

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Leeswijzer	6
2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Ligging van het plangebied	7
2.2 Historie winkelcentrum Carré.....	11
3 Planbeschrijving	13
3.1 De buitenruimte	13
3.2 Het Carrégebouw.....	18
4 Toetsing aan de uitwerkingsregels	27
4.1 Uiterwerkingsregels	27
4.2 Wet- en regelgeving milieuaspecten	28
4.3 Rijksmonumenten.....	31
4.4 Detailhandelsfunctie locatie Carré	34
4.5 Geluid.....	35
4.6 Ecologie.....	37
4.7 Bodemkwaliteit.....	39
5 Opzet uitwerkingsplan	45
5.1 Algemeen.....	45
5.2 Opzet van de regels	45
6 Financiële uitvoerbaarheid	46
7 Handhavingsparagraaf	47
8 Communicatieparagraaf	48
8.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro	48
Bijlage 1 Collegebesluit.....	49



Separate bijlagen:

Separate bijlage 1:

“Herontwikkeling winkelcentrum Carré Maastricht, toetsing gevelgeluidwering studentenhuysvesting”, DPA Cauberg-Huygen, rapportnummer 20140043-07, d.d. 19.09.2014

Separate bijlage 2:

“Akoestisch onderzoek Winkelcentrum Carré te Maastricht, geluidbelasting ten gevolge van de bedrijfsbestemmingen binnen het plangebied”, DPA Cauberg-Huygen, rapportnummer 20140043-09, d.d. 31.10.2014

Separate bijlage 3:

Quickscan flora en fauna Winkelcentrum Carré te Maastricht, gemeente Maastricht, Econsultancy, rapportnummer 14015054-D1, d.d. 20.03.2014

Separate bijlage 4:

Samengevoegde adviezen inzake ecologie, bureau Arcadis

Separate bijlage 5:

Plan van aanpak Flora en fauna, bureau Arcadis, projectnummer B02043.000181.0100, d.d.12.11.2014

Separate bijlage 6:

Vooronderzoek (NEN 5725) Tongerseweg 57 (Carré) gemeente Maastricht, rapportnummer 14022.BKK, d.d. 21.03.2014

Separate bijlage 7:

“Verkennd bodemonderzoek Tongerseweg 57 (Carré) te Maastricht”, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 14022.BKK, d.d. 16.06.2014



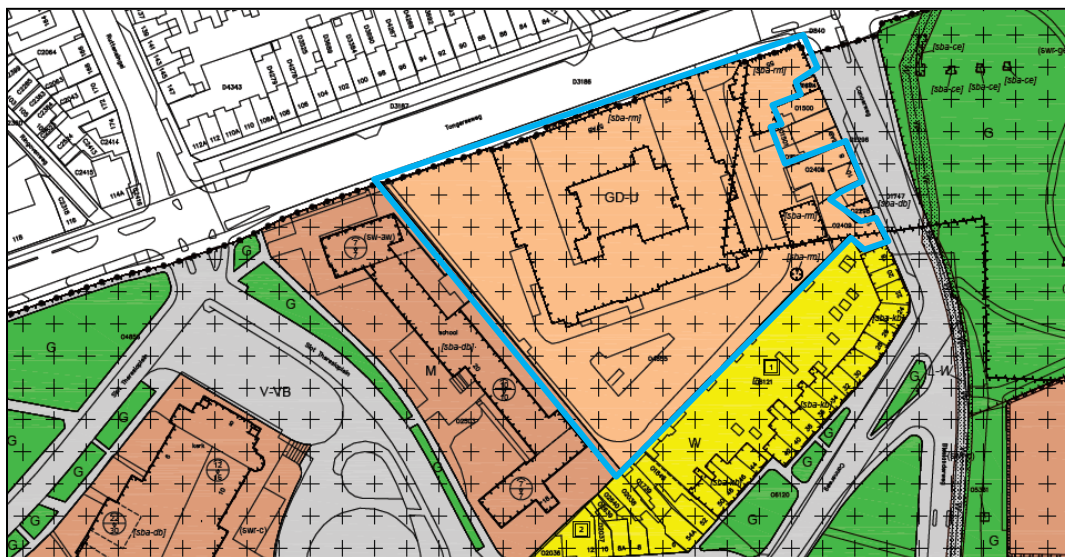
1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bestemmingsplan Maastricht zuidwest

Voorliggend uitwerkingsplan behelst het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het winkelcentrum 'Carré' aan de Tongerseweg 57 te Maastricht. In het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 18.06.2013) is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het College van Burgemeester en Wethouders voor het uitwerken van de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Het Carré-gebouw, het garagegebouw gelegen in het noordoosten van het plangebied, het voormalige ketelhuis en de voormalige fabrieksschoorsteen hebben een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]'. Daarnaast is voor een groot deel van het plangebied de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – archeologische zone (swr-c)' opgenomen.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding met een blauwe omlijnning aangeduid.



Het voorliggende uitwerkingsplan 'Winkelcentrum Carré' vormt de vertaling van deze uitwerkingsplicht in een uitgewerkt ruimtelijk plan. Het bestemmingsplan 'Maastricht zuidwest' wordt in dit verband in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

Inhoud en doel van het voorliggende uitwerkingsplan

De voornoemde uitwerkingsplicht is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen teneinde enige flexibiliteit te waarborgen voor de wijziging van het gebruik van de gronden in de toekomst. De uitwerkingsplicht is opgenomen op en rondom de locatie van winkelcentrum Carré (hoek Tongerseweg-Cannerweg). In de uitwerkingsregeling is een bouwverbod opgenomen waarin is bepaald dat op de als zodanig bestemde gronden slechts mag worden gebouwd in overeenstemming met een onherroepelijk uitwerkingsplan en met inachtneming van de hiertoe geformuleerde uitwerkingsregels en de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.



Opbouw van het uitwerkingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de uitwerkingsplicht voor Burgemeester en Wethouders is dat de essentie van de uit te werken bestemming in het moederplan (in casu het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest') is vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven uitwerkingsregels. In artikel 3.1.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat in een bestemmingsplan voor een uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen moeten worden aangegeven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Het uitwerkingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen uitwerkingsplicht onderdeel te zijn van een uitwerkingsplan. In het voorliggende uitwerkingsplan is dit dan ook niet het geval. In het oostelijke deel van het plangebied zijn enkele gebouwen aan de Cannerweg niet binnen de planbegrenzing opgenomen.

In een uitwerkingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.upWinkelcentrCarre-vg01 (deze naam is door de gemeente Maastricht vastgelegd);
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

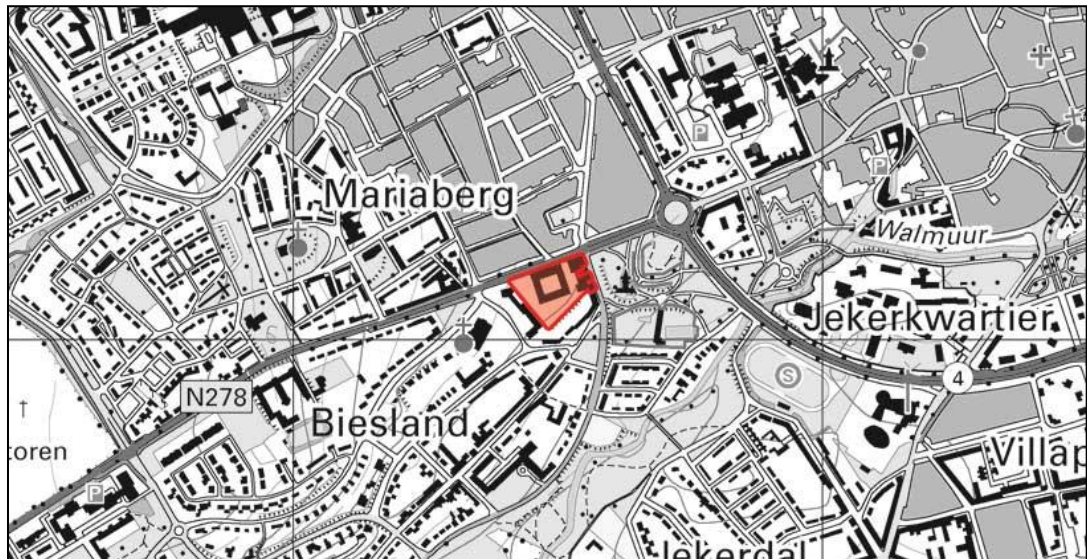
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende uitwerkingsplan wordt grotendeels verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan; daar waar noodzakelijk zijn aanvullingen opgenomen. Het uitwerkingsplan gaat tenslotte vergezeld van een toelichting, waarin met name het toekomstbeeld voor de locatie en de toetsing hiervan aan de uitwerkingsregels zijn beschreven.



1.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan omvat, zoals aangegeven, grotendeels het gebied van de in het moederplan opgenomen uitwerkingsplicht. Het gaat hierbij om het gebied gelegen in de hoek tussen de Tongerseweg en de Cannerweg. Een gedeelte van de bebouwing aan de Cannerweg, gelegen ten oosten van het plangebied, wordt niet betrokken bij het herontwikkelingsplan en is daarom buiten de planbegrenzing van het voorliggende uitwerkingsplan gelaten.

Op de navolgende uitsnede van de verbeelding behorende bij het moederplan, is het betreffende plangebied met de kleur rood weergegeven:



1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit uitwerkingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied besproken. In het derde hoofdstuk worden de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een handavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Beschrijving plangebied

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de hoek van de Tongerseweg en de Cannerweg, in het zuidwesten van Maastricht. De betreffende gronden zijn gelegen aan de zuidzijde van de Tongerseweg. Ten oosten en ten zuiden wordt het gebied begrensd door de Cannerweg. Ten westen grenst het plangebied aan het Sint Theresiaplein.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied met een rode omlijning aangeduid:



Aangrenzend aan de noordzijde van het plangebied is de Tongerseweg (N278) gelegen. De Tongerseweg is aangelegd tussen 1804 en 1815 en maakt tegenwoordig deel uit van de hoofdwegenstructuur van Maastricht. In zuidwestelijke richting voert de weg in de richting van het Belgische Vroenhoven, in oostelijke richting sluit de weg aan op de Maastrichtse singelstructuur.

Ten noorden van de Tongerseweg ligt de wijk Mariaberg. Deze woonwijk bestaat uit drie delen: Mariaberg, Blauwdorp (ook wel Proosdijveld) en Trichterveld. De wijk ligt aan de noordzijde van de Tongerseweg. De bebouwing gelegen direct aan de Tongerseweg bestaat voornamelijk uit oude herenhuizen, welke gebouwd zijn in de jaren '30.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de wijk Biesland. Deze wijk vormde lange tijd één van de eerste bewoningskernen in het toen nog landelijke Maastrichtse gebied. Het plangebied wordt ten zuiden begrensd door de Athoslaan en ten westen door het Sint Theresiaplein. Het gebouw ten westen van het plangebied betreft de voormalige huishoudschool Sint Theresia, gelegen aan het gelijknamige Sint Theresiaplein. De Bieslanderweg vormt de hoofdontsluitingsweg binnen Biesland.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de wijk Jekerdal. De Cannerweg begrenst het plangebied aan de oostzijde. Aan de overzijde van de Cannerweg ligt het Waldeckpark en meer ten zuiden daarvan het Jekerpark. Deze groene zone vormt het overgangsgebied tussen Biesland en het ten zuidoosten gelegen Jekerdal.

Op de onderstaande luchtfoto wordt het voorgaande middels pijlen verduidelijkt:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de omgeving in de huidige situatie. De onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de voorgevel (noordzijde) van het gebouwencomplex, gelegen aan de Tongerseweg:



Het winkelcentrum, gezien vanaf de Tongerseweg in zuidelijke richting



De uitrit van de parkeerplaats behorende bij het winkelcentrum



Het winkelcentrum gezien vanaf de Tongerseweg (noordgevel)





Het winkelcentrum gezien vanaf de Tongerseweg (noordgevel)

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het straatprofiel van de Tongerseweg:



De Tongerseweg in zuidwestelijke richting



De Tongerseweg in noordoostelijke richting

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de linker zijgevel (westzijde) van het gebouw:



De westgevel van het winkelcentrum, gezien vanaf de parkeerplaats behorende bij het winkelcentrum



De onderstaande afbeeldingen geven de achtergevel (zuidzijde) van het gebouw en het parkeerterrein gelegen aan de achterzijde van het gebouw, weer:



De zuidgevel van het winkelcentrum, gezien vanaf het parkeerterrein gelegen achter het winkelcentrum



Het parkeerterrein aan de achterzijde van het winkelcentrum

Op de onderstaande afbeeldingen is de rechter zijgevel (oostzijde) van het gebouw weergegeven. Ook de uitrit die zich aan de oostzijde van het gebouw bevindt is weergegeven. Deze uitrit sluit aan op de Tongerseweg.



De uitrit van het parkeerterrein richting de Tongerseweg

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de Cannerweg, gelegen ten oosten van het plangebied:



De Cannerweg in zuidelijke richting



De Cannerweg in noordelijke richting

2.2 Historie winkelcentrum Carré

Het gebouwencomplex waarin thans het winkelcentrum Carré is gevestigd betreft een voormalige tabaksfabriek. De bebouwing behorende bij de tabaksfabriek Philips (1918-1933), bestond uit een tabaksfabriek, een autogarage met wagenhuis en een paardenstal met bovenwoning, een ketelhuis met fabrieksschoorsteen en een hoogspanningsgebouwtje. De tabaksfabriek is tussen 1918 en 1921 in twee stadia tot stand gekomen en heeft thans een carrévorm rond een gesloten binnenplaats.

