

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Begrenzing plangebied	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 2	Beleidskader	15
2.1	Nationaal niveau	15
2.2	Provinciaal niveau	16
2.3	Gemeentelijk niveau	19
Hoofdstuk 3	Beschrijving plangebied	23
3.1	Wijdere omgeving	24
3.2	Plangebied en directe omgeving	24
Hoofdstuk 4	Het planvoornemen	27
4.1	Het bouwplan	27
4.2	Verkeer en parkeren	28
4.3	Groen	28
Hoofdstuk 5	Milieuplanologische aspecten	31
5.1	Milieu	31
5.2	Waarden	35
5.3	Waterparagraaf	37

Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Opzet van de planregels	39
Hoofdstuk 7	Financiële uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 8	Handhavingsparagraaf	43
Hoofdstuk 9	Communicatieparagraaf	45
9.1	Informele inspraak omgeving	45
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
9.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning	46
9.4	Vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning door gemeenteraad	46
Bijlagen		47
Bijlage 1	Inrichtingsschets	49
Bijlage 2	Kaarten bomenanalyse	51
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek	53
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	55
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek industrielawaai	57
Bijlage 6	Flora fauna toets	59
Bijlage 7	Nader soortenonderzoek	61
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek	63

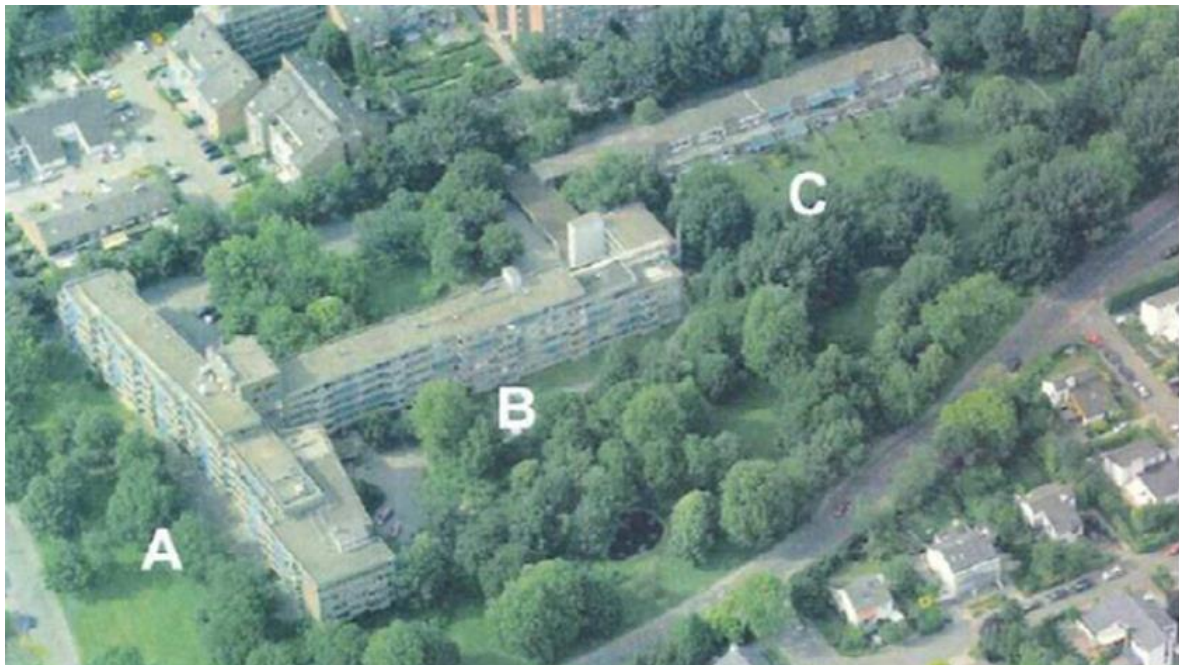
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Zorgcentrum Campagne" van de gemeente Maastricht.

Stichting Mosae Zorggroep (hierna: Mosae) is een zorginstelling die combinaties van wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen biedt. Mosae beschikt over vijf zorgcentra in Maastricht, waarvan de locatie Campagne aan de Médoclaan er één is.

De locatie Campagne is sterk verouderd en voldoet bovendien qua inrichting niet meer aan de eisen die het veranderde overheidsbeleid stelt. Mosae heeft besloten om deze locatie te transformeren in een woon-, zorg- en welzijnslocatie voor meerdere doelgroepen, waarbij de focus ligt op personen met regieverlies (dementie).



overzicht ligging deelplannen

Het transformatieplan bevat drie delen:

het slopen van gebouw A met 164 wooneenheden met intramurale zorg;

het renoveren van gebouw B, waarbij de gevels en het interieur worden vernieuwd, en het gebouw beschikbaar blijft voor 57 extramurale zorgwoningen;

het realiseren van nieuwe gebouwen ten behoeve van 153 intramurale zorgwoningen en circa 1000 m² centrale voorzieningen, waarbij 20 seniorenwoningen (gebouw C) en 8 aanleunwoningen (tussen gebouwen B en C) worden gesloopt.

Het omliggende terrein wordt parkachtig ingericht waarin tevens de benodigde parkeervoorzieningen worden aangelegd.

De plandelen A en B kunnen worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan; plandeel C niet. Om een duidelijke regeling te krijgen voor het totale complex is besloten het bestemmingsplan voor het gehele gebied te herzien.

