

BESTEMMINGSPLAN TIMMERFABRIEK

GEMEENTE MAASTRICHT

TOELICHTING

STATUS: VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD MAASTRICHT, D.D 21 september 2010

21 september 2010

110501/ZC0/074/701896/004

110501.701896

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Het voornemen	7
2.1	Stedenbouwkundige visie	7
2.1.1	Sferenplan 2007	8
2.1.2	Integraal haalbaarheidsonderzoek Cultuurfabriek "Timmerfabriek"	9
2.1.3	Masterplan Timmerfabriek	9
2.2	Programma	11
2.2.1	Parkeren	12
3	Het beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nota Ruimte	13
3.1.2	Nota Belvedere	15
3.1.3	Vierde Nota Waterhuishouding	16
3.1.4	Watertoets	16
3.1.5	Duurzaam waterbeheer 21 st eeuw	17
3.1.6	Nationaal milieubeleidsplan	17
3.1.7	Structuurschema groene ruimte	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg 2006 (Actualisatie 2008 en 2009)	18
3.2.2	Provinciale milieuverordening, tiende en elfde tranche	20
3.2.3	Convenant Duurzaam Bouwen	21
3.3	Regionaal beleid	22
3.3.1	Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2010-2015	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Stadsvisie 2030: Maastricht Mosaïek	22
3.4.2	Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld	23
3.4.3	Nota cultureel erfgoed 'Springlevend Verleden'	25
3.4.4	Masterplan Belvédère	25
3.4.5	Structuurplan Belvédère	27
3.4.6	Beleidsnota parkeren	28
3.4.7	Horecanota Maastricht	29
3.4.8	Detailhandelsnota gemeente Maastricht (september 2008)	30
3.4.9	Vigerende bestemmingsplan	31
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	32
4.1	Verkeer	32
4.2	Geluid	33

4.3	Luchtkwaliteit	33
4.4	Bodemkwaliteit	34
4.5	Flora en fauna	36
4.6	Waterhuishouding	37
4.7	Externe veiligheid	39
4.8	Kabels en leidingen	40
4.9	Natuur en landschap	40
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	40
4.10.1	Historische ontwikkeling	41
4.10.2	Archeologie	43
4.10.3	Cultuurhistorie	44
4.10.4	Randvoorwaarden stedenbouwkundig ontwerp	44
4.11	Duurzaamheid	45
5	Economische uitvoerbaarheid	46
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.1.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
6.1.2	Inspraak	47
6.1.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	48
7	Juridische planbeschrijving	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Artikelgewijze toelichting op de planregels	49
Bijlage 1	UitwerkingsMER	59
Bijlage 2	Eindverslag inspraak en overleg en reacties GS, cie Mer en verslag hoorzitting	60
Bijlage 3	Rapport Baac 'Kop van de Sphinx'	61

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De locatie Timmerfabriek maakt deel uit van het stedelijk ontwikkelingsproject Belvédère; een belangrijke opgave op het gebied van wonen, werken, recreëren en verkeer. De locatie neemt binnen dit project een strategische positie in en vormt het schakelstuk tussen de binnenstad en het te ontwikkelen gebied.

De binnenhaven het Bassin en de bestaande gebouwen zijn relictten van de industriële geschiedenis van de stad en stammen uit de negentiende eeuw. Aansluitend op de ontwikkeling van het Bassin als nieuwe passantenhaven en publieke ruimte met horeca, terrassen en detailhandel wil de gemeente Maastricht de locatie Timmerfabriek ontwikkelen met een mix van commerciële en culturele functies. Met als doelstelling de levendigheid, creativiteit en bedrijvigheid in het gebied terug te brengen.

De Timmerfabriek vormt een 'hotspot' langs de belangrijkste rijgdraden tussen Belvédère en het historische stadshart van Maastricht (de Boschstraat, de Maagdendries en de Capucijnenstraat). Stuk voor stuk routes die op dit moment niet echt uitnodigen om de oversteek vanuit de binnenstad naar buiten te maken, maar wel de potentie bezitten stadsstraten te zijn die het nieuwe plangebied uitnodigend open kunnen leggen. Voor culturele voorzieningen ligt het brandpunt op de locaties rondom het Bassin. Deze sluiten goed aan op de binnenstad, op cultuurhistorisch interessante gebouwen en op de nieuwe sfeer die rondom het Bassin aan het ontstaan is. Hier geldt dat niet zozeer de kwantiteit (het oppervlak aan m2) maar vooral de kwaliteit van de voorzieningen doorslaggevend is. De Timmerfabriek zal culturele voorzieningen huisvesten in combinatie met gerelateerde functies (bijv. horeca). Deze dient ontwikkeld te worden zodat het een nieuwe bezieling krijgt in het belang van een heldere schakeling van Belvédère aan de stad.

Afbeelding 1.1

Timmerfabriek in relatie tot stadsvernieuwing Belvédère (bron: Masterplan Belvédère, 2003)



1.2

PLANOPZET

Het onderhavige bestemmingsplan is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden mede bepaald door de artikelen 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en 1.2.1 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verbeelding:** Op de verbeelding (zowel analoog als digitaal) zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De analoge verbeelding is in twee delen gesplitst, namelijk een verbeelding A waarop de bestemmingen zijn weergegeven en verbeelding B waarop de cultuurhistorische en archeologische dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven.
- **Planregels:** Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd. In het Bro zijn standaarden opgenomen voor de planregels van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling.
- **Toelichting:** De toelichting bevat een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen. Tevens wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 krijgen een plaats in de toelichting, evenals een omschrijving op welke wijze burgers en maatschappelijke instellingen bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. In artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgeschreven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. De overige onderdelen van de toelichting geven invulling aan het bepaalde in dit artikel. Anders dan de Verbeelding en Planregels is de toelichting voor burgers niet juridisch bindend.

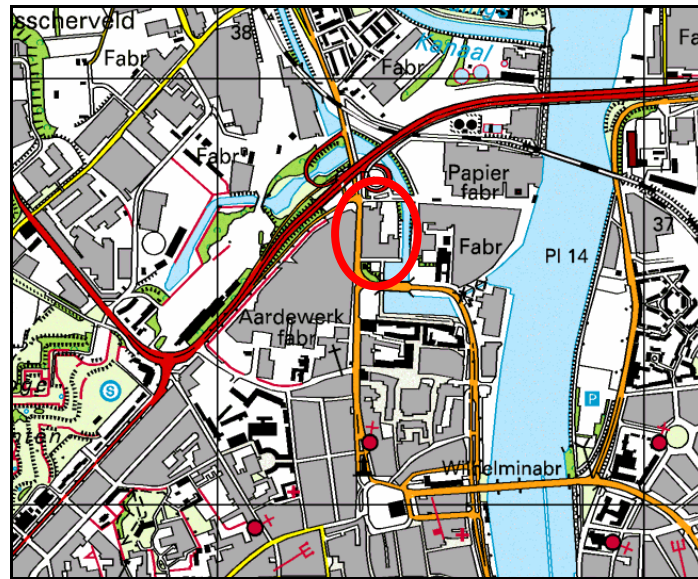
1.3

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de noordwest zijde van de stadskern van Maastricht. De locatie is gedefinieerd als deelgebied in het masterplan stedenbouw Belvédère en benoemd als 'Belvédère binnen de singels'. De locaties binnen de singels vormen samen het overgangsgebied van het Maastrichtse stadshart naar Belvédère. Alle uitvalswegen vanuit het centrum richting Belvédère komen hier samen: Boschstraat, Maagdendries / Lindenkruis / Maasboulevard. De onderzoekslocatie Timmerfabriek bevindt zich langs deze uitvalswegen en vormt samen met andere initiatieven (het Sphinxterrein, Landbouwbelang en 't Bassin), het scharnierpunt tussen Belvédère en de binnenstad.

Afbeelding 1.2

Locatie plangebied



1.4

LEESWIJZER

In de voorliggende toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het voornemen: de stedenbouwkundige visie en bijbehorende programma. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader aangegeven dat er op de verschillende niveaus ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied is. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet die de bestemming of het gebruik van gronden kunnen beïnvloeden of bepalen. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt aangegeven of, en op welke wijze, het plan economisch en maatschappelijk (op basis van de gemeentelijke inspraakverordening) uitvoerbaar wordt geacht. De wijze waarop een en ander in een juridische regeling is vervat, komt aan de orde in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 2 Het voornemen

De herontwikkeling van de Timmerfabriek en Ketelhuis bestaat grofweg uit drie delen: de “Cultuurfabriek”, het Ketelhuis / elektriciteitscentrale en een nader uit te werken deel. De Cultuurfabriek wordt gevormd door het (bestaande) pand van de Timmerfabriek en nieuw te realiseren naastgelegen ruimten. Het Ketelhuis / elektriciteitscentrale vormt het tweede deel en betreft (net als de Timmerfabriek) een monumentaal pand dat na renovatie een nieuwe functie zal krijgen (horeca). Het derde deel betreft nieuwbouw en zal in een latere fase worden uitgewerkt.

2.1

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

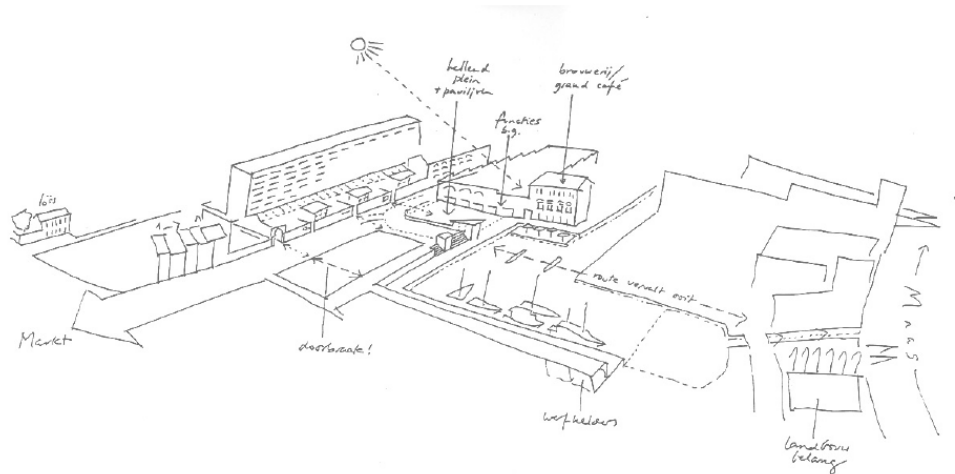
De locatie ligt aan de noordzijde van de binnenstadshaven aan de belangrijkste toevoersroute naar de Markt en het kernwinkelgebied; de Boschstraat. Voor het gebouw ligt de voormalige sleepheiling naar de lage kade. De bezonning is ideaal om kade en sleepheiling te ontwikkelen tot verblijfsgebied. De kwaliteit van de plek staat onder druk door de zware verkeersfunctie van Boschstraat-noord en de Bassinbrug. Het deelproject Belvédère “binnen de singels” beoogd hiervoor een alternatief te ontwikkelen om de ontwikkelingskansen van alle omliggende ontwikkelingslocaties te verbeteren.

De Timmerfabriek speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van Belvédère. Vanaf de Markt van Maastricht en het aangrenzende Markt-Maas project is de Timmerfabriek te voet in een paar minuten bereikbaar over de Boschstraat of via de promenade die langs de Maas wordt aangelegd. De Timmerfabriek en aanliggende initiatieven (‘t Bassin en Landbouwbelang) heeft zo de mogelijkheid om uit te groeien tot een nieuwe ankerplaats voor winkelende en vertier zoekende burgers en bezoekers van Maastricht. Van daaruit kan het noordelijker gelegen gebied van Belvédère geleidelijk aan ontdekt gaan worden. Tegelijkertijd moet de Timmerfabriek op zichzelf zo attractief worden dat mensen van hier uit de binnenstad gaan bezoeken.

De Timmerfabriek in combinatie met ‘t Bassin maakt, gezien de ligging in de stad en de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en potenties, een ontwikkeling van een publiekstrekker van de eerste orde mogelijk. Het alledaagse karakter dient hierbij te worden behouden in het belang van deze inbedding en het gebruik door bewoners. Er mag hierbij geen monopolisering van één functie plaatsvinden, de ruimtelijke eenheid dient hersteld te worden en de sfeer van de 19^e eeuwse binnenhaven moeten behouden blijven. Een belangrijk aspect van de stedenbouwkundige visie is dat de openbare ruimte als geheel wordt vormgegeven en toegankelijk blijft.

Afbeelding 2.3

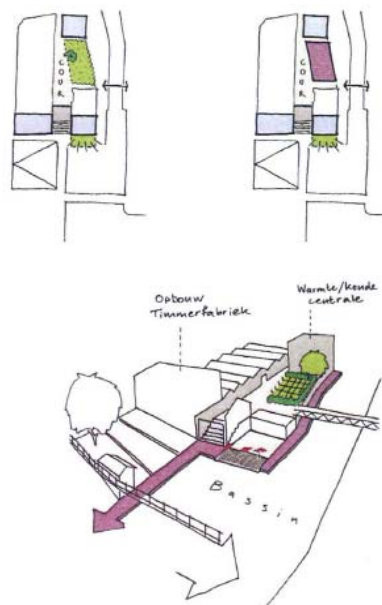
Stedenbouwkundige visie
Timmerfabriek en omgeving
(Bron: Gemeente Maastricht)

**2.1.1****SFERENPLAN 2007**

Om de ruimtelijke opgaven van het masterplan Belvédère te vertalen naar de deellocaties is door het stedenbouwkundig bureau Palmboom van den Bout een sferenplan opgesteld. Ontsluiting van gebouwen middels een centrale cour, en wandvorming naar het Bassin zijn daarin belangrijke uitgangspunten. De cour heeft een (primaire) entree aan de zuidzijde en een (secundaire) entree aan de oostzijde, daardoor ontstaat een begrensde en afgesloten ruimte. Het verbinden van de (aanwezige) twee niveaus in het gebied en het verankeren van het complex aan de omgeving blijven belangrijke ruimtelijke opgaven. Het tussenlid (de kistenmakerij) wordt hierbij weggenomen (gestript) waardoor een riante entree naar de cour kan worden gerealiseerd. Een goede zichtrelatie van Bassin naar cour en vice versa wordt essentieel geacht voor de aantrekkingskracht van het complex. Hoewel de kistenmakerij tot op het betonskelet gestript kan worden, blijft wandvorming aan het Bassin een belangrijk uitgangspunt.

Afbeelding 2.4

Opgave sferenplan 2007
(bron: Gemeente Maastricht)



2.1.2

INTEGRAAL HAALBAARHEIDSONDERZOEK CULTUURFABRIEK “TIMMERFABRIEK”

In opdracht van WOM-Belvedere zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken gedaan naar de toekomstmogelijkheden van de “Timmerfabriek” als “Cultuurfabriek”. Deze onderzoeken zijn gestart vanuit het oplossen van een aantal huisvestingsknelpunten en ambities van de individuele instellingen en mogelijke samenwerking, zoals;

- Huis van Bourgondië: te kleine en verouderde huisvesting.
- Intro/in situ: wil verder groeien in ruimere huisvesting.
- Toneelgroep Maastricht: behoudt zijn huidige speellocatie (Derlontheater) maar wil zich profileren als één van de acht nationaal erkende stadsgezelschappen met een extra repetitieruimte voor het kunnen bespelen van de middenzaal.
- Filmhuis Lumière: door groei naar 90.000 bezoekers in 2008 zijn de grenzen van de huidige voorziening bereikt en de Timmerfabriek is een kans voor aanscherping arthouse profiel via digitalisering en intensere samenwerking podiumkunsten.
- Theater aan het Vrijthof; wil ruimte vrijmaken voor LSO en wil ruimte bieden aan groeiend circuit podiumkunsten op maat van de middenzaal (publiekscapaciteit 400).
- Theater aan het Vrijthof wil nieuwe vormen van jongerenaanbod (dance, theater voor jongeren) en van professioneel omkaderde instellingen.

Om de gewenste ruimtelijke invulling in kaart te brengen is voor de “Cultuurfabriek” een programma van eisen opgesteld, een Structuurontwerp gemaakt en zijn de plankosten geïnventariseerd. Het programma van eisen geeft een beeld van bouwkundige en technische voorzieningen op hoofdlijnen. Dit is gebaseerd op het eerder ontwikkelde gedachtengoed uit voorgaande studies en de workshops die met de culturele partners zijn gehouden. Dit heeft vervolgens als basis gediend voor het structuurontwerp van het gebouw. Het programma is verderop in deze paragraaf nader toegelicht. Het structuurontwerp/PVE heeft aangetoond dat het programma inpasbaar is.