De uitbreiding van de tabaksfabriek, het hoogspanningsgebouwtje, de autogarage met wagenhuis en de paardenstal met bovenwoning als ook het ketelhuis met fabrieksschoorsteen dateren uit 1920-1921 en zijn in een door de Art Déco beïnvloede stijl ontworpen door architect J. London te Hilversum, in opdracht van de N.V. Tabaksindustrie v/h Gebrs. Philips te Maastricht. Het architectenbureau Posthumus Meyjes, Verhagen & Kok te Amsterdam was verantwoordelijk voor de fabrieksverbouwing in 1993. In de jaren '30 waren in het gebouw circa 600 mensen werkzaam in de tabaksindustrie.

De voormalige tabaksfabriek Philips is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. De architectuurhistorische waarde van het geheel worden bepaald door de bouwstijl, de betrokkenheid van de architecten London, Posthumus Meyjes, Verhagen en Kok, door de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van hun ontwerpen, het materiaalgebruik en de ornamentiek. De fabriek is vanwege de situering onmiddellijk buiten de stadsomwalling verbonden met de ontwikkeling van de stad en is van bijzondere betekenis voor het aanzien van de stad. Het geheel is in redelijke mate gaaf bewaard



gebleven en is van belang vanwege de hoogwaardige architectonische kwaliteit van de samenstellende onderdelen. Bovendien beschikt de voormalige Tabaksfabriek Philips in regionaal opzicht over een aanzienlijke architectuurhistorische en typologische zeldzaamheidswaarde. Het gebouw is dan ook een Rijksmonument (*bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*).

Het gebouwencomplex aan de Tongerseweg werd in de jaren '70 omgevormd tot winkelcentrum.



3 Planbeschrijving

De Belgische projectontwikkelaar Life N.V. is voornemens de locatie van het huidige winkelcentrum Carré aan de Tongerseweg in Maastricht te herontwikkelen. Deze herontwikkeling houdt in dat de eerste en tweede verdieping van het Carrégebouw, die momenteel leeg staan, worden verbouwd tot gestapelde woningen voor de doelgroep studenten. De detailhandelsfunctie op de begane grond blijft gehandhaafd. Op de begane grond van de voormalige autogarage bevindt zich reeds een detailhandelsfunctie. Daarnaast vindt een uitbreiding plaats van de detailhandelsfunctie op de begane grond en in het souterrain van het voormalige ketelhuis. Het souterrain van het ketelhuis valt niet binnen het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

Daarnaast vindt een uitbreiding plaats van de detailhandelsfunctie op de begane grond van de voormalige autogarage en het voormalige ketelhuis.

Ook de buitenruimte wordt heringericht. De buitenruimte van het plangebied wordt ingericht als verblijfsgebied met een groen karakter. Met deze herontwikkeling wordt een beeldbepalend en historisch waardevol gebouwencomplex voorzien van een toekomstbestendige functie en wordt de uitstraling van de locatie opgewaardeerd. Ten behoeve van deze herontwikkeling is door SATIJNplus Architecten een verbouwplan vervaardigd. In dit hoofdstuk wordt dit bouwplan aan de hand van afbeeldingen nader uiteengezet.

In het souterrain en op de begane grond van het carrégebouw vindt een herindeling van winkelruimten plaats en worden enkele functies gewijzigd en intern verschoven.

3.1 De buitenruimte

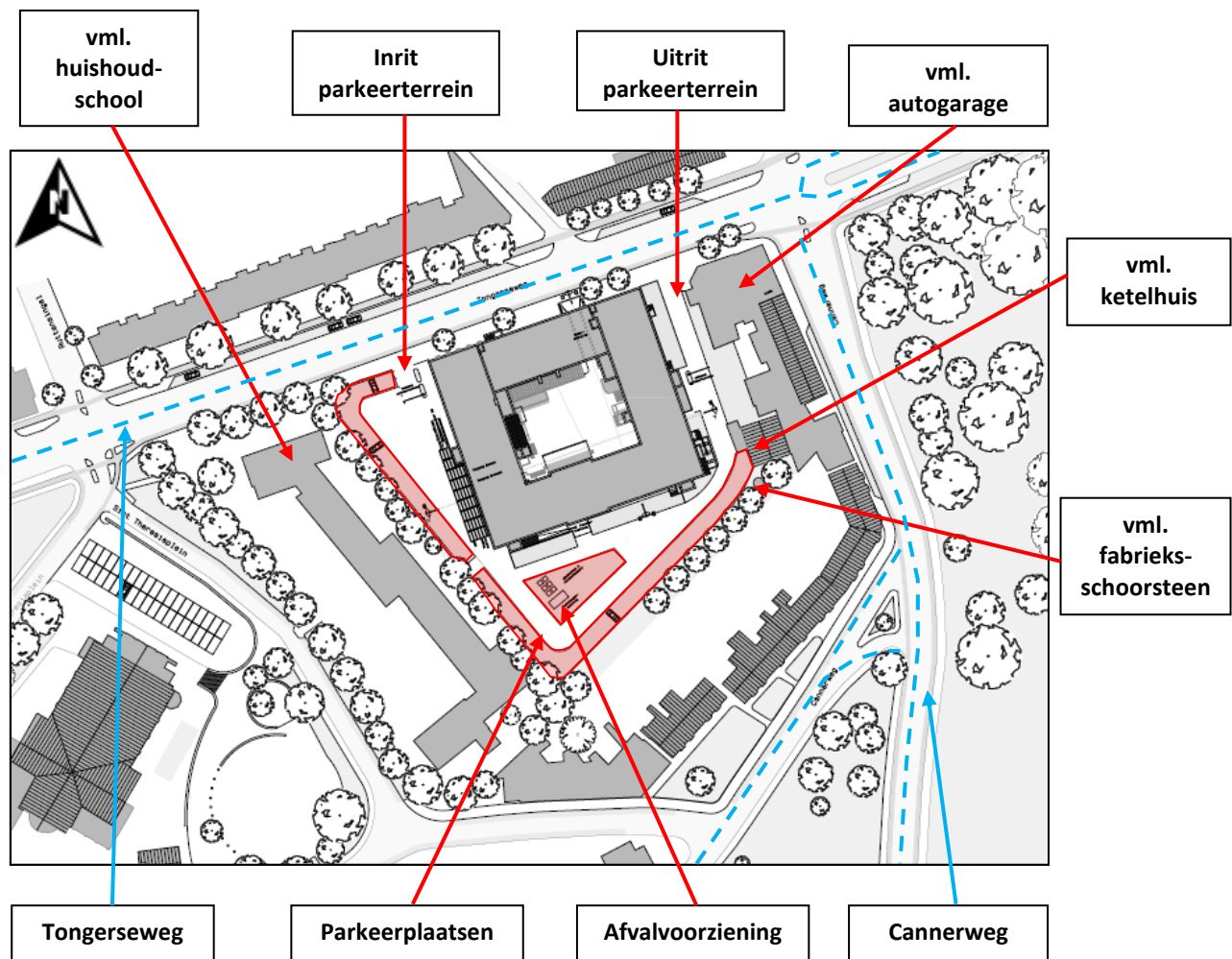
In dit hoofdstuk worden de toekomstige functies en indeling van de ruimten afgezet tegen de huidige situatie. Alle oppervlakten die in dit hoofdstuk worden genoemd betreffen bruto vloeroppervlakten (bvo).

3.1.1 Huidige situatie

De locatie heeft een oppervlakte van circa 13.000 m². Circa 5.000 m² hiervan is bebouwd. In de huidige situatie wordt het gebied ontsloten aan de noordzijde, aan de Tongerseweg. Zowel de inrit als de uitrit van de parkeerplaats zijn gesitueerd aan de Tongerseweg.

Op de navolgende afbeelding is de locatie in de huidige situatie weergegeven:





3.1.2 Nieuwe bevoorradingsroute

Een belangrijk onderdeel van het voorliggende plan vormt de nieuwe verkeerskundige ontsluiting van het gebied. Er wordt een nieuwe ontsluiting gecreëerd aan de oostzijde van het plangebied. Deze nieuwe ontsluitingsweg zal met name worden gebruikt om de bevoorrading van de winkels te verbeteren. De nieuwe bevoorradingsroute wordt gesitueerd aan de Cannерweg. Op deze wijze kan bevoorrading plaatsvinden in de noordoosthoek van het plangebied: inrijden aan de Tongerseweg (noordzijde) via de bestaande uitrit en uitrijden via nieuwe uitrit aan de Cannерweg (oostzijde).

Om deze nieuwe bevoorradingsroute mogelijk te maken zijn door de initiatiefnemer twee panden aan de Cannерweg aangekocht. Twee van deze panden zullen worden gesloopt. Het gaat om de panden Cannерweg 8 en 10. Op de onderstaande luchtfoto zijn de te slopen panden middels een rode omlijning aangeduid:



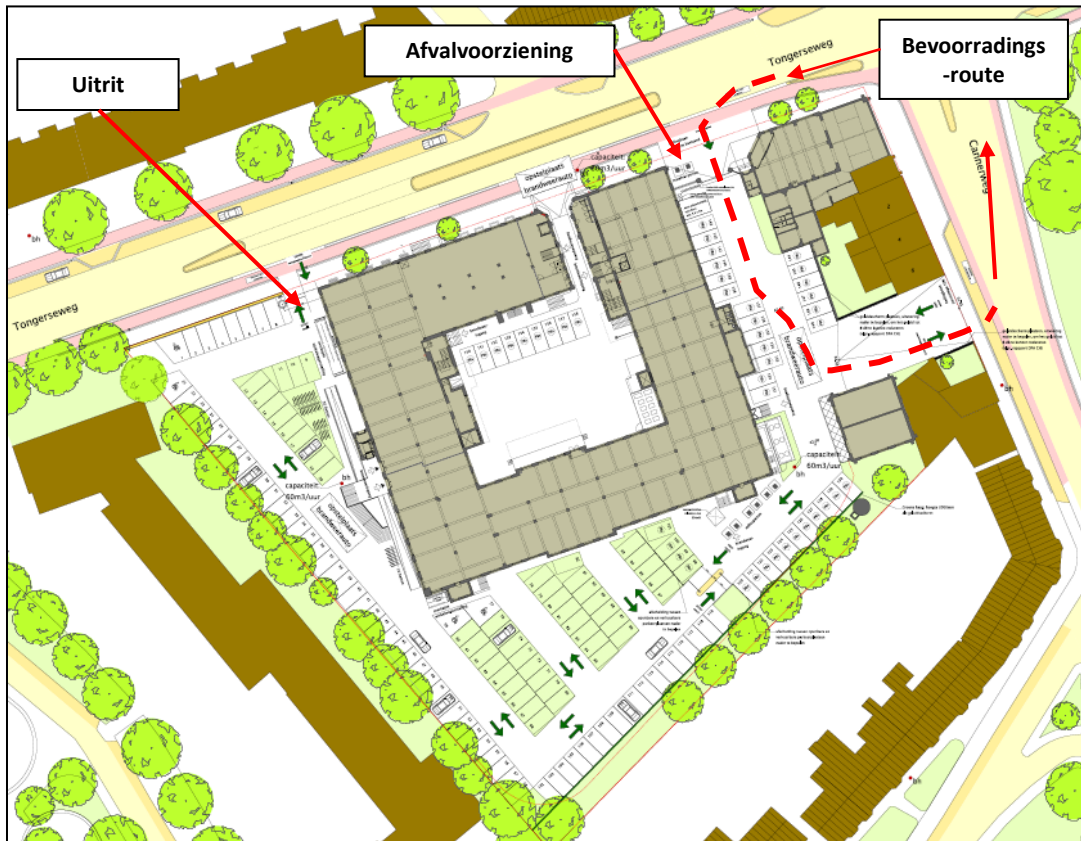


Op de onderstaande afbeelding zijn de te slopen panden, waarin voorheen een garagebedrijf gevestigd was, weergegeven:



Te slopen panden aan de Cannerweg 8-10

Ook de rijrichting op het buitenterrein wordt gewijzigd. Het bestemmingsverkeer dient in de nieuwe situatie via de inrit in de noordoosthoek van het plangebied het terrein op te rijden en het terrein te verlaten via de uitrit in de noordwesthoek van het plangebied of aan de uitrit aan de Cannerweg. Op de navolgende afbeelding is de nieuw rijrichting middels pijlen weergegeven. Daarnaast is op de onderstaande afbeelding de toekomstige inrichting van het terrein en de nieuwe bevoorradingsroute (rode stippellijn) weergegeven:



3.1.3 Parkeren

Het plan dient, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, te voldoen aan de Nota Parkeernormen Maastricht (2011). Deze parkeernota is door de raad van de gemeente Maastricht vastgesteld op 18 april 2011. Alle gemeentelijke plannen worden hieraan getoetst. De nota is een uitwerking van de Beleidsnota Parkeren uit 2007 en bevat parkeernormen die gebruikt worden als kader richting ontwikkelende partijen. De gebiedsindeling uit de Beleidsnota Parkeren is in deze Parkeernota overgenomen en luidt als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel centrum);
- A2-zone: rest van het centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Het plangebied is gelegen in de B-zone. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen komen overeen met de parkeerkencijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie (op maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Dit is op de onderhavige locatie niet het geval.



Het plan voorziet in de realisatie van 143 gestapelde woningen. De doelgroep voor deze woningen betreft echter studenten. Derhalve wordt voor de berekening van de parkeernormen uitgegaan van de parkeernormen behorende bij de categorie 'kamerverhuur'. Op deze locatie geldt voor de functie 'kamerverhuur' een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid. Dit komt neer op een toename van de parkeerbehoefte van 57,2 (afgerond 58) parkeerplaatsen. In de huidige situatie beschikt het parkeerterrein over 100 parkeerplaatsen. Naast de realisatie van de woningen komen enkele bestaande functies binnen het plangebied te vervallen. In het navolgende worden de nieuwe functies van het plangebied gerelateerd aan de Parkeernormen Maastricht 2011.

Parkeren souterrain (niveau -1)

In het souterrain blijft de detailhandelsfunctie gehandhaafd. Er worden een aantal functies verschoven en de detailhandelsfunctie neemt qua oppervlakte iets toe. In de bestaande situatie bedraagt de detailhandelsfunctie 1.745 m². In de toekomstige situatie wordt dit 1.998 m². In de onderstaande tabel zijn de functies met de bijbehorende oppervlakten in de bestaande en de toekomstige situatie opgenomen:

Functie	Parkeernorm	Bestaand	Nieuw	Saldo	Parkeren
Winkel	3,3 per 100 m ²	1.745 m ²	1.998 m ²	+ 253 m ²	+ 9 plaatsen
Magazijn	0,6 per 100 m ²	530 m ²	637 m ²	+ 107 m ²	+ 1 plaatsen
Café	5,0 per 100 m ²	405 m ²	0	- 405 m ²	- 20 plaatsen
Saldo aantal parkeerplaatsen					- 10 plaatsen

Voor wat betreft het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie betekent de wisseling van functies in het souterrain dat er per saldo 10 parkeerplaatsen minder nodig zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeren begane grond (niveau 0)

Op de begane grond komt de showroom (Wiener) te vervallen en blijven uitsluitend de winkel- en magazijnfunctie gehandhaafd. Ook op de begane grond neemt het aantal vierkante meters met een winkelfunctie toe. In de bestaande situatie is er 1.814 m² aan winkelfunctie en in de toekomstige situatie wordt dit 2.240 m². In de voormalige autogarage (het hoekpand in het noordoosten van het plangebied) wordt de winkelfunctie van 253 m² gehandhaafd. In het voormalige ketelhuis wordt een winkelfunctie van 144 m² toegevoegd. In de onderstaande tabel zijn de functies met de bijbehorende oppervlakten in de bestaande en de toekomstige situatie opgenomen:

Functie	Parkeernorm	Bestaand	Nieuw	Saldo	Parkeren
Winkel (carrégebouw)	3,3 per 100 m ²	1.814 m ²	2.240 m ²	+ 426 m ²	+ 15 parkeerplaatsen
Magazijn	0,6 per 100 m ²	370 m ²	436 m ²	+ 66 m ²	+ 1 parkeerplaats
Showroom	0,9 per 100 m ²	496 m ²	0 m ²	- 496 m ²	- 5 parkeerplaatsen
Winkel (vml garage)	3,3 per 100 m ²	253 m ²	253 m ²	0 m ²	0 parkeerplaatsen
Winkel (ketelhuis)	3,3 per 100 m ²	0 m ²	144 m ²	+ 144 m ²	+ 5 parkeerplaatsen
Saldo aantal parkeerplaatsen					+ 16 parkeerplaatsen

Voor wat betreft het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie betekent de wisseling van functies op de begane grond dat er per saldo 16 parkeerplaatsen meer nodig zijn ten opzichte van de bestaande situatie.



Parkeren eerste en tweede verdieping (niveaus +1 en +2)

Op de eerste en tweede verdieping worden in de toekomstige situatie studenten gehuisvest. Het betreft hier 143 woningen, waarop de norm van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid van toepassing is. Omdat zowel de eerste als de tweede verdieping reeds geruime tijd grotendeels leeg staan, wordt er in deze berekening dan ook van uitgegaan dat hier geen activiteiten plaatsvonden. De enige functie die op de eerste verdieping aanwezig was, betreft een kantoor van G-Star ter grootte van 463 m². Deze functie komt te vervallen ten gunste van de woningen. Op basis van de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per 100 m² kantoorfunctie, neemt hierdoor de parkeerbehoefte af met 7 parkeerplaatsen.

De vestiging van 143 woningen (143 x 0,4) leidt tot een parkeernorm van 57,2 afgerond 58, parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn 100 parkeerplaatsen beschikbaar. Het voorliggende plan voorziet in 158 parkeerplaatsen.

Resumé

Op basis van de wijzigingen van functies in het souterrain en op de begane grond en op basis van de nieuwe invulling van de eerste en tweede verdieping zijn per saldo 58 parkeerplaatsen extra nodig om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de bestaande situatie zijn 100 parkeerplaatsen beschikbaar en het nieuwe plan voorziet in 158 parkeerplaatsen.

Er kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan voldoet aan de Parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht. De Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Maastricht is als bijlage 1 opgenomen bij de regels van dit uitwerkingsplan.

3.2 Het Carrégebouw**3.2.1 Algemeen**

Het Carrégebouw is een opvallend gebouw met een industrieel karakter. Het pand bestaat voor het grootste gedeelte uit drie bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 12 meter. Aan de voorzijde bestaat het gebouw uit twee bouwlagen en een bouwhoogte van circa 8 meter. Het gebouw is volledig onderkelderd.

Nadat het pand jarenlang als tabaksfabriek in gebruik is geweest is het pand in de jaren '70 in gebruik genomen als winkelcentrum. Het souterrain en de begane grond van het gebouw heeft thans een winkelfunctie. De eerste en tweede verdieping staan reeds geruime tijd grotendeels leeg.

Op het terrein bevindt zich een parkeerterrein met een capaciteit van 100 parkeerplaatsen.



3.2.2 Functies souterrain en begane grond

Huidige situatie souterrain

Zoals in het voorgaande hoofdstuk reeds aangegeven, vindt binnen het souterrain en de begane grond een verschuiving en een lichte toename van de winkelfunctie plaats. Het souterrain bestaat momenteel voornamelijk uit winkelruimte (1.745 m²). Daarnaast is in het souterrain een magazijn (530 m²) en een café (405 m²) gevestigd. De onderstaande afbeelding geeft het souterrain in de bestaande situatie weer:

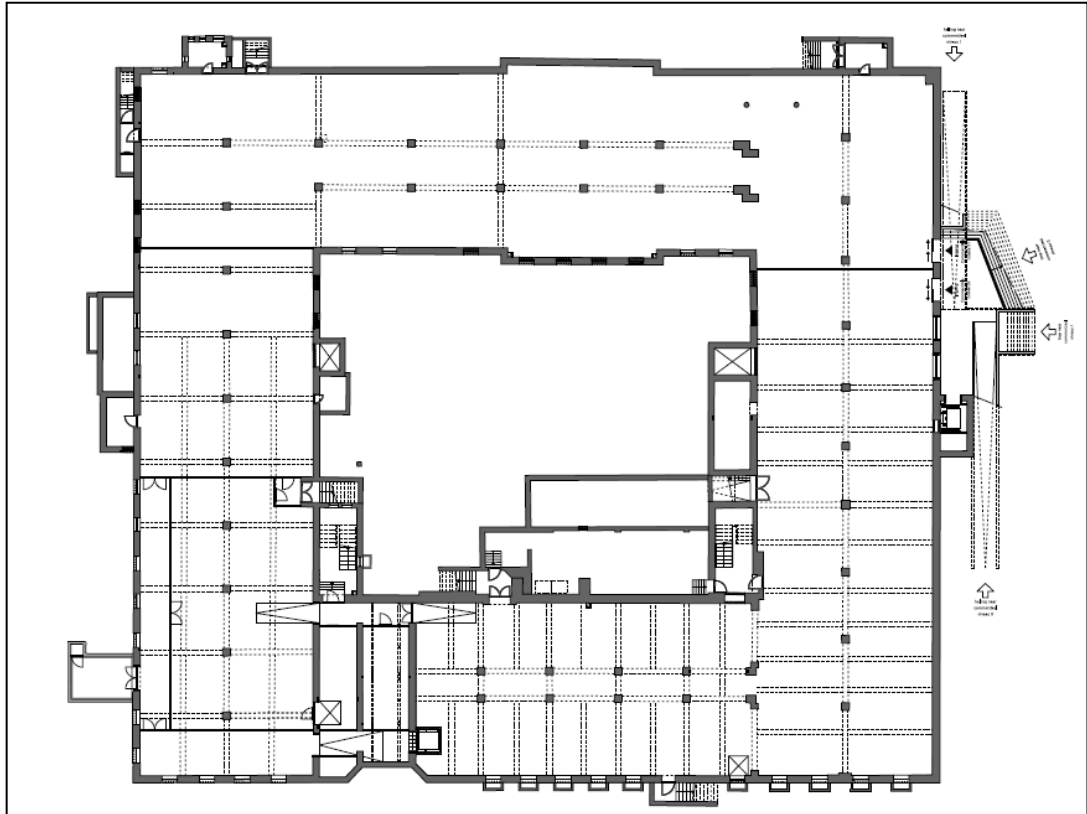


RENVOOI	BVO
winkelfunctie (winkelruimte 01)	1235 m2
overige gebruiksfunctie (magazijn 01)	530 m2
winkelfunctie (winkelruimte 02)	510 m2
bijeenkomstfunctie (café)	405 m2
overige gebruiksfunctie (techniekrimte)	126 m2
overige gebruiksfunctie (verkeersruimte)	111 m2
overige gebruiksfunctie (onbenoemde ruimte)	207 m2
totaal	3124 m2



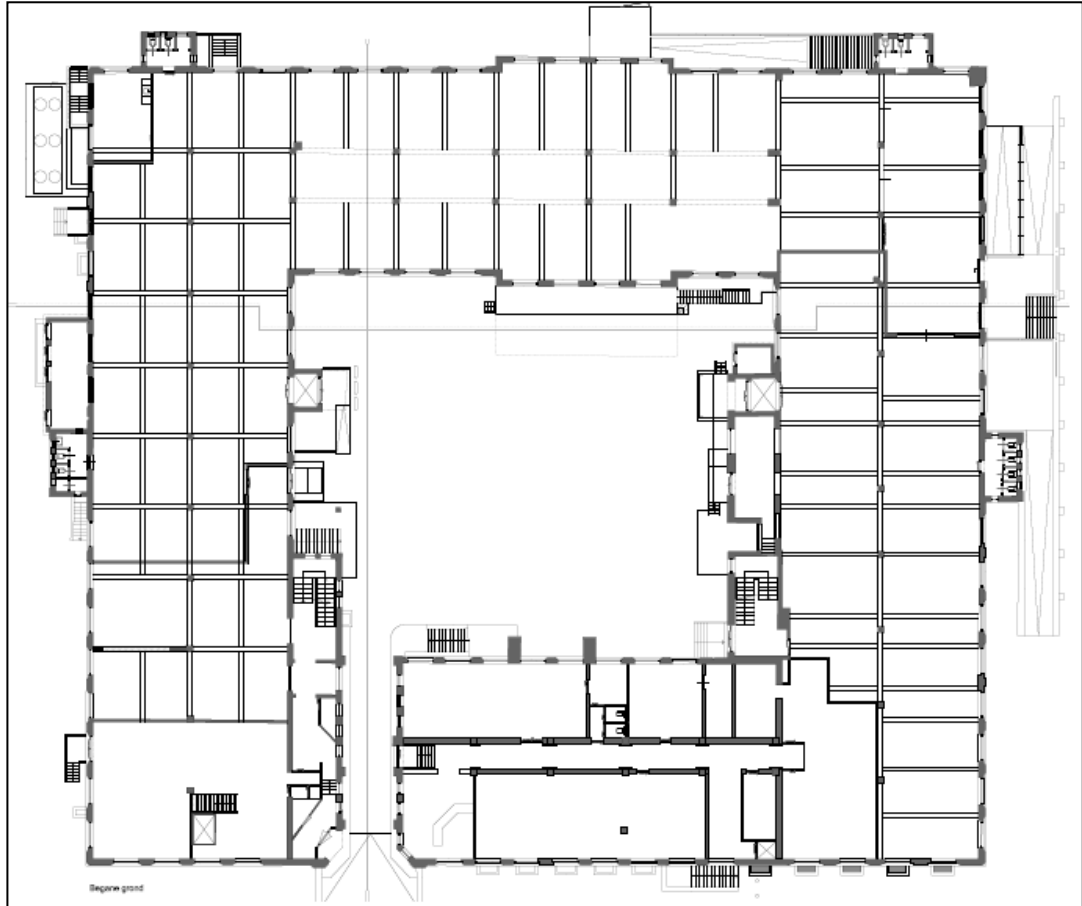
Toekomstige situatie souterrain

In de toekomstige situatie neemt de omvang van de winkelfunctie in het souterrain licht toe, met 264 m². In de toekomstige situatie bedraagt de winkelfunctie 2.009 m². Ook de magazijnfunctie wordt uitgebreid, van 530 m² naar 832 m². Dit betekent een toename van 302 m². Het café, met een oppervlakte van 405 m², komt geheel te vervallen. De onderstaande afbeelding geeft het souterrain in de toekomstige situatie weer:



Huidige situatie begane grond

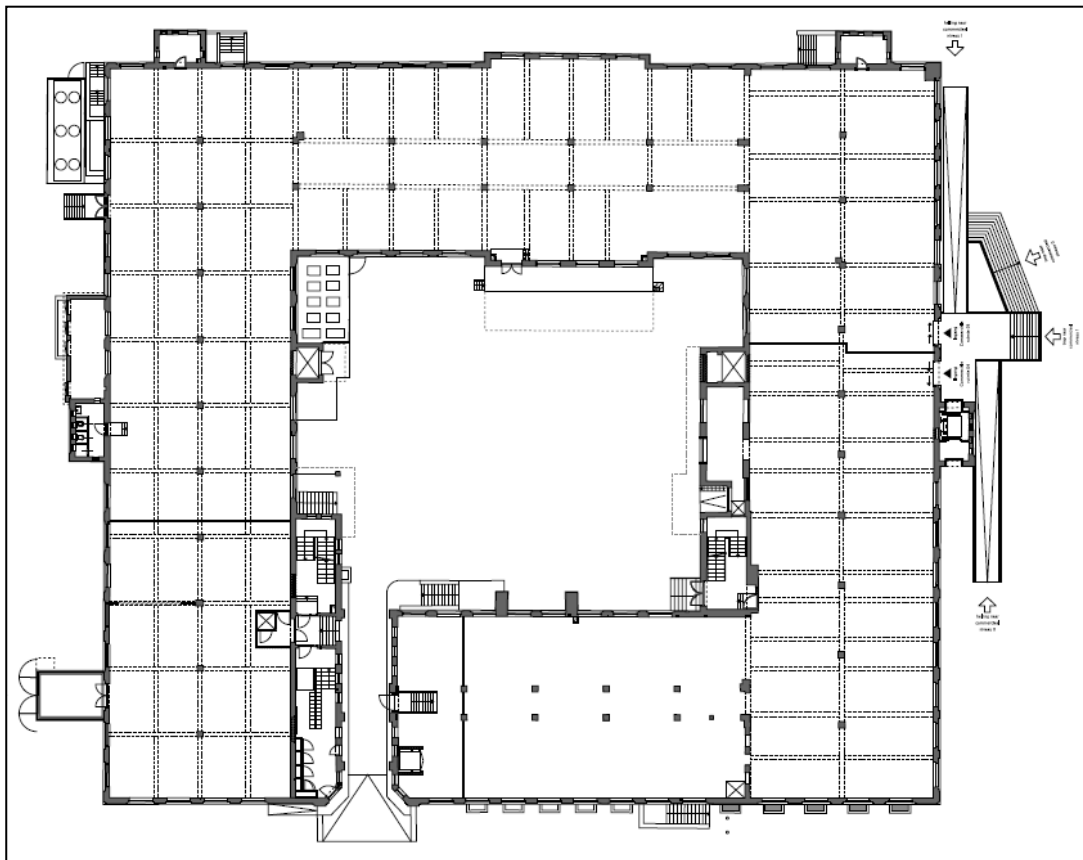
Op de begane grond bevindt zich momenteel 1.814 m² aan winkelruimte. Daarnaast is op de begane grond een magazijnfunctie van in totaal 370 m² gevestigd. De showroom (Wiener Groep) die momenteel op de begane grond aanwezig is heeft een oppervlakte van 496 m². Deze showroom komt geheel te vervallen. De winkelruimte in het voormalige garagegebouw (het hoekgebouw in het noordoosten van het plangebied) blijft ongewijzigd (253 m²). De onderstaande afbeelding geeft de begane grond in de bestaande situatie weer:



Toekomstige situatie begane grond

In de toekomstige situatie vindt op de begane grond een uitbreiding van de winkelfunctie plaats. Het betreft een uitbreiding van 394 m². Hiermee komt de oppervlakte van de totale winkelfunctie op de begane grond op 2.208 m². Ook voor wat betreft de magazijnfunctie vindt op de begane grond een lichte toename plaats. De magazijnfunctie neemt toe met 96 m². Hiermee komt de oppervlakte ten behoeve van magazijnfunctie in totaal op 466 m². De showroom die zich thans op de begane grond bevindt heeft een oppervlakte van 496 m². Deze komt geheel te vervallen. De winkelruimte in het voormalige garagegebouw, het hoekgebouw in het noordoosten van het plangebied, blijft ongewijzigd (253 m²). In het voormalige ketelhuis wordt een winkelruimte van 144 m² toegevoegd.

De onderstaande afbeelding geeft de begane grond in de bestaande situatie weer. De wijzigingen binnen het voormalige garagehuis en het voormalige ketelhuis zijn hierop niet weergegeven:



3.2.3 Functies eerste en tweede verdieping

Huidige situatie eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich momenteel een kantoorruimte van G-star. Deze kantoorruimte heeft een oppervlakte van 463 m². Deze kantoorruimte komt geheel te vervallen. De gehele eerste verdieping wordt in de toekomstige situatie ingevuld als gestapelde woningen. De onderstaande afbeelding geeft de eerste verdieping in de bestaande situatie weer. De kantoorfunctie is middels de paarse kleur aangeduid:

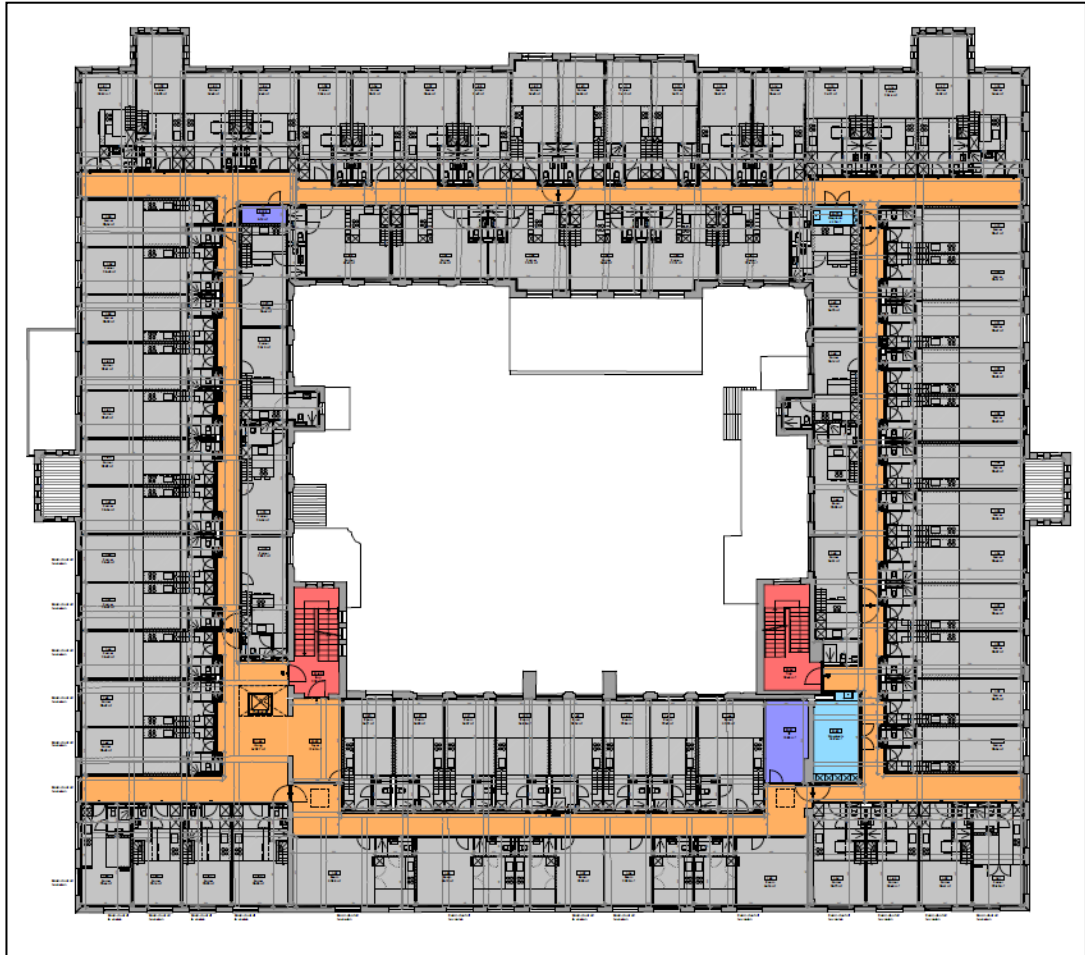


<u>RENVOOI</u>	<u>BVO</u>
 kantoorfunctie (G-star)	463 m2



Toekomstige situatie eerste verdieping

De genoemde kantoorruimte van G-star die thans op de eerste verdieping aanwezig is, komt te vervallen. De gehele eerste verdieping zal worden ingericht met gestapelde woningen. Er worden op de eerste verdieping 77 woningen gevestigd. De totale oppervlakte van de woningen op de eerste verdieping bedraagt 2.787 m². De onderstaande afbeelding geeft de eerste verdieping in de toekomstige situatie weer: De diverse functies zijn middels verschillende kleuren aangeduid:

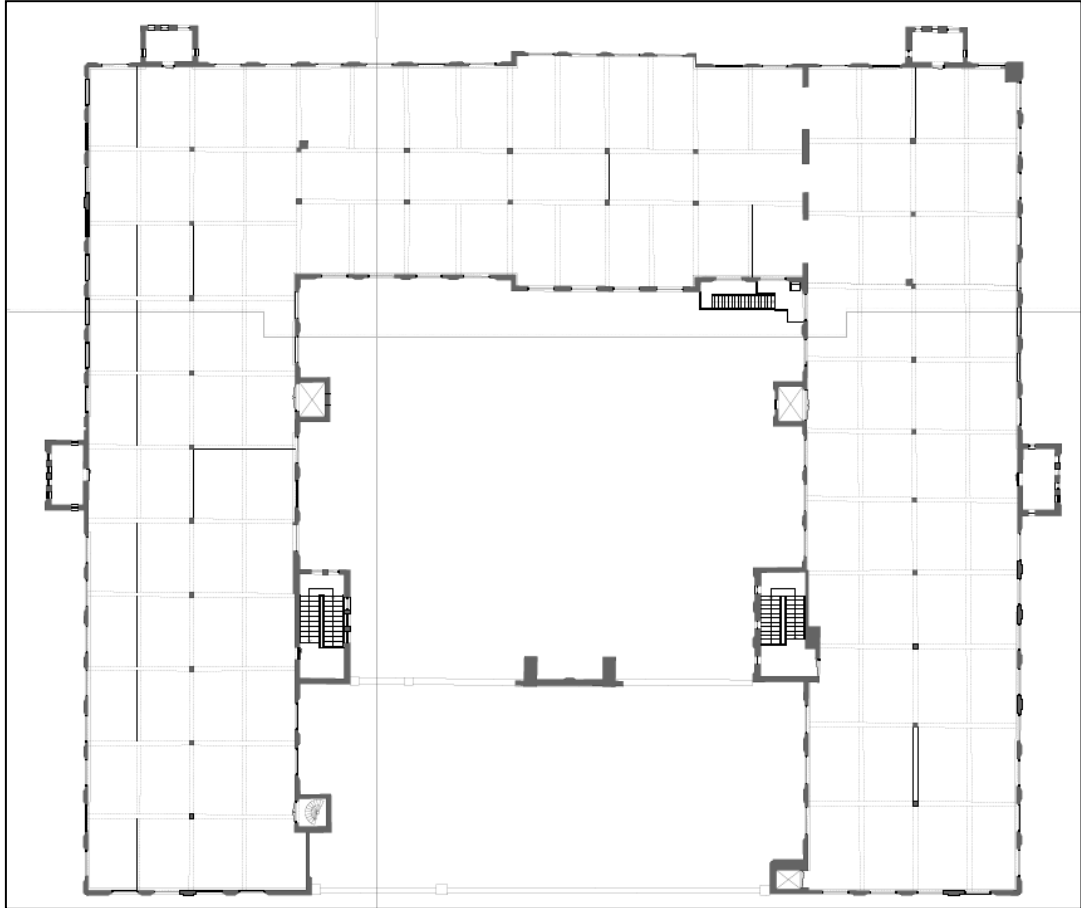


Verblijfsruimtes	
	Kamer Verblijfsruimte
	Gang Gesamenlijke verkeersruimte
	Technische ruimte Overige gebruiksfunctie
	Wasplaats Gesamenlijke gebruiksfunctie
	Trap Gesamenlijke verkeersruimte
Verblijfsruimtes/verblijfsgebied: minimale hoogte 210cm Per verblijfsruimte is er daglicht aanwezig, die groter is dan 0,5m² Per verblijfsruimte is er ventilatie aanwezig, minimaal 0,7dm³/s per m²; minimaal 21 dm³/s bij aanwezigheid van een kooktoestel; minimaal 14dm³/s in een badruimte Opv een gasmeter is de ventilatie groter dan 1dm³/s per m² (met ondergrens 2dm³/s) De lijschacht dient een ventilatievoorziening te bevatten, groter dan 3,2dm³/s In iedere verblijfsruimte is er een minimale spuicapaciteit aanwezig van 3dm³/s per m²	



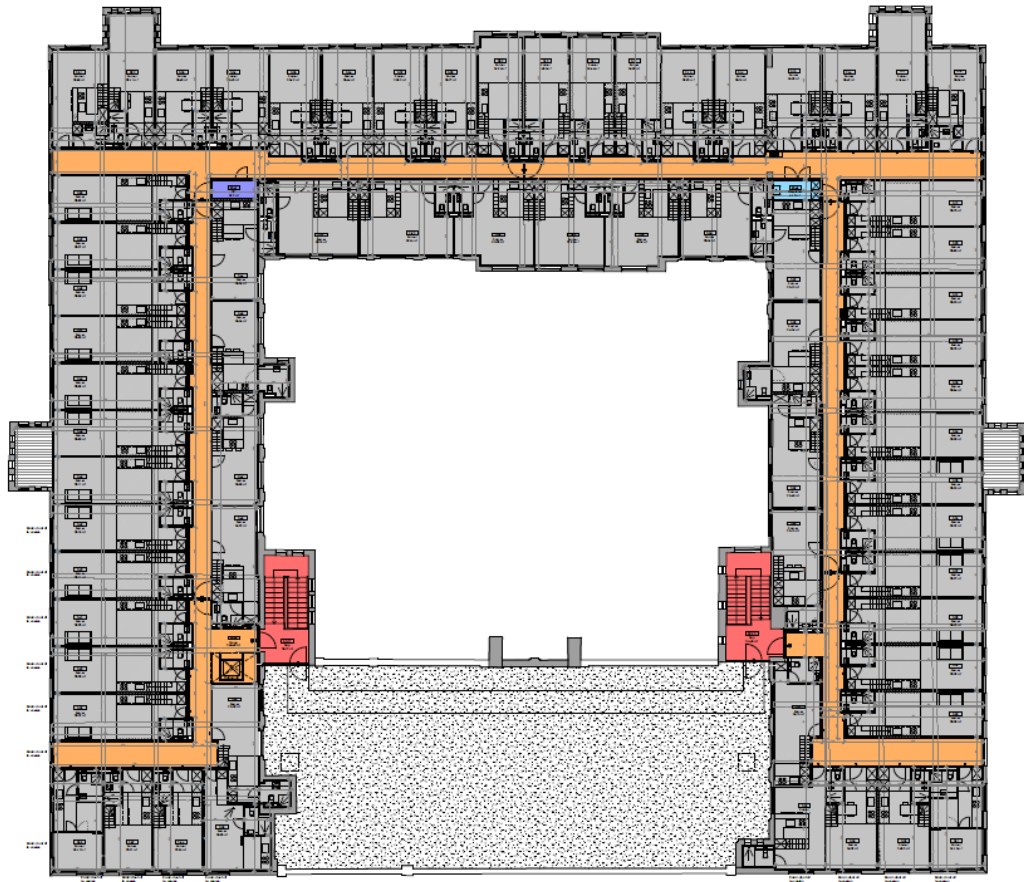
Huidige situatie tweede verdieping

De tweede verdieping staat in de huidige situatie helemaal leeg. De oppervlakte van de tweede verdieping is kleiner dan de eerste verdieping, omdat het gebouw aan de voorzijde (noordzijde) uit twee bouwlagen bestaat. Het overige deel van het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de tweede verdieping weergegeven:



Toekomstige situatie tweede verdieping

De tweede verdieping wordt, net als de eerste verdieping, geheel ingericht met woningen. Er worden 66 woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. In totaal wordt op de tweede verdieping 2.276 m² b.v.o. aan woningen gerealiseerd. De onderstaande afbeelding geeft de tweede verdieping in de toekomstige situatie weer. De diverse functies zijn middels verschillende functies aangeduid:



Verblijfsruimtes	
Kamer Verblijfsruimte Gang Gezamenlijke verkeersruimte Technische ruimte Overige gebruiksfunctie Wagplaats Gezamenlijke gebruiksfunctie Trap Gezamenlijke verkeersruimte	Verblijfsruimtes/verblijfsgebied: minimale hoogte 210cm Per verblijfsruimte is er daglicht aanwezig, die groter is dan 0,5m² Per verblijfsruimte is er ventilatie aanwezig, minimaal 0,7dm³/s per m²; minimaal 21 dm³/s bij aanwezigheid van een kooktoestel; minimaal 14dm³/s in een badruimte Tpv een gasmeter is de ventilatie groter dan 1dm³/s per m² (met ondergrens 2dm³/s) De liftschacht dient een ventilatievoorziening te bevatten, groter dan 3,2dm³/s In iedere verblijfsruimte is er een minimale spuicapaciteit aanwezig van 3dm³/s per m²



4 Toetsing aan de uitwerkingsregels

4.1 Uitwerkingsregels

Aan de gronden behorende tot het voorliggende uitwerkingsplan is in het moederplan 'Maastricht Zuidwest de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' toegekend. In artikel 16, lid 3 van het moederplan zijn de volgende uitwerkingsregels vastgelegd, waaraan getoetst dient te worden dan wel uitvoering dient te worden gegeven:

- a. de op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument' [*sba-rm*] aangeduide rijksmonumenten en/of de op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dominant bouwwerk' [*sba-db*] aangeduide dominante bouwwerken dienen te worden gehandhaafd;
- b. langs de Cannerweg mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een hoogte van 2 à 3 bouwlagen;
- c. de functies detailhandel en publiekverzorgende ambacht en dienstverlening zijn uitsluitend op de begane grond en in het souterrain toelaatbaar, met dien verstande dat:
 1. het bestaande aantal m² aan detailhandel dat ten tijde van terinzagelegging van dit plan aanwezig was, mag worden gehandhaafd;
 2. uitbreiding van de detailhandelsfunctie enkel is toegestaan, mits dit voldoet aan de Detailhandelsnota (vastgesteld d.d. 29 oktober 2008);
- d. ontsluiting dient plaats te vinden via de Cannerweg;
- e. het terrein tussen de voormalige sigarenfabriek en de woningen aan de Cannerweg dient als verblijfsgebied met een groen karakter te worden ingericht;
- f. binnen het gebied moet een straatvoorziening voor de gescheiden inzameling van afval worden gerealiseerd, dan wel de bestaande voorziening worden behouden;
- g. bij de situering van woningen in de bestaande monumentale bebouwing dient de te verlenen hogere grenswaarde Wet geluidhinder in acht te worden genomen;
- h. bij een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) dienen de geluidgevoelige ruimten van een woning in overwegende mate aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

Uitwerkingsregel b. is voor dit uitwerkingsplan niet relevant, omdat het plan niet voorziet in de realisering van woningen aan de Cannerweg. In hoofdstuk 4.2 van deze toelichting wordt de overige wet- en regelgeving die voor dit plan relevant is besproken. Het gaat hierbij om wet- en regelgeving met betrekking tot de milieuaspecten geluid, ecologie en bodemkwaliteit. De uitwerkingsregels d., e. en f. hebben betrekking op de inrichting van de buitenruimte. De inrichting van de buitenruimte is in hoofdstuk 3.1 van deze toelichting reeds besproken en komt derhalve in dit hoofdstuk niet meer aan de orde. De overige uitwerkingsregels worden besproken in hoofdstuk 4.3 en 4.4. Vervolgens worden in de hoofdstukken 4.5, 4.6 en 4.7 de resultaten van de onderzoeken met betrekking tot de aspecten geluid, ecologie en bodemkwaliteit besproken. De overige milieuaspecten (water, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit) zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht zuidwest' in voldoende mate onderzocht en komen derhalve in dit uitwerkingsplan niet meer aan de orde.

Om tot een logische volgorde te komen is de volgende paragraafindeling opgenomen:

- paragraaf 4.2: Wet- en regelgeving milieuaspecten
- paragraaf 4.3: Rijksmonumenten (uitwerkingsregel a);
- paragraaf 4.4: Detailhandelsfunctie locatie Carré (uitwerkingsregel c);
- paragraaf 4.5: Geluid (uitwerkingsregels g en h);
- paragraaf 4.6: Ecologie;
- paragraaf 4.7: Bodemkwaliteit.



4.2 Wet- en regelgeving milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de relevante wet- regelgeving (zowel op nationaal als gemeentelijk niveau) voor de milieuaspecten geluid, ecologie en bodemkwaliteit besproken. In paragraaf 4.2.1 komt de relevante wet- en regelgeving voor het aspect geluid aan de orde. Vervolgens wordt in paragraaf 4.2.2 de wet- en regelgeving met betrekking tot ecologie besproken. Tot slot komt in paragraaf 4.2.3 de relevante wet- en regelgeving op het gebied van de bodemkwaliteit aan de orde.

4.2.1 Wet- en regelgeving geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Spoorweglawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg betreft het spoorwegtraject Geleen-Maastricht-Belgische grens. De spoorlijn heeft een onderzoekszone van 200 meter en is gelegen op een afstand van circa 1.900 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien deze afstand levert de aanwezigheid van deze spoorweg geen geluidhinder op voor het plangebied.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Wegverkeerlawaai

Voor het onderhavige uitwerkingsplan is het van belang dat de woningen, die worden gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping van het Carrégebouw, voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid. Het plangebied is gelegen binnen de geluidscontour van de Tongerseweg (provinciale weg). Deze contour reikt aan weerszijden tot 200 meter, gemeten vanaf de as van de weg. Daarnaast zijn rondom het plangebied diverse wegen gelegen met een 50 km/uur-regime. Ook deze wegen hebben een wettelijke geluidzone. Bij een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) dienen de geluidgevoelige ruimten van een woning in overwegende mate aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek worden de akoestische consequenties van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. De resultaten van het akoestisch onderzoek worden in hoofdstuk 4.5 van deze toelichting besproken.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere



grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid. Een toetsing hiervan heeft plaatsgevonden in het akoestische onderzoek. Ook deze toetsing komt aan de orde in hoofdstuk 4.5 van deze toelichting.

4.2.2 Wet- en regelgeving ecologie

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

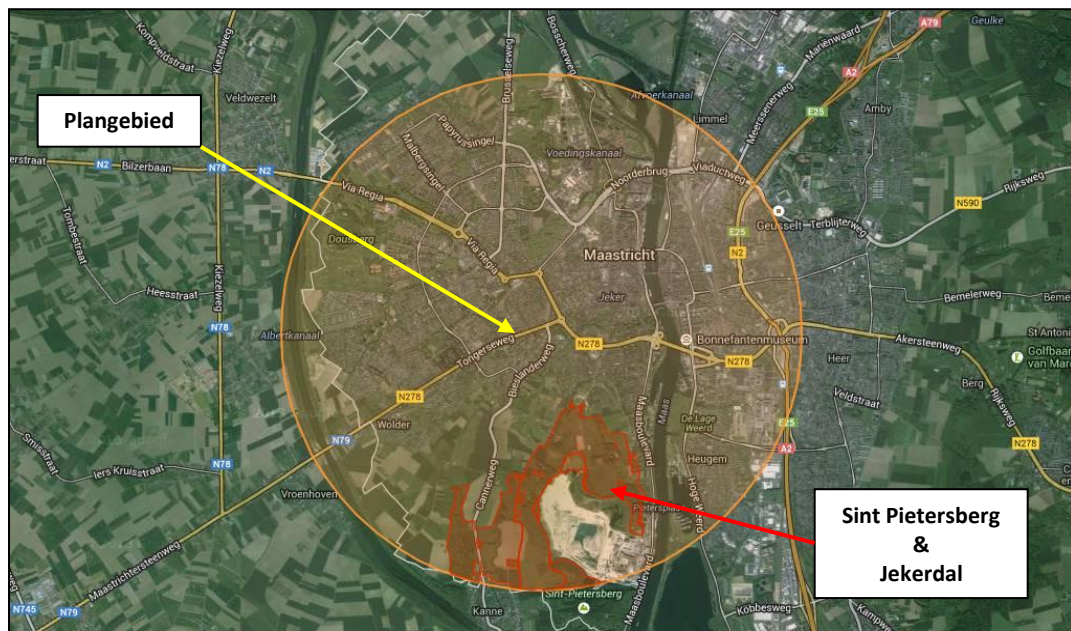
Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Op een afstand van circa 800 meter, ten zuidoosten van het plangebied, is het Natura 2000 gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' gelegen. Op de navolgende afbeelding is het plangebied met de kleur geel weergegeven. Het genoemde Natura 2000-gebied is met de kleur rood weergegeven:





De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' wordt als dusdanig groot beschouwd, dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. Nader onderzoek in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn kan daarmee achterwege blijven.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet. In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze ecologische quickscan heeft als doel in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de beoogde ontwikkeling. Tevens wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling invloed kan hebben op de gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

De resultaten van de ecologische quickscan worden in hoofdstuk 4.6 van deze toelichting besproken.

4.2.3 Wet- en regelgeving bodemkwaliteit

Bodembeheerplan Maastricht (2007)

Het Bodembeheerplan Maastricht maakt deel uit van een algemeen bodembeleidskader: het Beleidskader Bodem. In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling wordt gegeven. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van deze onderliggende nota's.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het



resultaat van de beoordeling niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

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

Ten behoeve van de in dit plan beoogde ontwikkeling is zowel een historisch als een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn in hoofdstuk 4.7 van deze toelichting beschreven.

4.3 Rijksmonumenten

4.3.1 Rijksmonumenten

Binnen het onderhavige plangebied bevinden zich vier Rijksmonumenten: het carrégebouw, de voormalige autogarage, het voormalige ketelhuis en de voormalige fabrieksschoorsteen. In het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht zuidwest' zijn deze Rijksmonumenten voorzien van een aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – Rijksmonument (sba-rm)'.

4.3.1.1 Carrégebouw

Het carrégebouw wordt inpandig verbouwd. Aan de buitenzijde van het carrégebouw wordt een nieuwe entree gerealiseerd. In het souterrain en op de begane grond worden enkele detailhandelsfuncties verschoven en vindt tevens een kleine uitbreiding van de detailhandelsfunctie plaats. Op de eerste en tweede verdieping, die op een kantoorfunctie op de eerste verdieping na geheel leegstaan, worden woningen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen gerealiseerd. De externe kenmerken van het gebouw blijven grotendeels gehandhaafd. Het monumentale karakter van het gebouw wordt niet aangetast, waardoor het pand haar status van Rijksmonument behoudt.

4.3.1.2 Voormalige autogarage

De voormalige autogarage (het hoekpand in het noordoosten van het plangebied) blijft in het onderhavige plan ongemoeid. Er zullen enkel kleinschalige bouwkundige ingrepen plaatsvinden. Zoals het wijzigen van de bestaande raampartijen. De winkelfunctie van 253 m² die op de begane grond van het hoekpand is gevestigd blijft ongewijzigd. Ook dit pand behoudt de status van Rijksmonument.