1.2 Begrenzing plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



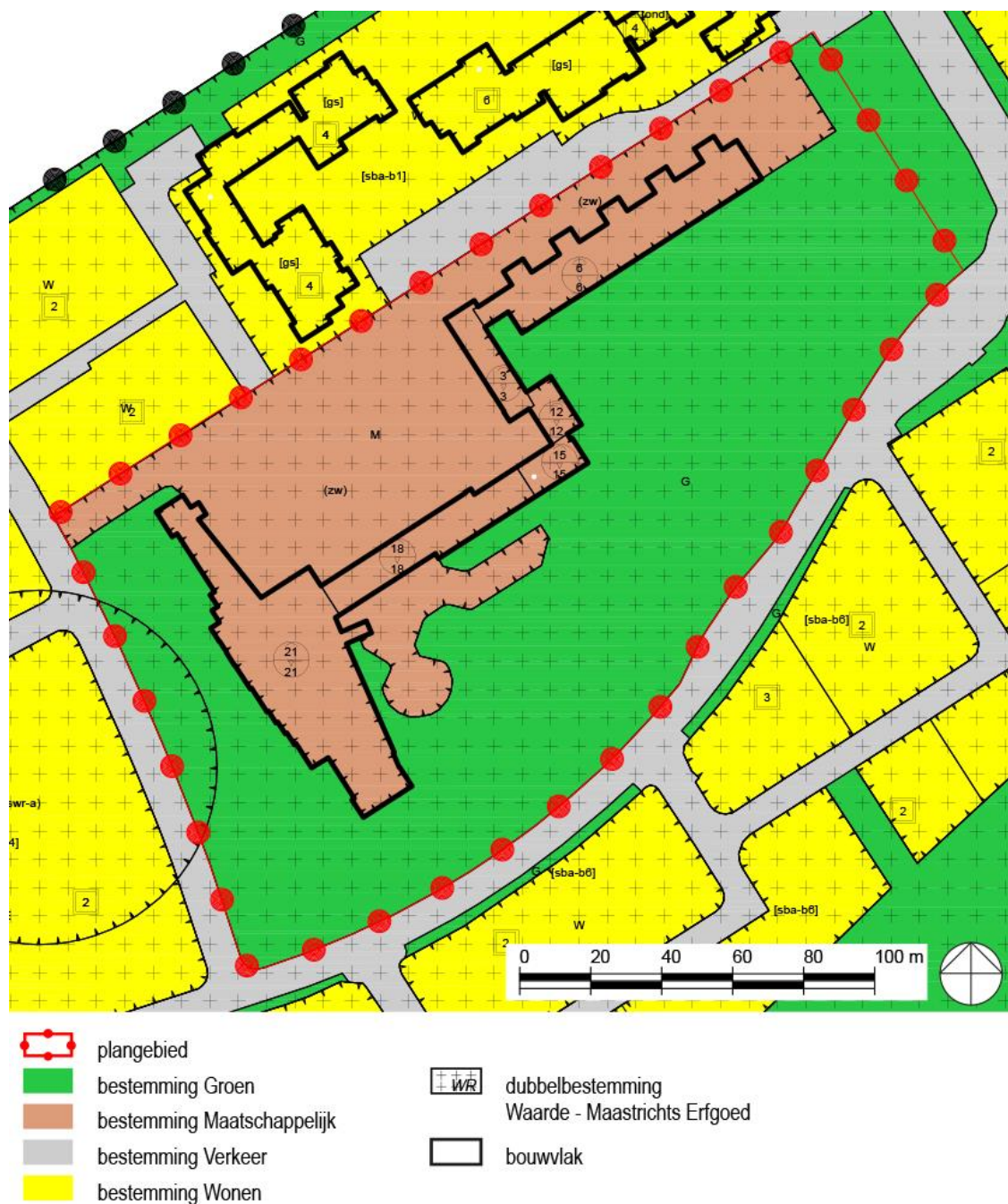
topografische situatie

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie O, nummers 6169 en 6170.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 33.000 m². De gronden zijn eigendom van Stichting Mosae Zorggroep .

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Maastricht Zuidwest", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juni 2013.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied gelden twee bestemmingen. Ter plaatse van de gebouwen en parkeerterreinen van de zorginstelling vigeert de bestemming 'Maatschappelijk'. De parkachtige omgeving heeft de bestemming 'Groen'.

Bestemming 'Maatschappelijk'

Deze gronden zijn bestemd voor onder meer maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen, waarbij de bestaande gebouwen niet mogen worden vergroot. Er is geen beperking opgenomen ten aanzien van het aantal zorgwoningen.

Bestemming 'Groen'

Ter plaatse van deze gronden zijn meer groen- en parkvoorzieningen toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'

Deze dubbelbestemming heeft als doel de bescherming van het aanwezige cultureel erfgoed. Het betreft onder meer de bescherming van waardevolle bouwwerken, structuren en archeologie. Ter plaatse van het plangebied betreft het uitsluitend archeologische waarden (zones a en c). Binnen deze zone is het verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren indien bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 40 cm, én - in geval van verstoring in zone c - de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied groter is dan 2500 m².

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het plan.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het plan. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren; de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - dat de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Trede 1

Het Rapport Wonen en Zorg, november 2015 PC Kwadraat, bevat een vraag en aanbod analyse naar intramurale en extramurale wooneenheden in de regio Maastricht.

Onderstaande tabel geeft de (in het rapport genoemde) vraag weer naar intra- en extramurale wooneenheden:

type	2015-2018	2015-2023	2015-2028	2015-2040
extramuraal	188	270	351	493
intramuraal	922	1047	-	-

Onderstaande tabel geeft het aantal intra- en extramurale wooneenheden op de locatie Campagne weer in de bestaande en nieuwe situatie.

type	bestaand	nieuw	verschil
extramuraal	77	57	-20
intramuraal	164	153	-11
totaal	241	210	-31

Uit de bovenste tabel blijkt dat er een stijgende vraag is naar extramurale zorgwoningen. De voorraad extramurale zorgwoningen bedraagt momenteel 1.443 plaatsen. Er is dus sprake van een overcapaciteit aan extramurale plaatsen. Het plan voorziet in 57 plaatsen - een afname van 20 plaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee is aangetoond dat het plan inspeelt op de feitelijke regionale behoefte.

Volgens het rapport is er in de periode 2015-2018 sprake van een overcapaciteit van 393 intramurale woningen en in de periode 2015-2023 van 268 plaatsen. Naar verwachting zal deze overcapaciteit langzaam verdwijnen door de demografische ontwikkelingen. Tevens is op termijn sprake van een vervangingsvraag om voldoende goede kwaliteit te blijven bieden.

Het plan voorziet in 153 plaatsen (waarvan 144 permanente en 9 tijdelijke) - een afname van 11 plaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. (In het bovengenoemde rapport is reeds rekening gehouden met deze afbouw van de intramurale capaciteit van de locatie Campagne.) Hiermee is aangetoond dat het plan inspeelt op de feitelijke regionale behoefte.

Trede 2

Voorliggend bouwplan betreft de transformatie van een bestaande zorglocatie zodat deze weer aan de huidige maatschappelijke eisen voldoet. Het plan ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het initiatief voldoet dus tevens aan trede 2.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

