beeld ontstaat of kan ontstaan.
- Art. 8.1.2 sub a en b: 'als separate' schrappen
- Art. 10: toevoegen:
 - '10.3: Het is verboden de aangegeven bestemmingsgrenzen bij het oprichten van gebouwen overeenkomstig de op de gronden liggende bestemmingen te overschrijden, tenzij in deze regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
 - 10.4: Het totale aantal parkeerplaatsen (hierbij is geen sprake van publieke parkeerplaatsen) in het plangebied dient te voldoen aan de parkeernorm, zoals deze door de raad van de gemeente Maastricht is vastgelegd in de Beleidsnota parkeren d.d. 17 april 2007, van de toe te voegen functies.
 - 10.5: De bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter hoger zijn dan de goothoogte van het betreffende gebouw, tenzij in deze regels anders is bepaald.
 - 10.6.1: Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Stb. 1981, 533), mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien terzake door het college van Burgemeester en Wethouders voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden en voldaan wordt aan de door het college van Burgemeester en Wethouders te stellen aanvullende eisen.
 - 10.6.2. In gevallen waar een geluidbelasting hoger dan 53 dB zal optreden, dienen geluidgevoelige ruimten c.q. verblijfsruimten binnen de woningen, in overwegende mate aan de geluidluwe, van de weg gekeerde, zijde van de woningen gesitueerd te worden.



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

10.8: Burgemeester en Wethouders kunnen in het gehele plangebied nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a) De situering, de afmetingen en de stedenbouwkundige vormgeving van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b) De situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c) De situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- d) Het gebruik van gebouwen;
- e) Het uitvoeren van 'dove gevels' aan gebouwen;
- f) de brandveiligheid en de rampenbestrijding.

10.9: De onder 10.8. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a) Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, de cultuurhistorische en/of archeologische waarde ter plaatse, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b) Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c) Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat.

10.10: In het totale plangebied max. 275 woningen mogen gebouwd.'

- Art. 12.2: toevoegen: 'Als toetsingskader zal hierbij de 'Verantwoordingsplicht Nutsbedrijven' opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gehanteerd worden.';
- Art. 12.3: toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door de veiligheidszone-bevi te verkleinen of te verwijderen, als bedoeld in art. 12.1.2. wijzigen, indien het risico vermindert of verdwijnt';
- Als bijlage 2 bij de regels toevoegen: 'Inventarisatie cultuurhistorie Nutsbedrijven, gemeente Maastricht, februari 2008'.

Toelichting:

- Par. 6.7. laatste zin: De verantwoordingsplicht is als bijlage 4 opgenomen bij dit bestemmingsplan.;
- Par. 7.2: toevoegen: 'Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan van 15 maart tot en met 25 april 2010 zijn twee schriftelijke reacties ontvangen van het Waterschap Roer en Overmaas en van Gedeputeerde Staten van Limburg, waarin beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen hebben ten aanzien van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn geen zienswijzen ontvangen (schriftelijk, noch mondeling). De reacties en het verslag van de hoorzitting zijn als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.'

Bijlagen bij toelichting wijzigen c.q. toevoegen:

1. Eindverslag inspraak / overleg (inclusief verslag 24 juni 2009 en afschriften van de ontvangen schriftelijke overlegreacties);
2. Afschriften schriftelijke zienswijzen en verslag hoorzitting ontwerp-bestemmingsplan;
3. Uitwerkingsmer Nutsbedrijven;
4. Verantwoordingsplicht Nutsbedrijven.



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

65-2010

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 augustus 2010,
team Ontwerp , no. 2010-40560;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nutsbedrijven' met ingang van 15 maart 2010 tot en met 25 april 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan noch mondelinge, noch schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

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

gehoord de commissie Stadsontwikkeling van 14 september 2010,

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Nutsbedrijven' vast te stellen en daarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aan te brengen als aangegeven in de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1.
2. het beeldkwaliteitplan 'Nutsbedrijven' d.d. februari 2009, vast te stellen voor het betreffende plangebied en toe te voegen aan de Welstandsnota;
3. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 september 2010.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel