

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	20
4 Het bouwplan	22
4.1 Stedenbouwkundig plan	22
4.2 Programma	24
4.3 Bouwplan	26
5 Milieuplanologische aspecten	29
5.1 Water	29
5.2 Ecologie	33
5.3 Geluid	34
5.4 Bodem	35
5.5 Externe veiligheid	36
5.6 Luchtkwaliteit	39
5.7 Archeologie	41
5.8 Overige milieuhinder	41
5.9 Kabels en leidingen	42
6 Het bestemmingsplan	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Opzet van de regels	43
7 Financiële uitvoerbaarheid	46
8 Handhavingsparagraaf	47
9 Communicatieparagraaf	48
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	48
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	48
9.3 Vaststelling	48
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	49
Separate bijlage 1: Antea Group, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Aureliushof 140 Maastricht', rapportnummer 412050, d.d. 18.10.2016;	
Separate bijlage 2: Geonius Milieu, 'Infiltratieonderzoek nieuwbouw medisch centrum aan de Aureliushof 140', rapportnummer GB180958.R01.V1.0, d.d. 10.12.2018;	
Separate bijlage 3: Ecolyrium. 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden projectlocatie Aureliushof Maastricht', rapportnummer 19-472, d.d. 16.05.2019;	



- Separate bijlage 4: Ecolybrum. 'Rapportage vleermuisonderzoek slooplocatie Aureliushof, Maastricht', rapportnummer 19-490, d.d. 11.12.2019;
- Separate bijlage 5: Lieveense, 'Onderzoek stikstofdepositie i.h.k.v. aanvraag Omgevingsvergunning', rapportnummer SLM011005, 31 december 2019.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ontwikkeling medisch centrum

De eigenaars van Serviceapotheek Van Thoor hebben het initiatief genomen tot het realiseren van het Medisch centrum Maastricht-West in de wijk Daalhof te Maastricht. Het medisch centrum wordt een multifunctioneel centrum waarin een gecombineerd aanbod aan gezondheidszorg wordt geboden door eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen, maatschappelijk werk, wijkverpleging en fysiotherapie. Ook zal apotheek Van Thoor in het nieuwe medisch centrum worden ondergebracht. Deze apotheek is thans gevestigd aan de Penatenhof 90. De apotheekfunctie die planologisch rust op het pand Penatenhof 90 zal door middel van dit bestemmingsplan planologisch worden verwijderd. Het medisch centrum zal worden gevestigd aan de Aureliushof, in de directe nabijheid van het winkelcentrum Daalhof. Hiertoe zal de bestaande bebouwing die thans op het terrein aanwezig is worden gesloopt. De situering van de diverse voorzieningen binnen het nieuwe medisch centrum en de beschrijving van de beoogde bouwmassa zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

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

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan heeft, zoals aangegeven, zowel betrekking op de locatie van het nieuwe medisch centrum als op de locatie van de huidige apotheek. Het deelgebied voor het medisch centrum wordt aan de oostzijde begrensd door de Aureliushof en aan de westzijde door de Romeinsebaan. Ten noorden bevindt zich een pad door een groengebied en aan de zuidzijde grenst het deelgebied aan het grafisch atelier, de gymzaal en het buurtcentrum 't Atrium.



Het deelgebied aan de Penatenhof, op de hoek met de Dianahof, waar thans apotheek Van Thoor gevestigd is, wordt begrensd door het verlengde van de Romeinsebaan, de Penatenhof en de Dianahof en door de woonbebouwing langs diezelfde Dianahof. Op de onderstaande topografische kaart is de ligging en begrenzing van de deelgebieden weergegeven:



Deelgebied 1 = locatie nieuw medisch centrum, deelgebied 2 = huidige locatie apotheek Van Thoor

De onderstaande luchtfoto toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. De bestaande bebouwing binnen deelgebied 1 zal worden gesloopt ten faveure van het te realiseren medisch centrum:



Luchtfoto met beide deelgebieden

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht-West' (vastgesteld door de raad d.d. 18-09-2012). De bestemming van de gronden in beide delen van het plangebied is 'Maatschappelijk'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek' ligt op het deelgebied 2, conform de bestaande situatie. Dit is gedaan omdat een apotheek geen maatschappelijke functie is maar een commerciële functie (detailhandel). Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' eveneens voor het gehele plangebied, evenals de hieraan gerelateerde functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. De onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het vigerende plan toont de situering van het plangebied (deelgebied 1 en deelgebied 2) van het voorliggende bestemmingsplan:



Uitsnede bestemmingplan 'Maastricht West'

Binnen de bepalingen behorende bij de genoemde bestemmingen is het realiseren van het voorliggende medisch centrum functioneel mogelijk, zonder de vestiging van een apotheek. Daarnaast past het te realiseren medisch centrum aan de oostzijde van deelgebied 1 niet binnen het bouwvlak. Het voorliggende bestemmingsplan neemt deze functionele belemmering weg en voorziet in een ruimer bouwvlak. Ter plaatse van deelgebied 2 is een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-apotheek' opgenomen die na het realiseren van het medisch centrum op die locatie niet meer nodig is. Deze aanduiding zal in dit voorliggende bestemmingsplan verwijderd worden.

1.4 Leeswijzer

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

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



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Deelgebied 1 bevindt zich op circa 2,3 kilometer (in vogelvlucht) van de uiterste begrenzing van het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Het Natura2000-gebied 'Savelsbos' bevindt zich op circa 7 kilometer afstand. Gelet op de aard van de planontwikkeling (sloop van een schoolcomplex ten faveure van de bouw van een medisch centrum) en het omvangrijke stedelijk gebied dat tussen het plangebied en het natura2000-gebied is gelegen, is niet te verwachten dat dit enige negatieve invloed heeft op het meest nabijgelegen Natura2000-gebied. Binnen deelgebied 2 verandert niets in de omgeving, hier wordt uitsluitend een van de mogelijke functies van de hier gelegen panden wegbestemd.

Door Lieveense is het 'Onderzoek stikstofdepositie i.h.k.v. aanvraag Omgevingsvergunning', (rapportnummer SLM011005, 31 december 2019, separate bijlage 5) uitgevoerd. Conform art. 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming (Wnb) kan over een plan of project dat significante gevolgen kan hebben op soorten en habitats pas worden besloten nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Met betrekking tot stikstofdepositie wordt in de voortoets bepaald of het plan of het project tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden. Indien uit de voortoets blijkt dat de maximale invulling van het plan of project leidt tot een toename van de stikstofdepositie op één of meer in het kader van Natura 2000 beschermende stikstofgevoelige habitats waarvan de kritische depositiewaarde (verder: KDW) wordt overschreden of door de toename overschreden kan worden, is een passende beoordeling noodzakelijk. Mitigerende maatregelen mogen niet meegenomen worden in de voortoets en komen pas bij de passende beoordeling aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat noch de gebruiksfase, noch de sloop- en bouwphase van het toekomstige MCMW+ te Maastricht leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Het plan en het project hebben bijgevolg geen significante effecten op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. De Wet natuurbescherming vormt, vanuit het aspect stikstofdepositie, geen belemmering voor het plan of project.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de



hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

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

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen;
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie),



door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Er zijn voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen belangen uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden geschaad dan wel specifieke aandacht behoeven.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

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

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De genoemde ruimtelijke



ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. Gelet op de omvang van het nieuwe gebouw wordt uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Een groot deel van de functies dat in het medisch centrum wordt ondergebracht, zijn functies die thans op andere plekken in de wijk zijn gevestigd. Voorbeelden daarvan zijn de apotheek en twee huisartsenpraktijken. Deze functies worden bij elkaar gevoegd zodat een functioneel en financieel sterk medisch centrum ontstaat op een centrale plek in de wijk. Een modern en optimaal ingericht gebouw biedt bovendien mogelijkheden om efficiënt met de gebruiksruimten om te gaan, ruimten te delen en uiteindelijk per functie ruimte te besparen. De bedrijfsruimten die vrijkomen als gevolg van de verhuizing van de apotheek en de maatschappelijke functies maken veelal onderdeel uit van multifunctioneel in gebruik zijnde c.q. als zodanig bestemde panden. Deze zijn veelal gecombineerd in gebruik waardoor volledige leegstand niet aan de orde is. Een voorbeeld hiervan is het pand waar de apotheek momenteel in gevestigd is en waarvan de apotheekfunctie op de huidige locatie planologisch wordt onttrokken. In het pand zijn nog andere maatschappelijke functies gevestigd. Een tweede voorbeeld is een van de huisartsenpraktijken, die thans op de begane grond van een woongebouw is gevestigd. Deze ruimte kan na uitvoering van dit plan weer voor de woonfunctie worden benut.

Resumerend kan worden aangegeven dat er als gevolg van de ontwikkeling van het nieuwe medisch centrum geen leegstand optreedt die negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de wijk Daalhof. Daarbij dient tevens te worden vermeld dat als gevolg van dit plan een schoolcomplex, waar functioneel geen behoefte meer aan is en dat bouwkundig dermate verouderd is dat dit niet meer te gebruiken is voor moderne functies, wordt gesloopt en derhalve aan de voorraad wordt onttrokken. Bovendien draagt de sloop van een leegstand pand (een potentiële bron van verloedering en overlast) en de vervanging daarvan door een nieuw, modern gebouw juist bij aan verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Er kan worden voldaan aan de motivering in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Mer-beoordeling en aanmeldnotitie

Vormvrije mer-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm), in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), moet bij initiatieven voor bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten. In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. dient bepaald te worden welke procedure doorlopen moet worden om mogelijke milieueffecten te beoordelen. De drempelwaarden van de C- en D-lijst zijn hierbij bepalend.

Onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. stelt dat er een MER-beoordelingsplicht geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De realisering van het medisch centrum is weliswaar een stedelijke ontwikkeling maar blijft ver onder de aangegeven grenzen van categorie D11.2. Voor de ontwikkeling van het medisch centrum is derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Nu de activiteit onder de drempelwaarde van de D-lijst blijft, moet het bevoegd gezag, gemeente Maastricht, vooraf beoordelen of de activiteit daadwerkelijk geen significante milieugevolgen kan hebben. De beslissing om geen MER op te stellen of geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te doorlopen dient te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.



Bij het beoordelen of er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen zijn, dient rekening te worden gehouden met de in bijlage III van de EEG-richtlijn aangegeven omstandigheden. Dit zijn:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt (bijvoorbeeld: gevoelige gebieden);
- de kenmerken van belangrijke nadelige milieugevolgen die de activiteit kan hebben.

Kenmerken van de activiteit

Initiatiefnemer is voornemens een medisch centrum op te richten voor de wijk Daalhof, waarin in één gebouw 17 behandelkamers voor diverse vormen van eerstelijns zorg (zoals huisartsenpraktijk, fysiotherapie of logopedie) worden gerealiseerd en waarin één apotheek wordt gevestigd. Er wordt tevens een parkeervoorziening gerealiseerd. Het nieuwe gebouw zal, evenals het aanpalende terrein, duurzaam worden ingericht en landschappelijk worden ingepast in de omgeving.

Plaats waar de activiteit wordt verricht

De beoogde locatie betreft een herontwikkelingslocatie in een woonwijk in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een in onbruik geraakt schoolcomplex gesloopt. Hierdoor vindt hergebruik van bestaand stedelijk gebied plaats.

De kenmerken van belangrijke nadelige milieugevolgen die de activiteit kan hebben.

De relevante aspecten zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Aspect	Milieugevolgen
<u>Landschap, cultuurhistorie en archeologie</u>	Er worden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen dan wel archeologische waarden verstoord. Het gebouw wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.
<u>Bodem</u>	Een gedeelte van het plangebied is reeds onderzocht en daarbij zijn geen milieubelemmeringen met betrekking tot de bodemkwaliteit aangetroffen. Het gedeelte van het plangebied waar thans nog het gebouw staat moet nog worden onderzocht. Ook hier worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
<u>Water</u>	Er vindt zoveel mogelijk infiltratie dan wel retentie plaats van hemelwater dat van daken of de verharding afkomstig is. Hiermee wordt afkoppeling van hemelwater van het riool gerealiseerd.
<u>Geluid</u>	Er is geen sprake van een geluidgevoelige bestemming. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
<u>Natura2000</u>	Er vindt als gevolg van dit plan geen aantasting van Natura2000-gebieden plaats.
<u>Lucht</u>	Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan de luchtverontreiniging.
<u>Verkeer</u>	De bestaande infrastructuur kan de verkeersaantrekkende werking van het medisch centrum opvangen.
<u>Externe veiligheid</u>	Er is geen sprake van risico's met betrekking tot het Individueel risico externe veiligheid. Het resterende groepsrisico is verantwoord.

Uit deze tabel blijkt dat het voornemen geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Gelet op de beperkte invloed van het medisch centrum op de omgeving door een locatiekeuze waarbij hergebruik van bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, met aandacht voor landschappelijke inpassing, lokale participatie alsmede het feit dat er geen sprake is van onevenredige geluidproductie en/of emissies in welke zin ook, kan gesteld worden dat de milieueffecten van het medisch centrum geen belemmering vormen voor de voorgenomen realisatie. Op basis hiervan kan

worden geconcludeerd dat voor de besluitvorming in het kader van de omgevingsvergunning geen m.e.r.-procedure nodig is.

Aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een meldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag. Deze meldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De meldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

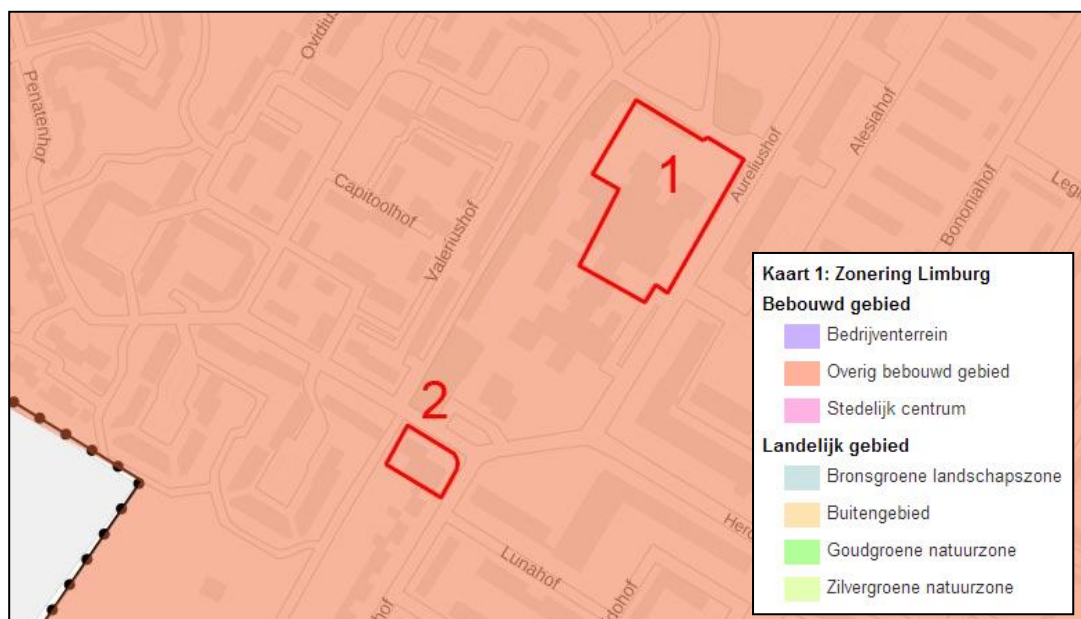
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verwerving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. De belangrijkste uitdaging die in het POL2014 wordt gesteld is het maken van een omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit' en zo meer schaarste te creëren.

Op de onderstaande uitsnede uit de Zoneringskaart van het POL2014 is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd binnen de rode belijning. De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied':



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Onderhavig plan

De aanleg van een medisch centrum in een bestaande woonwijk past binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Overig bebouwd gebied'. Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL)

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

Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe detailhandel (de apotheekfuncties is een vorm van detailhandel) zijn uitgangspunten in de OvL geformuleerd. In artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg. Hiermee wordt verwezen naar de uitwerking in de Structuurvisie Regionale Economie Zuid-Limburg (ofwel SVREZL, zie verderop in deze paragraaf), waarin de regionale afspraken zijn neergelegd.

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

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

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

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

Er zijn vijf opgaven:

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

Er worden in beginsel alleen toevoegingen in deze segmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is in beginsel naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk. Telkens onder de voorwaarde van het principe van 'saldo nul tot aan de frictieleegstand in de kantorenmarkt en de winkelmarkt'. In de bedrijventerreinenmarkt geldt dat (publiekrechtelijk) harde plannen hard blijven, en zachte plannen niet hard worden, tenzij dit past binnen lokaal beleid en onder voorbehoud van saldering.

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

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



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

Plangebied

In dit plan is geen sprake van toevoeging van een detailhandelsfunctie (apotheek), maar van verplaatsing van de functie van deelgebied 2 naar deelgebied 1 in combinatie met de realisering van enkele andere maatschappelijke voorzieningen. Er worden in het nieuwe gebouw ook extra ruimten gerealiseerd, maar deze zijn grotendeels bestemd voor gedeeld gebruik met de andere gebruikers van het pand. Er is derhalve geen sprake van een substantiële uitbreiding van de vestiging. Het plan voldoet aan de kaders van de SVREZL.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Als gevolg van de evaluatie van de Stadsvisie in 2008 is geconcludeerd dat dynamiek nodig is op drie gebieden:

- *Maastricht cultuurstad*: de stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat bouwen aan haar culturele infrastructuur;
- *Maastricht internationale kennisstad*: samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.
- *Maastricht stedelijke woonstad*: de demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor de doelgroepen. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten.

Onderhavig plan

Het voorliggende plan draagt bij aan het bevorderen van het speerpunt 'Maastricht stedelijke woonstad', omdat met de uitvoering van dit plan geïnvesteerd wordt in de verbetering en modernisering van het voorzieningenniveau in Daalhof én het verbeteren van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit. Dit draagt bij aan het aantrekkelijker maken van Maastricht als woonstad. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht.

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

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

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;



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

Het accent bij de ruimtelijke ontwikkeling van Maastricht ligt op een geleidelijke transformatie van het bestaande. De visie op de toekomst betreft in hoofdzaak het verbeteren en verstevigen van het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoefte aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan past volledig in de Structuurvisie van Maastricht. Er is in algemene zin sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied in de vorm van de herinrichting van een in onbruik geraakt schoolcomplex te midden van de woonomgeving. Met de herinrichting van deze gronden tot een medisch centrum wordt een moderne buurtgerichte gezondheidsvoorziening gecreëerd. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan (2012) moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor)

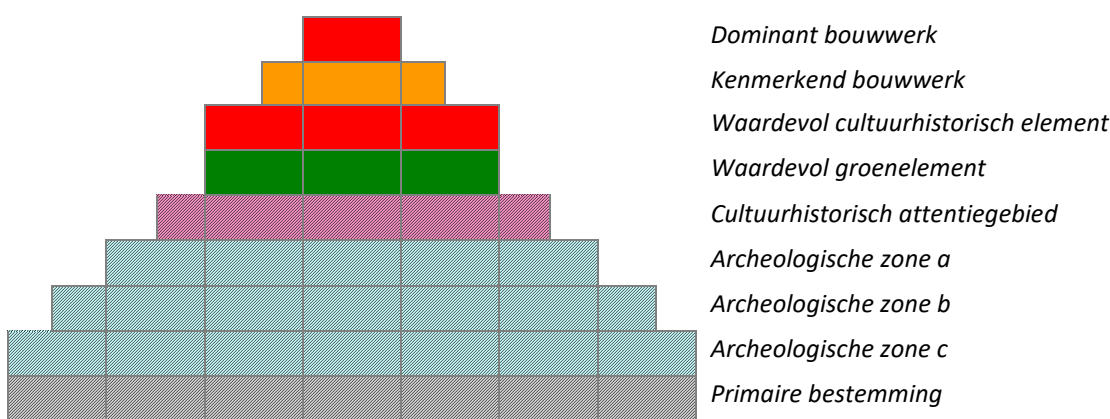


oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. De wijze waarop in dit plan rekening is gehouden met het aspect bodem is beschreven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

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

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties is opgenomen:



Cultuurhistorie

Er zijn geen elementen van cultuurhistorische waarden aanwezig in het plangebied.

Archeologie

Het plangebied (deelgebied 1 en 2) is volledig gelegen in 'archeologische zone c'. In de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed is het grondgebied van de gehele stad verdeeld in de

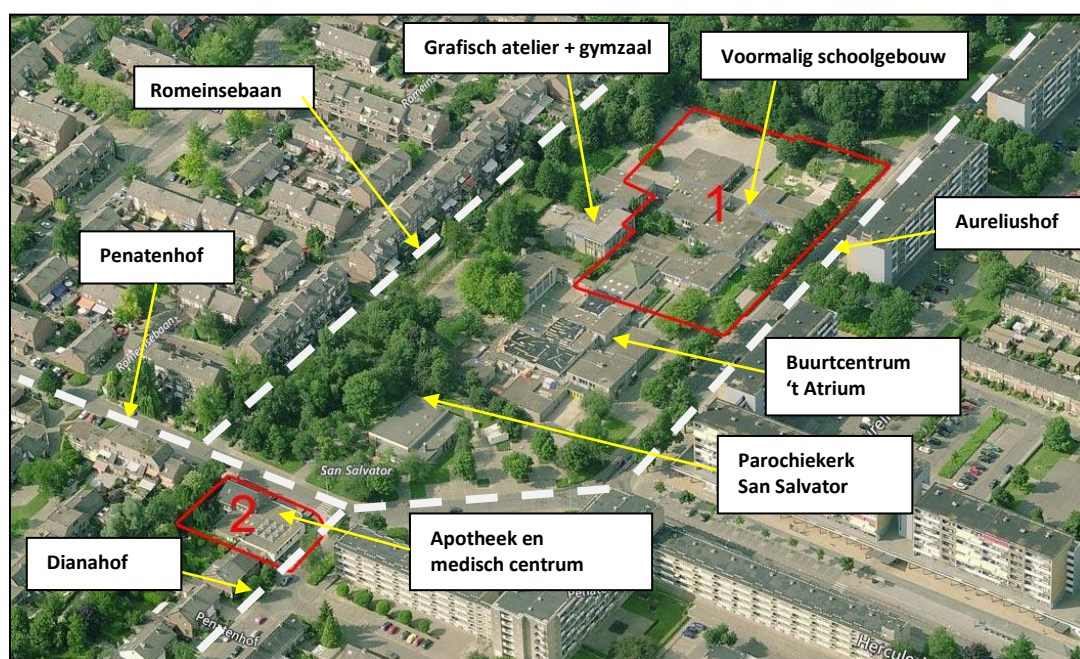


zones a, b of c. Zone a is de 'zero-tolerance'-zone en dit betekent dat bij elke bodemverstoring dieper dan 0,40 m vooraf moet worden aangetoond (meestal door middel van onderzoek) dat geen archeologische waarden worden aangetast. Bij zone b geldt dezelfde verstoringsdiepte, maar is voor het uitvoeren van onderzoek een ondergrens van 250 m² vastgelegd. Voor archeologische zone c, de minst gevoelige zone, geldt, naast dezelfde verstoringsdiepte, een ondergrens van 2.500 m².



3 Beschrijving plangebied

Daalhof is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Maastricht en wordt in het noorden begrensd door de buurten Hazendans en Belfort, in het westen door de landsgrens met België, in het zuiden door de buurten Wolder en Campagne en in het oosten door de buurt Mariaberg. Daalhof is in de jaren zeventig en tachtig van de 20^{ste} eeuw gebouwd op een geaccidenteerd terrein aan de zuidwestrand van Maastricht. De wijk kent zowel laag- als hoogbouw, waarbij de hoogbouw mat name in het centrale gedeelte van Daalhof is gelegen, globaal tussen de Hazendanslaan en de Penatenhof. Het plangebied is eveneens in dit gebied gesitueerd en bestaat uit deelgebieden 1 en 2, die binnen de rode belijning op onderstaande luchtfoto zijn weergegeven:



Bebouwing

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing. Langs de as Planetenhof-Herculeshof-Aureliushof is hoofdzakelijk sprake van hoogbouw in zeven lagen met appartementen op de verdiepingen en diverse andere functies in de plinten. Ook langs de Penatenhof is hoogbouw gelegen, maar dan uitsluitend met woningen in zeven of vier bouwlagen. In de gebieden rondom deze as is overwegend sprake van laagbouw in de vorm van eengezinswoningen. Het ruim opgezette gebied tussen de Aureliushof, Penatenhof en Romeinsebaan, waar het grafisch atelier, de gymzaal, het voormalige basisschoolcomplex, het buurtcentrum 't Atrium en parochiekerk San Salvator zijn gelegen, vormt de overgangszone tussen hoog- en laagbouw en wordt omzoomd met diverse bomenrijen en andere groenvoorzieningen. De bouwhoogte van de hier gelegen gebouwen varieert van 3,5 tot circa 8 meter. Ook is aan de noordzijde een voetbalkooi gelegen. Dit gebied sluit naadloos aan op het buurtwinkelcentrum aan de zuidwestzijde waardoor er reeds sprake is van een functionele relatie tussen beide gebieden. Langs de westzijde van dit gebied ligt de Romeinsebaan, een voetpad dat in het verleden onderdeel uitmaakte van de Via Belgica en dat verder verloopt in noordoostelijke richting naar de Aureliushof en in zuidwestelijke richting naar het Albertkanaal.

De te slopen bebouwing van de voormalige basisschool bestaat, evenals de omliggende bebouwing binnen het centrale gebied, deels uit eenlaags- en deels uit tweelaagsbebouwing. Deze bebouwing

wordt thans beheerd door een professionele beheerorganisatie. De uitstraling van het gebouw is sterk gedateerd. Op onderstaande foto's zijn impressies van het plangebied en zijn omgeving weergegeven:



Gestapelde woningbouw aan de Aureliushof



Voetbalkooi in het groengebied



Zicht op deelgebied 1 in zuidwestelijke richting



De Romeinsebaan ten westen van deelgebied 1.

De bebouwing van de huidige apotheek aan de Penatenhof bestaat uit één bouwlaag; de overige bebouwing, behorende bij het medisch centrum De Hofhoek, bestaat uit twee bouwlagen met kap. Op onderstaande foto's is deze bebouwing weergegeven:



Locatie apotheek



Locatie Medisch centrum De Hofhoek

Functies

Langs de genoemde as Planetenhof-Herculeshof-Aureliushof zijn de meeste commerciële en maatschappelijke voorzieningen van de wijk gelegen (winkelcentrum, zonnestudio, friture, kleine dienstverlenende bedrijven, een kerk en een gemeenschapshuis). In het verlengde van deze as, aan de Penatenhof, is de huidige apotheek Van Thoor gevestigd alsmede medisch centrum 'De Hofhoek'. De omgeving bestaat hier voorts overwegend uit woonbebouwing.



4 Het bouwplan

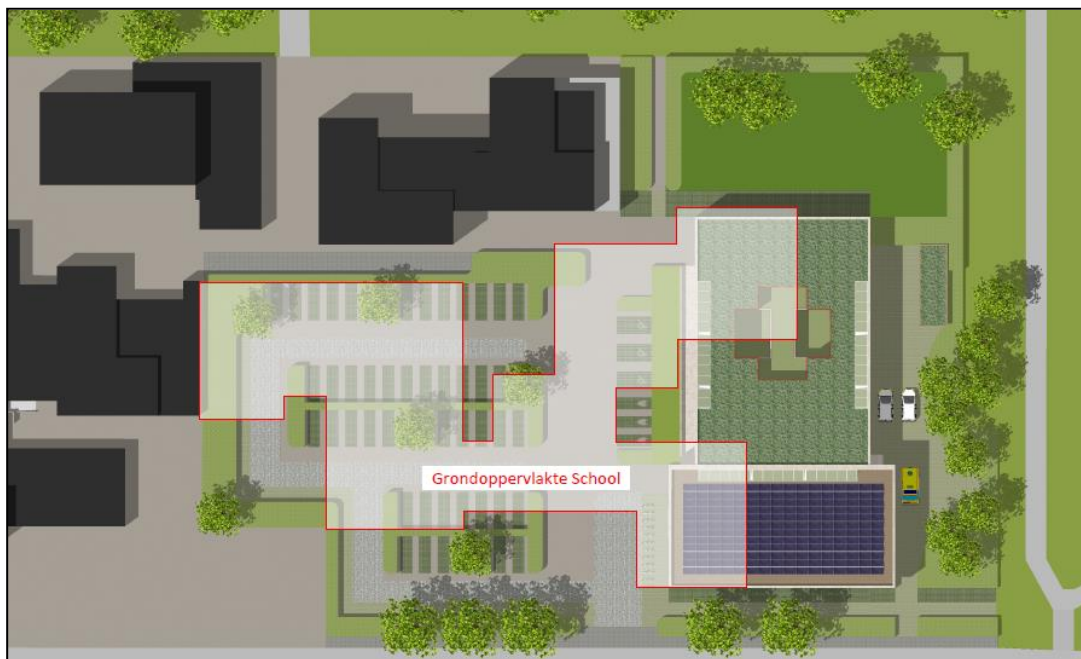
In dit hoofdstuk wordt het in dit plangebied beoogde bouwplan in hoofdlijnen toegelicht. Het bouwplan kan binnen de bepalingen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan afwijken van de hierna opgenomen beschrijving. Om een impressie te krijgen van de beoogde ontwikkeling is in paragraaf 4.1 het stedenbouwkundig kader toegelicht. In paragraaf 4.2 wordt het te realiseren programma beschreven en in paragraaf 4.3 wordt het thans voorliggende bouwplan toegelicht.

4.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan omvat uitsluitend deelgebied 1. Deelgebied 2 is in dit plan meegenomen om de functie 'apotheek' planologisch te verwijderen van het adres Penatenhof 88-90; de apotheek wordt verplaatst naar de nieuwe locatie in het medisch centrum. Deze percelen blijven conform de huidige bestemming 'Maatschappelijk' bestemd.

Sloop

Voordat het medisch centrum gerealiseerd kan worden dient eerst de bebouwing van de voormalige basisschool te worden gesloopt. Op onderstaande afbeelding is door middel van het vlak 'grondoppervlakte school' aangegeven welke bouwmassa het betreft:



Te slopen bouwmassa (bron: Architecten aan de Maas)

Door de sloop ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van het nieuwe medisch centrum. De bebouwing van het grafisch atelier en de gymzaal ten noorden van de locatie blijft behouden.

Bouwmassa

De bebouwing ten behoeve van het medisch centrum zal gefaseerd worden gerealiseerd. In de eerste fase zal het grootste deel van de bouwmassa worden gebouwd en in een latere fase wordt een uitbreiding aan de achterzijde gerealiseerd. Beide fasen worden in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd. De fasering van het plan is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Fasering bouwmassa (bron: Architecten aan de Maas)

Het gebied wordt gekenmerkt door een structuur van losse bouwblokken die vanwege de grillige vormen, bouwmassa's en platte daken, samen een compositie vormen binnen een rustige, groene setting. Door de sloop van het voormalige schoolgebouw ontstaat een grote nieuwe ruimte die in de nieuwe situatie zodanig wordt ingericht dat de structuur enigszins verandert naar een samenstel van bouwblokken dat om een open ruimte is gepositioneerd. De bouwmassa van het medisch centrum is zoveel mogelijk aan de rand van het gebied geprojecteerd waardoor de nieuwe open ruimte voldoende omvang heeft. De maximale bouwhoogte sluit met 8,5 meter goed aan op de bouwhoogte van enkele bestaande gebouwen in de directe omgeving en ook op de woonbebouwing ten westen van de Romeinsebaan. Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven:



Stedenbouwkundig plan (bron: Architecten aan de Maas)

Naast het gebouw wordt een parkeerplaats gerealiseerd voor het medisch centrum, de apotheek, het grafisch atelier en de gymzaal. Voor de beschrijving van het bouwplan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 in dit hoofdstuk.