In eerste instantie is een PVE en een ontwerp gemaakt voor de huisvesting van de cultuurinstellingen. Aanvullend aan het PVE en Structuurontwerp voor de huisvesting van de cultuurinstellingen (Cultuurfabriek), is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de herbestemming van de (naastgelegen) elektriciteitscentrale en de twee erachter gelegen ketelhuizen. Het PVE en het ontwerp is hierop aangepast. Het horecaconcept in de Elektriciteitscentrale is met enkele deskundigen getoetst op levensvatbaarheid, opbrengsten en kansen. Uitkomst daarvan is positief.

2.1.3

MASTERPLAN TIMMERFABRIEK

Ten behoeve van een gedegen ontwerp is er op basis van alle beschikbare informatie, studies en onderzoeken een Masterplan ‘Timmerfabriek’ samengesteld. Dit bestaat uit het structuurontwerp en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, hetgeen hieronder kort zal worden toegelicht.

Het totale complex bestaat uit een uniek ensemble van industriële bebouwing. Deze gebouwen zijn typologisch, constructief en architectonisch exemplarisch voor de verschillende bouwperiodes. Het is daarom van belang om de ruimtelijke kwaliteiten van de gebouwen beleefbaar te houden, en uit te spelen bij hergebruik.

In het structuurontwerp/PVE is een nieuwe mogelijke structuur voor de gebouwen uitgewerkt. De opgave biedt de mogelijkheid om met een andere oplossing te komen.

Daarvoor dienen wel de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- De passage als doorgaande route openhouden.
- Bij het inpassen en ruimtelijk scheiden van functies zoveel mogelijk de bestaande bouwmuren gebruiken.
- De verdieping zoveel mogelijk ongedeeld houden.

De volgende randvoorwaarden zijn hierbij geformuleerd:

- Het complex ontwikkelen rondom een cour.
- De hoofdentree vanaf Bassin (min. 3/5 'Hennebique' open).
- De Passage van het Magazijn en de toekomstige brug naar Sappi zuid als andere entrees ontwikkelen.
- De toegangen tot de functie onderdelen organiseren vanuit de binnencour of bestaande entrees.
- Het bevoorradingsverkeer afwikkelen via de Fransensingel. Expeditie en opslag realiseren binnen de contour van het bebouwingsvlak.
- Realiseren van een Noord-Zuid route van het Frontenpark naar het Bassin via de lage en hoge kade aan de Zuid Willemsvaart.
- Vormbehoud bouwmassa van de bestaande gebouwen.
- De nieuwbouw ruimte -vormend in 2 fases.
- De bouwhoogte van de nieuwbouw is vergelijkbaar aan de hoofdmassa van het magazijn.
- Het theater naast de warmtekrachtcentrale kan een hoogte accent krijgen.
- Architectonische uitstraling rondom c.q. voorkanten maken.
- Levendigheid cour versterken door relatie binnen en buiten.
- Behoud bomenstructuur langs de zuid-Willemsvaart.
- Verwijderen van het gasstation op de sleephelling.

Afbeelding 2.5

Randvoorwaarden

(bron: Gemeente Maastricht)



Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als basis gediend voor het ontwerp zoals is weergegeven in afbeelding 2.6.

Afbeelding 2.6

Indicatieve plattegrond van het ontwerp van het plangebied (december, 2009)

**2.2****PROGRAMMA**

De totaalaanpak van Belvédère gaat uit van een hoge ambitie, zowel voor het stedenbouwkundige plan als voor de aspecten zoals de werkgelegenheidsontwikkeling, de programmatische ontwikkeling, etc. Concreet betekent dit dat het programma onderdeel een bovenlokaal ambitieniveau zal hebben. Het programma zal niet alleen voorzien in de spontane lokale behoefte van Maastricht, maar er zal een actieve marktwerking plaatsvinden naar de hogere marktsegmenten.

Plan in hoofdlijnen:

- Herbestemming “magazijn” ten behoeve van het filmhuis Lumière, repetitieruimtes voor het Huis van Bourgondië, Cultuurcafé, foyerruimtes, en kantoorruimtes voor de instellingen en expositieruimte.
- Herbestemming “kantoor en toonzaal” voor diverse stedelijke muziekkuitvoeringen, evenementen en kantoren voor instellingen.
- Het maken van een uitnodigende entree naar de “Timmerfabriek”, een klankwerkplaats voor Intro-In Situ en een fietsenstalling door verbouwing van “de kistenmakerij en zagerij”.
- Het nieuw bouwen van een middenzaal voor o.a. middenschalige theaterproducties, een presentatiezaal voor het Huis van Bourgondië, een repetitieruimte voor Toneelgroep Maastricht, een artiestenfoyer, adequate laad-en losruimtes en een grote filmzaal en annexruimtes.
- Herbestemming van de “Elektriciteitscentrale” ten behoeve van een restaurant, grand-café.
- Herbestemming van de “Ketelhuizen” voor culturele functies (muziektoneelzaal).

Een deel van het terrein is bestemd voor overige functies (deel III) in afwachting van mogelijke nieuwe functies en wordt tijdelijk ingericht als parkeerterrein.

Het programma voor de “Cultuurfabriek” ziet er als volgt uit:

I Cultuurfabriek

- Theater- en filmzalen (en bijbehorende facilitaire ruimten zoals werkplaatsen, decorbouw en naaiateliers).
- Muziekzaal.
- Diverse repetitieruimten.
- Kantoorruimte.
- Horeca t.b.v. theater- en filmzalen.
- Tentoonstellingsruimten.
- Ateliers.
- Galeriers.
- Museum.
- Studio.

II Ketelhuis en elektriciteitscentrale

- Horeca (restaurant/grand café).
- Culturele functies (muziektoneelzaal).

III Overig

- Centrum – uit te werken.

Daarnaast zijn er facilitaire voorzieningen zoals toiletten, laad- en losruimte, opslag, foyer, fietsenstalling, etc.

Dit resulteert indicatief in het navolgende ruimtegebruik:

Tabel 2.1

Ruimtegebruik

Theater	1100	stoelen
Horeca	15	x100 m2
Kantoor	34,5	x100 m2
Vereniging	17,5	x100 m2

Bovenstaande ruimtegebruik is een overzicht ten behoeve van het bepalen van het benodigde parkeerplaatsen. Deze cijfers dienen dan ook als een worst-case situatie, het daadwerkelijke ontwerp is leidend bij de uitwerking van het plan.

2.2.1

PARKEREN

Voor het plangebied wordt voorzien in de auto-parkeerbehoefte van de bezoekers bij het nabijgelegen plan Sphinx. De omvang van de parkeervoorziening aldaar is gebaseerd op de te realiseren programma's en de gemeentelijke parkeernormen van zowel de Sphinx als de Timmerfabriek. In de koopovereenkomst met WOM 'Belvédère zal tevens het parkeren in de Sphinx ten behoeve van de Timmerfabriek worden opgenomen. Voor nadere informatie verwijzen wij naar de beleidsnota parkeren (zie ook hoofdstuk 3).

HOOFDSTUK 3 Het beleidskader

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte (Ministerie van VROM, 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd en worden de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030 aan de orde gesteld. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van de veiligheid.

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De beperkte oppervlakte die in Nederland ter beschikking staat, noodzaakt de verschillende partijen daar zorgvuldig en zuinig mee om te gaan.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

Krachtige steden zijn steden die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. Ze bieden een breed scala aan voorzieningen op onder meer het gebied van zorg, welzijn, kunst, cultuur, onderwijs, recreatie en sport. Krachtige steden zijn tevens economisch vitaal, bieden hoogwaardige vestigingslocaties en werk aan wie dat zoekt en hebben daarnaast een hechte sociale samenhang. Het gaat kortom om steden die kansen bieden aan burgers en veilig en prettig zijn om in te verblijven.

Meer variatie in het aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus is in dit verband cruciaal. Herstructurering, stedelijke vernieuwing, transformatie en ontwikkeling van stedelijke centra hebben om die reden een plek gekregen in deze Nota Ruimte. In deze context wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dit betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Op economisch en sociaal-cultureel gebied verandert de samenleving. Dit komt tot uitdrukking in de ontwikkeling van de netwerksamenleving en –economie. Deze zijn onder meer het resultaat van verdergaande internationalisering en specialisatie die optreedt in veel economische sectoren en van verdergaande schaalvergroting van de steden in aansluiting op de eerdere suburbanisatie. Er is tegelijkertijd sprake van verdergaande individualisering, emancipatie en integratie van diverse bevolkingsgroepen, een afnemende bevolkingsgroei en een steeds grotere diversiteit en pluriformiteit van de Nederlandse samenleving.

Deze ontwikkelingen zijn van invloed op het ruimtelijk gedrag in het algemeen en op verplaatsings- en migratiepatronen in het bijzonder. Waar de stedelijke problemen vooral op het niveau van de steden en de buurgemeenten spelen, zo zijn de kansen op langere termijn in belangrijke mate gelegen op een hoger schaalniveau: dat van de stedelijke netwerken. Samenwerking, afstemming en taakverdeling tussen steden en stedelijke regio's zijn hierbij belangrijk. Datzelfde geldt voor behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen, benutting van reeds gedane investeringen (in onder meer infrastructuur) en behoud van voldoende stedelijke 'massa' en de daarbijbehorende economische agglomeratievoordelen. Met name in de nationale stedelijke netwerken is het daarnaast van belang dat er ruimte is voor vrijetijdsvoorzieningen ('leisure'). Het kabinet draagt er in de nota aan bij dat de grote en middelgrote steden de problemen kunnen aanpakken en de kansen kunnen benutten en daarmee geschikt zijn voor de hier geschetste veranderende samenleving.

AMvB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'Amvb Ruimte'.

De Amvb Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de amvb zal nieuw beleid bevatten. Hiernaast bij 'vraag en antwoord' vindt u meer informatie over de Amvb Ruimte.

Het ontwerpbesluit is inmiddels gepubliceerd. Met de voorliggende AMvB is een "beleidsneutrale" omzetting van het huidige beleid beoogd. Nieuw beleid is voorzien in een tweede tranche van de AMvB Ruimte medio 2010.

Resumé

De realisatie van dit voornemen sluit aan op de ontwikkelingen op economisch en sociaal-cultureel gebied zoals die plaatsvinden in en rondom de krachtige steden. Het voornemen voorziet in de realisatie van nieuwe functies of bebouwing geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied. Daarbij wordt de ruimte die in het bestaande stedelijk gebied aanwezig is, optimaal gebruikt. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

De herstructurering van de Timmerfabriek vormt de uitwerking van een integraal onderdeel van het beleid gericht op krachtige steden. Het plan is hierbij conform de uitgangspunten uit de Nota Ruimte en in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.1.2

NOTA BELVEDERE

In het kader van de Nota Belvedere is een aantal cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd. Deze gebieden en steden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden en steden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn. De Nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De centrale doelstelling luidt dan ook: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Het devies luidt: "Behoud door ontwikkeling, ontwikkeling door behoud".

Provincies worden uitgenodigd de cultuurhistorische beleidsopgave te expliciteren en om richting te geven aan - en toe te zien - op de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit binnen deze gebieden en steden.

Maastricht wordt aangemerkt als een in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad. Daarnaast geeft de "Cultuurhistorische stapelkaart" aan dat het onderhavige plangebied onderdeel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht.

Resumé

In het programma van eisen en daaraan gekoppelde structuurontwerp is uitgebreid aandacht besteed aan cultuurhistorie en de mogelijkheden hiervan in de planvorming. Dit heeft als basis gediend voor het definitieve ontwerp. Hierbij is het beschermde stadsgezicht gerespecteerd. Het voornemen past derhalve binnen dit beleid.

3.1.3

VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING

De planperiode voor de 4e Nota Waterhuishouding (Ministerie van V&W, 1998) liep tot 2006. Pas in 2009 komt het kabinet met een opvolger: het eerste Nationale Waterplan. Dit wordt een integrerend waterplan voor toekomstig waterbeleid. Met de Watervisie (Ministerie van V&W, 2007) is het proces gestart richting het Nationale Waterplan. In deze Watervisie zijn de belangrijkste beleidspunten voor de komende jaren benoemd. Omdat de 4e Nota Waterhuishouding nog tot 2009 het formele kader is voor het waterbeheer zijn relevante onderdelen uit deze nota in deze paragraaf opgenomen. Vervolgens zijn relevante speerpunten vanuit de Watervisie opgenomen.

- **4e Nota waterhuishouding**

De hoofddoelstelling van het beleid is het 'hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Een gebiedsgerichte aanpak staat hierbij centraal.

- **Watervisie (2007)**

Met de Watervisie geeft het kabinet een nieuwe impuls aan het waterbeleid. Op basis van duurzaamheid zijn vijf speerpunten benoemd, gericht op klimaatbestendigheid, een sterke economie, duurzaam leven met water, waterkennis wereldwijd inzetten en het betrekken van meer mensen bij water.

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

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

Resumé

Aangezien het plangebied een bestaand terrein betreft en van relatief kleine omvang, benoemt de vierde Nota waterhuishouding en de Watervisie geen concrete maatregelen of acties die betrekking hebben de realisatie van het voornemen.

3.1.4

WATERTOETS

De watertoets is een sinds 1 november 2003 verplicht te doorlopen proces en heeft tot doel in een vroegtijdig stadium de wateraspecten mee te laten wegen in ruimtelijke plannen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft water een volwaardige plaats gekregen. In het Besluit ruimtelijk ordening is hiertoe de verplichting opgenomen dat bij ieder ruimtelijk plan de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld moeten worden gebracht.

Het watertoetsproces resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf. In de waterparagraaf wordt een beschrijving gegeven van de huidige waterhuishoudkundige situatie, de toekomstige situatie en op welke wijze in de planvorming met de wateraspecten rekening is gehouden en geeft inzicht in mitigerende en/of compenserende maatregelen.

De gezamenlijke waterbeheerders 'toetsen' de waterparagraaf op van tevoren vastgestelde toetsingscriteria en geven een wateradvies.

De Watertoets doorloopt een viertal fasen, te weten initiatieffase, advies- en ontwerpfase, besluitvormingsfase en beoordelingsfase.

Het toepassen van de watertoets naast de milieueffectrapportage heeft meerwaarde, maar het is uitermate van belang om beide processen goed op elkaar af te stemmen.

De meerwaarde ligt op een aantal punten:

- De waterbeheerders geven een bestuurlijke mening.
- De watertoets waarborgt een vroegtijdige inbreng van water.
- Het waarborgen van een intensieve interactie tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.
- De watertoets stelt de waterbeheerders in de gelegenheid om sec vanuit het waterbelang geredeneerd ideeën naar voren te brengen.
- De watertoets levert meer diepgaande informatie over water op dan het MER.
- Bij een goed doorlopen proces zal de inspraak in de MER vanuit de waterbeheerders naar verwachting beperkt zijn, het geen het proces mogelijk versnelt.

In Hoofdstuk 4 wordt nader op de gevolgen voor de waterhuishouding ingegaan.

3.1.5

DUURZAAM WATERBEHEER 21^e EEUW

In de Nota Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw wordt verwoord dat door anders om te gaan met water er geanticipeerd kan worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem gelden de volgende hoofdlijnen:

1. Anticiperen in plaats van reageren.
2. Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden.
3. Méér ruimte naast techniek.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden

Resumé

De gevolgen voor veiligheid en wateroverlast komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Kortom dit beleid wordt, middels de watertoets, in dit bestemmingsplan verder geconcretiseerd.

3.1.6

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN

In 2001 verscheen het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In het NMP4 is het doel gesteld om per 2030 de afwenteling van milieuproblemen op volgende generaties en op mensen in arme landen stoppen. Dit kan worden bereikt door de grote milieuproblemen in clusters aan te pakken: energiehuishouding, biodiversiteit en hulpbronnen, miliedruk door de landbouw, stoffen, externe veiligheid, milieu en gezondheid en milieubeleid en de leefomgeving. Veranderingen kunnen worden georganiseerd via systeeminnovatie.

Resumé

Het Nationaal Milieubeleidsplan biedt geen concrete uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit voornemen.

3.1.7 STRUCTUURSCHEMA GROENE RUIMTE

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) is een van de structuurschema's waarin afspraken over natuur en het landelijk gebied staan. De nota richt zich op het behoud, herstel en ontwikkeling van wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden.

Resumé

Het initiatief tot herontwikkeling van de Timmerfabriek doet geen afbreuk aan natuurwaarden ter plaatse. In het onderdeel natuur (hoofdstuk 4) zal hier nader op worden ingegaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG 2006 (ACTUALISATIE 2008 EN 2009)

Op 22 september 2006 is een nieuw Provinciaal Omgevingsplan (POL) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Vervolgens is het nieuwe POL op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in plaats getreden van het tot dan toe vigerende POL uit 2001. In 2008 en 2009 is het POL op onderdelen geactualiseerd. Net als het 'oude' POL is het POL 2006 een integraal plan dat verschillende, bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft de ambities, de context en de hoofdlijnen van aanpak voor onderwerpen waarbij de provincie een rol speelt. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen van Limburg tot een kwaliteitsregio.

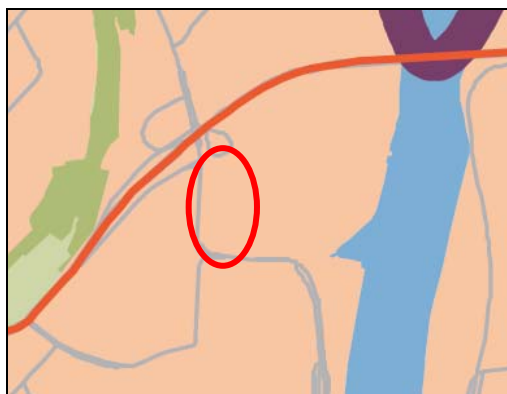
De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

POL-kaart 'perspectieven'

Ter beoordeling van deze toekomstige ontwikkelingen is de zogenaamde POL-kaart 'perspectieven' vervaardigd welke onderscheid maakt in negen ruimtelijke perspectieven. Uit afbeelding 3.1 valt op te maken dat voor het plangebied perspectief P9: "stedelijke bebouwing" van toepassing is.

Afbeelding 3.1

Uitsnede POL-kaart
"Perspectieven"



De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. Dit zijn levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.

Hierdoor ook zijn onze steden bij uitstek een broedplaats van creativiteit, waar jonge mensen hun ambities en talenten ontwikkelen en Limburg op de kaart zetten als creatieve regio.

Zeven stadsregio's, waaronder Maastricht, hebben de ruimte gekregen voor opvang van de stedelijke dynamiek in de provincie. Daar is ruimte voor stedelijke milieus, daar ligt het accent bij het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen bij uitstek hier thuis. Leefbare stadsregio's bieden aan de andere kant ook ruimte aan parken, groenstructuren en recreatiemogelijkheden. Natuur is hier vooral gebruiksnaatuur. Veel aandacht verdient ook de sociale kwaliteit van de leefomgeving, zodat bewoners zich prettig, veilig en geborgen voelen. Al met al staan de stadsregio's voor grote herstructureringsopgaven om aan deze ontwikkelingen tegemoet te komen.

De stadregio's hebben een belangrijke functie voor de omliggende landelijke gebieden voor ondermeer werk, scholing, cultuur en als regionaal koopcentrum. Hun huidige aandeel in woningen en werkgelegenheid dient overeind te blijven en vraagt om voortdurende aandacht gericht op een goed kwalitatief aanbod. Voor het goed functioneren van de stadsregio's zijn goede mobiliteitsvoorzieningen nodig, met optimale aansluitingen op het Europese infrastructuurnetwerk (TEN, HSL).

Op bepaalde plekken binnen de stedelijke gebieden kunnen sociaal-culturele en economische kwaliteiten een doorslaggevende rol spelen ten opzichte van natuurlijke kwaliteiten (stad- en milieubenadering).

Resumé

Het voornemen draagt bij aan sociaal-culturele en economische kwaliteiten en hiermee aan de gedachte van behoud en versterking van vitaliteit van binnensteden.

Kortom, het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale uitgangspunten, zoals verwoord in het POL2006 (Actualisatie 2008 en 2009).

3.2.2

PROVINCIALE MILIEUVERORDENING, TIENDE EN ELFDE TRANCHE

Op 14 december 2007 hebben Provinciale Staten van Limburg de tiende tranche van de Provinciale milieuverordening Limburg (PMV) vastgesteld. In oktober 2009 is de elfde tranche vastgesteld.

De Provinciale milieuverordening Limburg, afgekort tot PMV, dateert van 1 april 1994 en is in de daarop volgende jaren modulegewijs uitgebreid. Ze bestaat uit:

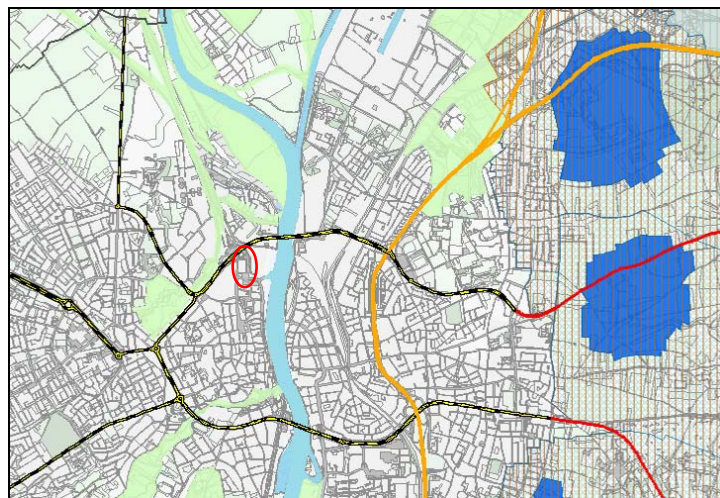
- Een hoofdstuk algemene bepalingen.
- Het onderdeel algemeen provinciaal beleid (afvalstoffen).
- Het onderdeel bijzonder gebiedsgericht beleid (stiltegebieden, gebieden voor de bescherming van het grondwater, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de kwetsbare gebieden in het kader van de vrijstellingsregeling rioleringsverplichting).
- Een hoofdstuk bodemsanering.
- Een hoofdstuk voor ontheffingverlening.
- Hoofdstukken strafbepalingen en overgangs- en slotbepalingen.
- Bijlagen.

Voor de materiële regels is een onderscheid gemaakt in regels die voor de gehele provincie gelden (het 'algemeen provinciaal milieubeleid') en regels voor specifieke gebieden, de zgn. milieubeschermingsgebieden.

Zoals in afbeelding 3.2 is te zien, valt het plangebied buiten de milieubeschermingsgebieden.

Afbeelding 3.2

Uitsnede PMV11 Limburg



Resumé

Het plangebied valt buiten de milieubeschermingsgebieden, zoals opgenomen in de provinciale milieuverordening. Het voornemen past derhalve binnen dit beleid.

3.2.3**CONVENANT DUURZAAM BOUWEN**

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en ontsluitingen. 'Zuinig ruimtegebruik', 'milieuvriendelijk, veilig en snel verkeer en vervoer' en 'natuur' zullen bijvoorbeeld meer aandacht moeten krijgen. Andere aspecten waar in het kader van duurzame stedenbouw rekening mee gehouden moet worden zijn: het waterhuishoudingsysteem (duurzaam waterbeheer), de invloed van het plan op de omgeving en de bestaande waarden, natuur en landschapsstructuren en landschapselementen.

Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van het bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd. Inmiddels is het Convenant Duurzaam Bouwen gewest Maastricht/Mergelland ondertekend door diverse partijen, waarmee zij zich verplichten bij een (bouw)project de hierop van toepassing zijnde duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket uit te voeren. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

Zware metalen, niet in de bouw

Vanuit bovenstaand beleid (op het gebied van duurzaamheid) dringt de gemeente er nadrukkelijk op aan om het gebruik van zware metalen in de bouw te verminderen. Op plaatsen waar de metalen in aanraking komen met water zijn meer milieuvriendelijke alternatieven voorhanden.

Zink, koper, lood en nikkel worden in de bouw veelvuldig toegepast, zoals in hemelwaterafvoer (dakgoten en regenpijpen), (drink)waterleidingen, dakbedekking, gevelbekleding, waterkerende afsluiting, verzinkte staalconstructies en geïmpregneerd hout. Afhankelijk van beschikbaar budget en ontwerp is het ook mogelijk andere materialen te gebruiken waar dergelijke metalen niet in verwerkt zijn.

Resumé

Bij de herstructurering van de gebouwen zal worden voldaan aan de eisen die vanuit duurzaam bouwen worden gesteld. Daarnaast zal er rekening worden gehouden met het recent geformuleerde beleid omtrent zware metalen.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 WATERBEHEERSPLAN ROER EN OVERMAAS 2010-2015

Het Waterbeheersplan (WBP) is het centrale beleidsplan van het waterschap Roer en Overmaas. Dit WBP is gelijktijdig opgesteld en afgestemd met het provinciale Waterplan 2010 – 2015 en het Stroomgebiedsbeheersplan voor de Maas. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010 - 2015 en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Waterschap Roer en Overmaas op 29 september 2009.

In dit beheersplan heeft het waterschap het beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vastgelegd. Dit is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Tevens is aangegeven wat hiervoor gedaan gaat worden. De uitvoering van deze taken is hiervoor verdeeld in vijf operationele programma's:

1. **Plannen**

Het programma Plannen is gericht op het opstellen van eigen plannen, plannen van andere partijen met een raakvlak met waterbeheer en overige beleidsaspecten.

2. **Watersysteem**

Het programma Watersysteem omvat het realiseren en onderhouden van waterhuishoudkundige werken van het watersysteem.

3. **Veiligheid**

Het programma Veiligheid omvat de waterkeringszorg; de aanleg en het onderhoud van de waterkeringen plus de hoogwateractiviteiten (o.a. dijkbewaking).

4. **Zuiveren**

Het programma Zuiveren omvat de waterketen ofwel het zuiveringsbeheer.

5. **Instrumenten**

Het Programma Instrumenten omvat een reeks van (beheers)instrumenten die het waterschap tot zijn beschikking heeft om de taakuitoefening op een adequate manier uit te kunnen voeren.

Resumé

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

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 STADSVISIE 2030: MAASTRICHT MOSAÏEK

De Stadsvisie 2030 is geen autonoom product met een geïsoleerde toepassing. Vele vraagstukken en ontwikkelingen hebben een plek gevonden in welomschreven beleid en werden onder meer ondergebracht in een sociale visie, een structuurplan 2005, een economische visie, een integraal beheersplan voor openbare ruimte, een cultuurvisie, een natuur- en milieuplan en een Regionale Woonvisie. De Stadsvisie 2010 met haar geïntegreerde ontwikkelingsprogramma's neemt daarin een bijzondere plaats in. Die visies, plannen en programma's zijn gebaseerd op een tijdshorizon tot 2010 en vormen de uitwerking van de beleidsdomeinen 'fysiek', 'economie' en 'sociaal'. Het bestaande convenant Grotestedenbeleid (GSB II) dat met het Rijk gesloten werd, loopt tot 2005 en verkeert in de afrondingsfase.

De mede op basis van de Stadsvisie 2010 verdiepte inzichten die zijn opgenomen in deze Stadsvisie 2030 – Maastricht ‘mosaïek’ - vormen op hun beurt de basis voor het nieuwe convenant met het Rijk (GSB III). De huidige beleidsafspraken zijn uitgetekend voor de periode tot het jaar 2015. Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken levert een palet van twaalf speerpunten op.

1. Realisatie en behoud van een brede economische structuur.
2. Behoud van een sterk imago.
3. Versterking van de economische infrastructurele voorzieningen.
4. Naar een vitale sociaal-economische structuur.
5. Behoud en versterking van de sociale samenhang en participatie.
6. Dienstverlening en zorg op maat.
7. Versterking en behoud van leefbare buurten.
8. Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit.
9. Verbetering milieukwaliteit van de stad.
10. Versterken van de regionale samenwerking.
11. De reputatie van de stad Maastricht.
12. De geschiedenis van Maastricht.

Het is goed de relatie van het voorliggende project tot de Stadsvisie te beschouwen. Deze integrale ontwikkeling sluit op een aantal van de twaalf speerpunten aan. De belangrijkste daarvan zijn werkgelegenheidsontwikkeling (speerpunt 1), Naar een vitale sociaal-economische structuur (speerpunt 4), Behoud en versterking van de sociale samenhang en participatie (speerpunt 5) versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit (speerpunt 8). Al deze aspecten zijn vertegenwoordigd bij het voornemen om de het plangebied te (her)ontwikkelen.

Resumé

Het voornemen past binnen de speerpunten waarop de Stadsvisie is gebaseerd. De (her)ontwikkeling levert een bijdrage aan de uitvoering daarvan en meer specifiek de speerpunten 1, 4, 5 en 8.

3.4.2

STRUCTUURBEELD & MOBILITEITSBEELD

Dit Structuur- en Mobiliteitsbeeld (SMB) is een uitwerking van de 'Stadsvisie Maastricht 2030'. De Stadsvisie 2030 is begin 2005 vastgesteld door de Raad en fungeert als beleidskoepel voor de drie pijlers economie, sociaal en fysiek. Het SMB geeft niet tot in detail aan wat het ruimtelijke en het mobiliteitsbeleid van de gemeente is, maar formuleert de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

De koers voor 2030 wordt bepaald door de kenmerken van de stad te confronteren met de drie doelen uit de Stadsvisie. De koers wordt vertaald in keuzes in het Mobiliteitsbeeld en het Structuurbeeld.

Structuurbeeld

De afgelopen decennia is zorgvuldig aan de stad gewerkt waarbij consequent keuzes zijn gemaakt vanuit de kwaliteit, eigenheid en historiciteit van de stad. Dit beleid is erg succesvol geweest en wordt gecontinueerd. Ook in de toekomst vormt het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit van de stad en het landschap de basis voor het handelen. De komende jaren wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Het sleutelbegrip voor Maastricht is dan ook 'kwaliteit'.

Het toevoegen van stedelijkheid is een belangrijk middel waarmee jonge en vitale bevolkingsgroepen aan de stad gebonden kunnen worden. Maastricht mist een gemêleerde centrumrand. Door in te zetten op een geleidelijke transformatie van een aantal buurten rond de binnenstad worden deze woon- en werkmilieus toegevoegd aan de stad. Majeure projecten als Belvédère passen in dit streven naar meer stedelijke milieus rond de binnenstad.

Mobiliteitsbeeld

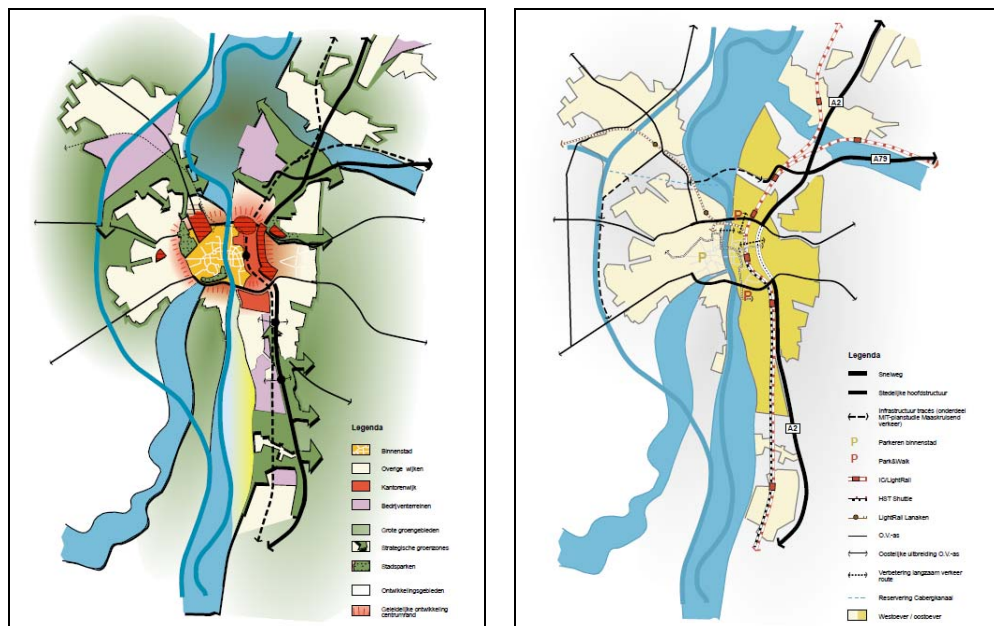
De bereikbaarheid van Maastricht en haar binnenstad staat onder druk en vraagt om maatregelen. Het doel is niet alleen om de bereikbaarheid, maar ook de leefbaarheid van de stad te verbeteren. Enerzijds leidt een goede bereikbaarheid tot een goede doorstroming, hetgeen bijdraagt aan (leef)milieudoelstellingen; anderzijds kan een optimaal bereikbare stad gepaard gaan met zware infrastructuur, verkeersaantrekkende werking en de dominantie van de auto waardoor de leefbaarheid in gedrang komt. Het Mobiliteitsbeeld richt zich dan ook op de juiste balans tussen leefbaarheid en bereikbaarheid.