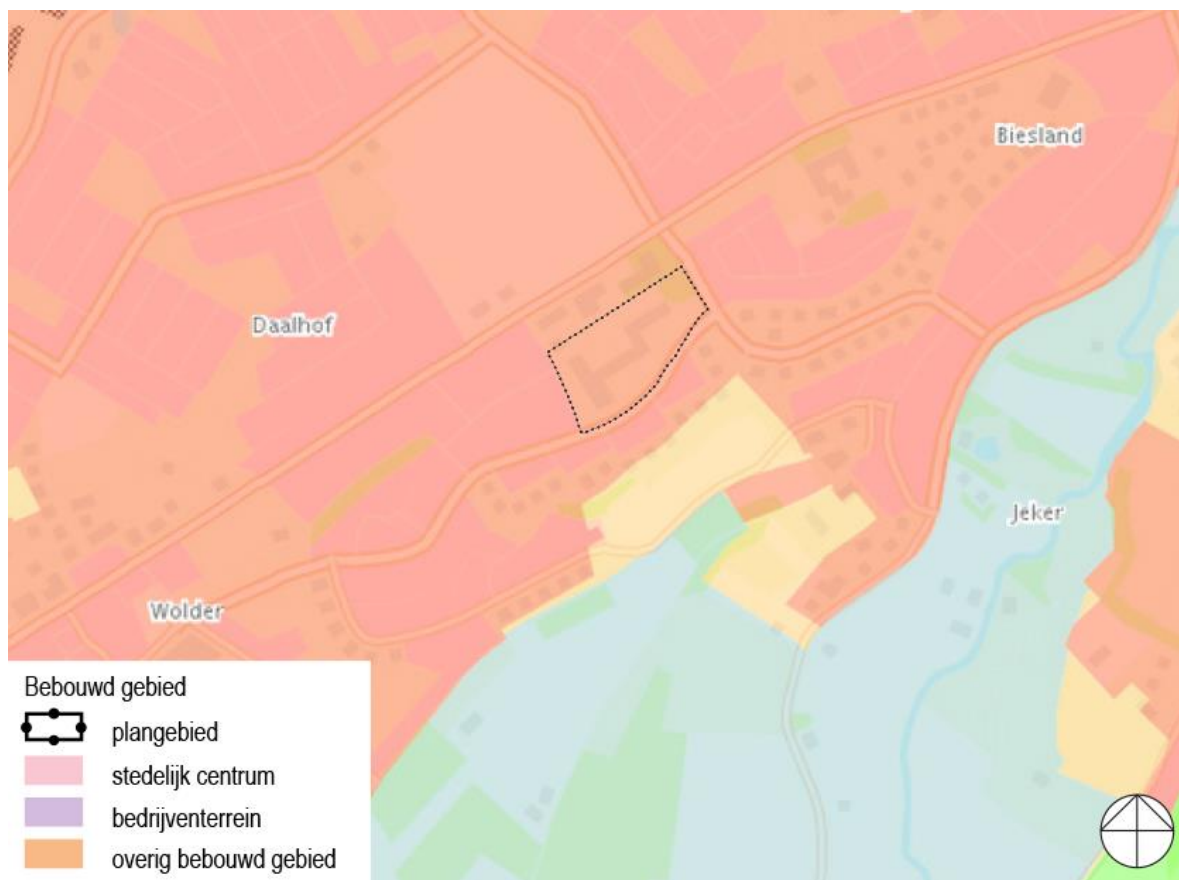
- Omgevingsvisie POL 2014;
- Omgevingsverordening Limburg 2014.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

2.2.1 Omgevingsvisie POL 2014

Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie POL 2014 (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied binnen de aanduiding 'Overig bebouwd gebied', zoals blijkt uit onderstaande afbeelding.



uitsnede structuur visie pol2014

Er zijn in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. De locatie ligt in de stedelijke woonsfeer. Deze gebieden zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed.

Met betrekking tot het wonen heeft de provincie Limburg de ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat te realiseren, waarbij de woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief een sprong moet maken naar de nieuwe werkelijkheid.

Kwantitatief luidt de opgave ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling, met name door de krimp die in Zuid-Limburg al volop waarneembaar is. Daarbij is de vervanging en sloop van niet-passende woningen aan de orde. Kwalitatief gezien gaat het erom dat de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig wordt gemaakt.

In de Omgevingsvisie zijn een aantal uitgangspunten en spelregels geformuleerd. De voor voorliggend plan relevante zijn:

- versterken van 'kansrijke' woongebieden (concentratie rond de stedelijke centra waaronder Maastricht);
- woningbouw hoort thuis binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij prioriteit wordt gegeven aan hergebruik en herbestemming van bestaand (ook leegstaand) vastgoed en herstructurering;
- omdat er in Zuid-Limburg in verhouding nog maar een beperkt aantal woningen hoeft te worden toegevoegd om aan de behoefte te kunnen voldoen, wordt duidelijk dat de focus ten aanzien van de woningvoorraad/markt op de bestaande voorraad ligt. Daarbij zijn twee sporen te onderscheiden:
 1. vervanging, slopen van de bestaande niet-passende voorraad;
 2. het geschikt (toekomstbestendig) maken en houden van de bestaande woningvoorraad.

Onderhavig plan betreft transformatie en renovatie van een bestaand zorgcomplex, zodat dit weer aan de huidige eisen voldoet. Per saldo neemt het aantal zorgwoningen af. Het plan binnen de bovengenoemde provinciale uitgangspunten en spelregels.

Conclusie

Het plan past binnen de Omgevingsvisie POL 2014.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Eveneens op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Voor onderhavig plan zijn drie artikelen specifiek van toepassing:

- a. duurzame verstedelijking (artikel 2.2);
 - b. wonen Zuid-Limburg (artikel 2.4);
 - c. normering regionale wateroverlast (artikel 5.3).
- ad a. Dit artikel schrijft voor een verantwoording op te nemen ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking, en de beoordeling van benutting van leegstaande, beeldbepalende gebouwen. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 2.1.3. Hieraan wordt voldaan. Binnen het plangebied staan geen beeldbepalende gebouwen. Hergebruik daarvan is derhalve niet aan de orde. Aan dit artikel wordt voldaan.
- ad b. In dit artikel is opgenomen dat er geen nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad mogen worden toegevoegd. Onderhavig plan betekent een afname van 31 zorgwoningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- ad c. Op de kaarten behorende bij deze verordening is de norm aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht. Ter plaatse van het plangebied geldt de normering van 1:100. De waterbergingsvoorzieningen moeten hierop zijn ingericht. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.3 Gemeentelijk niveau

2.3.1 Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld, waarin de koers van de stad Maastricht is vastgelegd. In deze visie zijn twaalf economische, sociale en fysieke speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Daarvan zijn de speerpunten 'Dienstverlening en zorg op maat' (6) 'Versterking en behoud van leefbare buurten' (7) en 'Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit' (8) het meest van toepassing op onderhavig plan. Hierna zijn deze speerpunten toegelicht.

Dienstverlening en zorg op maat

"Op het gebied van wonen zien we in bepaalde buurten een verouderde woningvoorraad en veranderde vraagpatronen door sociaal-culturele en demografische ontwikkelingen: vergrijzing als probleem."

Onderhavig plan draagt bij aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, en sluit daarmee aan op dit speerpunt.

Versterking en behoud van leefbare buurten

"De gemeente moet ervoor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst."