4.3.1.3 Het voormalige ketelhuis

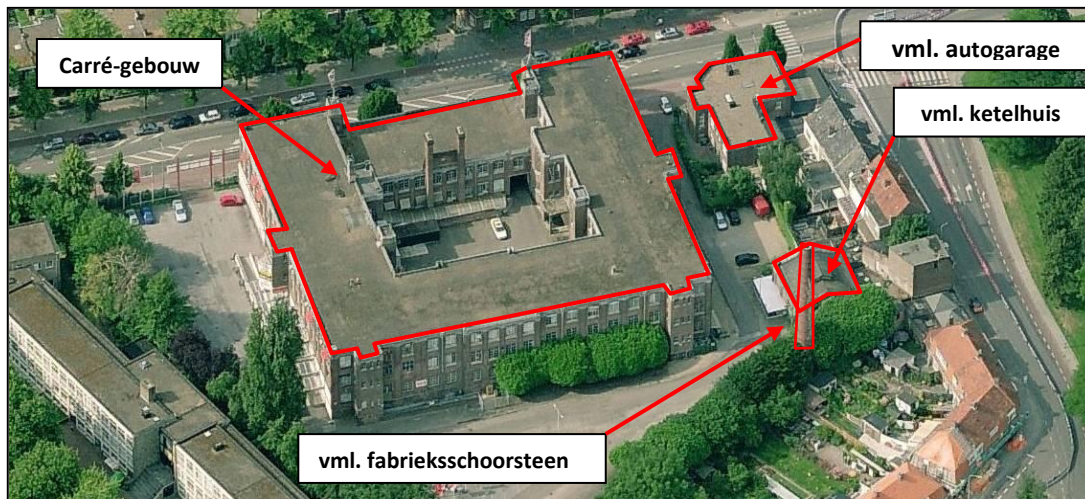
Op de begane grond van het voormalige ketelhuis wordt een nieuwe winkelfunctie ondergebracht van 144 m². Ook bij dit gebouw vinden aan de buitenzijde enkel kleinschalige aanpassingen plaats. Het gebouw blijft dan ook een Rijksmonument.

4.3.1.4 De voormalige fabrieksschoorsteen

De voormalige fabrieksschoorsteen blijft, in het onderhavige plan ongemoeid. Wel zal de schoorsteen worden voorzien van passende reclame. Wellicht wordt de schoorsteen aangestraald met verlichting.



Op de onderstaande luchtfoto zijn het Carrégebouw, de voormalige autogarage, het voormalige ketelhuis en de voormalige fabrieksschoorsteen middels een rode omlijning aangeduid. Het pand aan de Cannerweg 12, dat als dominant bouwwerk is aangeduid is met de kleur blauw aangeduid. Dit pand valt echter buiten het plangebied:



4.3.2 Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

Het Maastrichts Planologisch Erfgoedsysteem (MPE) is het systeem waarbij het gemeentelijk erfgoed wordt beschermd via het bestemmingsplan. Hiermee worden onder andere de gemeentelijke monumenten aangewezen en worden bijvoorbeeld archeologie en waardevol groen opgenomen in het bestemmingsplan. Via de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' krijgt het Maastrichts erfgoed een vaste positie binnen het bestemmingsplan, waardoor het voor de gemeente mogelijk wordt om de ruimtelijke kwaliteiten in Maastricht op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal te beheren. Het Maastrichts Planologisch Erfgoedsysteem maakt gebruik van een erfgoedverordening en verwijst daarin naar de dubbelbestemming of aanduiding 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' in het bestemmingsplan. Als onderbouwing en toetsingskader is een drietal deelrapporten opgesteld: ruimtelijke karakteristiek, inventarisatie en archeologie.

In het bestemmingsplan zijn verschillende categorieën opgenomen die als gemeentelijk monument worden beschermd:

- *dominante bouwwerken*: hierbij is zowel het interieur als het exterieur beschermd;
- *kenmerkende bouwwerken*: hierbij is het interieur beschermd;
- *waardevolle cultuurhistorische elementen*: bijvoorbeeld veldkruisen, beeldnisjes en hekwerken;
- *waardevolle groenelementen*: bijvoorbeeld waterpoelen, haagstructuren, hoogstamfruitgaarden;

Voor de bovenstaande categorieën geldt dat de reguliere vergunningen tevens getoetst worden aan de cultuurhistorische waarden. Vergunningsvrije bouwwerken worden omgevingsvergunningplichtig.

Daarnaast zijn in het MPE de volgende gebiedscategorieën opgenomen:

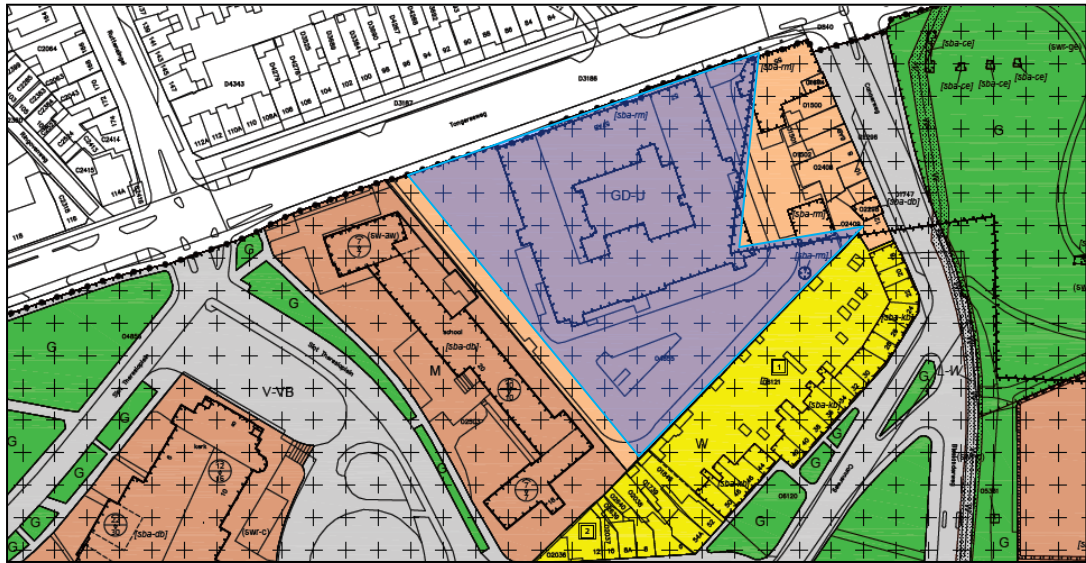
- *cultuurhistorische attentiegebieden*;
- *archeologische zone a*;
- *archeologische zone b*;
- *archeologische zone c*.



Binnen de bovenstaande categorieën worden de reguliere vergunningen getoetst om de cultuurhistorische samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en waardevol bodemarchief te bewaken. Hierbij kan het noodzakelijk zijn een archeologisch of cultuurhistorisch onderzoek te overleggen.

4.3.3 Archeologische zone c

Een groot deel van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' (swr-c) binnen de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed'. Binnen een dergelijke zone mag slechts worden gebouwd indien de bouwwerkzaamheden die binnen het plan plaatsvinden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal. De ondergrens voor archeologisch onderzoek in deze zone ligt op 2.500 m² en een diepte van 0,40 meter. Op de onderstaande afbeelding is het deel van het plangebied dat is voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' met een blauwe kleur weergegeven:



worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding dient te worden gedaan bij het bevoegd gezag (gemeente Maastricht).

Uitzondering hierop is de zone waar een nieuwe ontsluiting van de locatie wordt aangelegd (binnen archeologische zone a: *zero tolerance zone*). Aangezien hier ondergrondse gangen van de vestingwerken aanwezig kunnen zijn, geldt de beperking dat werkzaamheden de bodem niet dieper dan 1 meter onder het huidige oppervlakteniveau mogen verstoren.

4.4 Detailhandelsfunctie locatie Carré

Uitwerkingsregel c. schrijft voor dat de functies detailhandel en publiekverzorgende ambachten en dienstverlening uitsluitend op de begane grond en in het souterrain zijn toegestaan, met dien verstande dat het bestaande aantal m² aan detailhandel dat ten tijde van terinzagelegging van het vigerende bestemmingsplan aanwezig was, mag worden gehandhaafd. Uitbreiding van de detailhandelsfunctie is alleen toegestaan als dit voldoet aan de beleidsuitgangspunten volgens de Detailhandelsnota 2008 van de gemeente Maastricht.

Detailhandelsnota 2008

De Detailhandelsnota van de gemeente Maastricht (vastgesteld d.d. 29 oktober 2008) geeft antwoord op de vraag wat Maastricht op het gebied van detailhandel wil bereiken. Daarbij gaat het om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur. De nota is onder meer het toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen.

Maastricht kent een hiërarchisch opgebouwde voorzieningenstructuur, waarvan de Binnenstad (inclusief Wyck) de top vormt. Daarnaast is sprake van één stadsdeelcentrum (Brusselsepoort), één wijkwinkelcentrum (Heer), acht buurtwinkelcentra (waaronder winkelcentrum De Beente in Randwyck-Heugem), vijf buurtsteunpunten, enkele bijzondere concentraties, solitaire supermarkten, het zeer beperkte aanbod winkels in de kernen Itteren en Borgharen en verspreide bewinkeling. De Maastrichtse detailhandel functioneert in zijn algemeenheid bovengemiddeld (dat is in de onderzoeken die basis hebben gevormd voor de Detailhandelsnota geconstateerd op basis van draagvlak, bestedingen en koopstromen). Dit lokt nieuwe investeerders/nieuwe winkels en andere voorzieningen naar de stad. Indien echter de planvolumes (de nog beoogde ontwikkelingen en initiatieven) en de berekende marktruimte met elkaar worden vergeleken, dan ontstaat spanning op de detailhandelsstructuur. De (globale) planvolumes overschrijden namelijk ruim de berekende marktruimte. Voor de visie en het beleid betekent dat dat keuzen moeten worden gemaakt.

Op het gebied van detailhandel moet Maastricht zorgen voor:

- realisatie en behoud van een brede economische structuur met versterking van de positie van de vrijetijdseconomie;
- behoud van het sterke imago als bezoekstad, culinaire stad, historische en gastvrije stad;
- versterken van de economische structurele voorzieningen;

Vanuit de bestaande detailhandelsstructuur zijn in de Detailhandelsnota de volgende aanknopingspunten benoemd:

- koopgedrag als leidraad voor positionering van winkelgebieden;
- ruimtelijke concentratie winkelvoorzieningen (versterking, beperken verkeersbewegingen);
- complementariteit en onderscheiden vermogen (verschillende gebieden met eigen kwaliteit);
- kwaliteit boven kwantiteit (ook achterblijvende locaties);
- ruimte bieden voor dynamiek;
- schaalvergroting op de juiste plek (zorgvuldige inpassing in de structuur).



Qua marktmogelijkheden is in Maastricht, ondanks bijvoorbeeld de toenemende invloed van internetwinkels, tot 2015 ruimte voor uitbreiding. Dat geldt zowel voor de dagelijkse (reguliere detailhandel) als de niet-dagelijkse artikelen (met name perifere detailhandel). In het kader van de dagelijkse artikelen dient terughoudendheid in acht te worden genomen in relatie tot de verdeling van beschikbare marktruimte en dient primair te worden uitgegaan van versterken van de detailhandelsstructuur. Gelet op de discrepantie tussen marktmogelijkheden en planvolumes en de daaraan gekoppelde dilemma's is het wenselijk en noodzakelijk de juiste keuzen te maken voor de detailhandelsstructuur. Deze keuzen dienen gebaseerd te zijn op een mix van kwantitatieve en kwalitatieve argumenten. Structuurversterking in de vorm van schaalvergroting, herpositionering en herstructurering van gevestigd aanbod vormt daarbij het leidend adagium.

In de Detailhandelsnota wordt, zoals hierboven beschreven, een aantal categorieën voorzieningen gehanteerd. Het winkelcentrum Carré wordt in de Detailhandelsnota geschaard onder een categorie voorzieningen die niet onder één van deze reguliere categorieën kan worden ingedeeld. Het winkelcentrum Carré behoort daarom onder de categorie 'bijzondere concentraties'. De Carré-locatie beschikt over een redelijk compleet aanbod met een aantal grootschalige winkels en een supermarkt. Voor deze locatie, die een 'redelijk toekomstperspectief' heeft, is een impuls van belang. Deze impuls wordt bewerkstelligd door de ontwikkeling van woningen op de locatie, waardoor ook het marktpotentieel wordt vergroot. In de huidige situatie is 3.812 m² aan detailhandelsfuncties aanwezig. In de toekomstige situatie bedraagt de omvang van detailhandelsfuncties 4.118 m². Dit betekent een uitbreiding van 306 m².

Standpunt gemeente Maastricht

Een uitbreiding van de detailhandelsfunctie op de betreffende locatie past strikt genomen niet binnen de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidwest'. De gemeente Maastricht heeft echter besloten dat de uitbreiding (met een vestiging van de Action) acceptabel is. Met de vestiging van de Action in het Carrégebouw wordt het karakter van discountcentrum verstevigd en blijven de gevolgen voor het buurtwinkelcentrum Glacisweg beperkt. In feite ontstaat er een nóg duidelijkere profilering:

- 1) Carré: een centrum met een beperkt aantal grote discountwinkels;
- 2) Buurtwinkelcentrum Glacisweg: een klein centrum met een aantal kleine speciaalzaken.

Deze profilering is afgestemd met het Sint Pietersgilde, de ondernemersvereniging van detaillisten gevestigd aan de Glacisweg.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten welke in de Detailhandelsnota 2008 zijn geformuleerd geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

4.5 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.