Infrastructuur

Het bouwplan voor het Medisch centrum Maastricht-West sluit, zoals aangegeven, op deze locatie goed aan op het bestaande buurtwinkelcentrum Daalhof. De infrastructuur (verbinding Herculeshof-Aureliushof) is robuust en verbindt beide locaties. Vanuit alle richtingen (via Herculeshof, Aureliushof en Penatenhof) is de locatie zowel per auto als te fiets of te voet uitstekend bereikbaar. Komend vanuit westelijke richting is ook de Romeinsebaan voor voetgangers en fietsers een goede ontsluitingsmogelijkheid. Ter hoogte van het buurtwinkelcentrum is de meest nabijgelegen bushalte gelegen (Herculeshof). Aan de zijde van de Aureliushof wordt de hoofdentree gerealiseerd (ingang bij parkeerplaats) en parallel daaraan (eveneens aan de Aureliushof) wordt een aparte ontsluiting voor een ambulance en leveranciers gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is de ontsluiting van het medisch centrum weergegeven (waarbij de oranje pijlen de ontsluiting voor het langzaamverkeer weergeven):

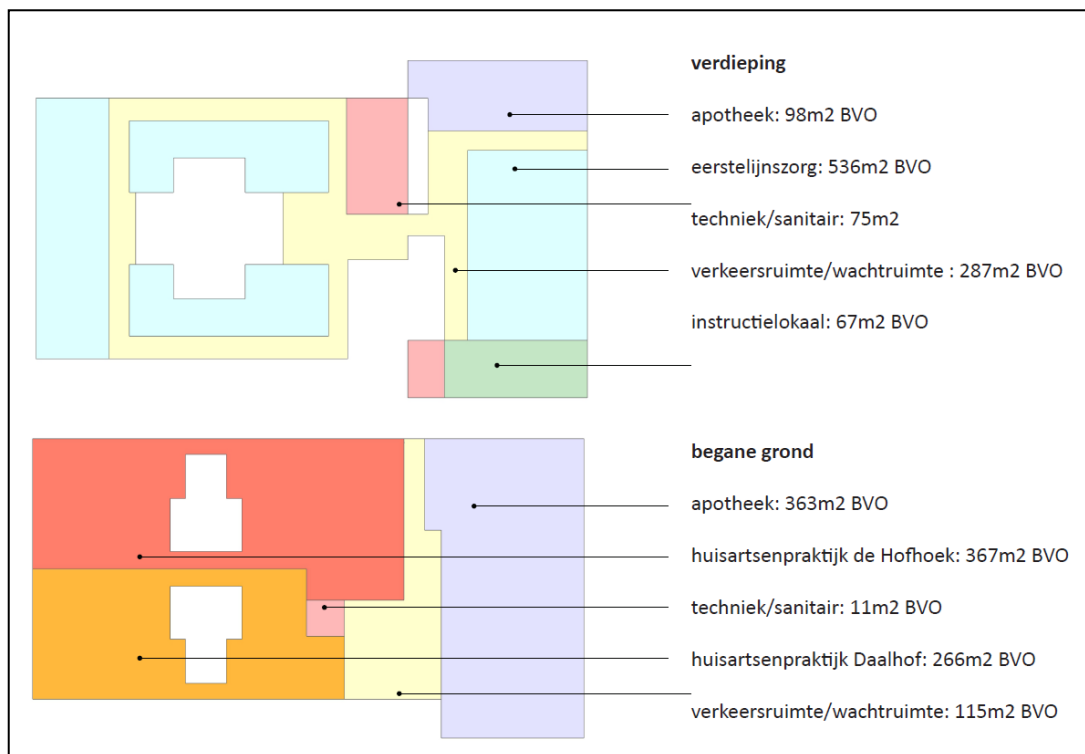


Ontsluiting medisch centrum (bron: Architecten aan de Maas)

4.2 Programma

Programma medisch centrum Maastricht-West

In het Medisch centrum Maastricht-West worden apotheek Van Thoor (initiatiefnemer en verplaatser vanuit de locatie Penatenhof 90) en een aantal eerstelijnszorgfuncties gerealiseerd in de vorm van twee huisartsenpraktijken en een aantal instanties voor maatschappelijk werk, wijkverpleging en fysiotherapie. Daarbij worden tevens enkele gezamenlijke ondersteunende functies gerealiseerd zoals vergader-, instructie- en wachtruimten. Het gebouw zal uit twee bouwlagen bestaan. In het overzicht op de volgende pagina is de verdeling van de diverse functies over beide bouwlagen (begane grond en verdieping) aangegeven voor wat betreft de eerste bouwphase. Deze indeling is indicatief en kan derhalve nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Afhankelijk van de concrete en specifieke vraag vanuit de gebruikers zal de indeling van de tweede bouwphase pas later bekend zijn.



Indicatieve indeling medisch centrum (bron: Architecten aan de Maas)

Parkeren

Het bovenstaande programma dient getoetst te worden aan de 'Parkeernormen Maastricht 2017'. Alle functies met uitzondering van de apotheek zijn opgenomen in deze parkeernormen. Voor de apotheek wordt teruggevallen op de CROW-parkeerkcijfer van 3,4 parkeerplaats/apotheek. Het plangebied ligt in parkeerzone C en daarvoor gelden de normen zoals in de onderstaande tabel onder de kolom 'norm' aangegeven. Per functie is aangegeven in welke parkeerbehoefte dit resulteert:

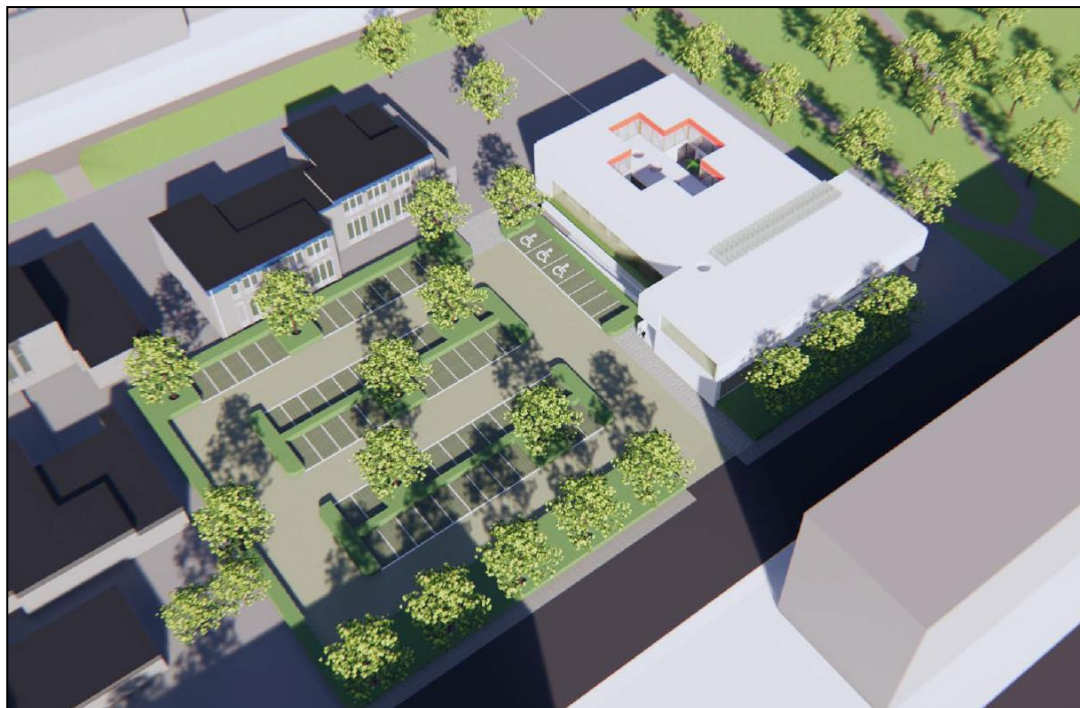
Functie	Norm	Eenheden	Behoefte
Apotheek	3,4 / apotheek (CROW)	1	3,4
Huisartsenpraktijk 1	1,8 / behandelkamer	6	10,8
Huisartsenpraktijk 2	1,8 / behandelkamer	6	10,8
Fysiotherapie	1,8 / behandelkamer	2	3,6
Logopedie	1,8 / behandelkamer	2	3,6
Overige specialisten	1,8 / behandelkamer	1	1,8
Totaal			34 p.p.

De totale parkeerbehoefte voor het medisch centrum bedraagt 34 parkeerplaatsen bij een volledig operationele fase 1. In overleg met de gemeente is afgesproken dat op dit terrein:

- ook twee parkeerplaatsen voor het aanpalende grafisch atelier worden aangelegd, alsmede
- twaalf parkeerplaatsen voor de gymzaal worden gerealiseerd;
- daarnaast worden drie parkeerplaatsen voor minder validen aangelegd.