Het plan omvat de herinrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen van het zorgcomplex. Het betreft een parkachtige inrichting, waarbij het parkeren voornamelijk aan de achterzijde van de gebouwen is geplaatst zodat zowel gebruiker van de zorginstelling als omwonende/passant optimaal gebruik kan maken van het groen.

Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit

"Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking."

Het plan leidt tot een verbetering van de gebruikswaarde, doordat het bouwplan is gericht op een specifieke, sterk groeiende doelgroep: ouderen met regieverlies. De inrichting van de parkachtige omgeving leidt tot een toename van de belevingswaarde. Beide bevorderen de toekomstwaarde.

In 2008 heeft de gemeente Maastricht haar visie op de stad herijkt en beschreven in het rapport 'Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)'. Hierin staat onder andere dat Maastricht wil dat ouderen kunnen kiezen uit een breed palet aan woonvormen: met en zonder zorg, zelfstandig of gemeenschappelijk, in een appartement of een patiobungalow. Levensloopbestendig en flexibel bouwen is een vast uitgangspunt bij alle woningbouwplannen. Dit draagt bij aan de wensen van de woonconsument én een duurzaam gebruik van de woningvoorraad. Voorliggend plan met verschillende vormen van zorgwoningen past goed in deze visie.

Conclusie

Het plan past binnen de Stadsvisie 2030.

2.3.2 Structuurvisie Maastricht 2030

Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Maastricht de Structuurvisie Maastricht 2030 vastgesteld. De structuurvisie heeft als ondertitel: "Ruimte voor ontmoeting". De structuurvisie bevat vier thema's die richting geven aan de ontwikkeling van Maastricht om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven als ontmoetingsplek.

Het thema "het versterken van het stedelijk weefsel: 'Stedelijkheid en ontmoeting'" is voor onderhavig plan van belang. Dit thema omvat onder meer het behouden van de rijke sociale contacten in de woonwijken buiten het centraal stedelijk gebied, die zo kenmerkend zijn voor de eigen identiteit. Een duurzaam voorzieningenaanbod, aantrekkelijk voor ouderen, gezinnen, studenten en/of jongeren, speelt hierbij een belangrijke rol.

Beleid en uitvoering voor specifieke doelgroepen is onderdeel van de lokale woonvisie. Naast een belangrijk thema als de betaalbaarheid van het wonen voor de lage inkomens en de middengroepen, gaat het onder meer om de huisvesting van ouderen en studenten. Zo wil Maastricht dat ouderen kunnen kiezen uit een breed palet aan woonvormen: met of zonder zorg, zelfstandig of gemeenschappelijk, in een appartement of een patiobungalow.

Zorgcentra stonden door hun imago sterk geïsoleerd in de buurt. Door een facelift van het profiel 'bejaardenhuis' via woonzorgcentra naar 'wonen met zorg' bieden zij in een vergrijzende samenleving nieuwe ontmoetingsmogelijkheden voor meer dan alleen de bewoners. De opdracht van verpleeg- en verzorgingshuizen is met name de koppeling van alle aspecten: wonen, zorg, gezondheid en welzijn. De verpleeg- en verzorgingshuizen waren tot nu toe meer naar binnen gekeerd en daarom vooral stadsbreed gevestigd. De verwachting is dat ook hier een verschuiving plaatsvindt naar meer kleinschalige zorg en meer diversiteit. Doel is om stadsbreed te komen tot een evenwichtig pakket met voldoende aangepaste zorgwoningen, kleinschalige centra en stedelijke, gespecialiseerde voorzieningen.

Onderhavig plan voorziet in een upgrade van een bestaand zorgcentrum, waarin de aspecten wonen, zorg, gezondheid en welzijn samenkomen. Het voorzieningenniveau voor ouderen blijft dus gehandhaafd en in algemene zin draagt het daarmee bij aan het versterken van het stedelijk weefsel.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie Maastricht 2030.

2.3.3 Regionale Woonvisie Maastricht - Mergelland 2012

De 'Regionale Woonvisie Maastricht - Mergelland 2012' (hierna: de Woonvisie) is een gids voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt voor de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn ook een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatste krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt.

In de Woonvisie is ook de vraag naar wonen met zorg onderzocht. Vergrijzing is een van de belangrijkste determinanten bij de ontwikkeling van de zorgbehoefte maar niet de enige. De vraag naar verzorgingshuiszorg neemt conform de trend van extramuralisering af, die naar verzorgd wonen neemt sterk toe. Ook de vraag naar overig geschikte woningen stijgt sterk. In de intramurale verblijfszorg, bestaande uit beschermd wonen en verzorgingshuiszorg, kan een uitruil plaats vinden. Omzetting van verzorgingshuisplaatsen naar plaatsen beschermd wonen is een logische optie en vindt ook in de praktijk al vaak plaats. Uit het rapport blijkt dat de kwantitatieve opgave voor 'verzorgd wonen' voor de periode 2010 - 2020 ongeveer 1.300 zorgwoningen bedraagt.

Onderstaande tabel geeft per woningtype het aantal (zorg)woningen in de bestaande en nieuwe situatie weer.

woningtype	bestaand	nieuw
intramurale zorgwoningen	164	153
extramurale zorgwoningen	57	57
senioren woningen (patio)	20	0
totaal	241	210

Dat het aantal intramurale zorgwoningen met 11 afneemt, past dus goed in de bovengenoemde trend van extramuralisering. Het behoud van de 57 zorgwoningen met extramurale zorg past in het beleid, aangezien er een behoefte is van 1.300 nieuwe zorgwoningen in Maastricht. Dat de seniorenwoningen (patiowoningen) verdwijnen past binnen het beleid vanwege de krimp in de regio.

Hieruit volgt dat het bouwplan zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin goed aansluit bij de in de regio afgestemde Woonvisie.

2.3.4 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

Onderstaande afbeeldingen geven het plangebied in zijn directe omgeving weer.



plangebied en directe omgeving



vogelvlucht plangebied

3.1 Wijdere omgeving

Het plangebied ligt in de wijk Campagne aan de zuidwestzijde van Maastricht. Campagne is een ruim opgezette woonwijk uit de zestiger jaren van de vorige eeuw. Behoudens de zone met appartementengebouwen tussen het plangebied en de Tongerseweg, en het plangebied zelf is er sprake van grondgebonden zorgwoningen.

De Médoclaan - waaraan het plangebied ligt - vormt de belangrijkste interne ontsluitingsweg van de woonwijk. Via de Aramislaan is de Tongerseweg bereikbaar, die voor de verbinding met het centrum van de stad en het ommeland zorgt.

3.2 Plangebied en directe omgeving

Binnen het plangebied staat het zorgcentrum Campagne. Het zorgcentrum bestaat uit een complex van drie gebouwen.