In het kader van de herontwikkeling van het winkelcentrum Carré is door bureau DPA Cauberg-Huygen een tweetal onderzoeken uitgevoerd: een onderzoek naar de gevelbelasting ten gevolge van de bedrijfsbestemmingen binnen het plangebied en een onderzoek om de benodigde geluidwerende maatregelen voor de gevels te bepalen. In het onderstaande worden resultaten en de conclusie van beide onderzoeken kort beschreven.

“Herontwikkeling winkelcentrum Carré Maastricht, toetsing gevelgeluidwering studentenhuisvesting”, DPA Cauberg-Huygen, rapportnummer 20140043-07, d.d. 19.09.2014

Binnen het plan ‘Herontwikkeling winkelcentrum Carré’ is men voornemens op de eerste en tweede verdieping van het gebouw studentenhuisvesting te realiseren. De te realiseren studentenwoningen ondervinden enerzijds een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en anderzijds een geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten van bedrijven (winkel) op de begane grond. Een deel van de gevels wordt daarom doof uitgevoerd.

In het akoestische onderzoek is beoordeeld of met de voorziene gevelmaterialisatie de noodzakelijke geluidwering kan worden gerealiseerd.

Conclusie van het onderzoek

Bij toepassing van de materialisatie conform hoofdstuk 3 en figuur 2 uit het onderzoeksrapport wordt berekend dat aan de eisen wat betreft de binnenniveaus van de studentenkamers kan worden voldaan. Andere materiaaltoepassingen zijn mogelijk, mits deze akoestisch gelijkwaardig zijn. Hiertoe dient de leverancier van de toe te passen materialen een meetrapport aan te leveren dat ter goedkeuring aan de akoestisch adviseur wordt voorgelegd.

Het onderzoeksrapport van DPA Cauberg-Huygen is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

“Akoestisch onderzoek Winkelcentrum Carré te Maastricht, geluidbelasting ten gevolge van de bedrijfsbestemmingen binnen het plangebied”, DPA Cauberg-Huygen, rapportnummer 20140043-09, d.d. 31.10.2014

Door DPA Cauberg-Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van de binnen het plangebied gelegen bedrijfsbestemmingen naar de omgeving. Het doel van het onderzoek is het bepalen en beoordelen van de optredende geluidniveaus op de gevoelige bestemmingen ten gevolge van activiteiten binnen de bedrijven (winkels). In het onderzoek is gebruik gemaakt van de beoordelingssystematiek van de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. Daarnaast is de geluidbelasting beoordeeld op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai” uit 1999.

Conclusie van het onderzoek

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau volgt uit het onderzoek dat aan de westgevel bij de daar gelegen studentenwoningen binnen het plan niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting bedraagt ter plaatse ten hoogste 54 dB(A) en wordt veroorzaakt door het gebruik van winkelwagentjes. Verdere reductie van deze geluidbelasting lijkt binnen redelijkheid niet mogelijk en derhalve wordt het bevoegd gezag verzocht voor deze studentenwoningen een Maatwerkvoorschrift te stellen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Met de aanwezige gevelgeluidwering wordt aan de grenswaarden binnen de woning voldaan. De overige studentenwoningen en de bestaande woningen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.



Maximale geluidniveaus

Uit het onderzoek blijkt dat in de dagperiode op de te beoordelen gevels maximale geluidniveaus tot 75 dB(A) optreden. Verdere reductie van deze maximale geluidniveaus blijkt binnen redelijkheid niet mogelijk. In de avondperiode wordt ter plaatse van de overkapping de grenswaarde van 65 dB(A) overschreden als gevolg van het nesten van de winkelwagentjes. Daar al gebruik wordt gemaakt van stillen winkelwagentjes en een technisch maximaal realiseerbare overkapping, wordt het bevoegd gezag verzocht voor deze woningen door middel van een maatwerkvoorschrift hogere waarden voor het maximale geluidniveau vast te stellen. Met de aanwezige geluidwering wordt aan de grenswaarden binnen de woning voldaan. Dit geldt ook voor de woningen met een dove gevel.

De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe. Er is geen sprake van direct hinder.

Het onderzoeksrapport van DPA Cauberg-Huygen is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.6 Ecologie

In opdracht van de initiatiefnemer is door Econsultancy een ecologische quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie 'Winkelcentrum Carré te Maastricht, in de gemeente Maastricht'. De quickscan is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. De resultaten van deze quickscan worden in het navolgende besproken.

Quickscan flora en fauna Winkelcentrum Carré te Maastricht, gemeente Maastricht, Econsultancy, rapportnummer 14015054-D1, d.d 20.03.2014

Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een tweetal veldbezoeken en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

De veldbezoeken zijn afgelegd op 18 februari en 7 maart 2014. Tijdens deze veldbezoeken is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving onderzocht. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Vanwege de aanwezigheid van ondergrondse ruimten is er met behulp van onder andere een zaklantaarn gezocht naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, overige zoogdieren en vogels. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd.

Verspreidingsgegevens van soorten zijn veelal weergegeven op kilometerhokniveau (1x1 kilometer) of op uurhokniveau (5x5 kilometer). Aangezien met de schaal van kilometerhokken of uurhokken een groter gebied wordt beschouwd dan alleen de onderzoekslocatie, betekent dit niet dat de kritische soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie. Verder zijn sommige verspreidingsgegevens niet erg actueel. Dit betekent dat de meest recente verspreidingsgegevens reeds verouderd kunnen zijn. De meeste te gebruiken gegevens vormen daarom geen uitsluitsel over het aantal soorten en type waarneming van een soort in het betreffende gebied, maar enkel een indicatie over voorkomen.



De quickscan flora en fauna is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie beslaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

Samenvatting

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van eventuele nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op potentiële nestplaatsen van huismus en gierzwaluw in de twee woningen aan de Cannerweg.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	woningen Cannerweg geschikt voor met name gewone dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	nee ¹	nee	nee	¹ mits de groeiplaats van de gele helmblom, de muren op de onderzoekslocatie, behouden blijven.
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		750m	nee	nee	nee	-
EHS		750m	nee	nee	nee	-
POG		165m	nee	nee	nee	-

Conclusie

Met betrekking tot de twee woningen aan de Cannerweg dient tijdig, middels aanvullend veldonderzoek, duidelijk te zijn of er sprake is van verstoring en overtreding ten aanzien van de baste rust- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Indien van toepassing kan middels het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd.

Daarnaast kunnen overtredingen ten aanzien van overige broedvogels worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor de muurvegetatie geldt dat muren in stand gehouden blijven bij de uitwerking van plannen vanwege de bescherming van de aanwezige Gele helmblom en andere muurafhankelijke soorten. Verder geldt te allen tijden dat de algemene zorgplicht van kracht is.

Het onderzoeksrapport van bureau Econsultancy is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.



Adviezen inzake ecologie, bureau Arcadis

Naar aanleiding van de door Econsultancy uitgevoerde ecologische quickscan is door bureau Arcadis een advies opgesteld om te komen tot een praktische oplossing voor de ecologische aspecten op de planlocatie. Tevens is een soortgericht flora- en fauna onderzoek voor de panden Cannerweg 8 en 10 uitgevoerd. Deze adviezen hebben de basis gevormd voor een ecologisch mitigatieplan voor de locatie.

Beide adviezen van bureau Arcadis zijn als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Plan van aanpak Flora en fauna

Door bureau Arcadis is vervolgens een ecologisch plan van aanpak opgesteld. In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen beschermd en mogen niet zonder mitigerende maatregelen vernietigd worden. Om te voorkomen dat dit gebeurt is het treffen van maatregelen noodzakelijk. De insteek hierbij is om de bekende verblijfplaats te optimaliseren, zonder dat deze vernietigd wordt, waarmee een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Het plan van aanpak geeft inzicht in wat de eisen zijn voor mitigatie, hoe er invulling zal worden gegeven aan de mitigatieopgave en hoe de maatregelen uitgevoerd moeten worden.

Het ecologische plan van aanpak, opgesteld door bureau Arcadis, is opgenomen als separate bijlage 5 bij deze toelichting.

4.7 Bodemkwaliteit*Vooronderzoek*

In opdracht van de initiatiefnemer heeft BKK Bodemadvies B.V. een vooronderzoek uitgevoerd als voorbereiding op een verkennend bodemonderzoek voor de locatie Tongerseweg 57 te Maastricht. De locatie is ook wel bekend onder de naam Winkelcentrum Carré. De resultaten van het vooronderzoek worden in het navolgende besproken.

Vooronderzoek (NEN 5725) Tongerseweg 57 (Carré) gemeente Maastricht, rapportnummer 14022.BKK, d.d. 21.03.2014

Inleiding

Doel van het vooronderzoek is een uitspraak te doen (hypothese te stellen) of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen kan bevatten die schadelijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen voor het (voorgenomen) gebruik van de locatie. De hypothese geeft op basis van het historisch onderzoek aan op welke deellocaties de grond en/of het grondwater verontreinigd kunnen zijn en met welke stoffen.

Na de uitvoering van het bodemonderzoek, conform de NEN 5740, wordt de hypothese getoetst aan de hand van de analyseresultaten van de grond(water)monsters. Op onverdachte locaties wordt bij bestemmingsplanwijzigingen, bij een aanvraag van een bouwvergunning of bij een aanvraag van een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer een volledig bodemonderzoek geëist, waarbij de boringen en monsters evenredig over het oppervlak worden verspreid. Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er verdachte deellocaties zijn, dan wordt een onderzoeksstrategie opgesteld waarin deze deellocaties apart worden onderzocht.

Terreininspectie

De terreininspectie wordt voorafgaande aan het bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij onder andere aandacht is voor asbestverdachte deellocaties, aanwijzingen voor kabels en leidingen,



(voormalige) ontluichtings- of vulpunten van ondergrondse tanks, verhardingen, bereikbaarheid deellocaties, enz.

Toekomstig gebruik

Op de afbeelding van pagina 15 van deze toelichting is het definitieve ontwerp van de toekomstige inrichting van het terrein weergegeven. Twee verdiepingen van het Carrégebouw worden verbouwd tot studentenonderkomens. De parkeerplaatsen worden heringericht, waarbij het milieuperron verdwijnt. Voor de expeditievoertuigen is een andere route voorzien, waarbij de binnenplaats wordt ontzien. Op de binnenplaats komen enkele parkeervakken. Voor expeditievoertuigen wordt een uitgang aan de Cannerweg voorzien, waarbij de voormalige garage Creemers wordt gesloopt (Cannerweg 8-10). In verband met de herinrichting wordt bodemonderzoek voorgesteld op de locaties als in hoofdstuk 3 van het onderzoeksrapport beschreven.

Gegevens gemeentearchief

Op 19 februari 2014 is archiefonderzoek in de gemeente Maastricht uitgevoerd in het kader van het vooronderzoek NEN 5725. In bijlage V van het onderzoeksrapport zijn enkele kopieën van onderstaande bronnen weergegeven. In bijlage VI a van het onderzoeksrapport zijn details uit het historisch onderzoek in de tekening geplaatst.

Op pagina 4 tot en met 7 van het onderzoeksrapport zijn de relevante gegevens uit het bodemdossier opgesomd.

Conclusie historisch onderzoek Tongerseweg

Uit de bodemgegevens volgt dat ter plaatse van de Carrélocatie weinig bodemonderzoek is uitgevoerd. Er zijn vijf tanks gesaneerd. De kwaliteit van de bodem bij de bestaande HBO-tank bij het ketelhuis is onbekend. Ook is niet bekend waar in 1997 nog tanks zijn bijgeplaatst. Voorts is alleen de bodem bij het milieuperron onderzocht en die blijkt tot 2,10 m-mv sterk verontreinigd. Het overige deel van de bodem van perceel O 4855 is niet onderzocht of de onderzoeken zijn niet bekend bij de gemeente Maastricht.

Conclusie historisch onderzoek Cannerweg

Alle ondergrondse tanks in de garage en van het voormalige pompeiland zijn gesaneerd en verontreinigde grond bij de tanks is verwijderd. Bij het pompeiland zijn alleen bij het meldingsonderzoek in 1992 twee boringen geplaatst (zie tekening in bijlage V van het onderzoeksrapport). Buiten de tanklocaties is geen bodem onderzocht. Dat geldt voor de Cannerweg 10-12, maar ook voor de showroom aan de Tongerseweg 55, Hinderwetvergunning behalve een showroom ook mogelijkheden bestonden voor het uitvoeren van beperkt onderhoud of reparatie.

Zover bekend zijn er op beide locaties nooit onderzoeken naar asbest in de bodem uitgevoerd.

Er wordt op basis van de bekende bodemonderzoeken opgemerkt dat de bodemopbouw en milieuhygiënische kwaliteit meer overeenkomt met die van het deelgebied 'Ophoging' dan 'Overig' op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht.

Hypothese en onderzoeksstrategie

Hypothese

Voor het opstellen van een strategie voor een bodemonderzoek op de planlocatie worden de resultaten van het vooronderzoek als beschreven in hoofdstuk 2 van het onderzoeksrapport als basis genomen.

Uit het vooronderzoek volgt dat kan worden uitgegaan van een sterk verontreinigde bodem tot 1 á 2 m-mv. omdat de resultaten van bodemonderzoeken niet overeenstemmen met wat volgens de



bodemkwaliteitskaart kan worden verwacht, is het van belang het niet bebouwde deel van de projectlocatie alsnog te onderzoeken. Dit temeer omdat het grootste deel van de onderzoekslocatie nog niet eerder is onderzocht, hetgeen voor de Carrélocatie geldt en gedeeltelijk ook voor de Cannerweg. de bebouwing Cannerweg 8-10 wordt gesloopt en hier zijn niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd anders dan bij de ondergrondse tanks.

De boven- en ondergrond ter plaatse van de Carrélocatie en de Cannerweg zijn verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met arseen, koper, kwik, lood en zink in de ophooglaag. Deze bevatten bijmengingen met puin, sintels en kolengruis. De diffuus belaste locaties hebben een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming.