In het beleid wordt opwaardering van de bestaande Noorderbrug voorgesteld (directe nabijheid plangebied). In de (bestaande) plannen voor het A2-project en het project Belvédère wordt rekening gehouden met een capaciteitsverruiming van het gehele Noorderbrugtracé vanaf het knooppunt Geusselt tot en met de aanlanding op de westelijke Maasoever ter plaatse van de Cabergerweg. Deze maatregelen zijn bedoeld om de bereikbaarheid van de economische kerngebieden die langs het Noorderbrugtracé zijn gelegen (waaronder de binnenstad) structureel te verbeteren.

Afbeelding 3.3

Links: Structuurbeeld 2030

Rechts: Mobiliteitsbeeld 2030



Resumé

Het onderhavige bestemmingsplan en de onderhavige ontwikkeling sluiten aan bij de uitgangspunten van het Structuur- en Mobiliteitsbeeld.

3.4.3

NOTA CULTUREEL ERFGOED 'SPRINGLEVEND VERLEDEN'

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

De meest relevante onderdelen uit deze nota zijn:

- Het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime te implementeren in alle nieuwe en relevante bestemmingsplannen. Naast de monumentenvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Deze integrale beschermingsmethode biedt meerdere voordelen ten opzichte van een traditionele monumentenverordening met een gemeentelijke monumentenlijst. Er ontstaat bijvoorbeeld geen extra vergunningstelsel en het cultureel erfgoed van Maastricht is goed ingebed in de ruimtelijke planvorming.
- Voorwaarden aan de bouw-, sloop en aanlegvergunning te koppelen met een kwantitatieve ondergrens voor archeologische ingrepen. Dit wil zeggen dat archeologische onderzoeksverplichtingen alleen ingevoerd worden bij ingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en indien de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur en de ingreep met een omvang van minimaal 2500m² gelegen is in het buitengebied of de ingreep met een omvang van minimaal 250m² gelegen is in het bebouwd gebied.

Resumé

Bovengenoemde relevante onderdelen van de Nota Cultureel erfgoed hebben als uitgangspunt gediend bij de ontwikkeling van het programma van eisen en structuurontwerp van de Timmerfabriek en zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.4

MASTERPLAN BELVÉDÈRE

Op 26 mei 2004 heeft het gemeentebestuur van Maastricht, samen met de private samenwerkingspartners ING Vastgoed en BPF, het Masterplan Belvédère gepresenteerd. Op 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad het Masterplan Belvédère vastgesteld.

De herinrichting van het gebied Belvédère aan de noord-westrand van Maastricht vormt een belangrijke schakel in de ontwikkeling van de stad in de komende tientallen jaren. Er bestaat een grote behoefte aan woningen, de werkgelegenheid moet een nieuwe impuls krijgen, de vrijetijdsvoorzieningen verdienen meer ruimte en de verkeersstromen vragen om ingrijpende maatregelen.

Masterplan stedenbouw

De herontwikkeling van een zo groot en complex gebied als Belvédère vraagt om een integrale benadering met een helder stedenbouwkundig streefbeeld. Vanwege de lange looptijd van het plan (ca. 25 jaar) moet dit streefbeeld voldoende flexibiliteit bevatten om in te kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

Het Masterplan Stedenbouw geeft dan ook geen definitief eindbeeld van Belvédère, maar biedt wel een houvast voor de toekomst.

Het Masterplan Stedenbouw is vooral een raamwerk, dat zich met name uitspreekt over infrastructuur en openbare ruimte, inclusief de landschappelijke elementen als reliëf, water, groen en cultuurhistorie. Vanuit dit raamwerk volgt tijdens de verdere ontwikkeling van het plan de precieze invulling van de deelgebieden met verschillende functies. Het Masterplan legt de toekomstige invulling van Belvédère dus niet vast, maar spreekt zich wel uit over de sfeer, over het stedenbouwkundig karakter en de bijbehorende bouwvolumes van de verschillende deelgebieden.

In de voorbije jaren is een groot aantal modellen voor de herinrichting van Belvédère met bewoners van de stad besproken. In alle modellen vindt er een verknoping van de nu zo versnipperde groengebieden plaats. Daarnaast is de toekomstige verkeersafwikkeling van en naar de Noorderbrug een terugkerend thema.

Het Masterplan Stedenbouw kiest uiteindelijk voor een model (Model 4) waarin landschap, verkeer en stedenbouw in grote lijnen evenwichtig samengaan. De groenstructuren worden met elkaar verbonden en het verkeer wordt op een logische wijze door het gebied richting Westen geleid. Verschuiving van de aanlanding van de Noorderbrug in noordelijke richting (Boschpoort) is daarvoor nodig.

Deelgebied binnen de singels

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied genaamd “binnen de singels”. Dit deelgebied vormt het overgangsgebied van het Maastrichtse stadshart naar Belvédère. Alle uitvalswegen vanuit het centrum richting Belvédère komen hier samen: Boschstraat, Maagdendries Lindenkruis Capucijnenstraat. Het plangebied is gelegen aan de Boschstraat. Een deel van dit belangrijke overgangsgebied naar Belvédère, de historische binnenhaven 't Bassin, is al in ontwikkeling genomen. De binnenhaven is uitgediept en als haven voor pleziervaartuigen heropend. De haven wordt omzoomd door diepe, gewelfde werfkelders waarin winkels en horeca zijn gevestigd. Rondom de binnenhaven staan nog enkele leegstaande, historische gebouwen. 't Bassin is direct naast het plangebied gelegen. De nieuwe invulling ter plaatse van het plangebied (Timmerfabriek en Ketelhuis) wordt in dit Masterplan van groot belang geacht, vooral met het oog op de levendigheid van het gebied als overgang naar Belvédère.

Masterplan Bouwprogramma

Het Masterplan gaat uit van de bouw van ruim 4000 woningen in combinatie met 75.000 - 150.000 m² kantoren. Van de woningen zal ongeveer 70% bestaan uit appartementen en 30% uit grondgebonden woningen. De ontwikkeling van de kantorenmarkt is moeilijker voorspelbaar dan die van de woningen. Uit programmatische studies blijkt dat 75.000-150.000 m² kantoren voor Belvédère een realistisch minimum vormen. Het zwaartepunt van de kantorenbouw zal plaatsvinden in het deelgebied binnen de singels, waar de kantoren worden opgenomen in een binnenstedelijke sfeer met verschillende functies.

Cultuur zal vooral te vinden zijn in de omgeving van 't Bassin. Winkels zullen op verschillende plekken in Belvédère een plaats krijgen (50.000 m²). De zogeheten grootschalige detailhandelsvoorzieningen (GDV) worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied gesitueerd om een natuurlijke overloop van binnenstad naar Belvédère te bewerkstelligen. Voor grote, zogeheten perifere detailhandelsvoorzieningen (PPV) is ruimte gereserveerd op goed bereikbare plekken in de omgeving van de verlegde Noorderbrug en de Bosscherlaan. Wijk- en buurtvoorzieningen zullen gaandeweg de realisatie van Belvédère ontstaan.

Resumé

De herontwikkeling van het pangebied Timmerfabriek vormt een onderdeel van Masterplan Belvédère. Dit Masterplan is dan ook de onderlegger van dit initiatief. Het voornemen is derhalve een uitwerking van het masterplan. Voor de programmatische invulling wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

3.4.5**STRUCTUURPLAN BELVÉDÈRE**

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

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

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

In het Masterplan is voorts aangegeven dat Grootschalige detailhandelsvoorzieningen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied moeten worden gesitueerd, zodat er maximaal wederzijds profijt kan ontstaan (combinatiebezoek). Daarom zijn de mogelijke locaties in de rand van de binnenstad (Binnensingel) en rondom 't Bassin het meest in beeld. Een hoogwaardige inpassing in een omgeving met een grote cultuurhistorische waarde is nodig.

Met betrekking tot het waterbeleid wordt in het Structuurplan aangegeven dat de uitgangspunten van het Maastrichts Waterplan (2005) op een hoger abstractieniveau betrokken. Met betrekking tot Belvédère wordt aangegeven dat maatwerk moet worden geleverd. De bodemopbouw, geohydrologie, bodemverontreiniging en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het gebied zijn te divers om op voorhand een gedetailleerd waterplan vast te kunnen stellen. Zo zal op sommige plekken (bepaalde) infiltratie kunnen plaatsvinden, op andere plekken zal dat vanwege de bodemsituatie niet mogelijk zijn, bij weer andere plekken zal afwatering op de bestaande waterstructuren voor de hand liggen en in groenzones is buffering te overwegen. Per deelgebied is maatwerk vereist. Daarom zal bij de uitwerking van de deelgebieden, in nauw overleg met de waterbeheerders, het waterspect nader uitgewerkt worden.

Resumé

Het structuurplan Belvédère heeft als uitgangspunt gediend voor de uitwerking van het voornemen dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld.

In Hoofdstuk 4 wordt nader op de gevolgen voor de waterhuishouding ingegaan. Aan de hand van de waterparagraaf wordt invulling gegeven aan een meer specifiek waterplan voor dit plangebied.

3.4.6**BELEIDSNOTA PARKEREN**

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

In het nieuwe parkeerconcept wordt de stad onderverdeeld in vier verschillende parkeerzones. Deze zones zijn vastgesteld op basis van de functies in de binnenstad, de loopafstanden en natuurlijke en herkenbare grenzen in de stedelijke morfologie. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Het plangebied is gelegen in de zone A2 (Overig centrum). Deze zone bevat het deel van het centrum dat niet behoort tot het hart van de stad. Het totaal aantal openbare parkeerplaatsen voor bezoekers in de A 1- en A2-zone is vastgesteld op maximaal 7.300 plaatsen. Uitbreidingen zijn in beginsel alleen mogelijk om in de eigen behoefte te voorzien (niet openbaar). Nieuwe ontwikkelingen dienen zorg te dragen voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Wat betreft parkeernormen in algemene zin, zal aansluiting worden gezocht bij de voorgestelde normen van het CROWI ASW. In de zones hart van de stad (A1), centrum (A2) en Schil (B), wordt een eenvoudig systeem van vergunninghoudersparkeren voor bewoners aangeboden.

Parkeren in accommodaties en op terreinen

In het beleid ten aanzien van accommodaties en terreinen is samenhang onontbeerlijk. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe voorzieningen in de eigen parkeerbehoefte dienen te voorzien. De te hanteren parkeernorm voor kantoren, voorzieningen en instellingen dient te worden geactualiseerd, waarbij ruimte is voor een verschillende normering per zone. De mogelijkheid bestaat om met een storting in het parkeerfonds een lager aantal parkeerplaatsen te realiseren en de parkeerbehoefte bij bestaande accommodaties in te kopen.

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

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

Parkeren in de Kwaliteitssprong in relatie tot de taakstelling parkeerbalans Binnenstad

De ambitie van de gemeente is om de bereikbaarheid, leefbaarheid en economische vitaliteit van de stad daar waar mogelijk te verbeteren. Bij de vaststelling van het Beleidsplan Parkeren in april 2007 is de parkeerbalans voor de binnenstad vastgesteld op een parkeerbehoefte van minimaal 8.100 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiervan is gesteld dat er maximaal 7.300 parkeerplaatsen in de binnenstad (A1+A2-zone) gelegen zijn. Daarnaast dienen er minimaal 800 parkeerplaatsen buiten de A-zone gerealiseerd te worden in de vorm van P+W en/of P+R.

Met de realisatie van de Kwaliteitssprong (Nutsbedrijven, Sphinx, Timmerfabriek en Landbouwbelaan) zullen er 1.450 nieuwe bezoekersparkeerplaatsen worden bijgebouwd. Het gevolg hiervan is dat er in de A-zone meer bezoekersparkeerplaatsen zijn dan volgens de beleidsnota parkeren is toegestaan.

Om het aantal gewenste bezoekersparkeerplaatsen (1.450 pp) binnen de kwaliteitssprong te kunnen realiseren in parkeergarages worden in de A-zone hetzelfde aantal bezoekersparkeerplaatsen opgeheven (en zo ruimte te scheppen voor de gewenste ontwikkeling van de Kwaliteitssprong), om zodoende te voldoen aan de doelstelling van maximaal 7.300 bezoekers-parkeerplaatsen. De opgeheven parkeerplaatsen zullen vervolgens worden gecompenseerd op P+W en P+R- voorzieningen om zodoende het totaal aantal benodigde bezoekersparkeerplaatsen ten behoeven het centrum op orde te houden.

Resumé

Voor het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bezoekers bij het nabijgelegen plan Sphinx. De omvang van de parkeervoorziening aldaar is gebaseerd op de te realiseren programma's en de gemeentelijke parkeernormen van zowel de Sphinx als de Timmerfabriek. In de koopovereenkomst met WOM 'Belvédère' zal tevens het parkeren in de Sphinx ten behoeve van de Timmerfabriek worden opgenomen. Kortom, de parkeerbehoefte van het plangebied wordt opgevangen binnen het plan Sphinx.

3.4.7**HORECANOTA MAASTRICHT**

Op 22 januari 2008 is door de gemeenteraad een nieuwe Horecanota vastgesteld. Het voorgaande beleid bleek een verstikkende werking te hebben voor nieuwe ontwikkelingen in de horeca. Tevens kwam in een evaluatie naar voren dat de kwaliteit van het horeca-aanbod te wensen over laat, zeker voor een aantal doelgroepen waar Maastricht in de toekomst haar pijlen op wil richten.

Het stadsbestuur wil binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden de Maastrichtse horeca een kans bieden en nieuwe ontwikkelingen laten bijdragen tot een betere kwaliteit van de stad. Kwalitatieve goede initiatieven kunnen rekenen op steun vanuit de gemeente, de keerzijde is dat initiatieven van een slechte kwaliteit worden geweerd. Middels het beleid wordt het bezoeken van en het werken in de horeca zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt zonder dat hinder van de horeca onevenredig toeneemt.

Maastricht wil met het nieuwe horecabeleid zorgen dat:

- Er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu.
- Haar positie in de regio behouden of zelfs versterkt wordt.
- Er meer werkgelegenheid wordt gecreëerd in de horeca.

- Nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen in het imago van de stad die Maastricht wil zijn of worden en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca.
- Het horeca-aanbod gedifferentieerd is en voorziet kwantitatief en kwalitatief in de behoefte van de doelgroepen waarop het beleid uit de stadsvisie 2030 is gericht.

Het verschil tussen het oude en nieuwe beleid berust op onderstaande aspecten die in het nieuwe beleid zijn opgenomen:

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

Resumé

De horeca die onderdeel is van het voornemen past binnen de nieuwe horeca-ontwikkelingen en past binnen de context van nieuwe grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingsgebieden (zoals de Belvédère).

In het plangebied wordt conform de Horecanota slechts rustige horeca mogelijk gemaakt; discotheken, nachtclubs, gokhallen en seksinrichtingen worden uitgesloten.

3.4.8

DETAILHANDELSNOTA GEMEENTE MAASTRICHT (SEPTEMBER 2008)

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

De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Maastricht op het gebied van de detailhandel wil bereiken. Daarbij gaat het om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur. De nota is het toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.

