

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Grens van het plangebied	2
1.3 Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2 Reparatiedeel als gevolg van uitspraak AbRvS	5
2.1 Uitspraak	5
2.2 Reparaties bestemmingsplan ‘Maastricht Zuidoost’	5

Hoofdstuk 3 Actualiseringsdeel BP Maastricht Zuidoost	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Actualisering bouwperceel op bedrijventerrein Karosseer (1)	12
3.3 Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus (2)	14
3.4 Uitlussen gasleiding Gasunie (3)	15

Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Opzet van de regels	16

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	20
---	-----------

Hoofdstuk 6 Handhavingsparagraaf	21
---	-----------

Hoofdstuk 7 Communicatieparagraaf	22
7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	22
7.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	22
Bijlage 1 Uitspraak AbRvS (kenmerk 201308364/1/R3)	23
Bijlage 2 Raadsvoorstel en –besluit, inclusief zienswijzenrapport ‘reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost’	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is het 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'. Deze naamgeving heeft twee elementen in zich: 'reparatie' en 'actualisering'. De aanleiding tot het in procedure brengen van voorliggend bestemmingsplan is dan ook tweeledig. Enerzijds zijn de gevolgen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 05.11.2014 met kenmerk 201308364/1/R3 inzake de beroepschriften tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 18.06.2013) in dit plan verwerkt. Dit is het 'reparatiedeel' van dit plan. De inhoudelijke bespreking van de onderdelen hiervan is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Anderzijds zijn, los van voornoemde uitspraak, drie aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' in het plan doorgevoerd die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch zijn verankerd. Dit is het 'actualiseringsdeel' van dit plan. De inhoudelijke bespreking van de aanpassingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Structuur van het bestemmingsplan

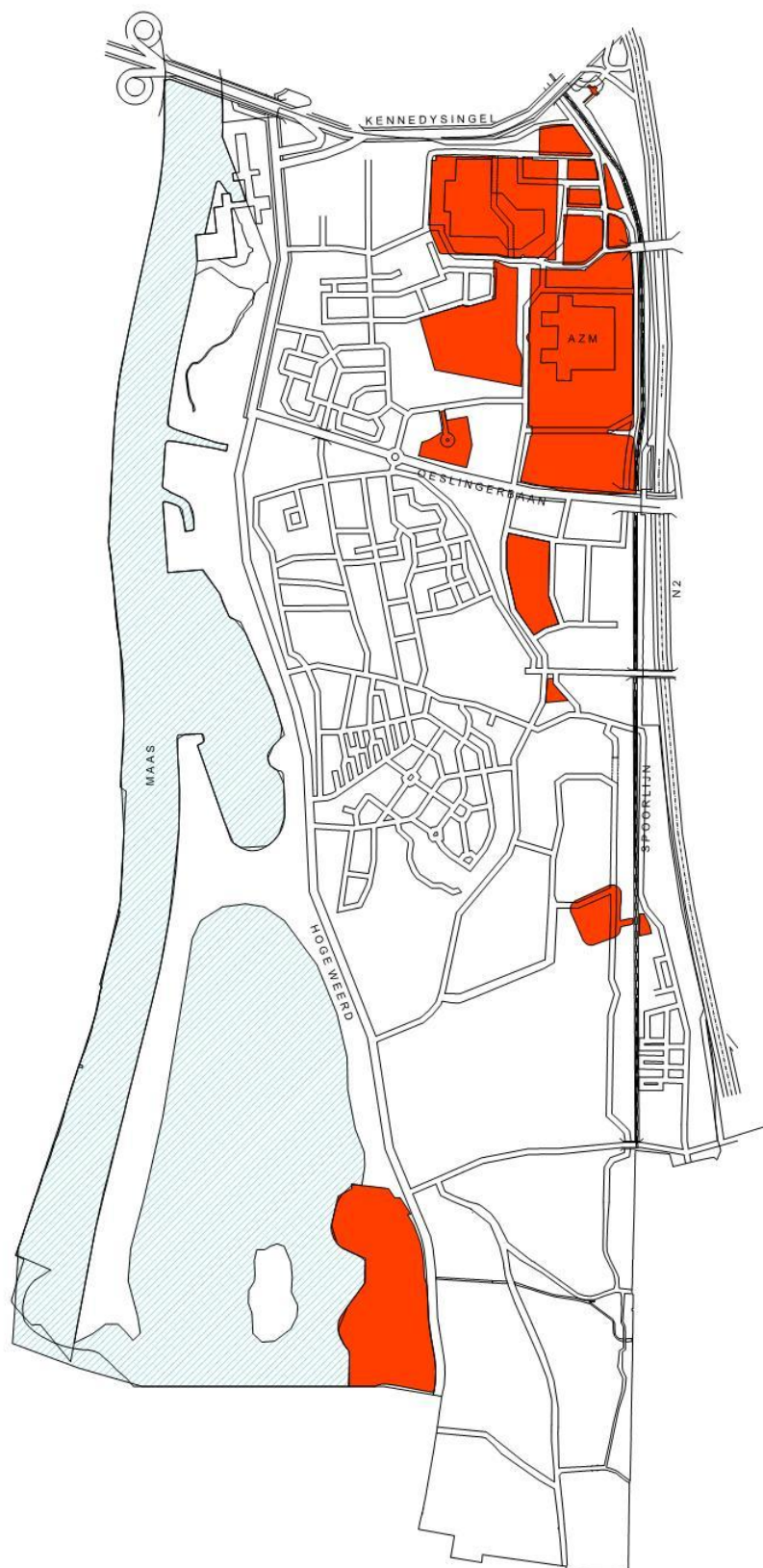
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De structuur van bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' dient conform artikel 1.2.1., eerste en derde lid van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rso) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van 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.bpMtrichtZorepact-vg01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 deels gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De voorliggende toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. In de toelichting van dit plan zijn de gekozen bestemmingen onderbouwd.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat vijf deelgebieden van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Binnen deze vijf deelgebieden zijn alle in het voorliggende plan geregelde aanpassingen van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' opgenomen. In de hoofdstukken 2 en 3 van deze toelichting is voor het reparatiedeel respectievelijk het actualiseringsdeel van dit plan per aanpassing aangegeven waar deze zich binnen deze deelgebieden bevindt. De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande kaart weergegeven:



1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de aanpassingen van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de drie wijzigingen in het kader van een actualisering van het plan. Eventuele (milieu-)planologische aspecten zijn per wijziging aangegeven. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Reparatiedeel als gevolg van uitspraak AbRvS

2.1 Uitspraak

Bij besluit d.d. 18.06.2013 heeft de raad van de gemeente Maastricht het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' vastgesteld. Tegen dit besluit hebben vier belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De ingediende beroepschriften richten zich tegen de volgende onderdelen van het besluit:

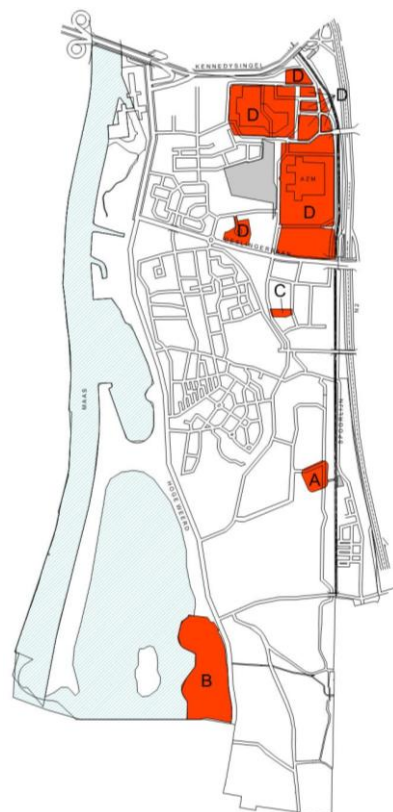
1. de juridische regeling met betrekking tot een gasdrukmeet- en regelstation aan de Watermolen;
2. de juridische regeling en de daarin vastgelegde recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot de ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg gelegen gronden;
3. de beperking in de juridische regeling ten aanzien van specifieke vormen van detailhandel ter plaatse van het pand Molensingel 15;
4. het vervallen van functionele en bouwmogelijkheden op het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM) c.a. ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De dato 05.11.2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. De uitspraak is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Op basis van deze uitspraak dienen enkele wijzigingen te worden doorgevoerd in delen van het plangebied van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. In paragraaf 2.2. is op basis van de voornoemde opsomming aangegeven welke aspecten zijn gewijzigd en op welke wijze.

2.2 Reparaties bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'

In deze paragraaf zijn de vier onderdelen van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' waarvoor reparatie van het bestemmingsplan noodzakelijk is, beschreven. Op het nevenstaande kaartje is de ligging van deze vier reparaties weergegeven met de letters A tot en met D, corresponderend met de in subparagrafen 2.2.1 tot en met 2.2.4 aangegeven volgorde.

De beschrijving van de reparaties als gevolg van de uitspraak is beperkt tot die aspecten die daadwerkelijk gerepareerd dienen te worden; de onderdelen van de uitspraak die hierop geen betrekking hebben zijn in het onderstaande niet behandeld.



2.2.1 Gasdrukmeet- en regelstation Watermolen (A)

Het beroep van belanghebbende is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein -1' voor het perceel aan de Watermolen, waar zich een gasdrukmeet- en regelstation bevindt, voor zover het bestaande gasdrukmeet- en regelstation niet als zodanig is bestemd. Aangegeven is dat niet alleen het gebouw op het perceel, maar het gehele perceel als gasdrukmeet- en regelstation wordt gebruikt. Thans is op de verbeelding behorende bij het plan alleen het gebouw zelf aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation (sb-gr)'.

Daarnaast richt het beroep zich op de gronden die binnen een straal van 25 meter rond het perceel zijn gelegen waarop het gasdrukmeet- en regelstation zich bevindt, voor zover de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – externe veiligheid' voor dit plandeel ontbreekt. Het opnemen van deze afstandseis ten opzichte van een kwetsbaar object is verplicht ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Reparatie:

Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is het gehele perceel van belanghebbende voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation (sb-gr)'. Op basis van deze nieuwe begrenzing is voorts de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – externe veiligheid' aangepast tot een zone van 25 meter rondom het perceel.

2.2.2 Recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden gronden nabij Oosterweg-Köbbesweg (B)

Het beroep van belanghebbende is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Recreatie' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' voor het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg. Volgens belanghebbende was in het vorige bestemmingsplan ter plaatse onder meer de aanleg van een jachthaven voorzien. Het gedeelte van het plan dat gerepareerd dient te worden heeft betrekking op de motivering waarom de raad een jachthaven ter plaatse van genoemde bestemmingen niet heeft vastgelegd dan wel wenst vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. In de 'Handreiking Beleidslijn grote rivieren' (die de toelichting vormt op de 'Beleidsregels grote rivieren') wordt de aanleg van jachthavens geschaard onder de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden en waarvoor in het stroomvoerend rivierbed in beginsel toestemming wordt verleend. De Beleidsregels staan de ontwikkeling van een jachthaven derhalve niet in de weg. Daarnaast heeft de raad evenmin inzichtelijk gemaakt waarom de mogelijkheid van een jachthaven in strijd is met de Structuurvisie Maastricht 2030, waarin de versterking van de landschappelijke en recreatieve waarde van het zuidelijke Maasdal wordt nagestreefd met als thema waterrecreatie.

Reparatie:

De raad heeft een nieuwe afweging gemaakt inzake het al dan niet toestaan van een jachthaven op de aangegeven locatie. In de hierna volgende uiteenzetting is deze afweging toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het gebied dat onderwerp is van het beroepschrift is in het POL2014 (vastgesteld d.d. 12.12.2014) aangemerkt als 'Bronsgroene landschapszone'. De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d.. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

In de op te stellen regionale visies dienen afspraken te worden gemaakt over functies als wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, recreatieve voorzieningen e.d. Daarbij worden algemene kwaliteitsprincipes zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen toegepast. In de Omgevingsverordening Limburg is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone en een globale ruimtelijke duiding wordt verwezen naar de Omgevingsverordening. Bij verlies van natuurwaarden in de bronsgroene landschapszone is compensatie aan de orde, verder uit te werken in de Beleidsregel Natuurcompensatie.

Deze POL-zonering biedt, onder voorwaarden, mogelijkheden voor een recreatieve ontwikkeling, mits de kernkwaliteiten van het landschap afdoende worden beschermd en versterkt.

Structuurvisie Maastricht 2030

In de Structuurvisie Maastricht 2030 is aangegeven dat het zuidelijke Maasdal een sterk recreatief karakter heeft. De opgave in dit gebied is om meer samenhang te creëren tussen de campings, jachthavens en natuur, waarbij ook de beleving van het gebied vanaf de provinciale weg naar de Maas moet worden versterkt. De nadruk ligt in dit gebied op het versterken van de landschappelijke en recreatieve waarde met als thema waterrecreatie. Het recreatief gebruik van het water kan worden versterkt door de oevers van de Pietersplas beter toegankelijk te maken voor waterrecreatie. Er worden geen specifieke uitspraken gedaan over de locatie die onderwerp van het beroep is. De Structuurvisie verzet zich niet tegen de aanleg van een jachthaven in deze zone van de stad, echter, er is ook geen verplichting of andere concrete aanduiding opgenomen om op deze locatie een jachthaven te realiseren¹.

Vergunning Rijkswaterstaat

In 1995 is door Rijkswaterstaat op grond van de (oude) Rivierenwet een vergunning afgegeven (nummer CV95/13725, d.d. 09.06.1995), die uitsluitend betrekking heeft op het maken en behouden van ophogingen op de waterbodem en een aanlegsteiger. Deze vergunning strekt niet tot het oprichten van een jachthaven en bevat bovendien de bepaling dat aanvullende voorzieningen niet zijn toegestaan. Er is derhalve geen sprake van een vergunning van Rijkswaterstaat voor het oprichten van een jachthaven. Deze situatie is ook op deze wijze opgenomen binnen de bestemming 'Water' van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Deze bestemming is ter plaatse dan ook niet vernietigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op basis van deze vergunning is derhalve geen sprake van een verplichting tot opnemen van de mogelijkheid voor het realiseren van een jachthaven in het bestemmingsplan. Door belanghebbende zou derhalve een vergunningaanvraag moeten worden gedaan voor de aanleg van een jachthaven, onder de vigeur van de huidige Waterwet en het Waterbesluit. Er is tot op heden door belanghebbende geen nieuwe vergunningaanvraag bij Rijkswaterstaat ingediend voor de aanleg van een jachthaven. Hierdoor kan (nog) geen positief besluit worden genomen om de jachthavenontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is derhalve meer tijd nodig.

Natuurwetgeving

In de afgelopen jaren is er veel veranderd in de wet- en regelgeving inzake natuurgebieden en beschermde soorten. De gebiedsbescherming is thans verankerd in de Natuurbeschermingswet en de soortenbescherming in de Flora- en faunawet. Deze wetgeving leidt ertoe dat bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of deze leidt tot aantasting van natuurgebieden of beschermde plant- en diersoorten. In dit verband is

¹ De gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten hebben in 2012 in gezamenlijkheid gewerkt aan een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen de stad Maastricht en de kern Eijsden. Het streven hierbij was om de waarde van het gebied voor recreatief (mede)gebruik te vergroten, zodat dit voor de eigen inwoners mogelijkheden biedt om te recreëren. Het uitgangspunt van deze gebiedsvisie is geen grootschalige attracties en/of voorzieningen toe te voegen, maar gebiedseigen kansen te benutten, waarbij recreatief medegebruik en het gebruik als uitloopgebied, alsmede landschaps- en natuurbeleving centraal staan. Een belangrijk aspect bij deze visie is de zonering van de Maasoevers. Deze zijn, met name in het zuidelijk deel van de oostelijke Maasoevers, grotendeels geprivatiseerd en derhalve niet openbaar toegankelijk voor het publiek. In de visie is het streven vastgelegd om in overleg met de eigenaren te komen tot meer toegankelijk in de vorm van een wandel- en/of fietsroute door het gebied, die aansluit op een route door de Eijsderbeemden. Deze gebiedsvisie is nooit bestuurlijk vastgesteld; de inhoud is voor dit gebied wel de basis/input geweest voor de Structuurvisie van Maastricht.

bij een eventuele aanleg van de jachthaven op de beoogde locatie de ligging van deze locatie in de nabijheid (circa 110 meter) van een eiland in het grindgat Oost-Maarland van belang. Dit eiland is in het POL2014 aangemerkt als 'Goudgroene landschapszone'. Dit is het zwaarst mogelijke beschermingsregime voor natuurgebieden. In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal. Deze categorisering van dit gebied impliceert belangrijke natuurwaarden die beschermd en versterkt dienen te worden. Er dient te worden onderzocht of de mogelijke aanleg van een jachthaven tot verstoring leidt van (het leefgebied van) beschermde soorten.

In de nabijheid van de aangegeven locatie zijn daarnaast werkzaamheden uitgevoerd als natuurcompensatie ingevolge de Natuurbeschermingswet in verband met de realisering van de Sluis Ternaaien. Hier heeft aanleg van paaiplaatsen voor de Bittervoorn plaatsgevonden. Onderzocht moet worden of deze paaiplaatsen door aanleg van een jachthaven kunnen worden aangetast.

Ten behoeve van deze afweging met betrekking tot natuur- en soortenbescherming heeft d.d. 14.04.2015 een quickscan plaatsgevonden ter plaatse van het eiland en ter plaatse van de locatie Portomaar om in te schatten welke effecten de realisering van een jachthaven ter plekke heeft op het gebied zelf en op de beschermde soorten die er voorkomen. Ook is bekeken of de paaiplaatsen van Bittervoorn kunnen worden aangetast bij aanleg van een jachthaven. Het rapport van deze quickscan (Ecolybrium, kenmerk 15-00/8-CR1, separate bijlage 1) leidt tot de volgende conclusies aangaande gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Op circa één kilometer afstand van het vogeleiland bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Het bijzondere karakter van de Sint Pietersberg zelf, die als een bastion oprijst tussen de Maas en haar zijrivier de Jeker, wordt bepaald door een complexe geologische en geomorfologische opbouw in samenhang met een eeuwenoud landbouwkundig gebruik. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig landschap met bossen, struwelen, zomen, heischrale graslanden, kalkgraslanden en rotsbegroeiingen, afgewisseld met akkers en boomgaarden. Door de ligging in het Maasdal fungeert de berg voor veel soorten als een migratiebaan. De ondergrondse mergelgroeven zijn van betekenis als overwinteringsgebied voor vleermuizen. Onder de oppervlakte van het gebied bevindt zich een doolhof van duizenden gangen met een totale lengte van ruim tweehonderd kilometer. Graslanden vormen de belangrijkste natuurwaarden wat de habitattypen betreft, met pionierbegroeiingen op rotsbodem, kalkgraslanden en heischrale graslanden. Daartoe zijn drie hellingen in het gebied van belang, alle gelegen op de westelijke, naar de Jeker gekeerde flank van de Sint Pietersberg. Van noord naar zuid zijn dit de Westhelling ten zuiden van Fort Sint Pieter, de Kannerhei en het Poppelmondedal.

Op voorhand kan worden uitgesloten dat effecten optreden ten opzichte van dit Natura 2000-gebied en de aanwezige natuurwaarden, vanwege de afstand tot het gebied.

Soortenbescherming

De volgende conclusies worden getrokken aangaande de soortenbescherming:

Planten en vegetatie:

- aangezien er geen ingrepen plaatsvinden op het vogeleiland zelf treden er geen effecten op planten en vegetatie op en is het uitgesloten dat de gunstige staat van instandhouding van de mogelijk aanwezige Tabel 1 Ffwet soorten in het geding komt. Er kunnen effecten optreden ten aanzien van de beschermde en bijzondere soorten op de oever van de Pietersplas, door de aanleg van de jachthaven en door toename van het recreatief gebruik van de oevers, als gevolg van de aantrekkingskracht van toerisme op het gebied door de aanleg van de jachthaven.

Amfibieën, reptielen en vissen:

- in de Pietersplas komen diverse algemene soorten amfibieën voor: gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en bastaardkikker (allen Tabel 1 Ffwet). In de directe nabijheid komen ook (zwaar) beschermde soorten voor zoals rugstreeppadeffecten op amfibieën kunnen optreden bij een intensief gebruik van de Pietersplas en door het intensief gebruik van de oevers door de toenemende recreatie.

- effecten op reptielen zijn uitgesloten, omdat deze ter plekke niet voorkomen;
- effecten op beschermde vissoorten (m.n. voortplantingsgebied bittervoorn) zijn niet uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren:

- er is een beverburcht aanwezig op het eiland. Bij toename van recreatief gebruik in de omgeving zullen effecten optreden. Deze effecten treden met name op aan de oevers van Pietersplas en Maas door betreding door recreanten. Bij toename van recreatie op en rond beverburchten kan de bever zich verstoord gaan voelen tijdens de dagrust. In hoeverre dit zal spelen ter plekke van de beverburchten is vooraf niet te voorzien. Een en ander hangt ook af van de (illegale) betreding van het vogeleiland, die vermoedelijk wel zal toenemen.

Vleermuizen:

- effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen treden niet op, omdat op en rond het gebied geen potentieel geschikte locaties aanwezig zijn die als zodanig dienst kunnen doen. Effecten op het jachtgebied door verlichting kan voorkomen worden door lichtbundeling toe te passen waarmee het wateroppervlak en de oeverbegroeiing geheel onverlicht blijven.

Broedvogels:

- op en rond de Pietersplas en het vogeleiland komen tal van algemeen voorkomende soorten broedvogels voor. Daarnaast is in het verleden vastgesteld dat diverse bijzondere broedvogels gebruik maken van het gebied om te broeden, zoals dodaars, oeverloper, kleine plevier, braamsluiper en grasmus. Al met al komen er zo'n 50-55 verschillende broedvogels voor op en rond het gebied. Effecten op broedvogels zullen met name optreden door de verwachte toename van het recreatieve gebruik rond het gebied. Ook verstoring van broedende watervogels kan in toenemende mate van waterrecreatie redenen zijn voor verminderd broedsucces. Effecten op het broedpaartje zwarte wouw is lastig in te schatten, omdat de soort elders ter wereld juist gewend is aan drukte, omdat de soort vooral veel voorkomt in grote steden (alwaar de soort broedt en jaagt op vuilstorten).

Libellen, vlinders en overige ongewervelden:

- effecten op deze soorten zijn niet te verwachten, daar het vooral algemeen voorkomende soorten zijn of soorten die er geen optimaal ontwikkelde voortplantingshabitat hebben.

Noodzakelijke maatregelen

Bij een eventuele aanleg van een jachthaven op de locatie Portomaar dienen de volgende aspecten in acht te worden genomen:

- de aanlegwerkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen (van maart- half juli). Indien dit niet of niet geheel mogelijk is dan is het noodzakelijk dat een deskundig ecoloog daags tevoren controleert of er broedende vogels aanwezig zijn;
- er dienen maatregelen te worden getroffen om te voorkomen dat groeiplekken van beschermde planten worden vernietigd door de aanleg van de haven (bijvoorbeeld verplanten);
- er dienen vaar- en andere recreatierestricties te worden ingesteld om effecten door verstoring en omwoeling van de onderwaterbodem te voorkomen/te minimaliseren;
- bij de aanleg van de haven dient rekening te worden gehouden met de opstellingslocatie van armaturen en de belichtingsrichtingen ervan. Lichtinvloed op water en vegetatie is daarbij niet toegestaan, omdat dit negatieve effecten heeft op foeragerende vleermuissoorten die gevoelig zijn voor licht.

Daarnaast dient de provincie Limburg als bevoegd gezag in te stemmen met de mogelijke ontwikkeling van een jachthaven binnen de 'bronsgroene landschapszone' en nabij het als 'goudgroene natuur' aangewezen Vogeleiland.

Advies met betrekking tot de jachthaven

De aanleg van een jachthaven heeft, met het treffen van de hierboven beschreven mitigatie maatregelen, geen effecten op beschermde soorten, met uitzondering op Bittervoorn en Bever. Het is vooralsnog niet geheel duidelijk te stellen of en zo/ja welke effecten de ontwikkelingen hebben op deze soorten. Monitoring van beide soorten is noodzakelijk om effecten op termijn vast te kunnen stellen.

Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is vooralsnog niet aan de orde. Dit kan wel aan de orde komen indien monitoring aantoont dat effecten op Bever en Bittervoorn dermate groot zijn dat de functionaliteit van het gebied voor deze soorten en daarmee de gunstige staat van instandhouding ervan in het geding komen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, gelet op de in deze quickscan aangegeven versturende effecten van de aanleg van een jachthaven op de op het Vogeleiland aanwezige beschermde flora en fauna, nog onvoldoende informatie aanwezig is en er nog teveel onzekerheden zijn om de ontwikkeling van een jachthaven op deze locatie thans toe te staan. Met name voor de soorten Bittervoorn en Bever dient monitoring plaats te vinden om de exacte effecten van de ontwikkeling op deze soorten te bepalen en of, op basis daarvan, het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is. De bestaande juridische regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' blijft derhalve ongewijzigd van kracht.

2.2.3 Mogelijkheden detailhandel pand Molensingel 15 (C)

Het beroep van belanghebbende is gericht tegen de vaststelling van het plandeel betrekking hebbende op de gebruiksmogelijkheden van het pand Molensingel 15. In de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' is het perceel bestemd tot 'Bedrijventerrein-1' en bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten). De handel in auto's en motorfietsen en reparatie- en servicebedrijven is in deze Staat van bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 2. Ingevolge de gebruiksregels behorende bij deze bestemming is detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, aangemerkt als strijdig gebruik. Belanghebbende voert onder meer detailhandel in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen op haar perceel. Deze vorm van detailhandel is met toepassing van een vrijstellingsprocedure onder de vigeur van de (oude) WRO toegestaan en dient derhalve als zodanig in de regels behorende bij deze bestemming te worden opgenomen. Genoemde vormen van detailhandel zijn voor het betreft het perceel van belanghebbende derhalve ten onrechte aangemerkt als strijdig gebruik.

Reparatie:

Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel van belanghebbende de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen (sdh-aag)' opgenomen. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is de regel met betrekking tot strijdig gebruik als volgt gewijzigd:

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a.
- b. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, behoudens waar dit expliciet is aangeduid'.*

2.2.4 Functionele en bouwmogelijkheden AZM c.a. (D)

Het beroep van belanghebbende is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Maatschappelijk' voor het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM), het plandeel met de bestemming 'Gemengd-1' voor de gronden ten noorden van het terrein van het AZM en voor het plandeel met de bestemming 'Verkeer' voor de gronden ten noorden van de Paul Henri Spaaklaan. Belanghebbende voert aan dat de juridische regeling voor deze plandelen niet overeenkomt met de functionele en bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan. Daarnaast zijn onjuiste maatvoeringen op de verbeelding opgenomen.

Reparatie:

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd.

Bouwmogelijkheden en foutieve maatvoeringen AZM-terrein

Door belanghebbende is een aantal weggevalen bouwmogelijkheden en foutieve maatvoeringen geconstateerd. Deze omissies zijn onderzocht en aangepast op de verbeelding en in de regels. Ten aanzien van het AZM-terrein zijn de volgende aspecten aangepast:

- bouwhoogten van de bestaande scannergebouwen (gelegen in het bouwblok dat is gelegen tussen de Oxfordlaan, P. Debyelaan, Oeslingerbaan en Universiteitssingel) zijn aangepast op basis van werkelijke hoogten van 14 en 21 meter;
- het betreffende bouwvlak is verruimd (gespiegeld ten opzichte van de bestaande gebouwen) en voorzien van dezelfde bouwhoogte als de bestaande bebouwing;
- het bebouwingspercentage van het bouwblok dat is gelegen ten noorden van de Oxfordlaan is aangepast naar 70%, conform het oude bestemmingsplan;
- in datzelfde bouwblok is de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het ten oosten van het energiegebouw gelegen gebouw ('stadsmuur') aangepast aan de werkelijke bouwhoogte van 24 meter;
- in datzelfde bouwblok is de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het ten westen van het energiegebouw gelegen (tijdelijke) gebouw aangepast aan de werkelijke bouwhoogte van 24 meter;
- de aanleg van loopbruggen is mogelijk gemaakt door ter plaatse van mogelijke locaties van deze loopbruggen een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-loopbrug (sv-lb)' op te nemen. Deze aanduiding is opgenomen binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' ter plaatse van de Oxfordlaan.
- het bebouwingspercentage van het centrale gebied van het AZM is aangepast naar het percentage van 90, dat in het vorige plan mogelijk was;
- de bouwhoogte van de twee, symmetrisch ten opzichte van de centrale hoofdentree gelegen, gebouwen is aangepast aan de werkelijke hoogte van 24 meter;
- het bebouwingspercentage van het meest noordelijk gelegen bouwblok tussen de Dr. Tanslaan, P. Debyelaan, Joseph Bechlaan en Universiteitssingel is aangepast naar 70, conform het oude bestemmingsplan.

Bouwmogelijkheden en foutieve maatvoeringen in de omgeving van het AZM-terrein

Door belanghebbende is een aantal weggevalen bouwmogelijkheden en foutieve maatvoeringen geconstateerd. Deze omissies zijn onderzocht en aangepast op de verbeelding en in de regels. Ten aanzien van gronden in de omgeving van het AZM-terrein zijn de volgende aspecten aangepast:

- op de hoek Gaetano Martinolaan - Universiteitssingel is een bouwvlak uit het oude bestemmingsplan niet geheel overgenomen binnen de bestemming 'Gemengd 1' van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Dit bouwvlak is aangepast op de verbeelding. Daarbij mogen, conform het oude bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijf niet permanent (sw-vnp)' minimaal tien verblijfseenheden worden gerealiseerd. In de regels is een verwijzing naar deze aanduiding toegevoegd.
- tussen de Oeslingerbaan en de Sorbonnelaan is een bestaand bouwvlak uit het oude bestemmingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Dit bouwvlak, met een bebouwingspercentage van 75 en een maximale goothoogte van 10 meter, is op de verbeelding teruggebracht;
- de rand van het bouwblok van het MECC (langs de Johan Willem Beyenlaan, Itersondomein en Duboisdomein) is in het oude bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van 16 meter dient te worden gerealiseerd; dit bouwvlak was niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. Het bouwvlak is alsnog op de verbeelding opgenomen.
- ter completering van het beeld is van alle gebouwen die gelegen zijn tussen het Duboisdomein, Paul Henri Spaaklaan, de spoorlijn Maastricht-Luik en Johan Willem Beyenlaan de werkelijke hoogte bepaald. Op basis hiervan zijn maximaal toegestane goot- en bouwhoogten van 35 meter (één gebouw) respectievelijk van 25 meter (alle andere gebouwen) opgenomen;
- de bouwmogelijkheid tussen de Paul Henri Spaaklaan en de Kennedysingel is teruggebracht in het plan en is voorzien van de maatvoering die in het oude bestemmingsplan is opgenomen (goothoogte van maximaal 80 meter).

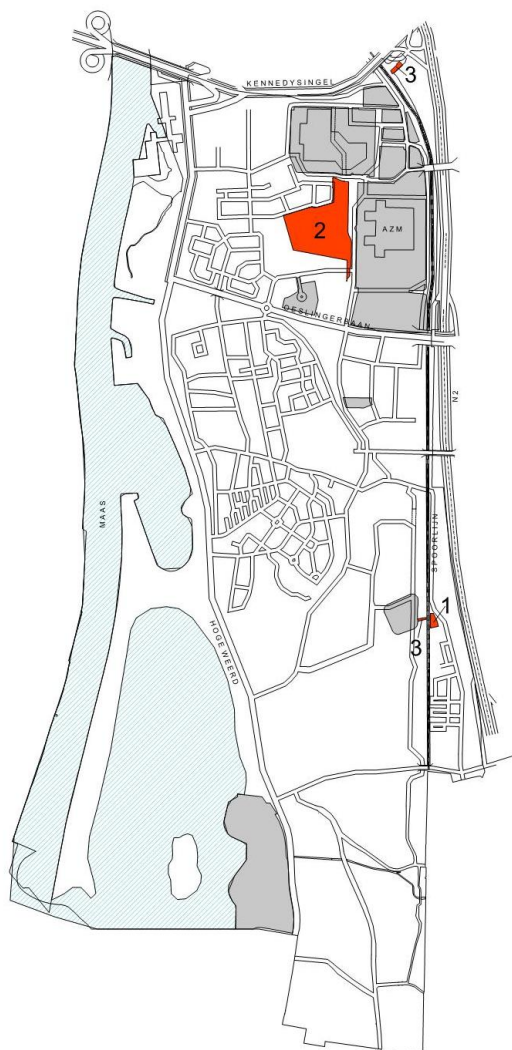
Hoofdstuk 3 Actualiseringsdeel BP Maastricht Zuidoost

3.1 Algemeen

Binnen de begrenzing van bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' zijn drie deelgebieden waarbinnen beperkte aanpassingen worden doorgevoerd van de vigerende bestemmingsregeling. Deze aanpassingen hebben geen enkele relatie met de in het vorige hoofdstuk beschreven uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het betreft nieuwe inzichten die thans ten eerste male in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De actualisering betreft de volgende onderdelen:

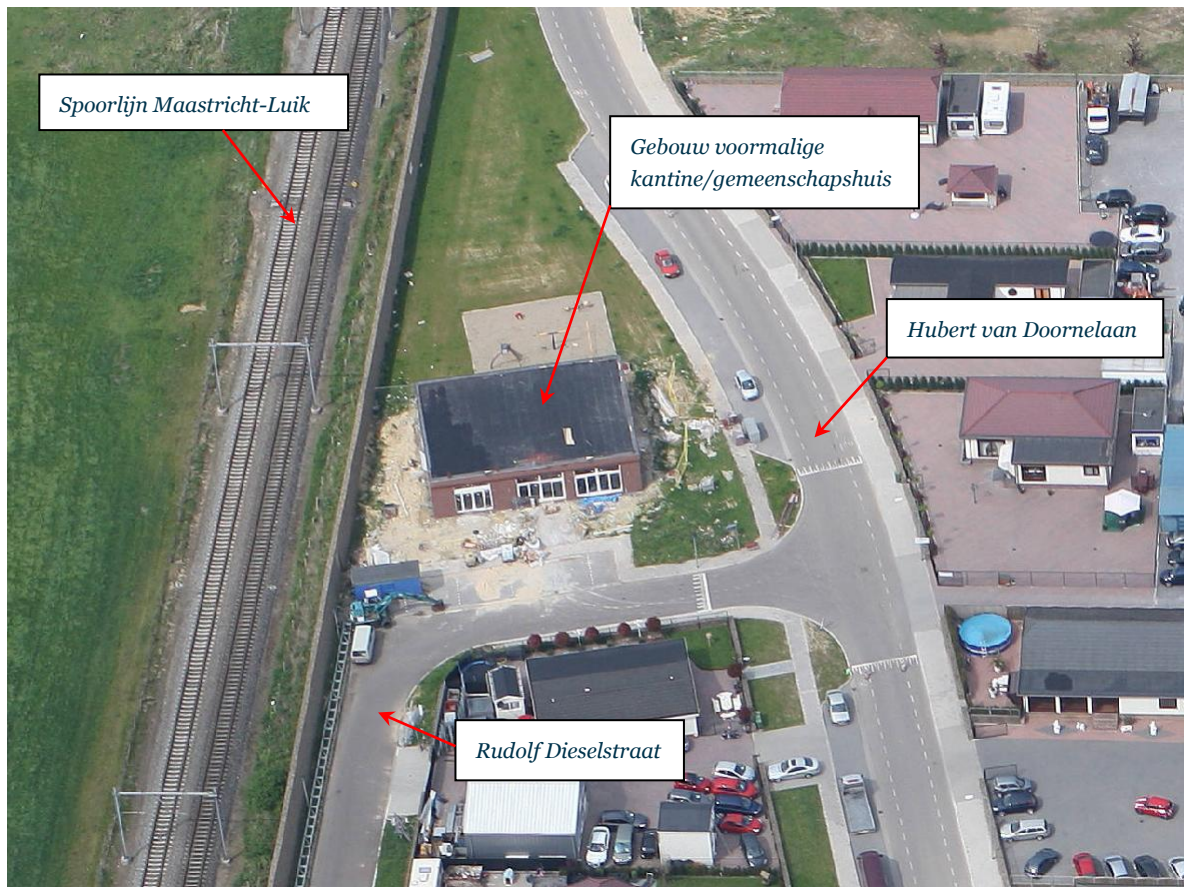
- een bedrijfsperceel op bedrijventerrein De Karosseer (zie paragraaf 3.2), op kaart onder (1);
- infrastructurele aspecten in verband met de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus (zie paragraaf 3.3), op kaart onder (2);
- uitlussen van een gasleiding van Gasunie (zie paragraaf 3.4), op kaart onder (3).

Op onderstaand overzichtskaartje is de ligging van de drie deelgebieden weergegeven:



3.2 Actualisering bouwperceel op bedrijventerrein Karosseer (1)

Op het perceel gelegen aan de Rudolf Dieselstraat (kadastraal nummer P7406) is een gebouw gelegen dat in het recente verleden dienst deed als kantine van de voormalige voetbalvereniging FC Vinkenslag. Op onderstaande luchtfoto is het gebouw weergegeven:



Vanaf het moment dat de voetbalvereniging is opgeheven, is door initiatiefnemers getracht het gebouw te gebruiken voor culturele en/of sociale evenementen en als vergaderlocatie en ontmoetingsruimte voor bewoners of bezoekers van het bedrijventerrein. Daartoe is ook in het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeenschapshuis (sm-gh)' opgenomen. In de loop van de tijd is gebleken dat het noodzakelijke financiële draagvlak voor een dergelijke functie in dit gebied te beperkt is. Het College van B&W heeft d.d. 23.04.2013 besloten dat, indien het initiatief tot behoud van deze voorziening niet slaagt, de bestemming van het gebouw wordt gewijzigd naar een volledige bedrijfsbestemming. Deze situatie ligt thans voor. Vandaar dat de definitieve bestemming van dit perceel in het actualiseringsgedeelte van dit plan is vastgelegd. Naast de bestaande, reeds tot 'Bedrijventerrein -2' bestemde gronden, worden tevens de ten noorden van het bestaande gebouw gelegen gronden met de bestemming 'Groen' herbestemd tot 'Bedrijventerrein - 2'. Het perceel krijgt een gedeelte waar gebouwd mag worden en een gedeelte waar dit niet mag; de regeling sluit aan bij de vergelijkbaar met de regeling. Er is in de vigerende regeling geen gebruik gemaakt van bouwvlakken; om toch het onderscheid te maken tussen te bebouwen gebied en gebied dat onbebouwd dient te blijven is de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd [sba-o]' opgenomen.

Actualisering:

De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis' is van de verbeelding en uit de regels verwijderd. De bestemming van het te bebouwen gedeelte van het perceel blijft 'Bedrijventerrein -2', conform bestaande regeling. De bestemming van het onbebouwde deel van het perceel is veranderd van 'Groen'

in 'Bedrijventerrein-2'. Door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' is aangegeven tot waar het perceel bebouwd kan worden. Ter verduidelijking is in de regels een begripsbepaling opgenomen van een 'bedrijfsperceel' als zijnde een perceel ten behoeve van de uitoefening van één bedrijf.

Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het gedeelte van het perceel dat van bestemming verandert, kan worden aangegeven dat deze gronden deel uitmaken van de uitgevoerde sanering van de gronden van het (voormalige) bedrijventerrein Vinkenslag. Bovendien verandert de bestemming van het betreffende deel van het perceel van 'Groen' naar 'Bedrijventerrein-2' (van een gevoelige naar een minder gevoelige bestemming) waardoor geen sprake is van een belemmering inzake de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

3.3 Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus (2)

De Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus is een gezamenlijk product van de gemeente Maastricht, provincie Limburg, Universiteit Maastricht, Academisch Ziekenhuis Maastricht en de Brightlands Maastricht Health Campus BV. Deze partijen hebben een visiedocument opgesteld waarin in deel 1 de Structuurvisie Brightlands-Maastricht Health Campus (BL-MHC) is verwoord en in deel 2 een uitwerking van een schetsontwerp voor de eerste fase van het 'Hart' (het belangrijkste deelgebied van de toekomstige campus) van de campus is opgenomen.

De visie strekt tot een omvangrijke herontwikkeling van het bestaande gebied in Randwijck naar een nieuwe campusomgeving. De ontwikkeling van de beoogde Health Campus moet leiden tot een kwaliteitssprong voor excellentie en innovatie op het gebied van 'health' in zorg, onderwijs, onderzoek en bedrijvigheid. Om deze kwaliteitssprong te kunnen maken zijn niet alleen topfaciliteiten noodzakelijk, maar is ook een inspirerende en stimulerende campusomgeving essentieel. Om deze doelstelling te kunnen bereiken is een transformatie van de ruimtelijke setting van dit gebied in Randwijck noodzakelijk². De ruimtelijke transformatie van Randwijck is al benoemd in de Structuurvisie Maastricht 2030, waarin een transformatie naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving met interessante ontmoetingsplekken en synergie tussen onderdelen wordt aangekondigd. De impact van dit gebied reikt (veel) verder dan de stad Maastricht; de ontwikkeling heeft grote betekenis voor de regionale economie (Kennis-As Limburg) en voor de strategie Brainport 2020. De campus in Maastricht is de beoogde toplocatie voor health sciences. De gezamenlijke visie die in de Structuurvisie BL-MHC wordt uitgedragen is een eerste stap in de ontwikkeling van het gebied.

De planologisch-juridische doorvertaling van de uitwerking van deze visie in concrete plannen geschiedt gefaseerd op basis van concrete planinitiatieven die zich in de loop van de komende jaren zullen (kunnen) voordoen. Mocht een bouwplan niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, dan zal hiervoor een separaat ruimtelijk plan met bijbehorende procedure worden gevolgd. Vooruitlopend op gebouwlijke initiatieven wordt voor het gebied van de Structuurvisie dat is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' de aanleg van voorzieningen voor langzaam verkeer en het realiseren van verkeersontsluitingen in algemene zin mogelijk gemaakt. Hiervoor is de regeling zoals opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' te beperkend.

Actualisering:

Concreet betekent dit dat in de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van wegen en paden ten behoeve van de verkeersontsluiting van het gebied. Binnen de bestemming is daarnaast de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van bruggen ten behoeve van de verkeersontsluiting over water. Hiermee worden infrastructurele aanpassingen voorafgaand aan de gebouwlijke herontwikkeling van het gebied, planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

² De uitgangspunten voor business development zijn vastgelegd in het Masterplan Maastricht Health Campus (2010); dat document bevatte geen ruimtelijke visie en moet niet worden verward met de thans voorliggende Structuurvisie.

3.4 Utlussen gasleiding Gasunie (3)

Gasunie is voornemens een bestaande aardgastransportleiding inwendig te inspecteren. Alvorens deze inspectie uit te kunnen voeren zal een aantal ondergrondse afsluiterschema's worden aangepast. Een afsluiterschema wordt gebruikt om stukken leiding af te kunnen sluiten wanneer de leiding bijvoorbeeld onderhouden moet worden of bij calamiteiten. In dat geval kan de leiding worden dichtgedraaid. Op een afsluiterlocatie lopen naast hoofdtransportleidingen ook leidingen met een kleinere diameter die een bypassfunctie hebben.

De beoogde werkzaamheden maken onderdeel uit van een groter geheel en onderhoudsprogramma, het zogeheten Gasunie Network Improvement Program, kortweg GNIP. Met dit project wordt het Gasunie-netwerk geoptimaliseerd door:

- afsluiterschema's te vervangen door nieuwe schema's;
- afsluiterschema's die geen functie meer hebben te verwijderen en te vervangen door passtukken (minder gevoelig in het kader van beheer en onderhoud);
- afsluiterschema's te verwijderen en de leiding (veelal naar een station) uit te lussen.

Binnen het project 'Pigrun Maastricht Europaplein – MR Gronsveld' wil Gasunie onder andere op twee locaties schema's verwijderen en de aardgastransportleiding ter plaatse utlussen. Dat betekent dat er heen en terug naar het achterliggende station een gasleiding komt te liggen (in plaats van de enkele leiding die er nu ligt). Dit is nodig om de afsluiterlocaties die kwetsbaarder zijn dan leidingsecties en meer gevoelig zijn voor beheer en onderhoud te laten vervallen. De locaties die het betreft zijn gelegen bij MR Gronsveld en knp Europaplein:

- gasdrukmeet- en regelstation (MR) Gronsveld: verwijderen afsluiterschema S-8851;
- knooppunt Europaplein: verwijderen afsluiterschema S-8855.

Deze locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'.

Actualisering:

De aardgastransportleidingen van Gasunie zijn in dat bestemmingsplan bestemd door middel van een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Voor het utlussen van de leiding zal op 4 meter ten opzichte van de bestaande leiding een nieuwe leiding worden gelegd. Feitelijk zal de belemmeringsstrook van de aardgastransportleiding hierdoor 4 meter breder worden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aangepaste situatie meegenomen. De aanpassing is alleen zichtbaar op twee plekken op de verbeelding: aan de uiterste noordoostzijde van het plangebied en ter hoogte van het gasdrukmeet- en regelstation langs de spoorlijn Maastricht-Luik. De juridische regelgeving binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wijzigt niet. De dubbelbestemming behorende bij de bestaande leidingdelen blijft op de verbeelding staan; deze leidingdelen zijn immers nog in gebruik. Bij latere actualisering kunnen deze, indien zij buiten gebruik zijn gesteld, alsnog van de verbeelding worden verwijderd.

Bij de verbreding van de dubbelbestemmingen voor de gasleidingen op twee plekken in het plangebied wijzigt de primaire onderlinge bestemming (in casu 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein-1') niet. Het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve niet noodzakelijk. De uitgebreide dubbelbestemmingen leveren ook geen beperkingen op voor omliggende bedrijven.

Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht.