In het plangebied worden in eerste aanleg derhalve 51 parkeerplaatsen aangelegd. Er is nog een restruimte voor 10 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. Deze kunnen worden benut indien de functie of bestemming van het grafisch atelier of de gymzaal in de toekomst wijzigt en/of het medisch centrum uitbreidt met fase 2. Wat in deze berekening ook niet onbelangrijk is te vermelden, is dat het medisch centrum uitsluitend overdag geopend is (kantooruren) en dat de parkeerplaatsen hierdoor 's avonds en in het weekend niet in gebruik zijn door medewerkers of

bezoekers van het medisch centrum. De gymzaal en het grafisch atelier zijn juist meestal in de avonden in gebruik waardoor hier sprake is van dubbelgebruik in verschillende perioden van de dag. Het aantal parkeerplaatsen is derhalve ruim voldoende bemeten voor de beoogde functies. Het inrichtingsvoorstel voor het parkeerterrein is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Indicatieve inrichting parkeerplaats (bron: Architecten aan de Maas)

De restruimte voor de optionele aanvullende parkeerplaatsen is te vinden in de hoek waar tevens de uitbreiding van het medisch centrum (fase 2) is beoogd (het gebied achter de witte bouwmassa). Ten aanzien van fase 2 geldt ten tijde van de bouwaanvraag opnieuw getoetst zal worden aan de dan geldende parkeernormen.

4.3 Bouwplan

Het gebouw van het medisch centrum wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met een plat dak. Hiermee past het gebouw binnen de context van de omliggende bouwmassa's in dit centrale gedeelte van de wijk. Door de architectuur met toepassing van natuursteen in lichte kleuren en met toepassing van veel glas, zal het transparante gebouw positief bijdragen aan de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van dit gebied, dat door de verouderde bebouwing en matige bouwkundige staat daarvan thans weinig uitstraling heeft. Voorts wordt het gebouw duurzaam uitgevoerd. Het voorste gedeelte van het gebouw langs de Aureliushof wordt uitgerust met zonnepanelen op het dakvlak. Het overige gedeelte wordt in de vorm van een groendak uitgevoerd waarmee hemelwater langer wordt vastgehouden, waardoor meer overtollig water kan verdampen en het overblijvende water vervolgens kan worden afgevoerd. De parkeerplaatsen worden in een groene variant uitgewerkt (zoals grasklinkers), waardoor infiltratie kan plaatsvinden.

In het gebied is relatief veel groen (bomen en andere opstaande begroeiing) aanwezig en ligt het plangebied pal langs de openbare groenvoorziening aan de noordzijde. Deze kenmerken vormen het vertrekpunt voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe gebouw. De bedoeling is dat het terrein begrensd wordt door middel van lage hagen en lage hekwerken waardoor aan alle zijden een open structuur ontstaat. Op de parkeerplaats, die door het gebruik van hagen al een groene uitstraling krijgt, zal een aantal nieuwe bomen worden geplant.



Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies opgenomen van de bouwmassa van het medisch centrum:



Impressie bouwmassa ter plaatse van hoek voorgevel/Aureliushof (bron: Architecten aan de Maas)



Impressie voorgevel gezien vanaf de parkeerplaats (bron: Architecten aan de Maas)





Impressie achtergevel vanaf de Romeinsebaan (bron: Architecten aan de Maas)

Aan de noordzijde van het terrein wordt een fietsparkeervoorziening gemaakt voor de medewerkers van het medisch centrum. Deze kan de vorm hebben van een gebouw, maar ook van een overkapping die is omzoomd door hagen, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven:



Impressie van de fietsenstalling (bron: Architecten aan de Maas)

De bezoekers van het medisch centrum kunnen aan de voorzijde (naast de ingang van het gebouw) hun fiets parkeren.

Opmerking:

Het hier beschreven bouwplan is een impressie. Hiermee is een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie/het wensbeeld van de initiatiefnemer. Het plan kan afwijken van hetgeen hier is aangegeven, echter, de kaders van dit bestemmingsplan (de locatie en omvang van de bouwvlakken, de aangegeven goot- en bouwhoogtes en de positie van het parkeerterrein) dienen te worden gerespecteerd. Daarnaast kunnen in het kader van de behandeling door de Welstands- en Monumentencommissie ook wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van materialisering, kleurstelling, reclamevoering en dergelijke.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het Waterbeheerplan 2016-2021 is een plan waarmee de koers wordt uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en



waarin wordt aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten: grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. 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. De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. Voor het



mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Afkoppeling hemelwater

In het deel van plangebied waar het medisch centrum zal worden gerealiseerd is in de huidige situatie 2.205 m² bebouwing en 2.680 m² verharding aanwezig (samen 4.885 m²). Als gevolg van het nieuwe bouwplan neemt de hoeveelheid bebouwing af tot 2.050 m² en de hoeveelheid verharding toe tot 3.425 m² (samen 5.475 m²). Dit houdt in dat vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is (toename verharding < 2.000 m²). Wel dient het hemelwater dat afkomstig is van bebouwing en verhardingen te worden afgekoppeld van de riolering. Dit kan plaatsvinden via infiltratie en/of retentie, bij voorkeur in het plangebied. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar), bij extremere neerslaggebeurtenissen (buien > T=25) kan worden geloozd op het gemeentelijk hemelwaterriool;
- Bij het ontwerp tevens een doorkijk meenemen naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan reserveren om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren, dit kan ook ondergronds;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar (hemelwater)riolering is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen wordt ontraden, bij voorkeur geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruiken ten behoeve van de onkruidbestrijding. Bij gladheidsbestrijding op een verantwoorde manier met strooizout omgaan en waar mogelijk gebruik maken van alternatieven die minder milieubelastend zijn
- een regenwatersysteem toepassen met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- denk ook aan het hergebruik van water

Oplossing plangebied

Door Geonius Milieu is het 'Infiltratieonderzoek nieuwbouw medisch centrum aan de Aureliushof 140' uitgevoerd (rapportnummer GB180958.R01.V1.0, separate bijlage 2). Dit rapport bevat de resultaten van het infiltratieonderzoek waarbij tevens een infiltratievoorziening verder is uitgewerkt.

Infiltratieonderzoek

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d*;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

De doorlatendheid van de bodem varieert, maar biedt goede kansen om infiltratie mogelijk te maken. Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van ca. 14,6 beneden maaiveld, ofwel NAP +65,0 m. Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

In het rapport wordt geadviseerd een infiltratievoorziening aan te leggen in de ondiepe ondergrond, bijvoorbeeld middels kratten en/of grindkoffers. De wens van de opdrachtgever is de voorziening aan te leggen onder het nieuw te realiseren parkeerterrein. In overleg met de opdrachtgever en architect is een infiltratiesysteem middels infiltratiekratten onder de nieuw te realiseren parkeerplaats verder uitgewerkt.



Vanwege archeologische beperkingen is uitgegaan van een relatief ondiepe infiltratievoorziening. Indien alsnog wordt besloten dat een diepere voorziening toegepast mag worden, dient voorliggend advies herzien te worden.

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- conform de richtlijnen van (het voormalige) waterschap Roer en Overmaas is de voorziening gedimensioneerd op de piekintensiteit van een bui T=25 (35 mm in 45 min). Tevens is het overstortvolume bij een bui T=100 (45 mm in 30 min) berekend, dit volume dient op een andere manier (overstort naar oppervlaktewater of riool) afgevoerd te kunnen worden;
- conform de door de architect verstrekte gegevens bedraagt het totale oppervlak voor het bouwplan ca. 5.801 m² (2.698 m² verhard (o.a. dakoppervlakte), 1.043 m² semi-verhard (parkeerterrein) en 2.060 m² onverhard);
- het afwaterend oppervlakte zal middels 2 scenario's beschouwd worden. Door de opdrachtgever dient in overleg met de gezaghebbende instanties bekeken worden welk scenario in deze toegepast mag worden:
 - o scenario 1: enkel het verharde oppervlakte wordt op de voorziening aangesloten (ca. 2.698 m²);
 - o scenario 2: zowel het verharde als het semi-verharde oppervlakte wordt op de voorziening aangesloten (ca. 3.741 m²).

Het te verwerken watervolume komt hiermee op ca.:

o scenario 1: T=25 : 94,50 m³;
T=100 : 121,50 m³;

o scenario 2: T=25 : 131,25 m³;
T=100 : 168,75 m³.

- gelet op de archeologische beperkingen kunnen slechts ondiepe voorzieningen worden aangelegd.

Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar de rapportage.