Op hoofdlijnen zijn de ambities de volgende:

- Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket van winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen voor de inwoners van de gemeente Maastricht en consumenten van elders. Hierbinnen is vooral de pluriformiteit en uniciteit van belang. De nadruk moet liggen op vernieuwing en vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument en niet op veel meer van hetzelfde.
- Het benutten van de kansen ten aanzien van de concurrentiepositie van Maastricht, gericht zowel op het versterken van de lokale verzorgingsfunctie als de (boven-) regionale aantrekkingskracht van het voorzieningenapparaat. Er moet hierbij ruimte zijn voor dynamiek en vernieuwing, met behoud van bestaande kwaliteiten in de structuur.
- Het streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Waar mogelijk moet de synergie tussen centra worden opgezocht.
- Het versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.

In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat het dient te gaan om een combinatie van ontwikkelingen. Kansen om in en aangrenzend aan het deelgebied “binnen de singels” de functies detailhandel, horeca en leisure aan elkaar te verknopen dienen te worden benut.

Resumé

Voorgaande aspecten zijn meegenomen in de uitwerking van het plangebied (programma van eisen en structuurontwerp).

Het voornemen benut de kans om ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, horeca en leisure in de binnenstad als geheel aan elkaar te verknopen.

Als eerste stap ter afstemming met andere ontwikkelingen in de stad is inmiddels een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en deze is meegenomen in de uitwerking van het initiatief. Hiermee is het voorgestelde programma in lijn met bovenstaande beleid.

3.4.9

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

De locatie Timmerfabriek is gelegen in het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken in Maastricht' (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 1954 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 24-10-1955). De bestemming ter plaatse is 'handel en industrie', waaronder wordt verstaan bouwwerken ten dienste van handel, geen detailhandel zijnde industrie, nijverheid en verkeer.

HOOFDSTUK

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

De ontwikkeling van het deelgebied Timmerfabriek is op zich niet MER-plichtig. Met de ontwikkeling van dit deelgebied wordt echter wel uitvoering gegeven aan het MER-plichtige project Stadsvernieuwing Belvédère. De MER-systematiek zoals die in het kader van Belvédère ontwikkeld is, gaat uit van een hoofdMER die gekoppeld is aan het structuurplan Belvédère. Zowel het structuurplan als de hoofdMER hebben betrekking op het raamwerk van Belvédère. Per deelgebied wordt een MER-uitwerking gemaakt waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de voor het betreffende deelgebied relevante milieuaspecten en worden daar waar relevant voorstellen gedaan om milieubelasting verder te voorkomen of te mitigeren. De uitwerkingsMER (inclusief de bijbehorende bijlagen) is als bijlage 1 opgenomen. In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

4.1

VERKEER*Autoverkeer*

Als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plan Timmerfabriek zullen de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet veranderen. De voornaamste groei zal plaatsvinden op de Frontensingel aangezien het verkeer ten behoeve van de Timmerfabriek zal parkeren binnen het plangebied Sphinx in de parkeergarage Sphinx-Noord welke ontsloten zal worden op de Frontensingel/Fransensingel. Om deze groei van het verkeer op te kunnen vangen en het plangebied goed te kunnen ontsluiten vindt er een herinrichting plaats van de kruispunten Statensingel – Cabergerweg – Maagdendries – Frontensingel en Noorderbrug – Boschstraat en de wegvakken Frontensingel en Maagdendries. Door aanpassingen aan de infrastructuur en het inzetten van stedelijk verkeersmanagement zal de groei van het verkeer opgevangen kunnen worden. Dit neemt echter niet weg, dat op bepaalde tijdstippen (ochtend- en avondspits en drukke winkelmomenten) vooral rondom de kruispunten congestie kan ontstaan.

Fietsverkeer

De wijzigingen aan de infrastructuur en de groei van het autoverkeer zullen geen nadelig effect hebben op de kwaliteit van de bereikbaarheid voor het fietsverkeer.

Openbaar vervoer

Ook na de wijzigingen aan de infrastructuur blijft het plan volledig gelegen aan de OV-as (Maasboulevard-Boschstraat) en zal dan ook op dezelfde wijze uitstekend bereikbaar blijven per openbaar vervoer.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de Timmerfabriek zal primair in de Sphinx locatie worden gerealiseerd. De ontwikkelingen binnen de Timmerfabriek vereisen in totaal circa 260 parkeerplaatsen. Bij deze berekening is rekening gehouden met dubbelgebruik en is de zaterdagmiddag als maatgevend aangewezen.

4.2**GELUID**

Binnen het plan “Timmerfabriek” zijn geen geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

In het kader van de MER zijn de geluidbelastingen bepaald ter plaatse van de bestaande woningen in de huidige situatie en de situatie na planontwikkeling. De geluidbelastingen zijn, overeenkomstig het beleid van de gemeente Maastricht, getoetst aan het zogenoemde “2 dB-criterium”. Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande (bewoonde) woningen niet toeneemt met 2 dB of meer, dan wel wordt de grenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Binnen de Timmerfabriek zijn een aantal ruimten voorzien voor onder andere de beoefening van muziek en/of toneel. Ten gevolge van de activiteiten binnen de Timmerfabriek dient ter plaatse van de omliggende woningen te worden voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Bij de verdere planuitwerking dienen eventueel maatregelen (gevelmaatregelen ter plaatse van de Timmerfabriek) te worden bepaald om te kunnen voldoen aan de voorschriften.

Daarnaast is in de nabijheid van het plangebied het gezondeer industrieterrein Sappi gelegen. Daar er geen geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied worden gerealiseerd, is toetsing van de geluidbelastingen ten gevolge van Sappi ter plaatse van het plan niet van toepassing. Vanuit het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de karakteristieke gevel-geluidwering van de kantoorfuncties. Voor de kantoorfuncties zal in een later stadium van de planvorming aandacht dienen te worden besteed aan het vereiste geluidniveau binnen deze ruimten.

Conform opgave van de gemeente zijn de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai en industrielawaai (Sappi) gecumuleerd. Hieruit blijkt dat het gezondeerde industrieterrein Sappi niet relevant bijdraagt aan de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen.

4.3**LUCHTKWALITEIT**

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (verder te noemen: NSL) is op 31 juli 2009 vastgesteld en op 1 augustus 2009 in werking getreden. Met het van kracht worden van het NSL hoeven projecten of die ‘herkenbaar en representatief’ zijn opgenomen in het NSL niet meer getoetst te worden aan grenswaarden. Voor de onderbouwing van de luchtkwaliteitsaspecten ten aanzien van dergelijk NSL-projecten kan worden volstaan met een verwijzing naar het NSL en is géén luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Het project de “Timmerfabriek” maakt deel uit van het project “Belvédère” dat is opgenomen in het NSL.

Op verzoek van de gemeente Maastricht zijn ten behoeve van de (ruimtelijke) besluitvorming voor de "Timmerfabriek" de consequenties voor de luchtkwaliteit vanwege de ontwikkeling en ingebruikname van de "Timmerfabriek" gedetailleerd in kaart gebracht. In dit kader zijn de concentraties van de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen berekend ter plaatse van het plangebied "Timmerfabriek" en langs de directe ontsluitingswegen van het plangebied. Bij het bepalen van de concentraties is rekening gehouden met invloed van andere toekomstige ontwikkelingen uit het project "Belvédère". De berekende concentraties zijn getoetst aan de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit'.

Uit de berekeningen volgt dat de ingebruikname van de Timmerfabriek niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en / of fijn stof. De grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit worden gerespecteerd.

Bovengenoemde conclusies gelden zowel voor het maatgevende zichtjaar 2010 als voor de toekomstige zichtjaren 2011, 2015, 2020. Dalende achtergrondconcentraties in combinatie met schoner wordend verkeer leiden er toe dat concentraties na 2010 verder afnemen.

Op grond van de bovenstaande bevinding en het gestelde in artikel 5.16, eerste lid, onder a van de Wet milieubeheer vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan "Timmerfabriek".

Om een zorgvuldige belangenafweging in het kader van de ruimtelijke ordening en de MER mogelijk te maken, zijn tevens de gevolgen voor de blootstelling aan concentraties NO₂ in de omgeving van het plan inzichtelijk gemaakt voor zover deze samenhangen met de ontwikkeling van de Timmerfabriek. Hiertoe zijn de concentraties bepaald in de nabijheid van de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving van het plangebied (i.c. de deelgebieden Sphinx en Nutsbedrijven/Lindenkruis) bepaald.

Zowel ter hoogte van de bestaande woningen als de woningen binnen Sphinx en Nutsbedrijven/Lindenkruis het aantal blootgestelden in de betreffende concentratieklassen gelijk blijven in.

Het gemeentelijke luchtkwaliteitsbeleid beschouwt concentraties boven 40 µg/m³ als potentieel knelpunt. Voor NO₂ wordt in 2010 en 2011 in de situaties autonoom en na planrealisatie de 40 µg/m³ overschreden. In 2015 bedraagt de maximale concentratie op een locatie bij resultaten na planrealisatie op 40 µg/m³. Voor de andere locaties wordt deze waarde niet meer overschreden. In de MER is aangegeven dat de gemeente na zal gaan welke maatregelen mogelijk zijn om de luchtkwaliteit in dit deelgebied te verbeteren.

4.4

BODEMKWALITEIT

De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de Bosscherweg, aan de noordzijde door de Fransensingel, aan de oostzijde door de Zuid Willemsvaart en aan de zuidzijde door de het Bassin en de Maasboulevard.

Aan de noordzijde (Fransensingel) bevindt zich een parkeerplaats die deels samenvalt met een voormalig tankstation. Aan deze zijde was ook het voormalige Hotel genaamd de Ossekop gevestigd. Ook aan de zuidzijde van de locatie bevindt zich een parkeerplaats. Het grootste deel van de locatie had in het verleden een industriële bestemming omdat het deel uitmaakte van Sphinx.

Op de locatie grenzend aan de Bosscherweg was de technische dienst ondergebracht en was een timmerwerkplaats aanwezig. Aan de achterzijde van het gebouw bevond zich een oliemagazijn en waren 2 ondergrondse tanks voor de opslag van wasbenzine en petroleum aanwezig.

Aan de oostzijde van de locatie langs de Zuid Willemsvaart bevindt zich het voormalige ketelhuis waar mogelijke opslag van chemicaliën heeft plaatsgevonden en waarop het buitenterrein poederkool en sintels werden opgeslagen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in het verleden (namelijk in 1986, 1993 en 1996) diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken bevestigen de aanwezigheid van een ophooglaag tot ca 4 m –mv . Als bijmengingen werden puin en kolensintels aangetroffen. Over het algemeen kan gesteld worden dat over de gehele locatie sprake is van een diffuse verontreiniging van zware metalen. In deze ophooglaag overschrijden de gehalten plaatselijk de Lokale Maximale Waarden.

De verhoogde gehalten in de ophooglaag zijn vergelijkbaar met de mate van verontreiniging zoals die in het diffuus verontreinigd deelgebied Belvédère is vastgesteld. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond.

In opdracht van de gemeente Maastricht zijn in augustus 2008 en in december 2009 bodemonderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek van 2008 betrof de onderhavige locatie met uitzondering van de opstallen van de voormalige Timmerfabriek (technische dienst, timmerwerkplaats, olie magazijn en kantine) en het aan de zuidzijde grenzende gasstation, groenstrook en parkeerterrein.

In dit onderzoek is specifiek aandacht besteed aan de 5 verdachte deellocaties (de voormalige poederkool sintel opslagplaats, het ketelhuis de 2 ondergrondse tanks nabij het oliemagazijn en het voormalige tankstation)

Ook heeft vooraf een terrein inspectie naar eventuele aanwezigheid van asbest plaatsgevonden.

Ter plaatse van de voormalige poederkoolopslagplaats zijn in matig / sterk slak houdende en matig tot sterk kool houdende laag (niet te beschouwen als zijnde bodem) enkele LMW overschrijdingen (lood nikkel en PAK) aangetroffen.

Op de overige verdachte deellocaties worden geen LMW noch ARN overschrijdingen aangetroffen. Op het overige buitenterrein is in de bovengrond een overschrijding van de interventiewaarde voor zink aangetroffen, deze is echter kleiner dan de LMW / ARN.

Op basis van de terrein inspectie als ook van de inspectie van het opgeboorde materiaal mag worden gesteld dat de locatie voor wat betreft asbest onverdacht is.

Uit de resultaten van het grondwater blijkt dat ter plaatse van het voormalige tankstation een licht verhoogd gehalte aan xylenen wordt aangetroffen.

Verder is ter plaatse van de voormalige sintelopslag een licht verhoogd gehalte aan chroom, zink, ci1-2- dichlooretheen en tertachlooretheen aangetoond.

Middels het onderzoek uitgevoerd in 2009 is de bodem binnen de opstallen van de voormalige Timmerfabriek (technische dienst, timmerwerkplaats, oliemagazijn en kantine) en het aan de zuidzijde grenzende gasstation, groenstrook en parkeerterrein onderzocht.

In dit onderzoek is specifiek aandacht besteed de 3 in pandig gelegen verdachte deellocaties (technische dienst, de timmerwerkplaats en de olieopslag).

Uit de resultaten van de in pandig geplaatste boringen blijkt dat de bodem plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie en matig tot sterk verontreinigd is met lood. Dit sterk verhoogd loodgehalte overschrijdt eveneens de LMW.

Deze verhoogde lood gehalten zijn niet te relateren aan de bedrijfsmatige activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. In de overige (meng) monsters zijn geen dan wel slechts licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB gemeten. In een mengmonster wordt een lichte overschrijding van de LMW voor nikkel gemeten. Op basis van de terreininspectie als ook van de inspectie van het opgeboorde materiaal mag worden gesteld dat de locatie voor wat betreft asbest onverdacht is. Uit de resultaten van het grondwater blijkt dat een licht verhoogd gehalte aan barium en vinylchloride is gemeten. De overige geanalyseerde parameters vertonen geen ten opzichte van de detectielimiet en/ of streefwaarde verhoogde gehalten.

Uit onderzoek blijkt dat de asfalt verharding ter plaatse van de parkeerplaats teerhoudend is.

Wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de grond zijn twee overschrijdingen van de gebiedseigen kwaliteit gemeten. Omdat deze niet te relateren zijn aan de bedrijfsmatige activiteiten die op de locatie hebben plaatsgevonden, worden ze beschouwd als diffuse verontreiniging als gevolg van de grootschalige ophoging van het gebied.

In de onderzoeken wordt geconcludeerd dat gelet op het huidige en toekomstige gebruik van de locatie (bebouwd/verhard) de milieuhygiënische kwaliteit van de grond op basis van deze resultaten geen belemmering vormt in het kader van de bestemmingsplanwijziging en bouwvergunningaanvraag. Indien bij de voorgenomen ontwikkeling graafwerkzaamheden zal plaatsvinden ter plaatse van de gemeten interventiewaardeoverschrijding van lood, is het noodzakelijk om na te gaan of daadwerkelijk sprake is van een incidenteel verhoogd gehalte.

4.5

FLORA EN FAUNA

Een deel van de bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Het grootste deel wordt echter gerestaureerd. De groene oeverzone tussen het Bassin en de bebouwing wordt gehandhaafd.

In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkel algemeen voorkomende beschermde vogels, zoogdieren en amfibieën zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. De verwijdering van de struiken dient buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaats te vinden, zodat er geen schade wordt aangericht aan vogels, hun eieren, jongen of nesten. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden. Vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten uit de beschermingscategorieën 'overige beschermde soorten' en 'streng beschermde soorten' zijn zeer waarschijnlijk afwezig.

Voor wat betreft de aanwezigheid van te beschermen flora en fauna zijn in het voortraject reeds twee onderzoeken uitgevoerd. Vanwege het feit dat tijdens het onderzoek van april 2010 in het plangebied aan het begin van de avond een hoge mate van vleermuisactiviteit werd waargenomen, was aanvullend onderzoek gewenst. Op tenminste vier locaties werd intensief gefoerageerd door gewone dwergvleermuizen. Deze dieren vlogen hierbij dicht langs en over de bebouwing.

Om na te gaan of in het plangebied één of meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn, is het aanvullende onderzoek uitgevoerd, waarmee alle periodes volgens het onderzoeksprotocol voor de gewone dwergvleermuis zijn afgedekt. Tijdens het aanvullend onderzoek is geconstateerd dat de vleermuizen geen dagverblijfplaats in het plangebied hebben, zodat er door de ruimtelijke ingreep geen negatieve effecten voor deze soortgroep te verwachten zijn. Het uitgevoerde onderzoek is verwerkt in en als bijlage bij het UitwerkingsMER Timmerfabriek opgenomen.