Het 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' bestaat deels uit een reparatie-onderdelen van het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' en deels uit een aantal actualiseringsonderdelen. Bij het opstellen van dit plan is aangesloten op de regeling van bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' om zo exact mogelijk de aanpassingen als gevolg van de uitspraak van de Raad van State te kunnen opvolgen. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 26 artikelen en kent 11 enkelbestemmingen en 5 dubbelbestemmingen. In subparagraaf 4.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 4.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

4.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 16)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In de artikelen 3 tot en met 11 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Agrarisch, Bedrijf, Bedrijventerrein-1, Bedrijventerrein -2, Gemengd-1, Maatschappelijk, Recreatie, Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied). In artikelen 12 tot en met 16 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding - Gas, Leiding – Riool, Waarde - Maastrichts Erfgoed, Waterstaat - Beschermingszone primair water en Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed).

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 17 t/m 24)

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

- een anti-dubbeltelregel (artikel 17): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 18): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 19): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (artikel 20): in dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de veiligheidszone – externe veiligheid (rondom het gasdrukregel- en meetstation), de vrijwaringszone-weg (bebouwingsvrije afstanden vanaf Rijkswegen) en de vrijwaringszone – spoor (bebouwingsvrije zone langs spoorwegen).
- algemene afwijkingsregels (artikel 23): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 24): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen;
- algemene procedureregels (artikel 25): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 26): in dit artikel is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 25 en 26)

In het overgangsrecht (artikel 25) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 26) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

4.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

Onderstaand is een inhoudelijke toelichting gegeven op elk van de (dubbel)bestemmingen.

Enkelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

Agrarisch (art. 3)

Deze bestemming is in dit plan opgenomen omdat deze zijn gelegen ‘onder’ de gronden waarop de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone-externe veiligheid’ van toepassing is. Er worden geen andere ontwikkelingen voorgestaan die niet al op grond van bestemmingsplan ‘Maastricht Zuidoost’ mogelijk zijn binnen deze bestemming.

Bedrijf (art. 4)

Deze bestemming is gegeven aan alle bedrijven die solitair zijn gevestigd. De bedrijven die qua bedrijfsactiviteiten binnen de milieucategorieën 1 en 2 vallen zijn zonder aanduiding bestemd tot bedrijf. Deze bestemming is in dit plan opgenomen omdat de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ over deze enkelbestemming heen ligt. Er worden geen andere ontwikkelingen voorgestaan die niet al op grond van bestemmingsplan ‘Maastricht Zuidoost’ mogelijk zijn binnen deze bestemming.

Bedrijventerrein -1 (art.5)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden welke gezoneerd zijn aangewezen voor bedrijven die qua bedrijfsactiviteiten binnen de milieucategorieën 1 t/m 3.2 vallen. Het betreft hier de gronden welke zijn gelegen op het bedrijventerrein Randwyck Zuid. Op deze gronden is tevens voorzien in een aanduiding ten behoeve van de vestiging van een gasdrukmeet- en regelstation. Deze bestemming is in dit plan opgenomen omdat de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone-externe veiligheid’, die hier van toepassing is, is verruimd. Er worden geen

andere ontwikkelingen voorgestaan die niet al op grond van bestemmingsplan ‘Maastricht Zuidoost’ mogelijk zijn binnen deze bestemming.

Bedrijventerrein -2 (art.6)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden welke behoren tot het bedrijventerrein ‘De Karosseer’. Deze bestemming is opgenomen om de functie- en (gedeeltelijke) bestemmingswijziging van het perceel Hubert van Doornelaan/Rudolf Dieselstraat vast te leggen. Het bedrijfsperceel kent een bebouwd en een onbebouwd gedeelte, dat als zodanig op de verbeelding is vastgelegd. Op het bedrijfsperceel mag één bedrijfswoning dan wel bedrijfswoonwagons worden opgericht.

Gemengd -1 (art. 7)

Deze bestemming is opgenomen in gebieden waar twee of meer functies zonder directe relatie tot elkaar worden uitgeoefend. Binnen de bestemming Gemengd – 1 zijn onder andere kantoren, bedrijven categorie 1 en 2, hotels, een congrescentrum en onderwijsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen enkel binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden opgericht.

Maatschappelijk (art. 8)

Binnen deze bestemming is een scala aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk welke onderling onder voorwaarden uitwisselbaar zijn. Specifieke functies zoals een academisch ziekenhuis, een helikopterlandingsplaats en een parkeergarage zijn voorzien van een functieaanduiding. Gebouwen mogen enkel binnen de aangegeven bouwvlakken worden opgericht.

Recreatie (art. 9)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden welke zijn bestemd voor recreatie. Het betreft het gebied ten zuidoosten van de kruising Köbbesweg/Oosterweg.

Verkeer (art. 10):

Deze bestemming is toegekend aan de hoofdontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstwerken. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van additionele voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied (art. 11)

Deze bestemming is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden. Op deze gronden mogen enkel gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen worden gebouwd.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leiding - Gas (art. 12)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende gasleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Leiding – Riool (art. 13)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende riooltransportleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 14)

De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om het Maastrichts Erfgoed. In het plangebied komen diverse archeologische zones en archeologische vindplaatsen voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet

mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ.

Waterstaat – Beschermingszone primair water (art. 15)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone behorende bij de waterlopen. Deze beschermingszone dient primair voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan de zone grenzende watergang.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed (art. 16)

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de gronden die volgens het Barro zijn gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

Hoofdstuk 5 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).

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor de nog resterende rechtstreekse bouwtitels welke in dit plan zijn opgenomen geldt dat deze reeds op basis van het vigerende plan waren voorzien dan wel dat de beoogde initiatieven van overheidswege worden ontwikkeld. Voor dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 6 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de 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 omgevingsvergunning verlenen.

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

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

Hoofdstuk 7 Communicatieparagraaf

7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Daar het voorliggende bestemmingsplan geen belangen treft van Rijk, provincie of andere overheden dan wel instanties is geen vooroverleg gevoerd. In het kader van het uittussen van de aangegeven gasleidingen in het plangebied is wel inhoudelijk overleg gepleegd met Gasunie. Gasunie is akkoord met de wijze waarop de mogelijkheden met betrekking tot het uittussen van de gasleidingen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 23 oktober 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De indiende zienswijzen zijn ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond. Daarnaast is een ambtshalve wijziging meegenomen. Deze heeft betrekking op het toevoegen van een afwijkmogelijkheid voor B&W om de bestaande bouwhoogte onder voorwaarden te verhogen tot de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte (zie 'Lijst van wijzigingen' in ontwerp-raadsbesluit).

Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast (zie eveneens 'Lijst van wijzigingen' in het ontwerp-raadsbesluit) en is d.d. 22.03.2016 gewijzigd vastgesteld door de raad. Het raadsvoorstel en -besluit en de zienswijzenrapportage zijn als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Bijlage 1 Uitspraak AbRvS (kenmerk 201308364/1/R3)

**Bijlage 2 Raadsvoorstel en –besluit, inclusief zienswijzenrapport
'reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'**