Gebouw A betreft een appartementengebouw van zeven bouwlagen. Hierin zijn 164 intramurale zorgappartementen opgenomen. Het gebouw is qua indeling en constructie verouderd. Gebouw B is een appartementengebouw voor de doelgroep senioren. In het zes lagen tellende gebouw bevinden zich 57 extramurale zorgappartementen wordt aangeboden. Gebouw C bevat in totaal 20 senioren en in twee bouwlagen.

Het gebouwencomplex wordt omgeven door parkachtig groen: een licht glooiend gazon met volwassen bomen en perken met heesters. Het groen geeft een fraai uitzicht vanaf de appartementen en vormt tevens de stedenbouwkundige inpassing van de hoogbouw in de woonwijk.

Het park herbergt twee parkeerterreinen. Aan de noordzijde van gebouw B ligt een groot parkeerterrein met 75 parkeerplaatsen, dat bereikbaar is vanaf de Maconlaan. Aan de zuidzijde ligt een parkeerterrein voor bezoekers met 18 plaatsen. Dit parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Médoclaan.

Direct ten noorden van het plangebied ligt een zone met appartementencomplexen tot zes bouwlagen met kap. Het plangebied wordt aan de overige zijden omgeven door grondgebonden woningen.

Hoofdstuk 4 Het planvoornemen

4.1 Het bouwplan

Momenteel bestaat Campagne uit appartementen met langdurige zorg met of zonder behandeling en uit serviceappartementen. Als antwoord op het nieuwe zorgstelsel is besloten om locatie Campagne te transformeren naar een woon-, zorg- en welzijnslocatie voor ouderen met een lichte zorgvraag en ouderen met een zware zorgvraag. Mosae wil op Campagne een betaalbare woonomgeving bieden voor ouderen met zowel lichtere als zwaardere zorgvragen. De focus ligt hierbij op regieverlies mogelijk in combinatie met visuele beperkingen.

Het totale bouwplan bestaat uit drie onderdelen:

- A. het slopen van gebouw A;
- B. het renoveren van gebouw B;
- C. het slopen van gebouw C en ter vervanging realiseren van nieuwe intramurale zorgappartementen.

Het slopen van gebouw A

De indeling van gebouw A sluit niet meer aan bij de huidige wensen. De initiatiefnemer heeft besloten deze sterk verouderde hoogbouw (met 164 intramurale zorgwoningen) te slopen. De kelderruimte blijft gehandhaafd en biedt plaats aan de bergingen van de aanleunwoningen. Het kelderdak wordt ingericht als verblijfplaats en geïntegreerd in het nieuwe park.

Het renoveren van gebouw B

De renovatie van gebouw B bestaat voornamelijk uit het vervangen van de gevels, zodat het zal gaan aansluiten op de nieuwbouw. Het huidige middendeel met 57 aanleunwoningen blijft gehandhaafd. Daarnaast zullen er enkele kleine interne verbouwingen plaatsvinden. Dit gebouwdeel krijgt een eigen entree op de plek waar de huidige hoofdentree zich bevindt.

Het slopen van gebouw C en ter vervanging realiseren van nieuwe intramurale zorgwoningen

Gebouw C met 20 seniorenwoningen en de 8 aanleunwoningen tussen gebouwen B en C worden gesloopt. Ter plaatse wordt een nieuw gebouw van drie bouwlagen gerealiseerd (hoogte circa 11 meter). Deze nieuwbouw biedt huisvesting aan 144 cliënten met regieverlies, 9 reservekamers (voor logies en/of crisisopvang), verdeeld over kleinschalige woongroepen voor elk 8 cliënten binnen een veilige besloten setting. Deze nieuwbouw wordt gevormd door een drietal gebouwdelen van elk drie verdiepingen. Deze gebouwdelen zijn door middel van een wandelboulevard met elkaar verbonden.

De wandelboulevard is een aantrekkelijk verblijfsruimte voor de intramurale bewoners. De huiskamers, activiteitenruimtes en zithoekjes zijn in deze boulevard gesitueerd. De fraaie grote glazen puien zorgen voor een aantrekkelijk contact met de tuinen en het park.

Op de begane grond, voor het intramurale gebouwdeel bevindt zich een plint met de hoofdentree, en diverse vrij toegankelijke ruimtes. Voorbeelden hiervan zijn de receptie, het restaurant, de stilteruimte, winkelruimte en een activiteitenruimte. Vanuit deze plint is het intramurale gebouwdeel toegankelijk.

Samengevat omvat het totale plan :

- 57 zorgwoningen met extramurale zorg;
- 153 zorgwoningen met intramurale zorg;
- centrale voorzieningen.

Er is een afname met 31 zorgwoningen ten opzichte van de bestaande situatie. De appartementen zijn beschikbaar voor de doelgroepen: ouderen met een lichte zorgvraag, ouderen met een zware zorgvraag en ouderen met een visuele beperking. Daarnaast ligt de focus op mensen met regieverlies (dementie).

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeersaantrekkende werking

In onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking in de bestaande en nieuwe situatie weergegeven; uitgedrukt in het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal.

functie	kencijfer ¹⁾	bestaand		nieuw	
		aantal won.	aantal mvt/etm.	aantal won.	aantal mvt/etm.
intramuraal	2,8	164	459	153	428
extramuraal	2,8	57	160	57	160
aanleunwoningen	2,8	20	56	0	0
totaal		241	675	210	588

- 1) Kencijfer verkeersgeneratie 'aanleunwoning en serviceflat' (matig stedelijk, rest bebouwde kom) uit CROW Kennisbank. De Kennisbank maakt geen onderscheid in de verschillende soorten woningen.

Als gevolg van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen af van 675 naar 588 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

4.2.2 Parkeren

In het Beleidsplan Parkeren is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en parkeren bij bedrijven en voorzieningen. Aan de onderscheiden zones zijn eigen parkeernormen van toepassing, vastgelegd in de Nota parkeernormen Maastricht, waarvoor in algemene zin aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Bij nieuwe ontwikkelingen moet aan deze parkeernormering worden voldaan.

functie	aantal	norm	benodigd aantal
woningen intramuraal	153 woningen	0,6 p.p./woning	91,8 p.p.
woningen extramuraal	57 woningen	0,5 p.p./woning	28,5 p.p.
totaal	210 woningen		120,3 p.p.

In de bestaande situatie ligt er een parkeerterrein aan de voorzijde (zijde Médoclaan) met 18 parkeerplaatsen en een aan de achterzijde (ontsloten via de Maconlaan) met 75 plaatsen, tezamen 93 parkeerplaatsen.

Voor het plan zijn in totaal 121 parkeerplaatsen nodig. Uit de als bijlage 1 bijgevoegde inrichtingstekening dat er 125 parkeerplaatsen zijn voorzien. Het plan voorziet in voldoende parkeerruimte.