De locatie van de HBO-tank (30.000 L) bij het ketelhuis is verdacht op het voorkomen van minerale olie en wordt apart onderzocht. Indien grondwater ondieper dan 5 m-mv wordt aangetroffen dan wordt ook bij de Cannerweg 10 een peilbuis geplaatst voor onderzoek naar minerale olie in het grondwater.

Asbest

Hoewel ten tijde van de ophoging in de 19^e eeuw geen of nauwelijks asbest werd gebruikt moet met name in de bovengrond rekening worden gehouden met latere toevoegingen van bodemvreemd materiaal tijdens verbouwingen, aanleg en onderhoud van riolering en verhardingen. In de bovenste meter wordt de strategie voor een diffuus belaste bodem gehanteerd met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming.

Onderzoeksstrategie

De onderzoeksstrategie is conform de NEN 5740 (bodemonderzoek), de NEN 5707 (onderzoek asbest in de bodem) en de NEN 5897 (onderzoek naar asbest in puin).

Bij de herinrichting van de locatie wordt verwacht dat graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de verwijdering van het milieuperron, nieuwe verhardingen, riolering, kabels en leidingen en andere kleine werken. Op de Carrélocatie (totale oppervlakte 9.825 m²) bedraagt de onbebouwde oppervlakte ongeveer 6.000 m². De te onderzoeken oppervlakte aan de Cannerweg (perceel O 2408, 2296 en deel van 2298) bedraagt ongeveer 280 m².

Er wordt uitgegaan van de uitvoering van het bodemonderzoek vóór de sloop van de panden aan de Cannerweg en vóór de verwijdering van de verhardingen op het perceel van de Carrélocatie. Het onderzoek naar asbest in de bodem wordt gecombineerd met de uitvoering van het overige bodemonderzoek. In de navolgende tabel worden het aantal boringen en analyses samengevat voor de strategie 'verdachte bodem met heterogene verdeling van de verontreiniging' (VED-HE). Bij de HBO-tank wordt de strategie VEP-OO toegepast.



Locatie	Veldwerk			Chemisch onderzoek ^a	
	Boringen	Verharding	Peilbuis	Grond ^c	Grondwater ^d
Carré : ± 6000 m ²	15 tot 0,5 m- mv ^c 3 tot 2,0 m- mv	Asfalt en klinkers	zie HBO-tank	NEN 5740 grondpakket (3x) ^b ; asbest NEN 5707 of 5897 (2x)	Zie bij HBO-tank
Carré HBO-tank (VEP-OO)	3 tot 0,5m onder tank + 4 tot 1,0 m- mv bij leidingen, vulpunt, ontluchting	Klinkers	1x	5 x minerale olie (zie VEP-OO)	NEN 5740 grondwaterpakket (1x)
Cannerweg 8-10: ± 280 m ²	3 tot 0,5 m- mv ^c 1 tot 2,0 m- mv	Beton en klinkers	1x	NEN 5740 grondpakket (2x) ^b ; asbest NEN 5707 of 5897 (1x)	NEN 5740 grondwaterpakket (1x)
a) Analyses worden uitgevoerd door een door de Raad van Accreditatie geaccrediteerd laboratorium. Tevens zullen de grondmonsters conform AS 3000 worden voorbereid. De grond- en grondwatermonsters zullen op de parameters uit de NEN 5740 worden geanalyseerd. Zie onder de tabel hiervoor. b) Inclusief organische stof- en lutumgehalte. De monsters uit de verdachte bodemlaag. Bij voorkeur zowel uit de bovengrond als uit de ondergrond. Indien tijdens de monsternamen significante zintuiglijke verontreinigingen worden aangetroffen, dan mogen deze zintuiglijke verontreinigde trajecten niet gemengd worden met andere monsters. c) De ondiepe boringen worden tot 0,5 m-mv vergroot tot een proefgat van 0,3m x 0,3m voor asbestonderzoek. Analyses op asbest zijn in het verkennend bodemonderzoek niet verplicht. Bij aantreffen asbest wordt een verzamelmonster hiervan op asbest geanalyseerd. De fijne grond- of puinfractie (< 16 mm) wordt in het laboratorium geanalyseerd als aangegeven. Indien nodig worden meer monsters geanalyseerd. d) Er wordt alleen grondwater onderzocht, indien de grondwaterspiegel op minder dan 5 m-mv wordt aangetroffen.					

Omdat in het onderzoek van UDM tot 5 m-mv geen grondwater is aangetroffen, wordt één boring tot 5 m-mv geplaatst om de actuele diepte van de grondwaterspiegel vast te leggen. Indien aanwezig, dan volgt ook een grondwateronderzoek.

De grond(meng)monsters en eventueel grondwatermonsters worden geanalyseerd op het standaard analysepakket Besluit bodemkwaliteit (vermeld in de NEN 5740). Voor grond bestaat dit uit de volgende parameters:

- organisch stof -, droge stof- en lutumgehalte;
- zware metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink;
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- minerale olie (GC);
- polychloorbifenylen (PCB).

Voor grondwater bestaat het pakket uit de volgende parameters:

- zware metalen; barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXSN);
- vluchtige chlooralifaten;
- minerale olie.

Visueel verontreinigde trajecten zullen apart worden bemonsterd. Van alle boringen en proefgaten worden boorprofielen gemaakt conform de NEN 5104.

Het rapport van het vooronderzoek van BKK Bodemadvies B.V. is als separate 6, bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de resultaten uit het vooronderzoek is door BKK Bodemadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de resultaten van het onderzoek kort beschreven.



“Verkennd bodemonderzoek Tongerseweg 57 (Carré) te Maastricht”, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 14022.BKK, d.d. 16.06.2014

In verband met de bestemmingsplanwijziging naar studentenhuisvesting en de herinrichting van het terrein is een verkennd bodemonderzoek vereist. Doel van het onderzoek is vast te stellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu in het algemeen en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Conclusies van het onderzoek

Omdat het vooronderzoek (archiefonderzoek en locatiebezoek) heeft uitgewezen dat de bodem verdacht is op het voorkomen van sterke verontreinigingen met zink tot mogelijk 2 à 3 m-mv, is de onderzoeksstrategie daarop afgestemd. Omdat de bodem bijmengingen met onder andere puin bevat en er op het maaiveld door bureau CSO in 2014 asbest is aangetroffen, wordt een verkennd bodemonderzoek asbest-verdacht uitgevoerd conform de NEN 5707.

Bij de herinrichting van het buitenterrein wordt het huidige asfaltdek verwijderd en afgevoerd. Daarvoor is het asfalt in het onderzoek conform de CROW 210 onderzocht op eventueel voorkomende teerhoudende lagen in het asfalt.

Grond Circulaire bodemsanering (Wbb)

In vrijwel alle monsters worden van het maaiveld tot maximaal 3,40 m-mv (boring 16) meer of minder bijmengingen aangetroffen met puin, kolengruis en zinkslakken.

In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) met zandfundering en bijmengingen (MM01, boringen 1,7, 15, 17, 20, 21 en 24) zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten voor koper en zink en voor minerale olie. In de bovengrond met leem en bijmengingen (MM02, boringen 4, 5, 6, 10, 22 en 23) zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor koper, cadmium, kwik, lood en PAK. In MM02 is de concentratie zink boven de interventiewaarde.

In de ondergrond (0,8-2,20 m-mv) met bijmengingen (MM03, boringen 9, 10, 13 en 16) zijn de concentraties van koper, zink, kwik en lood boven de achtergrondwaarde.

Grond Regeling bodemkwaliteit (Bbk)

Met uitzondering van de boorlocaties die in MM01 zijn opgenomen, voldoet de bodemkwaliteit in de ondergrond niet aan de bodemgebruiksfunctie “Industrie” in het generieke kader. De bovengrond met leem en bijmengingen is niet toepasbaar. De ondergrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse “Industrie”.

Bodemkwaliteitskaart gemeente Maastricht

De kwaliteit van zowel de bovengrond (leem) als de ondergrond (leem) voldoet niet aan de bodemkwaliteit in het deelgebied ‘overig’ op de bodemkwaliteitskaart van Maastricht (2012). De niet-gebiedseigen zand in de bovengrond voldoet wel aan de bodemkwaliteitsklasse “Industrie”. Conform de bodemkwaliteitskaart van Maastricht hoort de bovengrond overal te voldoen aan de klasse “Industrie” en de ondergrond aan de klasse “Achtergrondwaarde”.

Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn door de KVB 2018 gecertificeerde veldwerker op het maaiveld alleen bij de schoorsteen (boring 18, waar ook CSO asbest op het maaiveld had aangetoond) twee asbestplaatjes aangetroffen. Nergens anders zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook in de bodem zijn tijdens het onderzoek nergens asbestverdachte fragmenten waargenomen. Omdat in de bovengrond bijmengingen met puin en/of baksteen voorkomen, is de uitgezeefde fijne fractie van enkele boringen in het laboratorium op asbest geanalyseerd. Er blijkt geen asbest in de fijne fractie aanwezig te zijn. Van de grond onder de vindplaats van asbest op het maaiveld in proefgat 18 is een apart analysemonster samengesteld voor een analyse op asbest in het laboratorium. Het



blijkt dat in de bodem ter plaatse van proefgat 18, 14 mg/kgds hechtgebonden chrysotiel-asbest voorkomt. Deze concentratie asbest voldoet aan de bodemkwaliteitsklassen "Industrie" in de Regeling bodemkwaliteit.

Asfalt

Uit de ongeveer 3.325 m² asfalt rondom Winkelcentrum Carré (de binnenplaats is geheel beklinkerd) zijn 8 kernen (ø= 80 mm) geboord voor asfaltonderzoek conform de CROW 210. De asfalt is gemiddeld 8 cm dik (minimaal 5 cm, maximaal 12 cm) en bestaat uit een of twee lagen Dichtasfaltbeton. Alleen in boring 8 en 16 wordt een onderlaag van Steenslagasfaltbeton beschreven. Er zijn drie analyses op het asfalt uitgevoerd, die allen aantonen dat het asfalt niet-teerhoudend is.

Toetsing hypothese

De hypothese 'verdachte locatie' wordt door de onderzoeksresultaten aanvaard. Met betrekking tot asbest wordt de hypothese 'verdachte locatie' in de omgeving van de schoorsteen aanvaard en elders verworpen. In de NEN 5707 worden analyses in een verkennend bodemonderzoek niet verplicht gesteld. Daarom zijn niet alle monsters met puin in het laboratorium geanalyseerd op asbest. Omdat in het algemeen asbest alleen in de grove fractie aanwezig is, volstaan de zintuiglijke waarnemingen in het veld aangevuld met een analyse op een (klein) deel van de bodemonsters (ASB01).

Aanbevelingen

Omdat de bovengrond en ondergrond niet voldoet aan de bodemkwaliteit aangegeven op de bodemkwaliteitskaart van Maastricht, kan die niet gebruikt worden als ontgravingskaart.

Indien gegraven wordt in de bovengrond, wordt geadviseerd de sterke verontreiniging met zink, aangetoond in het onderzoek en in het onderzoek van bureau CSO (2008), in te kaderen binnen het gebied dat ontgraven moet worden. Indien meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is, dan dienen de graafwerkzaamheden voorafgegaan te worden door een BUS-melding (proceduretijd minimaal 6 weken na melding).

Indien gegraven wordt in de ondergrond, wordt geadviseerd de kwaliteit (indicatief) vast te stellen, omdat op basis van de bijmengingen en de resultaten van eerdere onderzoek (UDM, 2005) ook de ondergrond plaatselijk verontreinigd is met zware metalen.

Hoewel het onderzoek heeft uitgewezen dat de kans op het aantreffen van asbest klein is, dient ter plaatse van bodem met bijmengingen van puin rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat asbest in geringe concentraties kan voorkomen.

Indien grond moet worden aangevoerd, dan dient deze minimaal te voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse "Wonen" (toepassingseis voor de bodemfunctieklassse Wonen).

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.



5 Opzet uitwerkingsplan

5.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen Burgemeester en Wethouders een plan uit te werken indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan 'Winkelcentrum Carré' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Maastricht zuidwest' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.06.2013). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan. Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de uit te werken bestemming opgenomen uitwerkingregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan.

Het uitwerkingsplan 'Winkelcentrum Carré' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven:

5.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit uitwerkingplan bestaat uit drie hoofdstukken. De hoofdstukken 1 en 3 bestaan beiden uit één artikel. Hoofdstuk 2 bestaat uit twee artikelen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Hoofdstuk 2: Algemene regels

- Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan;
- Artikel 3: Bestemming 'Gemengd'.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregel

- Artikel 4: Slotregel

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'uitwerkingsplan' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het uitwerkingsplan. In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld en is aangegeven dat de voor het plangebied geldende bestemming 'Gemengd – Uit te werken' komt te vervallen en wordt vervangen door de nieuwe bestemming, zoals deze is opgenomen in artikel 3 (Gemengd) van dit uitwerkingsplan. In artikel 3 zijn de regels behorende van deze nieuwe bestemming opgenomen. Artikel 4 bevat de slotregel, waarin de naam van het uitwerkingsplan is vastgelegd.



6 Financiële uitvoerbaarheid

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

De gemeente Maastricht heeft met de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan een anterieure overeenkomst afgesloten.



7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



8 Communicatieparagraaf

8.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro

De procedure van het uitwerkingsplan is vastgelegd in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp uitwerkingsplan indienen.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft in de maanden december 2014 en januari 2015 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. De zienswijzen zijn bijgevoegd bij het collegebesluit, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.



Bijlage 1 Collegebesluit