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd. De verwijdering van de struiken en opgaande klimopvegetatie dient buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaats te vinden, zodat er geen schade aan vogels, hun eieren, jongen of nesten wordt gericht.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

4.6

WATERHUISHOUDING

Het maaiveld van het terrein sluit qua hoogte (47.40 NAP) aan op de Boschstraat en grenst aan een lage kade (43.15 NAP) langs het kanaal en het Bassin. Het hoogte verschil wordt opgevangen door een helling, kadeconstructies en taluds. Uitgangspunt is het bestaande peil van het 'plateau' op 47.40 NAP. De gemiddelde maaiveld hoogte van de locatie bedraagt ca 45 m + NAP. De gegevens van de algemene bodemkwaliteit zijn samengevat in onderstaande tabel.

Diepte (m t.o.v. mv)	Afzetting	Formatie / geohydrologische eenheid
circa 0-4	Leem/ loss/ klei	Lössafzetting, Hellingsafzetting en lokale Beekafzetting
circa 4-15 m	Zand/ grind	Maasafzetting
circa 15 – 150	kalksteen	Formatie van Houthem, Maastricht en Gulpen
> 150	Kleihoudende gronden en zanderige kleien en leem	Formatie van Vaals en Aken
	Schalierijke sedimenten	Boven Carboon afzetting

De stijghoogte in de deklaag bedraagt circa 40 m + NAP, dit komt overeen met circa 5 m-mv. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De overheersende grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is globaal (noord) oostelijk gericht, richting Maas. De lokale grondwaterstroming kan worden beïnvloed door fluctuaties van de waterstandhoogte in de Maas en lokale onttrekkingen.

De 1:50.000 bodemkaart van Nederland laat geen GHG/GLG-gegevens voor het plangebied zien. Er ligt een peilbuis net buiten het plangebied. Met uitzondering van 1995 en 1993, de twee jaren dat het waterpeil van de Maas erg hoog stond ligt de grondwaterstand dieper dan 5 meter beneden maaiveld.

In 1995 en 1993 kwam de grondwaterstand tot 4 meter onder het maaiveld. Daarmee worden vanuit het grondwater geen problemen met grondwateroverlast voorzien.

Voor de planlocatie wordt de gebruikelijke voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gevolgd. Inpandig hergebruik van regenwater wordt vanwege gezondheidsrisico's niet toegepast. Infiltratie van hemelwater in de deklaag biedt gezien de slechte doorlatendheid onvoldoende mogelijkheden. Het plangebied ligt aan een binnenhaven die in directe verbinding staat met de Maas. Het waterschap heeft aangegeven voor dit plangebied de mogelijkheden na te gaan om via de binnenhaven 't Bassin af te koppelen op de Maas. Hiervoor dient een watervergunning, voorheen een Wvo vergunning, te worden aangevraagd. Om een vergunning te krijgen dient het afgekoppelde water van voldoende kwaliteit te zijn.

Wij verwijzen voor nadere informatie naar het Gemeentelijk waterplan d.d. 17 januari 2006 waarin is opgenomen "dat voor het binnenstedelijk gebied geldt dat schoon en vuil water gescheiden wordt ingezameld en afgevoerd. Ook hier geldt dat de trits "vasthouden, bergen en dan pas afvoeren" wordt gevolgd. In de praktijk zal infiltreren echter minder vaak mogelijk zijn, gezien de dichte bebouwing".

Beleid van waterschap is om een bui van T=25 op te vangen en te zorgen dat een bui van T=100 niet tot wateroverlast leidt. Voor onderhavige locatie wordt voorgesteld 't Bassin als berging te gebruiken voor T=100 en ook voor T=25 (en dus niet direct op de Maas af te voeren) waarbij de peilstijging voor T=25 verwaarloosbaar is.

Berging in het plangebied zelf wordt niet effectief geacht, gelet op de directe ligging aan het oppervlaktewater, de beperkte omvang van de beoogde berging en het terrein aan de oostzijde grotendeels bebouwd zal worden.

Omdat het hemelwater wordt afgekoppeld, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in en op de dakoppervlakken en bouwwerken geen uitlogbare materialen (lood, koper, zink) toe te passen, tenzij een coating is toegepast (zie ook par.3.2.3).

Op het overige terrein zal geen gebruik worden gemaakt van chemische onkruidbestrijding of strooizout. Langs aan te leggen (tijdelijke) parkeerplaatsen dient een bodempassage te worden aangelegd om de waterkwaliteit te bewaken. Langs de kade dient (in het aanwezige groen) een bodempassage te worden aangelegd om de waterkwaliteit te bewaken.

Gezien de relatief lage grondwaterstanden wordt geen wateroverlast verwacht vanuit het grondwater. Er is geen wateroverlast bekend in het gebied. De initiatiefnemer dient te borgen dat er geen schade wordt veroorzaakt aan de kade van gemeente Maastricht.

Voor deze waterparagraaf is een wateradvies aangevraagd bij het Watertoetsloket van Waterschap Roer en Overmaas. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap op 22 februari 2010 een wateradvies afgegeven.

Het waterschap adviseert om een maatgevende bui met een herhalingsstijd van gemiddeld één keer per 25 jaar (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar 100 jaar (45 mm in 30 minuten) door te rekenen voor het totale oppervlak dat zal afwateren naar het Bassin om te controleren of de maximaal te verwachten peilstijging geen problemen oplevert.

Het is onze ambitie om niet alleen het hemelwater van het nieuw te bouwen bebouwingsoppervlak af te koppelen, maar ook (een gedeelte van) het water afkomstig van het bestaande bebouwingsoppervlak. Het Bassin staat in open verbinding met het oppervlaktewater de Lage Fronten en de Zuid Willemsvaart, met een totaal oppervlakte van circa 4 hectare. Het oppervlaktewater heeft meer dan voldoende capaciteit om de gevraagde buien op te vangen, de peilstijgingen zijn verwaarloosbaar.

Het waterschap adviseert aan te geven hoe groot de capaciteit is van de bodempassage voorziening zodat in ieder geval de first flush (4 mm) door deze bodempassage kan worden geleid. Het gaat hierbij om afwatering van de oppervlaktes bestemd voor de functie verkeer.

De oppervlakte voor verkeersdoeleinden bedraagt circa 1000 m². Met een first flush van 0,004 mm levert dat een passage op van circa 4m³.

4.7

EXTERNE VEILIGHEID

De volgende aspecten zijn beschouwd:

- Vervoer gevaarlijke stoffen.
- Ligging van kabels en leidingen (zie paragraaf 4.8).

De relatie tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en de omgeving is uit te drukken in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico:

Het PR is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het PR wordt aangegeven met risicocontouren rondom de bron.

Voor het plaatsgebonden risico geldt een getalsnorm inhoudend de maximaal toelaatbare overlijdenskans voor een individu van 1 op 1.000.000 per jaar (10^{-6} /j) voor nieuwe situaties. Dit betekent dat voor nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden indien zich woningen of andere kwetsbare objecten bevinden tussen de 10^{-6} risicocontour en de bron. Deze grenswaarden zijn juridisch harde normen.

Groepsrisico:

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR wordt aangegeven met een grafiek waarin het overlijden van een groep van tenminste een bepaalde omvang afgezet wordt tegen de kans daarop per jaar. Het groepsrisico wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Het GR kent een oriënterende waarde. Het bevoegde gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van de oriënterende waarde af te wijken. Daarnaast heeft het bevoegde gezag een verantwoordingsplicht. Deze houdt in dat iedere wijziging in het kader van planologische keuzes moet worden onderbouwd, ook wanneer het resultaat onder de oriënterende waarde blijft.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Op grond van de (geringe) toename van het GR is binnen de bestemmingsplanprocedure een verantwoordingsplicht opgesteld (bijlage 10 van MER rapport).

4.8

KABELS EN LEIDINGEN

Langs de Frontensingel en Fransensingel is een hogedruk gastransportleiding (druk van 40 bar) aanwezig. Door de Gasunie zijn berekeningen uitgevoerd ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nabij deze gastransportleiding (Z-500-15-KR-001 t/m 010). Hieruit is gebleken dat afstand van de 10^e contour 0m bedraagt. De grenswaarden met betrekking tot het PR worden niet overschreden.

Voor het deelplan Timmerfabriek geldt dat het groepsrisico na realisatie van het plan als gevolg van de aanwezige gastransportleiding enigszins zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De oriëntatiewaarde wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden. Op grond van de (geringe) toename van het GR is binnen de bestemmingsplanprocedure een verantwoordingsplicht opgesteld (bijlage 10 van MER rapport).

Naast de door de overheid gestelde eisen ten aanzien van het PR en het GR worden door Gasunie voorwaarden gesteld aan werkzaamheden in de nabijheid van gasleidingen (d.i. beschermingszone van 4 m). Deze zone ligt evenwel buiten het plangebied.

Naast deze hogedruk gastransportleiding, ligt er aan de Frontensingel een middendruk gastransportleiding. Deze vormt geen veiligheidsrisico voor het plangebied.

Tevens ligt een middendrukgasleiding naar de WKC. Voor deze leiding gelden geen afstandseisen ten aanzien van plaatsgebonden en groepsrisico (vanuit leidingbeheerder worden in algemeen wel voorwaarden gesteld ten aanzien van de beschermingszone).

4.9

NATUUR EN LANDSCHAP

Het plangebied is verstedelijkt en grotendeels bebouwd en verhard. Dientengevolge zijn er geen bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied aanwezig.

4.10

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Res Nova heeft in 2006 een waardestellend onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 3 opgenomen. In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

De Timmerfabriek maakt deel uit van het industrieel landschap waar N.V. Sphinx in oude en nieuwe vormen, traditionele en moderne materialen aan de productieprocessen ruimte bood.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt de benaming Timmerfabriek nauwelijks een dekkende lading, vandaar dat in deze context gesproken wordt over de “Kop van de Sphinx”.

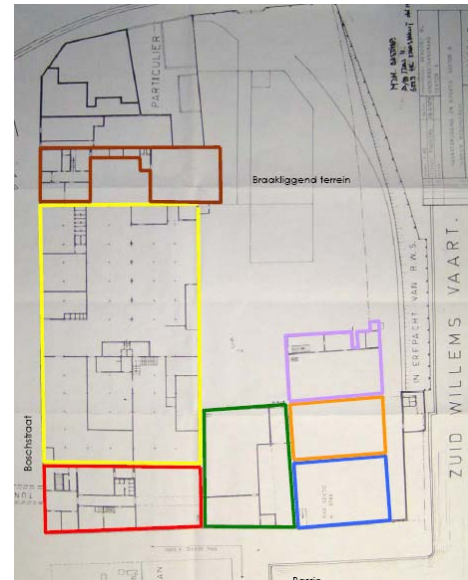
Het cultuurhistorisch onderzoek naar de historische ontwikkeling, cultuurhistorische waarden en archeologie (deskresearch) van de “Kop van de Sphinx” werd in 2006 uitgevoerd door Res nova, een adviesbureau en kennisnetwerk op het gebied van cultuurhistorie & ruimtelijke ordening. Afbeelding X geeft de afbakening van het terrein van de “Kop van de Sphinx” weer, dit was tevens het studiegebied van het onderzoek.

4.10.1

HISTORISCHE ONTWIKKELING

De Timmerfabriek en aanverwante bebouwing maakte deel uit van 't Bassin, de in de periode 1824-1826 aangelegde binnenhaven van Maastricht. Dit deelgebied van het industrieel landschap van N.V. Sphinx bevond zich aan de grens tussen stad en achterland, waar het ruimtelijk weefsel van de middeleeuwse stad en de zeventiende-eeuwse structuur van de vestingwerken het decor vormden voor de oprukkende industrialisatie, begin negentiende eeuw. De eerste bebouwing beperkte zich tot een smalle strook ten noorden van 't Bassin, vanwege de aanwezige vestingwerken.

Door de continue ontwikkeling van de artillerie werd de vesting overbodig. De ontmanteling van de vesting in 1867 betekende dat de industrie eindelijk buiten de beperkte ruimte van de ommuurde stad kon uitbreiden. Dit bleek voorwaardenscheppend voor de bouw van de Kop van de Sphinx. Na de opheffing van de vestigingen kocht de industrieel Petrus Regout een deel van de oude werken op. De stedenbouwer F.W.J. van Gendt heeft een nieuw plan op het projectgebied geprojecteerd waarin een aantal elementen deels fysiek, deels in hun functie werd overgenomen en gecontinueerd. De randen van de binnenstad werden door de sloop van de wallen opengebroken en buiten hun context geplaatst.



- Kantoor en toonzaal van de Sphinx, 1905
- Magazijn, 1905
- Kistenmakerij en zagerij, 1911
- Elektrische centrale, 1910
- Ketelhuis, 1910
- Ketelhuis, 1933
- Oude remise, 1888

Afbeelding 4.1: Verschillende panden op het plangebied (bron: Res Nova 2006)

Om deze schade te repareren en de infrastructuur naar een hoger niveau te tillen werd de binnenstad ingesnoerd in een nieuwe brede en groene boulevard: de Fransensingel. De bouwblokken die door deze ingreep moesten worden opengebroken, zijn in de daaropvolgende periode langs deze boulevard weer dichtgezet. Algemeen is de bestaande lay-out van het vestingstelsel als uitgangspunt genomen voor de nieuwe infrastructuur waarvan de boulevards en rotondes geïnspireerd waren door het ontwerp dat Georges-Eugène Haussmann één decennium eerder realiseerde in Parijs.

Op de locatie van de vroegere ravelijn¹ ten noorden van de Boschstraat werden al spoedig enige huizen gebouwd, waaronder de remise (afbeelding 4.1.). Het gebied waar voorheen de gracht liep was ten gevolge van het opvullen met grond aanvankelijk te instabiel voor bebouwing. Het zou dan ook tot het begin van de twintigste eeuw braak blijven liggen. De Kop van de Sphinx is gelegen in het industriële landschap aan de historische noordwestentree van de stad die voor de sloop van de vestingwerken gemarkeerd werd door de aanwezigheid van de monumentale Boschpoort. Op het moment dat het gebied bouwrijp werd gemaakt, was het begrensd door de stadswal in het noorden, het verbindingskanaal dat de binnenhaven het Bassin dwars door de vesting verbond met de Zuid-Willemsvaart in het oosten, het Bassin in het zuiden en de Boschstraat in het westen. Bij de ontmanteling van de vestingwerken viel alleen de noordelijke begrenzing weg en kon het gebied in die richting worden uitgebreid. De weg ter plaatse van de huidige Fransensingel vormt sedert die tijd de noordelijke begrenzing.

De Timmerfabriek werd gebouwd in 1905 en verving de vroegere panden aan de kade en werd over de oude gracht, tot de remise gebouwd. Het complex typeert daardoor de metamorfose van de oude stad met haar vestinggordel, waarvan mede dankzij nieuwe technologische middelen een segment omgezet werd in een industrieel agglomeraat. Het complex, bestaande uit een aantal volumes, maakt deel uit van het grote industriële landschap van de Sphinx, dat een prominente positie inneemt aan de noordwest-entree van de stad.

De bouw van het kantoor en magazijn aan de 'overkant' van de Boschstraat betekende een duidelijke verdeling van het fabrieksterrein. De bestuursorganisatie van de Sphinx ging haar complex op een logistiek-organische wijze inrichten, waarbij het grote westelijke terrein, het lichaam, zich voornamelijk ging concentreren op productie en het oostelijke terrein, de kop, dienst ging doen als aansturend orgaan. Hier bevond zich de directie van de nieuwe glasfabriek, hier werden de modellen getoond en opgeslagen, hier werden de kratten en kisten gemaakt waarin de producten werden vervoerd, hier werd stroom geleverd voor het gehele terrein. De Kop van de Sphinx vormde het begin- en eindpunt van het productieproces.