Vervolgens zijn de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd. Omdat met de toegepaste ondiepe voorzieningen niet aan de leeglooptijd van 24 uur wordt voldaan is rekening gehouden met een voldoende hoog bergend vermogen ten einde een tweede bui te kunnen verwerken. In verband met de zeer lange leeglooptijd wordt geadviseerd de voorziening te voorzien van een vertraagde afvoer op het rioleringsstelsel. Door een vertraagde afvoer toe te passen kan tevens een kleinere voorziening gerealiseerd worden. Het is niet wenselijk de voorziening dermate lang gevuld te hebben ten einde een verweekte grondslag te voorkomen. Een verweekte grondslag is minder draagkrachtig waardoor zettingen en verzakkingen kunnen optreden. De berekende voorzieningen voldoen aan de eisen.

De aansluiting van het afwaterende dakoppervlak kan direct door middel van riolering worden gerealiseerd. Indien in het afvoersysteem van het dak koper en/of zink wordt gebruikt is mogelijk wel toepassing van een bodemfilter noodzakelijk. Regenwater dat op het dak valt, wordt via een (kunststof) dakgoot naar een verticale standleiding getransporteerd. Daarin dient een bladafscheider te worden voorzien welke bladeren en grof vuil uitwerpt en die tevens dienst doet als overstort bij extreme regenval. Voor een groot deel worden verstoppingen in leidingen en voorzieningen hiermee voorkomen. In het onderzoek is nog een aantal andere ontwerputgangspunten en detailleringen uitgewerkt voor het systeem teneinde optimaal te kunnen functioneren.

Resumerend kan worden aangegeven dat met de toe te passen voorzieningen kan worden voldaan aan de uitgangspunten van het waterschap.



5.2 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Door Ecolybrum is het 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden projectlocatie Aureliushof Maastricht' (rapportnummer 19-472, d.d. 16.05.2019, separate bijlage 3) uitgevoerd om te onderzoeken of er in en rond het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. De conclusies zijn als volgt:

- ter plaatse van de onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten;
- ter plaatse van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- in alle delen van het gebouw zijn openingen aanwezig die dienst kunnen doen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten, dit aspect dient dan ook nader onderzocht te worden;
- de beoogde werkzaamheden kunnen derhalve leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is dan ook noodzakelijk om een vleermuisonderzoek uit te voeren, om dit te kunnen beoordelen, met name ook in relatie tot de omgeving waar primaire jachtgronden aanwezig zijn;
- ander soortgericht onderzoek is niet noodzakelijk;
- er dient wel rekening gehouden te worden met de periode van sloop in relatie tot broedvogels in de directe omgeving (sloop buiten de periode half maart-half juli-augustus) en met de aanwezigheid van de steenmarter (maatregelen treffen zoals hierboven geadviseerd).

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect ecologie nog nader onderzoek inzake vleermuizen moet plaatsvinden. Voor het overige zijn er geen belemmeringen.

Door Ecolybrum is de 'Rapportage vleermuisonderzoek slooplocatie Aureliushof Maastricht' (rapportnummer 19-490, d.d. 11.12.2019, separate bijlage 4) uitgevoerd als vervolgonderzoek van de ecologische quickscan. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- uit het onderzoek is gebleken dat er in de te slopen bebouwing geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen;
- er is sprake van de aanwezigheid van laatvliegers, die het gebied deels als vliegroute gebruiken en eveneens ter plekke foerageren;
- in de directe nabijheid zijn wel verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen en op enige afstand laatvlieger aangetroffen;
- uit de effectbeoordeling blijkt dat er geen effecten optreden die getoetst dienen te worden aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming;
- verdere stappen in het kader van de wetgeving, zoals het aanvragen van een ontheffing, zijn daarmee niet aan de orde, mits het grootste deel van het groen blijft behouden.

Eindconclusie is dat de beoogde werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zoals beoogd. De werkzaamheden dienen wel zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels (dus buiten de periode half maart- half juli). Dit om verstoring te voorkomen op in de nabijheid broedende vogels. Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.



5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Het op te richten medisch centrum betreft volgens de Wet geluidhinder géén geluidgevoelige functie (art. 1.2 Besluit geluidhinder). Bij de planvorming kan dan ook geen eis worden opgelegd voor het behalen van een aanvaardbaar binnenniveau. Echter, conform het Hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht) wordt het respecteren van een aanvaardbaar binnenniveau, zijnde 33 dB, wel geadviseerd ten aanzien van de onderzoeks-/behandelingsruimtes van bijvoorbeeld de huisartsenpraktijk(en). Dit heeft met name betrekking op de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer; deze bedraagt aan de zijde van de Aureliushof 58 tot 63 dB (exclusief correctie, opgave gemeente Maastricht). Ten aanzien van spoorweglawaai en industrielawaai zijn geen relevante geluidbelastingen te verwachten

Goede ruimtelijke ordening (VNG-publicatie)

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt met betrekking tot de bedrijfsmatige activiteiten aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar inrichtingen dicht bij woningen worden voorzien. In voorliggend rapport is gebruik gemaakt van de (meest recente) versie 2009.

Methodiek

Het toetsingskader van de VNG-publicatie (voor geluid als meest relevant milieuaspect) bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'gemengd' gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca of kleine bedrijven of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen.

In een gemengd gebied is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd. Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden. Vanaf deze stap is een akoestisch onderzoek naar de werkelijk optredende geluidniveaus noodzakelijk. Indien de resultaten uit stap 1 daar aanleiding toe geven zal bepaald worden hoe hoog de geluidmissie van het plandeel zal zijn bij de dichtstbijzijnde woningen en in hoeverre (en eventueel onder welke voorwaarden) deze geluidmissie past binnen de geluidniveaus, zoals opgenomen in stap 2 en stap 3 van het VNG-toetsingskader.

Het te ontwikkelen deel van het plangebied

Er zijn twee 'bedrijfsactiviteiten' die moeten worden beschouwd: het medisch centrum zelf alsmede de parkeerplaats.



Medisch centrum

De richtafstand voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' voor de bedrijfsmatige activiteiten (passend binnen de milieucategorie 'artsenpraktijken, klinieken dagverblijven') bedraagt 10 meter. De afstand vanaf de uiterste grens van de bebouwing van het medisch centrum tot de meest nabijgelegen woning (het flatgebouw aan de Aureliushof) bedraagt 27 meter. De richtafstand uit de VNG-publicatie wordt daarmee al in ruime mate gerespecteerd. Het voorliggende plangebied kan echter, gelet op de diversiteit aan functies in de vorm van de aanwezigheid van belangrijke buurtvoorzieningen alsmede de ligging aan een belangrijke ontsluitingsweg worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In het onderhavige geval betekent dit een verlaging van de genoemde 10 meter naar 0 meter. In deze situatie valt de afstand tot woningen derhalve nog ruimer binnen de aangegeven marge.

Parkeerplaats

De richtafstand voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' voor de genoemde parkeerplaats bedraagt 30 meter. De afstand vanaf de uiterste grens van de beoogde parkeerplaats van het medisch centrum tot de meest nabijgelegen woning (het flatgebouw aan de Aureliushof) bedraagt 30 meter. De richtafstand uit de VNG-publicatie wordt daarmee al gerespecteerd. Gelet op de ligging in een 'gemengd gebied' kan een verlaging van de genoemde richtafstand van 30 meter naar 10 meter worden toegepast. In deze situatie valt de afstand tot woningen derhalve nog ruimer binnen de aangegeven marge. Geconcludeerd kan worden dat op basis van afstandscriteria uit stap 1 van de VNG-publicatie, het plan milieuhygiënisch is te verantwoorden. Een stap 2-, 3- of 4- benadering is derhalve niet meer noodzakelijk.

5.4 Bodem

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

*Onderhavig plan*Deelgebied Penatenhof

Ter plaatse van de eerste deellocatie (bestaande panden maatschappelijke bestemming aan de Penatenhof) vindt geen verandering plaats van de bestemming. Hier wordt uitsluitend de functionele toevoeging 'apotheek' van de verbeelding verwijderd. Er vindt geen grondverzet plaats waardoor er in milieutechnisch opzicht geen verandering plaatsvindt van het bodemgebruik ten opzichte van de huidige situatie. Mochten in de toekomst grondwerkzaamheden plaatsvinden in dit deelgebied dan is alsnog bodemonderzoek noodzakelijk.