4.2.3 Ontsluiting

De hoofdontsluiting blijft plaatsvinden vanaf de Maconlaan, aan de westzijde van het plangebied. De bestaande inrit wordt iets naar het zuiden verplaatst, zodat deze op gelijke hoogte met de Latourlaan komt te liggen. Dit geeft een overzichtelijker verkeerssituatie.

De bestaande ontsluiting vanaf de Médoclaan voor bezoekers blijft behouden.

4.3 Groen

In de huidige situatie ligt de bebouwing midden in parkachtige, groene omgeving. Het terrein wordt omgeven door een groene zoom, zie onderstaande afbeelding. Als gevolg van het bouwplan worden delen van de

parkachtige omgeving heringericht. Hoewel de nieuwbouw op een relatief open plek wordt gerealiseerd, zullen als gevolg daarvan toch bomen moeten worden gekapt.

Om de gevolgen van de ontwikkeling voor de bomen inzichtelijk te maken heeft een VTA-inspectie (Visual Tree Inspection) plaatsgevonden. Hierbij is een inventarisatie en registratie uitgevoerd en is op basis van de ontvangen nieuwbouwplannen onderzocht welke bomen gehandhaafd kunnen worden en welke gekapt moeten worden. Tevens is aangegeven welke maatregelen genomen dienen te worden om schade aan bomen te voorkomen. In bijlage 2 is een (samenvattende) kaart uit deze VTA analyse opgenomen waarop per boom de soort, omvang en de locatie is aangegeven. Tevens is aangeduid of een boom behouden of gekapt gaat worden.

De nieuwbouw wordt grotendeels ter plaatse van bestaande, te slopen bebouwing gerealiseerd centraal op het perceel. De groene zoom en de parkachtige beleving blijven hierdoor behouden. Rondom de nieuwbouw en ter plaatse van het parkeerterrein zullen nieuwe bomen worden geplant ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.



groene zoom

In bijlage 1 is een gedetailleerde inrichtingstekening opgenomen waarop onder andere het groen (bestaande, nieuwe en te kappen bomen), de verharding, de bebouwing en de waterberging zijn weergegeven.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

Analyse

Uit de gemeentelijke Nota Bodembeheer 2012 en de Bodemkwaliteitskaart volgt dat het plangebied ligt in het grootschalige diffuus verontreinigd stedelijk gebied 'Overig'. Gemiddeld genomen is de bodem in dit gebied licht tot matig verontreinigd, hetgeen geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van (zorg)woningen.

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken en tevens te onderzoeken of er sprake is van een asbestverontreiniging heeft Aelmans uit Voerendaal een onderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodem- en asbestonderzoek Zorgcentrum Campagne, Médoclaan 66 te Maastricht" (24 augustus 2015, nr. E154190.003/KLE). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Dit onderzoek betreft de onverharde en onbebouwde gronden in het plangebied. Inzake de bodemkwaliteit stelt Aelmans dat zowel in de boven- als ondergrond diverse zware metalen en PAK-verontreinigingen zijn aangetroffen. Omdat deze als gebiedseigen kunnen worden bestempeld, is er geen belemmering voor de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en het bouwplan. Er is geen nader onderzoek nodig. Met betrekking tot asbest meldt Aelmans dat er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen zijn aangetoond in de bodem. Naar aanleiding daarvan is geen verder asbestonderzoek verricht.

De verharde en bebouwde gronden in het plangebied konden in dit stadium van de planvorming nog niet onderzocht worden. Dit zal na sloop van de bebouwing en de verharding gebeuren.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onbebouwde en onverharde gronden binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de beoogde plannen. Op grond van de beschikbare gegevens is het niet aannemelijk dat de gronden ter plaatse van de verharding en bebouwing verontreinigd is. Desalniettemin zal na sloop van de bebouwing en verharding een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Analyse

Invloed plan op de omgeving

Verpleeghuizen zijn in de VNG-handreiking opgenomen onder SBI-code 871. Het betreffen milieucategorie 2-inrichtingen met een richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarbij moet ermee rekening gehouden worden dat de activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. De geluidsuitstraling van een verpleeghuis wordt veroorzaakt door installaties (zoals airco's), laad- en losactiviteiten en parkeren. De kleinste afstand van het nieuwe gebouw tot bestaande woningen van derden bedraagt circa 16 meter. Een akoestisch onderzoek is dus noodzakelijk.

Adviesbureau Cauberg-Huygen heeft een akoestisch onderzoek 'industrialawaai' uitgevoerd, zie bijlage 5. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Bij de onderzochte woningen (geluidgevoelige bestemmingen) voldoen de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT) aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit;
- Bij de onderzochte woningen voldoen de maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) tijdens de dag- en avondperiode aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode wordt de grenswaarde met hoogste 3 dB(A) overschreden;
- Bij de onderzochte woningen is geen sprake van indirecte hinder, zoals beschreven in de Circulaire indirecte hinder.

Tevens draagt Adviesbureau Cauberg-Huygen de volgende oplossingen aan:

"De overschrijding van de grenswaarde voor het maximale geluidniveau in de nachtperiode kan voorkomen worden door tijdens de nachtperiode een parkeerverbod in te stellen voor een deel van het parkeerterrein. Ook dient de verkeersafwikkeling op het parkeerterrein aangepast te worden. Met de voorgestelde maatregel voldoen de berekende maximale geluidniveaus ook in de nachtperiode aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit."

In de omgevingsvergunning zal een parkeerverbod worden ingesteld voor een deel van het parkeerterrein. Tevens is de inrichting van het parkeerterrein aangepast conform het advies uit het geluidsonderzoek, zie bijlage 1. Met deze maatregelen wordt voldaan aan de maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die milieu-invloeden veroorzaken voor hun omgeving. Als gevolg hiervan is er geen sprake van knelpuntsituaties binnen het plangebied.

Op circa 100 meter ten noorden van het plangebied ligt een begraafplaats. Dit betreft echter geen inrichting ingevolge de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Analyse

Het plangebied ligt nabij de Tongerseweg, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voor voorliggend plan is een zogenaamde verantwoording niveau 3 vereist.

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van een provinciale of gemeentelijke weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daarmee gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag (zie beleidsvisie externe veiligheid Maastricht). De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van langs de weg gelegen risicovolle inrichtingen. Vervoerde stoffen zijn voornamelijk brandbare vloeistoffen (LF1/2) met een invloedsgebied van 30 meter.

Het groepsrisico van de provinciale of gemeentelijke weg ligt ruim beneden 0,1 x de oriëntatiewaarde, zoals berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen, provincie Limburg, 21 september 2010). Omdat de ontwikkeling op meer dan 30 meter van de weg ligt reikt het invloedsgebied van een plasbrand (maatgevend scenario) nauwelijks tot het plangebied. De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico zal dus nauwelijks tot niet significant zijn. Het lage groepsrisico zal door de geprojecteerde ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is van weinig invloed omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van een plasbrand ligt (en het vervoer voornamelijk brandbare vloeistoffen betreft).

Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen niet realistisch.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Daar komt bij dat het aantal (zorg)woningen binnen het plangebied afneemt, waarmee ook het groepsrisico afneemt. Uiteraard is het van belang dat de toekomstige bewoners en medewerkers op de hoogte zijn van hoe te handelen in geval van een calamiteit. Het gemeentelijke informatiesysteem voorziet hierin.

In de directe omgeving liggen geen inrichtingen of buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

Analyse

Het plan omvat geurgevoelige objecten, maar het ligt niet in een geurcontour of nabij een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet nodig.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen. Een nader onderzoek naar railverkeerslawaaai is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van enkele wegen. Om de geluidbelasting op de gevels van het nieuwe gebouw inzichtelijk te maken heeft DPA Cauberg-Huygen uit Son een akoestisch onderzoek uitgevoerd: "Akoestisch onderzoek Zorgcentrum Campagne in Maastricht, Wegverkeerslawaaai " (28 augustus 2015, nr. 20150856-03). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat door het wegverkeer op de Aramislaan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) op de gevels van een aantal nieuwe zorgwoningen (noordoostzijde) wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB. Hiermee wordt de maximaal te ontheffen grenswaarde (63 dB) niet overschreden. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwplan. Dit gebeurt in een afzonderlijke procedure die parallel aan de bestemmingsplanprocedure loopt.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat per saldo een afname van 31 zorgwoningen en is daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Omdat het plangebied niet nabij autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge intensiteit ligt, is er geen sprake van overschrijding van grenswaarden. Er wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Analyse

De Beleidsnota Springlevend Verleden beschrijft de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het beleid heeft een vertaling gekregen in bestemmingsplannen middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed', waarin een beschermingsregime voor cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, groenstructuren en archeologie is opgenomen. Ter plaatse van het plangebied betreft het uitsluitend archeologische waarden.

Het plangebied ligt grotendeels in de archeologische zone c. Bouwwerkzaamheden of andere bodemingrepen in deze zone met een diepte van meer dan 40 centimeter die een oppervlakte van meer dan 2500 m² beslaan, moeten voorafgegaan worden door een archeologisch onderzoek. Ter plaatse van de archeologische zone a geldt een onderzoeksplicht voor alle bodemingrepen dieper dan 40 centimeter. Deze zone ligt aan de uiterste westzijde van het plangebied.

Het plan omvat bodemingrepen als gevolg van het bouwen met een oppervlakte van meer dan 2500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve verplicht. Onderzoeksbureau Geonius heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8.

In deze rapportage adviseert Geonius van vervolgonderzoek af te zien, gezien de recente verstoring van de bodem tot ca. 1,30 m -mv.

Het bevoegd gezag (in deze gemeente Maastricht) heeft het onderzoek beoordeeld en heeft een Selectiebesluit Archeologie genomen: het bevoegd gezag onderschrijft het advies van Geonius. Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Cultuurhistorie

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

Analyse

Staro Natuur en buitengebied heeft een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden, zie bijlage 6. Uit dit onderzoek volgt dat de plannen effect kunnen hebben op een aantal in het plangebied voorkomende beschermde soorten, waaronder: huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd naar de vleermuis, de huismus en de gierzwaluw, zie bijlage 7. Uit dit nader onderzoek volgt dat er in het plangebied geen huismussen en geen nestplekken voor gierzwaluwen aanwezig zijn. In het westelijke gebouw zijn wel verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen, die zullen verdwijnen bij de sloop van het gebouw. Hiervoor zal een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden. Bij de ontheffingsaanvraag zal onder andere worden aangetoond welke mitigerende maatregelen genomen gaan worden. Deze ontheffingsaanvraag is ingediend.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat in gebouw A en B vier verblijfplaatsen van de dwergvleermuis zitten. Deze verblijfplaatsen verdwijnen als gevolg van de plannen. Daarom is een ontheffing van de Flora- en faunawet ingediend, waarin is aangegeven dat door middel van mitigerende maatregelen de verstoorde functies in het gebied behouden blijven.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

Het beleid van alle bij het water betrokken overheidslagen is vervat in het Waterplan Maastricht. Het waterplan bevat concrete maatregelen ter verbetering van het watersysteem en een 'leidraad' voor de wijze van omgaan met water in ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater mag worden afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar op lokaal niveau geïnfiltreerd of geborgen dient te worden. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen.

In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte om genoeg water te kunnen infiltreren.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Roer en Overmaas. De ontwerprichtlijnen voor infiltratievoorzieningen zijn vastgelegd in het document 'Afkoppelen van hemelwater in 10 stappen'.

5.3.3 Watersysteem

Op het terrein ligt een vijver. Uit het bodemonderzoek, zie bijlage 3, blijkt dat de bovengrond (bovenste 50 cm) overwegend is opgebouwd uit onder andere: leem, zwakzandig, zwak koolhoudend materiaal. Er heeft geen infiltratieonderzoek plaatsgevonden.

Voor een andere ontwikkeling aan de Medoclaan op circa 800 meter naar het westen zijn infiltratiesnelheden gevonden variërend van 1,5 m/dag tot 2 m/dag voor het bodemtype zandige leem. De grondwaterstand voor deze andere ontwikkeling bedraagt circa 20 m-mv.

Voor voorliggend plan wordt vooralsnog uitgegaan van een infiltratiesnelheid van 1 m/dag en een grondwaterstand van 20 m-mv.

5.3.4 Hemelwater

Verhard oppervlak

De oppervlakten van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt 9.960 m², zie bijlage 1.

Berekening bergingscapaciteit

De benodigde bergingscapaciteit is berekend met behulp van de ontwerpuitgangspunten van het waterschap, zoals weergegeven in onderstaande tabel. De benodigde berging bij een maatgevende bui (T = 25 jaar, 35 mm) bedraagt 350 m³. De waterbergingsvoorziening wordt gerealiseerd in de vorm van een wadi en een IT-riool, zoals nader uitgewerkt in bijlage 1.

De locatie van de wadi is in het infraplan zodanig gepositioneerd dat deze is afgestemd op:

- de bestaande hoogteligging;
- de inpassing van de nieuwbouw;
- een ruimte aan buitenzijde van de plangrens welke ingericht zou worden als groenstrook. De wadi zal ook een groen karakter krijgen.

De wadi heeft bij volledige vulling een overloop naar het bestaande gemengd rioolstelsel van de Maconlaan (c.f. op tekening aangegeven beschrijving infiltratie-bergingsvoorziening). Deze overloop is voorzien via een straatkolk. De wadi is verder indirect verbonden met een tweetal diepte infiltratieboringen (type V-flow), welke in verbinding staat met de goed tot zeer goed doorlatende grondlaag op 8-9 m - maaiveld (k-waarde 2 tot 16 m/dag).

Tevens geldt als eis dat de waterbergingsvoorziening binnen 24 uur leegloopt bij een maatgevende bui $T = 25$ jaar. Hieraan wordt voldaan door middel van de volgende maatregelen:

- aanleggen van twee diepte infiltratiepalen tot op het grind (8-10 m-mv bodem wadi);
- toepassen van 40 m IT-riool 400 mm diameter inclusief permanent drainerend zand $2,5 \text{ m}^3 / \text{m gleuf}$.

Bij een bui van $T = 100$ stroomt het hemelwater via de hierboven beschreven overstort over het maaiveld naar het gemeentelijke riool in de Marconlaan, zie bijlage 1.

Hiermee is aangetoond dat de benodigde waterberging op het eigen terrein aangelegd kan worden.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Médoclaan geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

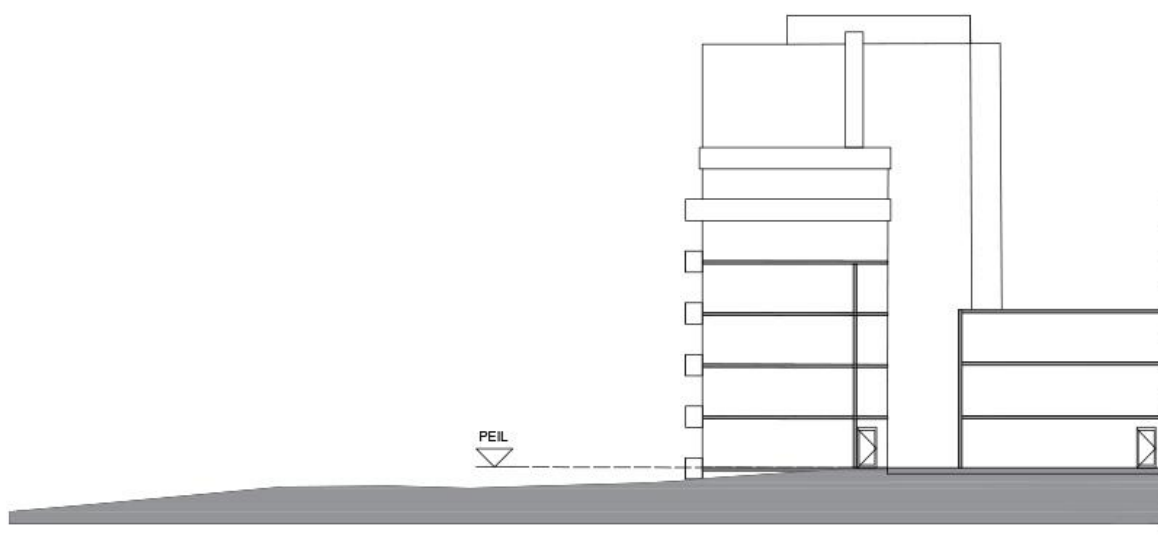
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is verwerkt in het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Daarnaast zal worden aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebedigde terminologie (afwijkingsregels, omgevingsvergunningen). Het bestemmingsplan "Zorgcentrum Campagne" 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 aangegeven. De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Maastricht Zuid-West.

6.2 Opzet van de planregels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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.

In het bijzonder wordt gewezen op het begrip peil, omdat het terrein van het plangebied glooiend verloopt. Als peil geldt in dit geval de begripsomschrijving: *de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld*. In dit geval komt de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld overeen met de hoogte van de begane grondvloer van het bestaande gebouw B is, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



bepaling peil

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel 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 ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen'

Deze bestemming is toegekend aan (openbare) groenvoorzieningen. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 4: enkelbestemming 'Maatschappelijk'

Binnen deze bestemming is het zorgcomplex toegestaan, alsmede de ontsluiting ervan en de parkeerterreinen.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'

De voor de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het uitsluitend om archeologische waarden. In het plangebied komen twee archeologische zones voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 12)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden. Tevens is hierin de verplichting tot het realiseren van voldoende parkeerplaatsen opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan legaal aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond 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 regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

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 a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Met de ontwikkelende partij die bij dit plan betrokken is wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De raad zal, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten voor dit plan derhalve geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van het tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro, niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 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 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 worden 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 omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure op grond van artikel 3.9a Wro waarbij de coördinatieregeling wordt toegepast. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Informele inspraak omgeving
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
4. Vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning

9.1 Informele inspraak omgeving

De Mosea Zorggroep vindt het belangrijk om de omgeving goed te informeren over de plannen. Samen met het bouwbedrijf, Van Wijnen, worden belanghebbende geïnformeerd via bijeenkomsten, nieuwsbrieven en overige communicatiekanalen (contact per e-mail, telefoon en artikelen in de krant).

9.1.1 Bijeenkomsten

Tot op heden zijn er een viertal informatiebijeenkomsten georganiseerd, de viering van de start van de planontwikkeling en drie informatie bijeenkomsten voor buurtbewoners, bewoners en familie. Samengevat kan gesteld worden dat men enthousiast is over plan en het verdwijnen van de hoogbouw en er bij (het merendeel van) de bewoners en omwonenden draagvlak is voor het bouwplan.

Voor het vervolgtraject zijn in ieder geval bijeenkomsten gepland voor:

- de start bouw;
- het bereiken van het hoogste punt;
- de oplevering.

9.1.2 Nieuwsbrieven

Tot op heden zijn diverse nieuwsbrieven verzonden:

- Nieuwsbrief 1 voor personeel, bewoners en omwonenden inzake start planuitwerking;
- Nieuwsbrief 2 voor personeel, bewoners en omwonenden inzake stand van zaken + aankondiging informatiebijeenkomst;
- Nieuwsbrief 3 voor personeel, bewoners en omwonenden inzake stand van zaken + ondertekening Overeenkomst Mosae Zorggroep / Van Wijnen.

Ook voor het vervolg van het project zal de omgeving via nieuwsbrieven geïnformeerd blijven worden.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties.

9.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2016 tot en met 30 juni 2016 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 28 juni en 30 juni 2016 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

9.4 Vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning door gemeenteraad

Het bestemmingsplan “Zorgcentrum Campagne” is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Maastricht, d.d. 27 september 2016. Ten opzichte van het ontwerp heeft geen wijziging plaatsgevonden

Bijlagen Zorgcentrum Campagne

Ontwerp mei 2016



Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Kaarten bomenanalyse

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Flora fauna toets

Bijlage 7 Nader soortenonderzoek

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