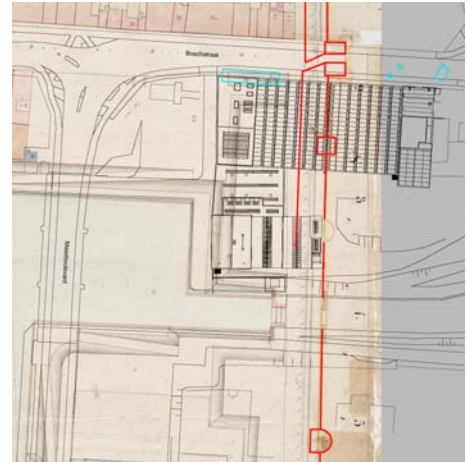
In zijn combinatie van directiekantoor, administratie, toonzalen en magazijn tekent dit complex de opmars van een nieuw type gebouw in de industrie, waar het brein van de fabriek gevestigd was. De daaropvolgende uitbreidingen bevestigen dit beeld van een centraal gebouw, waarvandaan de aansturing plaatsvond, overigens niet alleen van de organisatie, maar van het gehele fabrieksterrein. Met de bouw van de elektriciteitscentrale zou immers ook worden voorzien in de energie om het corpus van de Sphinx tot optimale productie aan te zetten.

¹ Vijfhoekig eiland dat zich aan de buitenkant van de vestingmuur bevindt

4.10.2

ARCHEOLOGIE

De rol van de stadsmuur is niet verleden tijd. Hij is niet meer tastbaar aanwezig op deze plek, toch vormde de stadsmuur de basis voor de huidige stedelijke uitleg. De entree naar de stad ter plekke van de poort wordt gevormd door twee zware industriële gevelwanden aan beide zijden van de Boschstraat (met de Timmerfabriek aan de linkerzijde). De open ruimtes links en rechts van het kanaal vormen twee groene zones als begeleiding van het kanaal naar de stad. De wijze waarop het terrein van de Kop van de Sphinx is ingesloten geeft de wal een zeer bijzondere betekenis. De oostelijke en westelijke insluiting zijn feitelijk twee poorten naar de stad: een entree over land door de Boschpoort en een entree over het water door het verbindingskanaal en de sortie die hier overheen gebouwd was. Afbeelding 4.2 geeft de locatie van de voormalige stadsmuur weer. Zoals in afbeelding 4.3 te zien is, ligt deze onder het maaiveld.



Afbeelding 4.2: Stadsmuur (bron: Res nova 2006)



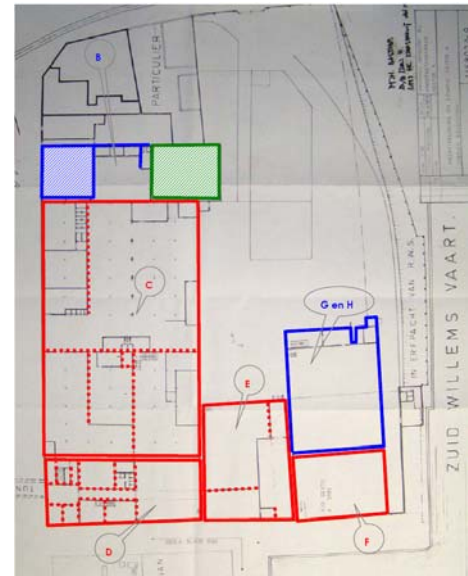
Afbeelding 4.3: Profiel stadsmuur (bron: Res Nova 2006)

4.10.3

CULTUURHISTORIE

In cultuurhistorisch opzicht heeft de Timmerfabriek een hoge waardering. Het meest waardevolle van dit complex zit in de samenhang en diversiteit van de bebouwing, en de verwijzing naar de vroeg-industriële ontwikkeling van de stad. Slechts delen van de Kop van de Sphinx zijn onder de bescherming gebracht van de Monumentenwet 1988.

Res Nova heeft de cultuurhistorische waarden van de panden in kaart gebracht. Hierbij is gebruikt gemaakt van een waardematrix op object- en detailniveau waarbij diverse criteria zijn gebruikt. Daarnaast zijn deze aspecten ook bekeken ten aanzien van de contextuele waarde. Dit heeft geresulteerd in een waardenkaart waarbij onderscheid is gemaakt tussen 'monumentaal', 'beeldondersteunend', 'indifferent' en 'beeldverstoring' (van hoge waarde tot en met een lage waarde). Daarnaast zijn de bestaande oorspronkelijke muren aangegeven (zie afbeelding 4.4).



- | | |
|--|-----------------------------------|
| | Monumentaal |
| | Beeldondersteunend |
| | Indifferent |
| | Beeldverstoring |
| | Bestaande oorspronkelijke muren |
| B | Oude remise |
| C | Magazijn |
| D | Kantoor en toonzaal van de Sphinx |
| E | Kistenmakerij en zagerij |
| F | Elektrische centrale |
| G en H | Ketelhuis |
| De interieurs van de gebouwen die niet betreden konden worden zijn gearceerd weergegeven. | |

Afbeelding 4.4: Waardenkaart (bron: Res Nova 2006)

4.10.4

RANDVOORWAARDEN

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

De cultuurhistorische waardestelling heeft als basis gediend voor de gestelde randvoorwaarden in het stedenbouwkundig en gebouwontwerp (zie ook hoofdstuk 2 van deze toelichting).

Vertaling naar het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime

Uit het waardenstellend onderzoek naar de Timmerfabriek te Maastricht "de Kop van de Sphinx", deel 1 en deel 2, is de volgende vertaling gemaakt naar het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime voor het bestemmingsplan Timmerfabriek.

De vertaling is uitgebreider gemotiveerd in het rapport: "Cultuurhistorische inventarisatie bestemmingsplan Timmerfabriek, januari 2010, gemeente Maastricht". Het betreft hier een bijlage behorende bij de regels.

De vertaling is als volgt:

- Kantoor en toonzaal = Rijksmonument, aangewezen via Monumentenwet.
- Elektrische centrale = Rijksmonument, aangewezen via Monumentenwet.
- Voorbouw oude remise = kenmerkend,
wordt aangewezen onder andere vanwege:
 - Gevelgeleding, indeling diverse elementen en afwerking metselwerk.
 - Decoratief gevelprogramma ter aanduiding functie en belang gebouw.
- Ketelhuizen = kenmerkend
wordt aangewezen onder andere vanwege:
 - *Form follow function* heeft geleid tot esthetische kwaliteiten.
 - Typologisch gave voorbeelden, waarbij de lichttoevoer van boven nog altijd aanwezig is.
- Kistenmakerij en zagerij = dominant
wordt aangewezen onder andere vanwege:
 - Zeer vroeg voorbeeld van een betonconstructie die ook aan de gevel zichtbaar is.
 - Zeer vroeg voorbeeld van een toepassing van het systeem Hennebique. Deze is tevens op een uiterst ranke manier uitgevoerd.

4.11

DUURZAAMHEID

Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en hiermee krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van het bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd. Inmiddels is het Convenant Duurzaam Bouwen gewest Maastricht/Mergelland ondertekend door diverse partijen, waarmee zij zich verplichten bij een (bouw)project de hierop van toepassing zijnde duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket uit te voeren. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

In de lijn hiervan zal ook duurzaamheid in onderhavig project worden uitgewerkt.

In opdracht van de gemeente Maastricht is een zogenaamde “maatregelenlijst duurzaam bouwen (*Maatregelenlijst duurzaam bouwen- utiliteitsbouw/ beheer, d.d. februari 2009*)” ingevuld. De belangrijkste mogelijke maatregelen zijn:

- Collectieve opwerking warmte en koude door WKC.
- PV cellen (“zonnepanelen”) op de nieuwbouw en op het bestaande dak.
- Warmteterugwinning in de luchtbehandeling en regelbaarheid op CO₂ in de vertrekken (de installatie gebruiken als het gebouw gebruikt wordt).
- Isoleren van alle begane grondvloeren.
- Zonnecollector voor warm tapwater kledruimten.

HOOFDSTUK 5 Economische uitvoerbaarheid

Met het inwerkingtreden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn eveneens nieuwe bepalingen inzake de grondexploitatie van kracht geworden. Op grond van afdeling 6.4. van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als er gronden in het bestemmingsplan worden betrokken waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro is voorzien. De omvorming van de Timmerfabriek c.a. tot cultuurcluster valt hieronder. De gemeente is niet volledig eigenaar van de in het bestemmingsplan betrokken gronden.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de exploitatie van de gronden anderszins verzekerd is. De gemeente heeft een koopovereenkomst voor het plangebied (onder voorbehoud van goedkeuring door de raad) gesloten.

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan vindt besluitvorming door de gemeenteraad plaats. De koopovereenkomst wordt voorafgaand aan behandeling en vaststelling van dit bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd.

Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven, omdat de gemeente eigenaar wordt van het plangebied en aldus het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De realisatie van de cultuurfabriek geschiedt door en voor rekening en risico van de gemeente Maastricht. Dit gedeelte van het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Ook het bestemmingsplangedeelte met een uitwerkingsbevoegdheid is economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1

VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties en overheden.

- a. Inspectie Vrom Regio Zuid, postbus 850, 5600 AW Eindhoven.
- b. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht.
- c. Waterschap Roer en Overmaas, watertoetsloket, postbus 185, 6130 AD Sittard.
- d. Regionale Brandweer Zuid-Limburg, postbus 35, 6269 ZG Margraten.
- e. Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, postbus 1600, 3800 BP Amersfoort.

Hierop zijn onderstaande reacties ontvangen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA, Groningen, ingekomen op 18 februari 2010, reg.nr. 2010.08303.
2. Waterschap Roer en Overmaas, watertoetsloket, postbus 185, 6130 AD Sittard, ingekomen op 24 februari 2010, reg.nr. 2010.08911.
3. Inspectie Vrom Regio Zuid, postbus 850, 5600 AW Eindhoven, ingekomen op 22 maart 2010, reg.nr. 2010.13943.
4. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht, ingekomen op 22 maart 2010, reg.nr. 2010.13677.
5. Regionale Brandweer Zuid-Limburg, postbus 35, 6269 ZG Margraten, ingekomen op 26 maart 2010, reg.nr. 2010.14851.

Het eindverslag vooroverleg ex art 3.1.1. Bro is in bijlage 2 opgenomen.

6.1.2

INSPRAAK

Het Masterplan 'Timmerfabriek', bestaande uit het structuurontwerp en de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie hoofdstuk 2) heeft van 24 augustus tot en met 2 oktober 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging heeft op 8 september 2009 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Er is op 2 oktober 2009 één schriftelijke inspraakreactie ontvangen, namelijk van het bestuur van de Vereniging Visstandverbetering Maas. Het eindverslag inspraakreacties masterplan Timmerfabriek is in bijlage 2 opgenomen.

6.1.3

TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan van 21 juni tot en met 2 augustus 2010 is een schriftelijke reactie ontvangen van Gedeputeerde Staten van Limburg, waarin zij hebben aangegeven geen opmerkingen hebben ten aanzien van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de commissie voor de Milieu-effectrapportage positief geadviseerd ten aanzien van de opgestelde UitwerkingsMER. Voor het overige zijn geen zienswijzen ontvangen (schriftelijk, noch mondeling). De reactie van GS, het advies van de commissie MER en het verslag van de hoorzitting zijn als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 Juridische planbeschrijving

7.1

INLEIDING

De juridische regeling bestaat uit een verbeelding en regels. De verbeelding geeft de bestemmingen binnen het plangebied aan. In de regels zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden alsmede omtrent de bebouwing.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn in de laatste artikelen van de regels binnen een strikte begrenzing de afwijkingsmogelijkheden van het plan aangegeven. Het betreft algemene ontheffingsmogelijkheden van Burgemeester en Wethouders, die in de meeste bestemmingsplanvormen voorkomen, alsmede een algemene wijzigingsbevoegdheid. De bedoeling is hiermee voldoende flexibiliteit aan het plan te geven.

7.2

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING OP DE PLANREGELS

Algemeen

Onder het hoofdstuk juridische regelingen bestemmingsplan is toegelicht de bij dit plan behorende bestemmingsplanregels.

Juridische planbeschrijving overeenkomstig de Wro en SVBP 2008

Het bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 van deze wet is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering, en eventueel verdere uitwerking van het bestemmingsplan, is een taak van burgemeester en wethouders.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)regels en de verbeelding (nieuwe term voor de (plan)kaart conform de nieuwe Wro). Deze twee onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden en motivatie uiteen worden gezet.

Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument waarin regels zijn opgenomen voor het gebruik (in de ruime zin van het woord) van gronden en bouwwerken. Zowel de burger als de overheid moeten zich houden aan het bestemmingsplan. Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijke ordeningsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

In deze toelichting zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

- De verbeelding.
- De opbouw van de planregels.
- De Artikelsgewijze toelichting van de regels.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bouwmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Op de verbeelding wordt aan de rechterzijde uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

Planregels

De opbouw van de (plan)regels sluit aan op de Standaard Voor BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en luidt als volgt:

Opbouw bestemmingsbepalingen

Voor de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen geldt een vaste opbouw. Niet alle elementen hoeven hierbij steeds te worden opgenomen. De volgende onderdelen komen (deels) terug bij de diverse bestemmingen:

1. *Bestemmingsnaam*. Aangesloten is bij de voorgeschreven benamingen uit de SVBP 2008. De bestemmingen staan in alfabetische volgorde.
2. *Bestemmingsomschrijving*. Hierin komt tot uiting welke doeleinden aan de betreffende gronden zijn toegekend. Het betreft een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.
3. *Bouwregels*. Hierin zijn de situerings- en maatvoeringseisen opgenomen voor bouwwerken.
4. *Nadere eisen*. Via het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties sturing geven aan ontwikkelingen.
5. *Ontheffing van de bouwregels*. Onder dit kopje worden mogelijkheden geboden voor kleine afwijkingen in maatvoering en situering.
6. *Specifieke gebruiksregels*. Deze regeling geeft een nadere invulling aan de gebruiksmogelijkheden.
7. *Ontheffing van de gebruiksregels*. Onder dit kopje zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden van verboden gebruik kan worden afgeweken.
8. *Aanlegvergunning*. Via dit instrument wordt voorkomen dat de bestemming wordt gefrustreerd door werken en werkzaamheden binnen het bestemmingsgebied. Activiteiten die een nadeel kunnen toebrengen zijn slechts toegestaan indien hiervoor een vergunning is verkregen.
9. *Wijzigingsbevoegdheid*. Dit instrument biedt de mogelijkheid om grotere afwijkingen van het bestemmingsplan door te voeren.

Artikelsgewijze toelichting van de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald, zodat interpretatieverschillen zoveel mogelijk voorkomen worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen, dubbelbestemmingen opgenomen. De op de verbeelding aangegeven bestemmingen worden nader beschreven en er wordt bepaald op wijze gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Tevens wordt per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Bestemming Centrum (Artikel 3):

Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming Centrum zijn de volgende functies toegestaan:

1. Cultuur en ontspanning, met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel.
2. Kantoren ten behoeve van de aanwezige culturele functies.
3. Horeca ook uitsluitend ten behoeve van de aanwezige culturele functies en met uitzondering van onder andere discotheek, gokhal en dergelijke.

Verder zijn de gronden binnen de bestemming Centrum bestemd voor het behoud van rijksmonumenten, dominante en kenmerkende elementen, ter bescherming van Maastrichts cultuurhistorisch erfgoed ter plaatse. Deze monumenten en kenmerken zijn door middel van een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding weergegeven.

Bouwregels

In de bouwregels voor gebouwen zijn de eisen geregeld ten aanzien van:

1. De maximale bouwhoogte en/of goothoogte.
2. Het maximale bebouwingspercentage.

Deze eisen zijn door middel van een (bouw)aanduiding op de verbeelding weergegeven. Eveneens staan op de verbeelding bouwvlakken weergegeven waarbinnen de bebouwing opgericht dient te worden.

De bouwregels (situering, bouwhoogte en aard van de bebouwing) voor additionele voorzieningen (dit zijn voorzieningen die direct of indirect met de bestemming samenhangen, zoals bijvoorbeeld parkeervoorzieningen, kiosken, nutsgebouwen e.d.) en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de planregels voorgeschreven.

Nadere eisen

Via het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties sturing geven aan de ontwikkelingen. Ten aanzien van de situering en afmetingen, kan het bevoegde gezag nadere eisen stellen zodat de ontwikkeling binnen het plangebied aansluit bij het algemene ruimtelijke beleid van de gemeente en in het bijzonder de ruimtelijke uitgangspunten voor de (her)inrichting van het bedrijventerrein, die tezamen zorg dragen voor een goede en verantwoorde inpassing van de ontwikkeling in het plangebied.

Ontheffing van de bouwregels

Deze regeling maakt mogelijk dat er door middel van een ontheffing de bouw- en/of goothoogte met 2 meter kan worden vergroot alsmede de grenzen van de functieaanduidingen met 2 meter kan worden overschreden.

Specifieke gebruiksregels

Deze regeling geeft aan het verboden gebruik van gronden binnen het plangebied voor:

1. Detailhandel (met uitzondering van bij de functie cultuur en ontspanning behorende en ondergeschikte detailhandel).
2. En geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

*Bestemming Verkeer (artikel 4)**Bestemmingsomschrijving*

Binnen deze bestemming zijn de functies (weg)verkeer, additionele- groenvoorzieningen, overkappingen en fietsenstallingen en water toegestaan.

Bouwregels

De bouwregels voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in de regels gegeven in plaats van middels een aanduiding op de verbeelding.

Ontheffing op de bouwregels

Middels een ontheffingsbevoegdheid kunnen de toegestane bouwhoogtes met 2 meter worden vergroot.

Specifieke gebruiksregels

Hierin wordt nadere invulling gegeven aan de weg die uit maximaal 2 rijstroken mag bestaan, waarvan de breedte per strook maximaal 3,5 mag bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

Hierin wordt mogelijk gemaakt om de bestemming Verkeer te wijzigen in de bestemming Centrum indien voldaan wordt aan de in dat lid genoemde voorwaarden.

Bestemming Centrum – Uit te werken (Artikel 5)

Binnen deze bestemming bedoeld voor cultuur en ontspanning worden middels uitwerkingsregels regels gegeven voor de nadere uitwerking van deze bestemming. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Dubbel bestemming Leiding – Gas (Artikel 6)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied aanwezige gasleiding door in de bouwregels op te nemen dat er (buiten bouwwerken ten behoeve van de leiding) geen bouwwerken mogen worden opgericht. Hiervan kan worden afgeweken door middel van een ontheffingsbevoegdheid. Tevens is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

(Dubbel)bestemming waarde – Maastrichts erfgoed (Artikel 7)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied aanwezige culturele erfgoederen. Op de verbeelding B is de situering van deze erfgoederen weergegeven.

Hieronder volgt een omschrijving van de systematiek achter de regeling Maastrichts erfgoed, zoals door de gemeente Maastricht wordt gehanteerd. Binnen het plangebied zijn volgens het rapport “Cultuurhistorische inventarisatie bestemmingsplan Timmerfabriek, januari 2010, gemeente Maastricht”, dominante en kenmerkende bouwwerken en archeologische zones a en b aanwezig

Inleiding

Naast een monumentenvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

Dit cultuurerfgoed krijgt via de dubbelbestemming ‘waarde-Maastrichts Erfgoed’ (ME) een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Het beschermen van ruimtelijke waarden in het bestemmingsplan is op zichzelf geen vreemde situatie. Ook Maastricht heeft dit regelmatig in haar bestemmingsplannen toegepast. Het nieuwe aan het MPE systeem is, dat het systeem ontwikkelingsgericht is door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik en dat er een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling ‘monument’ is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet Ruimtelijke Ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

Bouwstenen

De relevante bouwstenen van het bestemmingsplan voor de toepassing van het MPE zijn de verbeelding, de regels en de toelichting. Op de kaart is aangegeven welke objecten, structuren en gebieden zijn geselecteerd voor bescherming. De voorschriften zijn verbonden aan een bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. In de toelichting wordt verwezen naar de onderliggende rapporten die de gekozen bescherming motiveren.

De monumentenvergunning is in dit systeem alleen van toepassing op rijksmonumenten. De toets van plannen aan cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. Naast de reguliere welstandstoets aan de ‘redelijke eisen van welstand’ vindt in de bestemmingsplantoets de afweging op grond van cultuurhistorie plaats.

Dubbelbestemming ‘Maastrichts Erfgoed’

De dubbelbestemming ‘Maastrichts Erfgoed’ ligt op gebieden met een bijzondere cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Deze gebieden zijn met een contour aangeduid op de bestemmingsplankaart met daarin een specificatie van beschermingsniveau's. Één 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 en doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars.

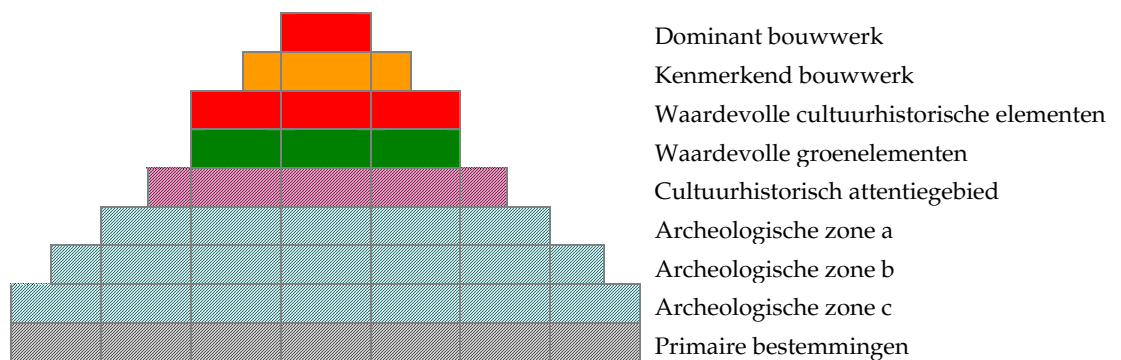
Bij het erfgoed dat onder deze titel bestemd (beschermd) wordt, horen niet alleen de evidente materiële bestanddelen — opstallen, tuinen, weilanden, infrastructuur, straatmeubilair, et cetera — maar ook immateriële “aspecten” als bijvoorbeeld de stedenbouwkundige assen, de al dan niet bewust ontworpen zichtlijnen, de doorkijkjes en landschapselementen.

De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming ‘Maastrichts Erfgoed’ zijn:

- Behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen.
- Vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden.
- Op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ voor behoud ex situ (door opgravingen).

Gradaties in bescherming

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 ‘Maastrichts Erfgoed’ een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn deze gradaties nader omschreven.



Wat betekent dit concreet:

•	Dominante bouwwerken: Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i>, inclusief het interieur Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument		
•	<table border="1"> <tr> <td>Dit betekent dat:</td><td> 1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking 3. een aanlegvergunningstelsel geldt voor interne structuur en waardevolle interieurelementen 4. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken </td></tr> </table>	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking 3. een aanlegvergunningstelsel geldt voor interne structuur en waardevolle interieurelementen 4. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking 3. een aanlegvergunningstelsel geldt voor interne structuur en waardevolle interieurelementen 4. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken		
•	Bijvoorbeeld waar voorheen vergunningsvrij een dakkapel aan de achterkant van het pand geplaatst kon worden, moet nu een bouwvergunning worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het aanbrengen van zonnecollectoren, antennes, vervangen van deuren en kozijnen, rolluiken, erfafscheidingen, speeltoestellen enz. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Bij restauraties of vervanging van authentiek materiaal is eveneens een vergunning nodig. Bij wijzigingen in het interieur wordt getoetst op elementen die onlosmakelijk met de hoofdzaak verbonden zijn. Dit wil zeggen de interne structuur en waardevolle interieurelementen zoals keldergewelven, kapconstructies, schouwen, trappen, stucplafonds en authentieke vloeren.		
•	Kenmerkende bouwwerken: Het exterieur beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> voor zover beschreven in de inventarisatie Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument		
•	<table border="1"> <tr> <td>Dit betekent dat:</td><td> 1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden. 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking. 3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken. </td></tr> </table>	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden. 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking. 3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken.
Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden. 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor o.a. de gevelafwerking. 3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken.		
•	Hiervoor geldt dezelfde bescherming als dominante bouwwerken met dien verstande dat alleen de buitenzijde beschermd is en wel het gedeelte dat vanaf de openbare weg zichtbaar is (façadezorg). Deze delen zijn beschreven in het deelrapport <i>Inventarisatie</i>. Bijvoorbeeld waar voorheen vergunningsvrij deuren en kozijnen vervangen kunnen worden of rolluiken aangebracht kunnen worden moet nu een bouwvergunning worden aangevraagd. Dit betekent niet dat deze werkzaamheden per definitie niet meer mogelijk zijn. Het gaat erom dat de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd de kwaliteit van het pand niet aantasten. Bij restauraties of vervanging van authentiek materiaal is eveneens een vergunning nodig.		

	Waardevolle cultuurhistorische elementen:	
	Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument	
	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen 3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
	Voor het wijzigingen van waardevolle cultuurhistorische elementen zoals veldkruisen, beeldnisjes, monumentale hekwerken en afscheidingsmuren is óf een bouwvergunning óf een aanlegvergunning nodig.	
	Waardevolle groenelementen:	
	Integraal beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i> Via de erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument	
	Dit betekent dat:	1. vergunningvrije bouwwerken (licht) bouwvergunningplichtig worden 2. een aanlegvergunningstelsel geldt voor wijzigingen 3. een sloopvergunningstelsel van toepassing is bij sloop of gedeeltelijk afbreken
	Voor het wijzigingen van waardevolle groen elementen zoals waterpoelen, haagstructuren, hoogstamfruitgaarden en solitaire bomen is óf een bouwvergunning óf een aanlegvergunning nodig. Dit geldt niet voor regulier onderhoud zoals bijvoorbeeld maai- of snoeiwerkzaamheden, maar wel voor bijvoorbeeld het kappen van bomen.	
	Cultuurhistorisch attentiegebied:	
	De structuur en het ruimtelijk beeld is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i>	
	Dit betekent dat:	1. Behoud gaat voor vernieuwen en nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden 2. Reguliere bouwvergunningen worden getoetst 3. Reguliere sloopvergunningen worden getoetst
	Deze gebieden hebben een bepaalde cultuurhistorische karakteristiek die beschreven is in het deelrapport <i>Inventarisatie</i> behorende bij het bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat behoud voor vernieuwen gaat en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden. Bijvoorbeeld bij nieuwbouw wordt getoetst of de situering rekening houdt met een historisch verkavelingspatroon of bijzonder stedenbouwkundig concept. Bij bijvoorbeeld dakverhoging of kapverandering wordt getoetst of deze rekening houdt met de historische nokrichtingen. Dit is afhankelijk van de waarden en richtlijnen zoals beschreven in het deelrapport <i>Inventarisatie</i> .	
	Archeologische zone A, B en C:	
	De ondergrond en het bodemarchief is beschermd als <i>Maastrichts erfgoed</i>	
	Dit betekent dat:	1. Binnen zone A archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm 2. Binnen zone B archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 250 m ² 3. Binnen zone C archeologisch onderzoek verplicht is indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm en de ingreep groter is dan 2500 m ²

	Zone A is binnen de eerste stadsmuur en binnen 50 meter rondom vindplaatsen en historische relictten. Zone B is gelegen tussen de eerste en tweede stadsmuur en binnen de historische dorpskernen en zone C zijn de overige gebieden daarbuiten. Binnen de archeologische zones geldt dat behoud van het bodemarchief in situ (op de plek zelf) voorgaat op behoud ex situ (opgegraven). Indien behoud in situ niet mogelijk is, kunnen er voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden. Indien er bijvoorbeeld een zwembad wordt aangelegd binnen zone A, dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden. Indien er bij funderingswerkzaamheden plaatsvinden voor een nieuwbouw groter dan 250m² binnen zone B dan dient er eveneens archeologisch onderzoek plaats te vinden.
	Primaire bestemming: De functie en het gebruik van de grond en de bebouwing wordt beschermd via de hoofdbestemming zoals woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, agrarische doeleinden of groenbestemming.
Dit betekent dat:	1. het type gebouw voldoende beschermd is op het standaard welstandsniveau, mits de welstandscriteria cultuurhistorisch afgezekerd zijn. Bij sloop zorgen de bepalingen van de primaire bestemming woongebied ervoor dat functie en omvang (structuur) in stand blijven.

Juridische koppeling

De bescherming van het erfgoed wordt in feite gevormd door de weigeringsgronden die geformuleerd zijn in artikel 44 van de Woningwet ten aanzien van het bestemmingsplan en het welstandsbeleid, in artikel 44 van de Wro ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel en artikel 8.1.6. van de Bouwverordening ten aanzien van sloop. Het praktische beheer wordt deels geregeld door de beschrijving in hoofdlijnen, deels door een aanlegvergunningstelsel en deels door de koppeling aan artikel 1 en 2 van de Erfgoedverordening. Dankzij deze laatste manoeuvre is voor de dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen en de waardevolle groenelementen, artikel 43 van de Woningwet van kracht. Dit betekent dat de vergunningvrije bouwwerken licht-bouwvergunningplichtig worden.

Voordelen MPE

De voordelen van het MPE ten opzichte van het traditioneel aanwijzen van gemeentelijke monumenten:

- Het is een integrale benadering van beschermen waardoor verschillende onderwerpen via één systeem beschermd en inzichtelijk zijn.
- Één van de grootste voordelen van deze beschermingsmethode is dat er geen extra monumentenvergunning nodig is.
- Er is geen langdurige totstandkoming door het aanwijzingsproces van gemeentelijke monumenten. Dit is geïntegreerd in de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.
- Er is bescherming mogelijk op verschillende niveaus: objectmatig, elementen, ruimtelijke structuren en stedenbouwkundige concepten.
- Het is een ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij cultuurhistorie binnen de belangenafweging wordt meegenomen.
- Het sluit aan bij de landelijke regelgeving: nieuwe monumentenwet, nota Belvedere, (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening, enz.

- Het bestemmingsplan wordt in een vroeg stadium geraadpleegd, waardoor een vroegtijdige afstemming ontstaat met projectontwikkelaars en waardoor ontwerpers en ontwikkelaars van de cultuurhistorie gebruik kunnen maken als inspiratiebron.
- Het bestemmingsplan is een flexibel en degelijk toetsingsinstrument. Het laat veel ruimte open voor nader beleid, zoals bijvoorbeeld het opstellen van praktijkgerichte richtlijnen.

Geleidelijke implementatie van bestemmingsplannen is enerzijds een voordeel omdat de cultuurhistorische onderzoeken die ten grondslag liggen aan het systeem niet gelijktijdig hoeven worden uitgevoerd. Anderzijds zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden tot aan de actualisatie niet beschermd.

Waardering en onderbouwing

De waardering voor het geselecteerde cultuurhistorisch erfgoed, welke dient als onderbouwing, moet omschreven worden in termen die betrekking hebben op de karakteristiek van het object. De materiele en/of immateriële bijzonderheden moeten exact omschreven worden en hieruit moet ook blijken dat een bescherming om die reden gerechtvaardigd is. De waardering moet een juridische onderbouwing kunnen geven voor de bescherming van het object of complex, zonder te vervallen in algemene formuleringen. De materiele waardering wordt per categorie gewogen en in de omschrijving omschreven en beargumenteerd: in termen van:

1. **Authenticiteit:** het oorspronkelijk ontwerp of concept is niet of nauwelijks aangetast door latere aanpassingen of verbouwingen & percentage verstoring aangeven!
2. **Uniciteit:** het gebouw of object heeft vanwege het ontwerp, architectenoeuvre, stijl of typologie een zeldzaamheidswaarde: waarbij de gemeente Maastricht als norm geldt!
3. **Kenmerkendheid:** het gebouw of object is bijzonder vanwege de stijl, ontwerp, vernieuwend concept of typologische ontwikkeling
4. **Identiteit:** het gebouw of object heeft een bijzondere beleving of is verankerd in het collectieve geheugen van de bewoners van de stad.

Ten aanzien van het verschil tussen de kenmerkende panden en de dominante panden geldt dat de eerste hoger scoren op ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige waarde en de laatste hoger scoren op architectonische-, bouwhistorische en ook immateriële waarden. Zo kan het voorkomen dat twee gelijkuitziende gebouwen toch niet allebei worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In deze paragraaf staan de algemene regels vermeld, die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat vanuit praktisch oogpunt het de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de Anti-dubbeltelbepaling, de algemene aanduidingsregels, bouw- en gebruiksregels en de ontheffings- en procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk staan de overgangsregels, waarin de bebouwen en gebruik omschreven wordt welke vallen onder het overgangsrecht en de slotregel.

BIJLAGE 1 UitwerkingsMER

BIJLAGE 2

Eindverslag inspraak en overleg en reacties GS, de Mer en verslag hoorzitting

BIJLAGE 3

Rapport Baac 'Kop van de Sphinx'