Deelgebied medisch centrum

Door het bevoegd gezag is gekeken of de bodemkwaliteit ter plaatse van het tweede deelgebied van dit plangebied bekend is conform de 'Nota bodembeheer Maastricht 2012'. De locatie bevindt zich in Bodemkwaliteitskaart deelgebied 'overig'. Er is ter plaatse van een groot deel van het plangebied (de gronden aanpalend aan het huidige schoolgebouw en de overige gronden die voor medisch centrum worden benut) voldoende actuele onderzoeksinformatie voorhanden. Uit het in 2016 uitgevoerde onderzoek 'Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Aureliushof 140 Maastricht' (Antea Group, d.d. 18.10.2016, separate bijlage 1) blijkt dat er slechts lichte bodemverontreinigingen zijn geconstateerd met kobalt, PCB en/of PAK in de bovengrond en er geen asbestverdachte materialen zijn aangetoond. Het overig deel van het plangebied (ter plaatse van het te slopen schoolgebouw en de/het aanwezige verharding/plantsoen ten zuiden van cultuurcentrum 'Het Pleinsje') is nog niet onderzocht. Het nog uit te voeren onderzoek betreft minimaal een historisch onderzoek conform NEN5725, een verkennend bodemonderzoek conform



NEN 5740 en een asbestonderzoek conform NEN5707. Omdat thans nog sprake is van bestaande bebouwing is met het bevoegd afgestemd dat deze onderzoeken na de sloop van het voormalige schoolgebouw worden uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Gemeente Maastricht: beleid externe veiligheid

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



1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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

2. Stationaire activiteiten, zoals:

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

*Onderhavig plan*Spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor de spoorlijn geldt dat de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico is op het spoor zelf is gelegen en levert derhalve geen beperkingen oplevert. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied is gelegen op 4.000 meter afstand van de spoorlijn en daarmee buiten het invloedsgebied van de spoorlijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid spoor geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Weg*Rijksweg*

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

Het invloedsgebied bedraagt 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied bevindt zich op 4.750 meter afstand tot de zuidelijke tunnelmond van de A2 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de A2. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid rijksweg geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Provinciale en gemeentelijke wegen

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



Vervoer per buisleiding

In het plangebied en in de verre omgeving zijn geen hogedrukgasleiding gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid ten aanzien van gasleidingen geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Vervoer over het water

Het plangebied is op circa 3.400 meter (in vogelvlucht) gelegen van de rivier de Maas, waarover gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, blijkt dat de Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de oever ligt. De Maas heeft tevens een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter en het plangebied ligt daar ver buiten.

Ten westen van het plangebied (deelgebied 2), op een afstand van circa 700 meter, is het Albertkanaal gelegen. Over het Albertkanaal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze vaarweg geldt ook dat er geen belemmeringen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden op een afstand van meer dan 200 meter van het kanaal (PR). Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied van 1.000 meter kan worden volstaan met een verantwoording conform niveau 3.

Risicovolle inrichtingen

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

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico dient te worden verantwoord voor de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van het Albertkanaal.

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobronnen. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. 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. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk



op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

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

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

Normen en grenswaarden

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

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

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen



(inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is met behulp van de NIBM-tool 2018 berekend of dit plan NIBM is. In de berekening is uitgegaan van de verkeersgeneratiecijfers uit de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'sterk stedelijk gebied'. Er is uitgegaan van 'worst case', hetgeen wil zeggen: alsof er nu geen bebouwing aanwezig is. In feite is thans een schoolgebouw aanwezig dat ook een bepaalde verkeersgeneratie heeft, maar dit gegeven wordt nu buiten beschouwing gelaten.

Voor gezondheidscentra geldt een verkeersgeneratie van minimaal 16 en maximaal 20,2 verkeersbewegingen per etmaal per behandelkamer. Er wordt uitgegaan van 20,2 per behandelkamer. Er worden 17 behandelkamers gerealiseerd, hetgeen overeenkomt met een verkeersgeneratie van 343 motorvoertuigen per etmaal.

Voor een apotheek geldt een verkeersgeneratie van minimaal 125,4 en maximaal 146,7 verkeersbewegingen per etmaal voor de hele apotheek. Er wordt uitgegaan van 146,7 bewegingen.

In totaal is derhalve sprake van een verkeersgeneratie van $343 + 146,7 = 489,7 \approx 490$ verkeersbewegingen per etmaal. Uitgegaan is van 5% vrachtverkeer (leveranciers). Dit leidt tot de volgende berekening in de NIBM-tool 2018:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		490
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,55
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: NIBM-Tool 2018

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

5.7 Archeologie

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

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

Onderhavig plan

Het gehele plangebied (deelgebied 1 en 2) is gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². In deelgebied 1 (locatie nieuw medisch centrum) is dit het geval, omdat de oppervlakte van nieuwe bebouwing en verharding (waaronder infiltratiekorven) hier meer dan 2.500 m² zal bedragen. Als gevolg van de aanwezigheid van het schoolgebouw wordt wel verondersteld dat het gebied deels verstoord zal zijn. In deelgebied 2 wordt alleen de detailhandelsfunctie planologisch-juridisch verwijderd waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Bevoegd gezag

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

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft een trillingsgevoelig object. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.



Lichthinder

Het initiatief betreft geen lichtgevoelig object. In de directe omgeving is geen sprake van bijzondere vormen van verlichting, buiten de reguliere openbare straatverlichting. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft geen geurgevoelig object. In de directe omgeving is geen sprake van functies met een geuremissie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Er is een Klic-melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding is geconcludeerd dat zich in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die tot een planologisch-juridische bescherming middels dit bestemmingsplan noodzaken.



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 planregels 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. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan geanticipeerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan 'Medisch centrum Maastricht-West' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpmcMWest-ow01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen. Eén van de regels die in artikel 2 is opgenomen is de mogelijke overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen met maximaal 1 meter (schoorstenen, plinten, balkons e.d.) en bij plaatsing van luchtbehandelingskasten/-installaties tot maximaal 2 meter.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

Deze bestemming is toegekend aan de strook openbaar groen die tussen het plangebied en de Aureliushof ligt en een strook ten noorden van de bestemming 'Maatschappelijk – Medisch centrum'. Gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens additionele voorzieningen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten waarbij de bouwhoogte is afgestemd op het type bouwwerk.

Artikel 4: enkelbestemming 'Maatschappelijk':

Deze bestemming is overgenomen van de geldende bestemming in het bestemmingsplan 'Maastricht-West', waarbij alleen de apotheekfunctie komt te vervallen. Voor het overige blijft deze bestemming volledig intact; deze is als zodanig ook opgenomen in dit plan. Ook de bebouwingsmogelijkheden (waarbij uitgegaan wordt van minimale goothoogte) zijn overgenomen. Binnen deze bestemming is een aantal maatschappelijke functies mogelijk.

Artikel 5: enkelbestemming 'Maatschappelijk - Medisch centrum':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop het nieuwe medisch centrum met parkeerterrein zal worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn onder andere een medisch centrum (gedefinieerd als 'maatschappelijke voorziening waarbinnen een gecombineerd aanbod aan gezondheidszorg wordt geboden door eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen, maatschappelijk werk, wijkverpleging en fysiotherapie') en een apotheek toegestaan en aan deze functies ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte kantoorfuncties. De apotheek is met een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Ten behoeve van de sloop van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw is het bouwvlak gewijzigd. Bebouwing dient plaats te vinden binnen het aangegeven bouwvlak en binnen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte. Deze maximale bouwhoogte mag alleen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot 1 meter en ten behoeve van het plaatsen van luchtbehandelingskasten/-installaties tot 2 meter (zie artikel 2 'Wijze van meten'). Ook is een specifieke functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een parkeerterrein.



Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

De voor de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed-Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. In dit geval gaat het om 'archeologische zone c', die het gehele plangebied omvat. De gronden welke voorzien zijn van deze aanduiding zijn niet gelegen binnen de 'archeologische zone a' of de 'archeologische zone b'. Het betreft dus de gebieden buiten de voormalige stadsmuren. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat dit plan als een 'bouwplan' moet worden beschouwd. Hiervoor dient derhalve een anterieure exploitatieovereenkomst te worden opgesteld of een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

Met de ontwikkelende partij die bij dit plan betrokken is, is in 2018 reeds 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.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Medisch centrum Maastricht-West' is niet voorgelegd aan instanties omdat met dit plan geen ruimtelijke belangen van instanties zijn gemoeid.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juli tot en met 22 augustus 2019 ter inzage gelegen in het stadhuis van Maastricht. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

9.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de vergadering van 10 maart 2020 door de gemeenraad vastgesteld. Het gehele raadsvoorstel en -besluit is in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit

